

Số: 19/2017/TTr-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 08 năm 2017

TỜ TRÌNH

(Về chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và chào bán cổ phiếu riêng lẻ)

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM.**

- Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 36/NQ-HĐCĐ ngày 12/10/2016;
- Căn cứ Nghị quyết đại hội đồng cổ đông số 38/NQ-HĐCĐ ngày 28/04/2017;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 153/NQ-HĐQT ngày 24/07/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phiếu Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP Hồ Chí Minh (HĐQT CII) về việc triệu tập cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường để thông qua Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho KEB HANA BANK TRUSTEE AND CUSTODIAN BUSINESS, INDUSTRIAL BANK OF KOREA, Quỹ Rhinos Asset Management (RAM) hoặc đơn vị được ủy thác bởi RAM;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 158/NQ-HĐQT ngày 17/08/2017 của HĐQT CII thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu riêng lẻ.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho KEB HANA BANK TRUSTEE AND CUSTODIAN BUSINESS, INDUSTRIAL BANK OF KOREA hoặc Quỹ Rhinos Asset Management hoặc đơn vị được ủy thác bởi Quỹ Rhinos Asset Management (sau đây gọi chung là “**RAM**”) với những nội dung chính như sau:

I. NHU CẦU VỐN :

Hiện nay, với chủ trương kêu gọi đầu tư Dự án theo hình thức hợp tác công tư (PPP) của Chính Phủ, ngày càng nhiều nhà đầu tư tham gia vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng, dẫn đến việc đầu tư cơ sở hạ tầng đang có sự cạnh tranh khá gay gắt. Do đó, từ năm 2016 trở đi, CII chỉ tập trung nguồn lực để đầu tư vào các dự án có quy mô lớn, mua lại những dự án hiệu quả đã đi vào khai thác và tiếp tục thi công các dự án hiện hữu để đảm bảo các dự án về đích đúng tiến độ.

Dự kiến trong thời gian tới, việc giải ngân vốn đầu tư của CII sẽ tập trung vào:

- Dự án BOT mở rộng Xa Lộ Hà Nội và Quốc lộ 1, đoạn từ Ngã 3 Trạm 2 cũ đến nút giao Tân vịnh;
- Cụm công trình cao ốc văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở tại số 152 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. HCM (sau đây gọi tắt là Dự án 152 Điện Biên Phủ);
- Phát triển những dự án bất động sản trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm;
- Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc (Khu chức năng số 3 và số 4) và hoàn thiện đường trục Bắc - Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1

đến đường Mai Chí Thọ) trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (sau đây gọi tắt là Dự án BT Thủ Thiêm);

- Dự án BOT cầu đường Bình Triệu 2 (phần 2 – giai đoạn 2);

Bên cạnh việc thực hiện đầu tư vào các Dự án, Công ty cũng sẽ thực hiện mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII (CII B&R) và mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) để duy trì tỷ lệ sở hữu của CII tại CII B&R và tăng tỷ lệ sở hữu tại NBB theo chiến lược đầu tư kinh doanh của Công ty.

Hiện nay, đứng ở góc độ của cơ quan quản lý nhà nước khi phê duyệt cho công ty làm chủ đầu tư dự án thì chủ đầu tư phải đảm bảo số vốn chủ sở hữu thực hiện cho dự án theo quy định, nghĩa là công ty phải chứng minh được là công ty có đủ nguồn vốn chủ sở hữu đầu tư thì mới được chấp thuận phê duyệt đầu tư dự án.

Đứng ở góc độ của cơ quan quản lý chào bán (Ủy ban chứng khoán nhà nước) về phương án chào bán cổ phiếu, nếu mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán là để đầu tư dự án thì dự án phải có hồ sơ pháp lý đầy đủ bao gồm Hợp đồng BOT, BT đã ký chính thức, Giấy chứng nhận đầu tư, v.v...

Như vậy, một bên thì phải có hồ sơ pháp lý dự án đầy đủ thì mới được huy động vốn, một bên thì phải có vốn thì mới được chấp thuận đầu tư dự án. Điều này dẫn đến mâu thuẫn “con gà quả trứng” trong quy định của từng cơ quan ban ngành.

Do đó, bên cạnh việc sử dụng vốn từ đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông để thực hiện đầu tư vào một số Dự án như giới thiệu ở trên nhưng đã có đầy đủ hồ sơ pháp lý, mua cổ phiếu CII B&R, phần vốn còn lại từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để cơ cấu lại một số khoản nợ của công ty. Đây là những khoản vay chưa đến hạn trả nợ, nhưng các ngân hàng này đã có mối quan hệ tín dụng và hiểu rõ về hoạt động của CII, nên khi công ty có nhu cầu sử dụng vốn, công ty có thể vay vốn lại từ những ngân hàng này.

II. QUY MÔ CÔNG TY:

Với chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, ngày càng nhiều công ty có quy mô lớn niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM (HOSE). Với quy mô vốn và giá trị vốn hóa của CII hiện nay trên HOSE, nếu Công ty không nâng cao năng lực Vốn chủ sở hữu sẽ khó đảm bảo cổ phiếu CII sẽ tiếp tục nằm trong nhóm VN30 trong tương lai.

Việc bị rời khỏi nhóm VN30 sẽ ảnh hưởng rất lớn đến uy tín và thương hiệu của CII trong việc huy động vốn, đặc biệt là huy động vốn trên thị trường quốc tế. Trong khi đó, với danh mục dự án đầu tư của CII, tiềm năng phát triển của CII trong những năm tới, cùng với đặc điểm ngành nghề đầu tư của Công ty, việc huy động vốn là một trong những công việc quan trọng của CII để đảm bảo tiến độ dự án, qua đó, đảm bảo kế hoạch kinh doanh của Công ty.

Đồng thời, theo Thông tư số 55/2016/TT-BTC quy định về quản lý tài chính đối với dự án đầu tư theo hình thức đối tác công tư và tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành, nhà đầu tư phải đảm bảo tỷ lệ vốn chủ sở hữu trên tổng vốn đầu tư theo quy định. Trường hợp tại cùng một thời điểm, nhà đầu tư tham gia nhiều dự án thì phải đảm bảo tổng số vốn chủ sở hữu đáp ứng đủ cho toàn bộ số vốn chủ sở hữu nhà đầu tư cam kết thực hiện cho tất cả các dự án theo quy định.

Theo Báo cáo tài chính công ty mẹ quý II năm 2017, vốn chủ sở hữu tại ngày 30/06/2017 là 2.861 tỷ đồng. Với các dự án BOT, BT đang triển khai, phần vốn chủ sở hữu còn lại hiện nay của Công ty không đủ để tiếp tục đầu tư vào các dự án mới theo quy định về nguồn vốn chủ sở hữu.

Mới đây, Thủ tướng Chính Phủ vừa chấp thuận chủ trương cho CII bổ sung một số công trình xây dựng hạ tầng vào Dự án BT Thủ Thiêm. Do đó, nếu CII không thực hiện tăng vốn điều lệ để đáp ứng quy định về vốn chủ sở hữu thì CII sẽ không được điều chỉnh bổ sung, tăng quy mô đầu tư của Hợp đồng BT này.

Do đó, việc CII tăng quy mô vốn trong thời điểm này là cần thiết và thích hợp.

III. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU:

1. Thông tin về cổ phiếu chào bán:

- **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP Hồ Chí Minh
- **Mã cổ phiếu:** CII
- **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng.
- **Mệnh giá cổ phiếu:** 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười nghìn đồng một cổ phiếu)
- **Tổng số cổ phiếu đã chào bán:** 279.806.415 cổ phiếu.
- **Tổng số lượng cổ phiếu quỹ:** 33.561.510 cổ phiếu
- **Tổng số lượng cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành:** 246.244.905 cổ phiếu.
- **Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá dự kiến:** 1.231.224.520.000 đồng (Một nghìn hai trăm ba mươi một tỷ, hai trăm hai mươi bốn triệu, năm trăm hai mươi nghìn đồng).
- **Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến:** 1.846.836.780.000 đồng.
- **Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán:** 123.122.452 cổ phiếu
- **Giá chào bán:** 15.000 đồng/cổ phiếu
- **Thời gian chào bán:** sau khi được ĐHCĐ phê duyệt và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán. Thời gian cụ thể sẽ ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định.
- **Hình thức chào bán:** Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
- **Đối tượng chào bán:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu.
- **Tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phiếu:** Tỷ lệ thực hiện 2:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ được hưởng 02 quyền mua, và cứ 02 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu mới).
- **Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm:** Cổ đông sở hữu quyền mua chỉ được chuyển nhượng quyền mua một lần, người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.

Ví dụ: cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu, sẽ được hưởng 100 quyền mua tương đương số cổ phiếu mới được mua là 50 cổ phiếu. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 60 quyền mua cổ phiếu cho nhà đầu tư B tương đương được mua 30 cổ phiếu và chuyển nhượng 40 quyền mua cổ phiếu cho nhà đầu tư C tương đương được mua

20 cổ phiếu. Nhà đầu tư B và nhà đầu tư C không được phép chuyển nhượng tiếp quyền mua cổ phiếu từ cổ đông A cho bất kỳ người nào khác.

- **Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:** Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
- **Phương án làm tròn:** số lượng cổ phiếu chào bán thêm sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu phân phối không vượt quá tổng số lượng chào bán.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 99 cổ phiếu, số cổ phiếu chào bán thêm cổ đông A được mua như sau: $(99 \times 1)/2 = 49,5$ cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu mà Cổ đông A được quyền mua là 49 cổ phiếu.

- **Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu từ chối mua (cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết):** Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu (gồm số cổ phiếu lẻ phát sinh ra do làm tròn trên đây và số cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện một phần hoặc toàn bộ quyền mua) sẽ được ưu tiên chào bán cho CBCNV Công ty với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (15.000 đồng/cổ phiếu), danh sách CBCNV được mua và số lượng cổ phiếu được mua của từng người được ĐHĐCĐ ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT Công ty quyết định.

Nếu CBCNV không mua hết, ĐHĐCĐ sẽ ủy quyền HĐQT tiếp tục chào bán cho các Nhà đầu tư khác với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (15.000 đồng/cổ phiếu) để đảm bảo chào bán hết toàn bộ số cổ phiếu chào bán.

Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho CBCNV Công ty hoặc các Nhà đầu tư khác theo phương án này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo đúng quy định. Hạn chế này không áp dụng đối với số cổ phiếu được bảo lãnh chào bán hoặc số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn từ việc phân phối cho cổ đông hiện hữu theo quy định của pháp luật.

- **Giá chào bán: 15.000 đồng/cổ phiếu** (Mười lăm nghìn đồng một cổ phiếu).

Căn cứ tính giá chào bán: Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

- Giá trị sổ sách: tại thời điểm 30/06/2017 của cổ phiếu CII (theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 2/2017):

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= (\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Lợi ích cổ đông không kiểm soát}) / \text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành} \\ &= (7.656.194.820.776 - 2.692.958.472.955) / 246.244.905 \end{aligned}$$

= **20.155,69** đồng/cổ phiếu

- Giá thị trường của cổ phiếu CII: được xác định là giá thị trường trung bình đóng cửa 10 phiên gần nhất của cổ phiếu CII giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM (HOSE) (từ ngày 29/06/2017 đến ngày 12/07/2017):

STT	Ngày	Giá đóng cửa cổ phiếu CII (đồng/cp)
1	29/6/2017	36.500
2	30/6/2017	37.200
3	03/07/2017	37.250
4	04/07/2017	37.000
5	05/07/2017	37.700
6	06/07/2017	37.850
7	07/07/2017	37.400
8	10/07/2017	36.800
9	11/07/2017	37.000
10	12/07/2017	38.550
Trung bình giá đóng cửa 10 phiên gần nhất		37.325

Như vậy, giá chào bán được xác định bằng 74,42% giá trị sổ sách của Công ty (hợp nhất) tại ngày 30/06/2017, và bằng 40,19% so với giá thị trường của CII (trung bình đóng cửa 10 phiên giao dịch từ ngày 29/06/2017 đến ngày 12/07/2017). Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 125, Luật Doanh Nghiệp, Công ty sẽ được phép chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá không cao hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán hoặc giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phiếu tại thời điểm gần nhất. Ngoài ra, do đã có tính đến ảnh hưởng của việc điều chỉnh giá cổ phiếu tại ngày thực hiện quyền, nên HĐQT Công ty xin ý kiến ĐHĐCĐ Công ty thông qua phương án chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá 15.000 đồng/cổ phiếu để đảm bảo quyền lợi của các cổ đông và đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được thành công.

- **Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi chào bán**

Trong đợt chào bán này, Công ty chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán thấp hơn mức giá thị trường tại thời điểm chào bán: Giá cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

$$\frac{(\text{Số lượng cổ phiếu trước đợt phát hành} \times \text{Giá cổ phiếu đang giao dịch trước khi pha loãng}) + (\text{Số lượng cổ phiếu chào bán phát hành thêm} \times \text{Giá chào bán})}{(\text{Số lượng cổ phiếu trước đợt phát hành} + \text{Số lượng cổ phiếu phát hành thêm}) (*)}$$

Ví dụ:

Số lượng cổ phiếu lưu hành trước đợt chào bán: 246.244.905 cổ phiếu

Giá sử Giá tham chiếu cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán tăng vốn là: 37.300 đồng/cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu chào bán thêm: 123.122.452 cổ phiếu

Giá chào bán: 15.000 đồng/cổ phiếu

Áp dụng giá trị trên vào công thức (*)

$$\begin{aligned} & (246.244.905 \text{ cổ phiếu} \times 37.300 \text{ đồng/cổ phiếu}) \\ & + (123.122.452 \text{ cổ phiếu} \times 15.000 \text{ đồng/cổ phiếu}) = 29.866 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

(246.244.905 cổ phiếu + 123.122.452 cổ phiếu)

Như vậy, Giá cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sau khi pha loãng là: **29.866** đồng/cổ phiếu.

- **Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu hoặc số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán:** 50% hoặc 923,4 tỷ đồng để đảm bảo nhu cầu vốn phục vụ cho các Dự án cần huy động vốn trong đợt chào bán này.
- **Phương án xử lý của Công ty trong trường hợp chào bán không đạt tỷ lệ thành công tối thiểu /số tiền tối thiểu như dự kiến nêu trên:**

Với mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng 15.000 đồng/cổ phiếu, bằng 74,42% giá trị sổ sách của Công ty (hợp nhất) tại ngày 30/06/2017, và bằng 40,19% so với giá thị trường của CII (trung bình đóng cửa 10 phiên giao dịch từ ngày 29/06/2017 đến ngày 12/07/2017), Công ty tin tưởng rằng sẽ chào bán thành công 123.122.452 cổ phiếu CII cho cổ đông hiện hữu với số tiền thu được dự kiến 1.846.836.780.000 đồng.

Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết hoặc thời gian chào bán kéo dài hơn dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng, vốn từ chào bán trái phiếu, các nguồn vốn khác từ lợi nhuận để lại để thực hiện hoạt động sản xuất kinh doanh và các dự án của Công ty.

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

Phương án sử dụng vốn trình ĐHĐCĐ thông qua như sau:

TT	Nội dung	Số tiền (tỷ đồng)
I.	Đầu tư thực hiện dự án	899,8 tỷ đồng
1	Dự án BOT cầu đường Bình Triệu 2 (phần 2 – giai đoạn 2): đầu tư thông qua việc góp vốn vào doanh nghiệp dự án là Công ty cổ phần Đầu tư và xây dựng cầu đường Bình Triệu	299,8 tỷ đồng
2	Cụm công trình cao ốc văn phòng kết hợp thương mại dịch vụ, nhà ở tại số 152 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. HCM (sau đây gọi tắt là Dự án 152 Điện Biên Phủ): đầu tư thông qua việc góp vốn vào doanh nghiệp dự án là Công ty cổ phần Đầu tư cao ốc văn phòng 152 Điện Biên Phủ	600 tỷ đồng

TT	Nội dung	Số tiền (tỷ đồng)
II.	Nhu cầu vốn trả nợ ngân hàng (cơ cấu lại các khoản nợ ngân hàng và mua lại trái phiếu trước hạn đã chào bán ngày 28/02/2014 cho Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- Chi nhánh 11)	385 tỷ đồng
III.	Góp vốn vào các Công ty (Mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Cầu đường CII)	621,8 tỷ đồng
	Tổng cộng	1.906,6 tỷ đồng

Tổng vốn huy động từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng là **1.846.836.780.000 đồng**, trong khi nhu cầu vốn như trên là 1.906,6 tỷ đồng, do đó, ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT Công ty chủ động phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu vào các phương án sử dụng vốn nêu trên. Số tiền còn thiếu để sử dụng cho phương án sử dụng vốn này, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn khác của Công ty như vay ngân hàng, vốn từ chào bán trái phiếu hoặc các nguồn vốn khác từ lợi nhuận để lại cho phù hợp với phương án sử dụng vốn của CII và kế hoạch kinh doanh của Công ty, đảm bảo lợi ích của cổ đông, của công ty và tuân thủ theo quy định của pháp luật.

IV. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

1. Cơ sở chào bán:

Căn cứ Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/10/2016 và Nghị quyết số 38/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2017 của Đại hội đồng cổ đông CII, Đại hội đồng cổ đông CII đã chấp thuận trong trường hợp CII chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền của Cổ đông hiện hữu thì Trái Chủ được quyền mua cổ phiếu mới dưới hình thức chào bán riêng lẻ và việc mua cổ phiếu mới này không ảnh hưởng đến tỷ lệ thực hiện quyền cũng như quyền lợi của cổ đông.

Căn cứ theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu chuyển đổi (TPCĐ) riêng lẻ của CII ngày 24/11/2016 và ngày 31/05/2017 thì các Nhà Đầu Tư ký kết hợp đồng là (1) KEB HANA BANK TRUSTEE AND CUSTODIAN BUSINESS (với tư cách là bên nhận ủy thác vì lợi ích và nhân danh RHINOS VIETNAM CONVERTIBLE BOND PRIVATE INVESTMENT FUND NO.1 (“Fund No.1”)) và (2) INDUSTRIAL BANK OF KOREA (với tư cách là bên nhận ủy thác vì lợi ích và nhân danh RHINOS VIETNAM CONVERTIBLE BOND PRIVATE INVESTMENT FUND NO.2 (“Fund No 2”)), theo đó bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào được quy định cho Nhà Đầu Tư liên quan đến các Hợp đồng đặt mua TPCĐ riêng lẻ của CII nêu trên sẽ thuộc 2 quỹ thành viên Fund No 1 và Fund No 2. Đây là 2 Quỹ thành viên được lập bởi Quỹ Rhinos Asset Management. Vì vậy, Quỹ Rhinos Asset Management mới thực sự là Trái Chủ, là chủ sở hữu hợp pháp của các Trái Phiếu chuyển đổi được chào bán theo Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/10/2016 và được hưởng đầy đủ mọi quyền lợi và nghĩa vụ đối với và liên quan đến TPCĐ này bao gồm cả quyền được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ cho Nhà đầu tư theo các Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu chuyển đổi đã ký.

Theo quy định hiện nay, 2 đợt chào bán riêng lẻ phải cách nhau ít nhất là 6 tháng. Đợt chào bán thành công TPCĐ riêng lẻ gần đây nhất là vào ngày 11/07/2017. Do đó, nếu KEB

HANA BANK TRUSTEE AND CUSTODIAN BUSINESS, INDUSTRIAL BANK OF KOREA hoặc Quỹ Rhinos Asset Management hoặc đơn vị được ủy thác bởi Quỹ Rhinos Asset Management (sau đây gọi chung là “**RAM**”) muốn mua cổ phiếu mới thì việc mua cổ phiếu phải được thực hiện sau ngày 11/01/2018.

Do đó, để tuân theo quy định tại Hợp đồng đặt mua Trái phiếu đã ký với Trái Chủ, sau khi chào bán thành công cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, CII sẽ chào bán riêng lẻ cho RAM theo phương án chào bán như sau:

2. Số lượng cổ phiếu chào bán: 17.715.584 cổ phiếu (Mười bảy triệu bảy trăm mười lăm nghìn năm trăm tám mươi tư đồng).

Phương pháp tính số lượng cổ phiếu chào bán riêng lẻ: Căn cứ Điểm 21 Mục III Phần C Đề án chào bán TPCĐ riêng lẻ được Đại hội đồng cổ đông CII thông qua tại Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/10/2016 và theo Điều Khoản 10, Phụ lục 03 Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu đã ký với các Nhà đầu tư (bao gồm Keb Hana Bank Trustee and Custodian Business và Industrial Bank of Korea) là các đơn vị được ủy thác bởi Quỹ Rhinos Asset Management (Việc chào bán thành công đã được khẳng định tại các báo cáo kết quả chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ ra thị trường quốc tế đã được UBCKNN thông qua theo văn bản số 233/UBCKNN-QLCB ngày 12/01/2017 và văn bản 5131/UBCKNN-QLCB ngày 25/07/2017).

Tổng số lượng Cổ phiếu mới tối đa mà Trái Chủ có thể mua được tính theo công thức sau:

$$\text{Tổng số lượng Cổ phiếu mới được mua} = [(A * B) / C] * (N/O)$$

Trong đó:

- + A là tổng mệnh giá các Trái Phiếu đang lưu hành tại thời điểm họp Hội Đồng Quản Trị thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu (A = 60.000.000 USD);
- + B là tỷ giá hối đoái áp dụng, được xác định bằng trung bình giá mua và giá bán USD công bố bởi Vietinbank vào đầu ngày họp Hội Đồng Quản Trị thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ngày 24/07/2017 (B = 22.735 đồng/USD);
- + C là 130% * giá đóng cửa của cổ phiếu CII của ngày trước ngày họp Hội Đồng Quản Trị nêu trên nhưng không cao hơn Giá Chuyển Đổi tại thời điểm đó (Không cao hơn 38.500 đồng, nên C = 38.500 đồng/cổ phiếu);
- + O là tổng số lượng Cổ phiếu đang lưu hành trước ngày chào bán Cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu (O = 246.244.905 cổ phiếu);
- + N là tổng số lượng Cổ phiếu mới chào bán cho cổ đông hiện hữu (N = 123.122.452 cổ phiếu).

$$\Rightarrow \text{Số lượng cổ phiếu mới RAM được mua} = [(60.000.000 \times 22.735) / 38.500] \times (123.122.452 / 246.244.905) = \mathbf{17.715.584} \text{ cổ phiếu}$$

3. Tổng giá trị theo mệnh giá: 177.155.840.000 đồng (Một trăm bảy mươi bảy tỷ một trăm năm mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng).

4. Giá chào bán và phương pháp tính giá:

Căn cứ mục 21.III.C Đề án chào bán TPCĐ riêng lẻ được Đại hội đồng cổ đông CII thông qua tại Nghị quyết số 36/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/10/2016 và Hợp đồng đặt mua Trái Phiếu đã ký:

Trong trường hợp Tổ Chức Chào bán chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu, Trái Chủ có quyền mua cổ phiếu mới (mua theo phương án chào bán riêng lẻ và không ảnh hưởng đến quyền lợi của cổ đông hiện hữu) theo giá như sau:

$$\text{Giá mua cổ phiếu mới} = \{[(A*O) + (B*N)] / (O+N)\} * (100\% - 7\%)$$

Trong đó:

- + A là giá đóng cửa của Cổ phiếu tại ngày liền trước ngày 24/07/2017 họp Hội Đồng Quản Trị để phê duyệt việc chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu là ngày 21/07/2017 (A = 34.500 đồng);
- + O là tổng số lượng Cổ phiếu đang lưu hành trước khi chào bán Cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu (O = 246.244.905 cổ phiếu);
- + B là giá của Cổ phiếu mới sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu (B = 15.000 đồng);
- + N là tổng số Cổ phiếu mới sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu (N = 123.122.452 cổ phiếu).
- + Giá mua cổ phiếu mới = Giá chào bán cho RAM = $\{[(34.500 \times 246.244.905) + (15.000 \times 123.122.452)] / (246.244.905 + 123.122.452)\} \times (100\% - 7\%) = 26.040$ đồng/cổ phiếu

Do đó, Giá chào bán cho RAM/ đơn vị được ủy thác bởi RAM là 26.040 đồng/cổ phiếu.

5. **Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến:** 461.313.807.360 đồng
6. **Thời gian chào bán:** Quý I/2018 sau khi được UBCKNN chấp thuận.
7. **Đối tượng chào bán:** KEB HANA BANK TRUSTEE AND CUSTODIAN BUSINESS, INDUSTRIAL BANK OF KOREA hoặc Quỹ Rhinos Asset Management hoặc đơn vị được ủy thác bởi Quỹ Rhinos Asset Management (sau đây gọi chung là “RAM”). Sau khi làm việc với RAM, ủy quyền Hội đồng quản trị trong việc lựa chọn và quyết định tên Nhà Đầu tư đặt mua cổ phiếu.

Trường hợp RAM không mua hoặc không mua hết số lượng cổ phiếu mới chào bán riêng lẻ cho RAM thì số lượng cổ phiếu không mua hết sẽ bị hủy bỏ.

8. **Điều kiện hạn chế chuyển nhượng và Chuyển nhượng quyền nhận cổ phiếu chào bán thêm:** Cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định của luật chứng khoán, RAM không được chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm từ đợt chào bán riêng lẻ này.
9. **Mức độ pha loãng cổ phiếu:** Nghị định 58/2012/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 20/07/2012, Thông tư 162/2015/TT-BTC của Bộ Tài Chính ban hành ngày 26/10/2015 và các văn bản pháp luật có liên quan, không đề cập đến việc pha loãng cổ phiếu trong trường hợp chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

HDQT CII sẽ tính toán mức độ pha loãng cổ phiếu (nếu có) khi chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho RAM.

10. **Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán riêng lẻ**

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán riêng lẻ, dự kiến là **461.313.807.000 đồng** sẽ

được sử dụng vào mục đích đầu tư dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư phía Bắc (Khu chức năng số 3 và số 4) và hoàn thiện đường trục Bắc - Nam (đoạn từ chân cầu Thủ Thiêm 1 đến đường Mai Chí Thọ) trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm theo hình thức Hợp đồng Xây dựng – Chuyển giao (sau đây gọi tắt là Dự án BT Thủ Thiêm) do CII làm chủ đầu tư, thông qua việc chuyển vốn qua công ty dự án là Công ty TNHH MTV Bắc Thủ Thiêm.

V. TỔ CHỨC TƯ VẤN CHÀO BÁN VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG:

- Tổ chức tư vấn chào bán : Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.
- Địa chỉ: 306 Bà Triệu, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

VI. CAM KẾT ĐĂNG KÝ VÀ NIÊM YẾT CỔ PHIẾU BỔ SUNG

Cổ phiếu chào bán thêm (bao gồm cả cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu chào bán riêng lẻ) sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

VII. ỦY QUYỀN CỦA ĐHĐCĐ CÔNG TY:

1. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty CII:

- Xây dựng và thực hiện Phương án chào bán chi tiết cho các đợt chào bán cổ phiếu (bao gồm chào bán cổ phiếu ra công chúng và chào bán riêng lẻ) bao gồm nhưng không hạn chế ở việc Quyết định Thời gian chào bán, Phân tích chi tiết các điều kiện thị trường chào bán cổ phiếu và việc đáp ứng điều kiện thị trường, và toàn quyền quyết định kế hoạch sử dụng vốn từ các đợt chào bán trên.
- Đối với đối tượng chào bán cho chào bán riêng lẻ, ủy quyền cho Hội đồng quản trị được toàn quyền lựa chọn và phê duyệt danh sách Nhà Đầu tư phù hợp với tiêu chí được phê duyệt.
- Cân đối để phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ các đợt chào bán vào các mục đích theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo lợi ích của Công ty.
- Hoàn thiện phương án chào bán và thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất việc chào bán cổ phiếu (bao gồm cả nội dung chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu và chào bán riêng lẻ cho RAM) theo đúng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.
- Triển khai phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán phù hợp với tình hình thực tế của Công ty và theo mục đích và phương án sử dụng vốn được ĐHĐCĐ và Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.
- Trong trường hợp số cổ phiếu chào bán không được mua hết bởi cổ đông hiện hữu và CBCNV, ĐHĐCĐ sẽ ủy quyền HĐQT tiếp tục chào bán cho các Nhà đầu tư khác với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (15.000 đồng/cổ phiếu) để đảm bảo chào bán hết toàn bộ số cổ phiếu chào bán.
- Thực hiện các công việc cần thiết để hoàn tất thủ tục sau chào bán như thay đổi Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, sửa đổi Điều lệ Công ty theo vốn điều lệ mới và các thủ tục khác có liên quan sau khi kết thúc (từng) đợt chào bán.

- Bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước nhằm đảm bảo việc huy động vốn của Công ty được thực hiện theo đúng quy định của Pháp Luật Việt Nam và thông lệ quốc tế (nếu cần).
- Lựa chọn thời điểm thích hợp, thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt Hồ sơ để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu tại HOSE theo quy định của pháp luật.
- Thực hiện các công việc cần thiết khác để đảm bảo chào bán trái phiếu thành công.

2. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT Công ty:

- Trường hợp số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu (gồm số cổ phiếu lẻ phát sinh ra do làm tròn trên đây và số cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện một phần hoặc toàn bộ quyền mua) sẽ được ưu tiên chào bán cho CBCNV Công ty với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (15.000 đồng/cổ phiếu), danh sách CBCNV được mua và số lượng cổ phiếu được mua của từng người được ĐHĐCĐ ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT Công ty quyết định.

3. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Tổng Giám Đốc (TGD) Công ty CII:

- Ký và thực hiện các thủ tục liên quan đến chào bán cổ phiếu (ra công chúng và riêng lẻ), đăng ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu mới với Ủy ban chứng khoán Nhà nước, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam, Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền;

Rất mong nhận được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.

Trân trọng kính trình.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



LÊ VŨ HOÀNG