

Số: 28/2026/TTr/VC9-HĐQT

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 - VC9

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Luật số 56/2024/QH15 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 ngày 29/11/2024;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng và các văn bản có liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 (“Công ty”);
- Căn cứ tình hình và nhu cầu thực tế của Công ty.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) xem xét và thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư năm 2026 với nội dung sau:



I. TÌNH HÌNH NHU CẦU VỐN CỦA VC9

Hiện tại, Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9 đang triển khai Dự án Khu đô thị Chi Đông - dự án bất động sản với quy mô tổng diện tích khu dân cư khoảng 46.9 ha tọa lạc tại Mê Linh, giáp sông Cà Lồ, được định hướng phát triển thành khu đô thị cao cấp biệt lập với Việt thị xanh, nhà liền kề và hạ tầng đồng bộ theo mô hình “thành phố vườn”. Dự án đã có chủ trương đầu tư, quy hoạch điều chỉnh được phê duyệt vào tháng 01/2026 và hoàn thành khoảng 64% công tác giải phóng mặt bằng, tạo cơ sở pháp lý quan trọng để bước vào giai đoạn triển khai đầu tư xây dựng.

Trong bối cảnh nhu cầu phát triển đô thị tại khu vực phía Bắc Hà Nội (Mê Linh – Đông Anh) đang gia tăng mạnh mẽ nhờ sự hoàn thiện của hệ thống hạ tầng giao thông trọng điểm, Dự án được đánh giá có tiềm năng thương mại và khả năng gia tăng giá trị cao trong trung và dài hạn. Tuy nhiên, để hiện thực hóa tiềm năng này, Công ty cần bố trí nguồn vốn đầu tư lớn trong thời gian tương đối ngắn nhằm phục vụ các hạng mục trọng yếu, bao gồm: hoàn tất giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, thi công xây dựng các công trình, v.v.

Xét đến quy mô và tính chất của dự án, việc phụ thuộc chủ yếu vào nguồn vốn vay sẽ làm gia tăng áp lực tài chính, chi phí vốn và rủi ro đòn bẩy, đồng thời hạn chế tính chủ động trong quá trình triển khai. Do đó, việc tăng vốn điều lệ là giải pháp cần thiết nhằm:

- củng cố năng lực tài chính và đảm bảo nguồn vốn trung – dài hạn cho dự án;
- nâng cao hệ số an toàn tài chính, tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận các nguồn vốn bổ sung;
- đảm bảo tiến độ triển khai dự án theo kế hoạch, qua đó tối ưu hóa hiệu quả đầu tư; và
- gia tăng giá trị doanh nghiệp, bảo vệ và nâng cao lợi ích của cổ đông.

Trên cơ sở đó, HĐQT nhận thấy việc tăng vốn điều lệ tại thời điểm hiện nay là phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty, cần thiết và cấp thiết, nhằm đảm bảo Công ty có đủ nguồn lực tài chính để triển khai thành công Dự án Khu đô thị Chi Đông, đồng thời tạo nền tảng cho sự tăng trưởng bền vững trong giai đoạn tiếp theo.

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng số 9 – VC9.
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
3. Mã chứng khoán: VC9
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (*Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu*)
5. Mục đích chào bán: Đầu tư thực hiện dự án
6. Số lượng cổ phiếu hiện đang lưu hành: 16.695.200 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu quỹ: 304.800 cổ phiếu
8. Vốn điều lệ trước khi phát hành: 170.000.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi tỷ đồng*)

9. **Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán:** 180.000.000 cổ phiếu
10. **Tỷ lệ cổ phiếu đăng ký chào bán/tổng số cổ phiếu đang lưu hành:** 1.078,15%
11. **Giá trị cổ phiếu phát hành theo mệnh giá:** 1.800.000.000.000 đồng (*Một nghìn tám trăm tỷ đồng*)
12. **Nguyên tắc xác định giá chào bán:** Căn cứ vào định hướng hoạt động, nhu cầu vốn của Công ty, Hội đồng Quản trị Công ty xác định giá chào bán bằng mệnh giá cổ phiếu Công ty chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
13. **Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán:** 1.800.000.000.000 đồng
14. **Phương thức chào bán:** Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước.
15. **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, 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. **Danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán:** 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. Số lượng nhà đầu tư chào bán dự kiến: không vượt quá 30 nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
17. **Thời gian chào bán:** Dự kiến trong năm 2026, thời điểm cụ thể được ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định, ngay sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành văn bản về việc đã nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông 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) theo các điều kiện chào bán không hấp dẫn hơn so với điều kiện chào bán cho các nhà đầu tư tại phương án này sau khi đã được ĐHĐCĐ thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.
19. **Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài:** Toàn bộ số cổ phiếu chào bán này được phân phối cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước, không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty, do vậy tuân thủ các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
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 và đăng ký niêm yết cổ phiếu:** Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của pháp luật.

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

- Toàn bộ số tiền thu được từ việc chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư vào các chương trình, dự án trực tiếp hoặc thông qua góp vốn vào Công ty con của Công ty. Cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn/ Hạng mục	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	Thời gian thực hiện/ giải ngân dự kiến
1	Đầu tư Dự án Khu Đô thị Chi Đông	1.800.000.000.000	Năm 2026-2027

- 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. Đối với nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi do chưa giải ngân theo kế hoạch sử dụng vốn chi tiết do HĐQT thông qua, HĐQT được quyền quyết định mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để hưởng lãi, đảm bảo phù hợp với tiến độ giải ngân thực tế của phương án sử dụng vốn.
- Trường hợp việc chào bán cổ phiếu không đủ số tiền cho mục đích sử dụng vốn nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền và giao cho HĐQT Công ty triển khai các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn để thực hiện 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 tổ chức, vay cá nhân khác...) để đảm bảo thực hiện kế hoạch theo phương án đề ra.
- Trong trường hợp thời gian phát hành kéo dài mà do nhu cầu cấp thiết phải góp vốn trước đầu tư vào các công ty con / dự án đảm bảo đúng tiến độ theo quy định pháp luật liên quan và nhu cầu kinh doanh, thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị có thể huy động từ cá nhân, tổ chức khác để góp vốn/hợp tác đầu tư. Công ty sẽ dùng nguồn vốn thu từ đợt chào bán này để hoàn trả.

IV. ỦY QUYỀN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ:

Ngoài các nội dung được ủy quyền riêng biệt nêu trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT toàn quyền xem xét, quyết định và triển khai thực hiện các công việc sau:

- Lựa chọn Tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán cổ phiếu, quyết định về mức phí tư vấn và các chi phí khác nhằm hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua (nếu cần).

- 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 việc bổ sung, chỉnh sửa, điều chỉnh hoặc thay đổi 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.
- Xây dựng phương án chi tiết sử dụng vốn của đợt chào bán; quyết định việc điều chỉnh, thay đổi, bổ sung phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số tiền thu được từ đợt chào bán (trong trường hợp cần thiết, phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty); lựa chọn phương án triển khai, thời điểm giải ngân phù hợp với kế hoạch của Công ty nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho cổ đông và Công ty. Việc thay đổi phương án sử dụng vốn phải được báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.
- Lựa chọn thời điểm chào bán thích hợp để thực hiện chào bán cổ phần sau khi UBCKNN ban hành văn bản về việc đã nhận được đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty, đảm bảo tuân thủ đúng quy định pháp luật.
- Quyết định, lựa chọn, thực hiện xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và thông qua 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, đăng ký 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 các thủ tục 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, đăng ký điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và các vấn đề khác liên quan đến tăng vốn sau khi hoàn tất đợt phát hành 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.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



Vũ Đức Cường

