

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN 1 NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH KIM LIÊN

A. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH KIM LIÊN (“Công ty”)**
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 5 - 7 phố Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Mã số doanh nghiệp: 0100107067

B. THỜI GIAN, ĐỊA ĐIỂM HỌP

- Thời gian: 09 giờ 00 phút, ngày 31 tháng 08 năm 2026
- Địa điểm họp: Tầng 3, Nhà hàng Hoa Sen 1, Khách sạn Kim Liên, Số 5 - 7 phố Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội.

C. THỦ TỤC KHAI MẠC ĐẠI HỘI

I. Tuyên bố lý do

Ông Nguyễn Ngọc Bắc thay mặt Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**” hoặc “**Đại hội**”) tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu tham dự Đại hội.

II. Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự họp

Ông Phạm Quang Vinh - Trưởng Ban Kiểm tra tư cách cổ đông đọc Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông, cụ thể như sau:

- Tính đến ngày 04/08/2026 (ngày chốt danh sách cổ đông chính thức được quyền tham dự **ĐHĐCĐ** bất thường lần 1 năm 2026) Công ty có 6.957.153 cổ phần, tương đương với 6.957.153 cổ phần có quyền biểu quyết do 355 cổ đông nắm giữ.
- Tính đến 09 giờ 00 phút ngày 31/08/2026, tổng số cổ đông tham dự trực tiếp và đại diện theo ủy quyền của cổ đông tham dự đại hội là 85 người, nắm giữ và đại diện cho 6.678.821 cổ phần, tương đương với 96% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tại Công ty.

Như vậy, theo quy định tại Khoản 1, Điều 145 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty, cuộc họp **ĐHĐCĐ** bất thường lần 1 năm 2026 của Công ty đủ điều kiện tiến hành.

III. Đoàn Chủ tịch

- Ông Vũ Ngọc Định - Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tọa Đại hội;
- Ông Nguyễn Chí Kiên - Thành viên;
- Ông Đặng Văn Thắng - Thành viên.

IV. Ban Thư ký

- Bà Nguyễn Hải Yến - Trưởng ban;
- Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng - Thành viên.

V. Ban Kiểm tra tư cách cổ đông

- Ông Phạm Quang Vinh - Trưởng ban;
- Bà Phạm Thị Thanh Hằng - Thành viên.

VI. Ban Kiểm phiếu

- Ông Phạm Quang Vinh - Trưởng ban;
- Ông Lê Văn Mạnh - Thành viên;
- Bà Đặng Thị Thủy - Thành viên;
- Bà Phạm Thị Thanh Hằng - Thành viên;
- Bà Trần Thị Lan Anh - Thành viên.

Các cổ đông tham dự đã biểu quyết thông qua Ban kiểm phiếu bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết với tỷ lệ 100% cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội đồng ý thông qua.

VII. ĐHĐCĐ thông qua Chương trình họp, Quy chế tổ chức Đại hội

Các cổ đông tham dự đã biểu quyết thông qua Chương trình họp và Quy chế tổ chức ĐHĐCĐ bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết với tỷ lệ 100% cổ phần có quyền biểu quyết tại Đại hội đồng ý thông qua.

D. TRÌNH BÀY CÁC TỜ TRÌNH

I. Đoàn chủ tịch trình bày tại ĐHĐCĐ bất thường lần 1 các Tờ trình theo Chương trình họp đã được Đại hội thông qua, lần lượt gồm:

- 1) Tờ trình về việc Điều chỉnh mục tiêu hoạt động và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- 2) Tờ trình về việc Triển khai thực hiện dự án tại Số 5 – 7 phố Đào Duy Anh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội;
- 3) Tờ trình về việc Bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty và ban hành Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty;
- 4) Tờ trình về việc Thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên;
- 5) Tờ trình về việc Thông qua chủ trương phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên.

II. Thảo luận tại cuộc họp

STT	Câu hỏi	Câu trả lời
1	Tại tờ trình số 01 Công ty có chủ trương dừng sử dụng lao động đang làm việc tại Công ty. Vậy công ty có phương án hỗ trợ như thế nào để đảm bảo đời sống của người lao động?	Hội đồng quản trị ("HĐQT") hoàn toàn nhận thức rằng việc dừng hoạt động kinh doanh và sắp xếp lại lực lượng lao động sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến đời sống và thu nhập của người lao động. Đây là vấn đề HĐQT đặc biệt quan tâm trong quá trình triển khai dự án. Chủ trương của Công ty là giải quyết quyền lợi của người lao động một cách đầy đủ, thỏa đáng, đúng quy định pháp luật và có tính nhân văn, hạn chế tối đa những ảnh hưởng bất lợi đối với người lao động. Theo Tờ trình, Công ty sẽ xây dựng phương án chấm dứt hợp đồng lao động và giải quyết các chế độ, chính sách cho người lao động; việc thực hiện sẽ bảo đảm tuân thủ quy định pháp luật hiện hành và có tính nhân văn. Bên cạnh các chế độ bắt buộc theo quy định, HĐQT cũng sẽ xem xét phương án hỗ trợ phù hợp với khả năng tài chính của Công ty, trên nguyên tắc công bằng, minh bạch và ưu tiên những người lao động bị ảnh hưởng trực tiếp bởi việc dừng hoạt động. Công ty sẽ thực hiện theo lộ trình, có thông báo, trao đổi với người lao động và giải quyết từng trường hợp cụ thể, bảo đảm không để người lao động bị mất quyền lợi chính đáng trong quá trình Công ty chuyển sang giai đoạn chuẩn bị và triển khai dự án. Chúng tôi cũng mong muốn Đại hội đồng cổ đông chia sẻ rằng đây là một bước chuyển đổi rất lớn của Công ty. Việc dừng hoạt động hiện tại là để tạo điều kiện triển khai dự án mới, qua đó tái tạo giá trị tài sản, thương hiệu và tạo nền tảng phát triển dài hạn cho Công ty, đồng thời dự án sau khi hình thành cũng sẽ tạo ra nhiều việc làm mới đồng thời Công ty sẽ sắp xếp ưu tiên tái ký hợp đồng với những lao

STT	Câu hỏi	Câu trả lời
		động tại Công ty mà phù hợp về chuyên môn, nghiệp vụ.
2	Tôi có 1.897 cổ phần thì tôi được quyền mua thêm bao nhiêu?	Căn cứ nội dung nêu tại Tờ trình số 04/TTr-HĐQT ngày 31/08/2026 về phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu có hướng dẫn về tỷ lệ thực hiện quyền như sau: “100 : 7.086,8478385 (Cổ đông sở hữu 100 cổ phần tại ngày chốt danh sách thì có 100 quyền mua, cứ 100 quyền mua thì được mua 7.086,8478385 cổ phần mới)” Theo đó, với số lượng cổ phần mà cổ đông sở hữu, Quý cổ đông được quyền mua thêm 134.437,5 cổ phần.
3	Tại sao Công ty lựa chọn thời điểm này để tạm dừng hoạt động kinh doanh thay vì tiếp tục duy trì hoạt động hiện tại trong khi vẫn chuẩn bị dự án mới?	HĐQT lựa chọn thời điểm này để tạm dừng hoạt động kinh doanh hiện tại xuất phát từ yêu cầu chuẩn bị các điều kiện cần và đủ để có mặt bằng sạch, triển khai dự án tại số 5–7 Đào Duy Anh. Dự án dự kiến có quy mô lớn, bao gồm công tác quy hoạch, đất đai, thiết kế, chuẩn bị đầu tư trong đó phải có mặt bằng sạch để triển khai ngay các công tác khoan khảo sát địa hình, địa chất, rà phá bom mìn, vì vậy Công ty cần chủ động chuyển sang trạng thái tập trung nguồn lực cho công tác chuẩn bị dự án ngay từ thời điểm này. Nếu tiếp tục duy trì toàn bộ hoạt động kinh doanh nhà hàng, khách sạn, cho thuê hội trường.. trong khi đồng thời chuẩn bị mặt bằng và triển khai dự án, Công ty sẽ phải duy trì song song hai mô hình hoạt động, dẫn đến phát sinh thêm chi phí vận hành, nhân sự, tài sản, hợp đồng với khách hàng và các nghĩa vụ liên quan. Điều này không phù hợp với mục tiêu chuẩn bị mặt bằng để triển khai dự án. Mặt khác, việc tiếp tục ký kết các hợp đồng kinh doanh trong giai đoạn này có thể làm phát sinh thêm các nghĩa vụ với khách hàng, đối tác và ảnh hưởng đến tiến độ giải phóng mặt bằng, phá dỡ và triển khai dự án. Vì vậy, HĐQT cho rằng cần có một thời

STT	Câu hỏi	Câu trả lời
		điểm rõ ràng để chấm dứt hoạt động kinh doanh hiện hữu, xử lý dứt điểm các nghĩa vụ còn tồn đọng và tập trung nguồn lực cho giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Tuy nhiên, HĐQT cũng xin nhấn mạnh: dừng hoạt động kinh doanh không có nghĩa là Công ty dừng hoạt động. Công ty vẫn duy trì các hoạt động quản trị, tài chính, pháp lý và bộ máy cần thiết để thực hiện nghĩa vụ của mình và chuẩn bị dự án. Đây là một quyết định mang tính chuyển đổi. Công ty chấp nhận giảm dòng tiền từ hoạt động kinh doanh hiện tại trong ngắn hạn để tập trung nguồn lực vào việc khai thác hiệu quả hơn giá trị khu đất và tài sản, hướng tới mục tiêu gia tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích lâu dài của cổ đông.
4	Việc thanh lý tài sản cũ có nguy cơ làm mất giá trị tài sản của Công ty không?	HĐQT nhận thức rõ rằng việc thanh lý một khối lượng lớn tài sản hiện hữu nếu không được tổ chức chặt chẽ có thể dẫn đến nguy cơ bán tài sản không đúng giá trị, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của Công ty và cổ đông. Vì vậy, đây là nội dung HĐQT đặc biệt quan tâm và sẽ kiểm soát chặt chẽ. Tờ trình không đặt ra việc thanh lý tài sản theo hình thức bán nhanh hoặc bán bằng mọi giá. Trước hết, Công ty sẽ kiểm kê, thống kê và phân loại toàn bộ tài sản, xác định rõ tài sản nào tiếp tục sử dụng, tài sản nào có thể thanh lý và tài sản nào không còn sử dụng phải tiêu hủy. Đối với tài sản cần thanh lý, Công ty dự kiến thành lập Hội đồng thanh lý tài sản, lựa chọn đơn vị thẩm định giá độc lập để xác định giá trị tài sản, sau đó tìm kiếm các đối tác có nhu cầu nhận thanh lý và tổ chức thanh lý theo đúng trình tự, thủ tục. Mục tiêu là bảo đảm quá trình thanh lý công khai, minh bạch, có cơ sở về giá và lựa chọn được phương án mang lại giá trị tốt nhất cho Công ty, hạn chế tối đa nguy cơ thất thoát tài sản của cổ đông.

STT	Câu hỏi	Câu trả lời
		Đối với những tài sản còn giá trị sử dụng hoặc có khả năng tiếp tục tạo ra giá trị, Công ty sẽ không mặc nhiên đưa vào thanh lý mà sẽ xem xét phương án phù hợp. HĐQT cũng xác định nguyên tắc: việc thanh lý tài sản là để phục vụ quá trình chuyển đổi và chuẩn bị mặt bằng cho dự án, chứ không phải là bán tài sản bằng mọi giá để có tiền. Giá trị thu hồi từ tài sản phải được tối ưu hóa trên cơ sở điều kiện thị trường và quyền lợi của Công ty. Do đó, HĐQT sẽ chịu trách nhiệm tổ chức quy trình kiểm kê, định giá và thanh lý theo đúng thẩm quyền, bảo đảm minh bạch, có kiểm soát và tối đa hóa giá trị thu hồi cho cổ đông.
5	Cổ đông không mua thì có bị mất tỷ lệ sở hữu không?	Về nguyên tắc là có. Nếu cổ đông không thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm thì tỷ lệ sở hữu của cổ đông trong Công ty sẽ giảm tương đối do tổng số cổ phần của Công ty tăng lên. Tuy nhiên, đây là đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu, nên trước hết mỗi cổ đông đều được trao quyền mua cổ phần mới theo tỷ lệ được Đại hội thông qua. Nếu cổ đông thực hiện đầy đủ quyền mua thì tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông không thay đổi. Trường hợp cổ đông không có nhu cầu hoặc không đủ khả năng tài chính để mua thêm, cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua theo phương án chào bán. Theo Tờ trình, quyền mua được chuyển nhượng một lần cho người khác theo thời gian quy định. Vì vậy, cơ chế này nhằm bảo đảm cho cổ đông hiện hữu có cơ hội lựa chọn: hoặc tiếp tục đầu tư để duy trì tỷ lệ sở hữu, hoặc chuyển nhượng quyền mua nếu không muốn đầu tư thêm. HĐQT cũng đã công khai trong Tờ trình rằng đợt phát hành có thể dẫn đến pha loãng tỷ lệ sở hữu, quyền biểu quyết, giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu

STT	Câu hỏi	Câu trả lời
		và EPS nếu cổ đông không thực hiện quyền mua. Đây là rủi ro mà Công ty minh bạch thông tin với Đại hội ngay từ đầu. Quan điểm của HĐQT là không đặt cổ đông vào tình thế bắt buộc phải bỏ thêm tiền. Công ty tạo quyền ưu tiên cho cổ đông hiện hữu; còn quyết định thực hiện quyền mua hay chuyển nhượng quyền mua là quyền lựa chọn của từng cổ đông.
6	Tại sao Công ty lại lựa chọn nghiên cứu một dự án có quy mô rất lớn như Hanoi Twin Tower 99, thay vì lựa chọn một dự án có quy mô vừa phải, phù hợp hơn với năng lực hiện tại của Công ty?	Việc đề xuất dự án có quy mô lớn xuất phát trước hết từ giá trị đặc biệt của khu đất Kim Liên và định hướng khai thác hiệu quả nhất tài sản mà Công ty đang sở hữu. Khu đất tại số 5–7 Đào Duy Anh ngoài vị trí rất thuận lợi, nằm trong khu vực trung tâm nội đô Hà Nội, có giá trị lớn về thương mại, dịch vụ, du lịch và phát triển đô thị mà còn chứa đựng giá trị lịch sử - văn hóa đặc biệt. Dự án tọa lạc trên khu đất Kim Liên – vùng đất giàu trầm tích văn hóa của Thăng Long xưa, nơi đây cũng ghi dấu mốc lịch sử quan trọng khi từng hai lần được Chủ tịch Hồ Chí Minh ghé thăm sau khi Khách sạn Kim Liên khai trương năm 1960. Nếu chỉ đầu tư một công trình có quy mô vừa phải, chúng ta có thể chưa khai thác hết giá trị và tiềm năng của khu đất mà Công ty đang sở hữu. Tờ trình xác định mục tiêu là nâng cao giá trị tài sản, gia tăng giá trị doanh nghiệp và tạo nguồn thu bền vững cho cổ đông trong dài hạn. Thứ hai, quy mô dự án lớn không có nghĩa là Công ty phải tự bỏ toàn bộ vốn và tự mình thực hiện toàn bộ dự án. Đây mới là quy mô dự kiến để nghiên cứu và đề xuất. Trong quá trình triển khai, Công ty có thể lựa chọn liên danh, hợp tác với các đối tác chiến lược có năng lực về tài chính, quản lý, xây dựng và vận hành. Thứ ba, dự án được định hướng không chỉ là một dự án bất động sản thông thường mà là một tổ hợp

STT	Câu hỏi	Câu trả lời
		đa chức năng và công trình điểm nhấn kiến trúc của Hà Nội nói riêng và cả nước nói chung, gồm trung tâm hội nghị quốc tế, trung tâm biểu diễn văn hóa nghệ thuật, thương mại, văn phòng, khách sạn 6 sao, giải trí... và các chức năng phù hợp với quy hoạch được phê duyệt. Vì vậy, quan điểm của HĐQT là không lựa chọn quy mô lớn chỉ để “làm dự án lớn”, mà lựa chọn quy mô tương xứng với vị trí, giá trị khu đất và mục tiêu nâng tầm giá trị doanh nghiệp Kim Liên. Tuy nhiên, HĐQT cũng xin nhấn mạnh rằng 99 tầng, tổng vốn đầu tư và các chỉ tiêu quy mô hiện nay mới là phương án nghiên cứu, đề xuất sơ bộ. Quy mô cuối cùng phải phù hợp với quy hoạch, pháp luật, yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và đặc biệt phải chứng minh được hiệu quả tài chính, khả năng huy động vốn và hiệu quả đầu tư. Công ty sẽ chỉ triển khai ở quy mô cuối cùng khi bảo đảm an toàn tài chính và lợi ích cao nhất cho Công ty và các cổ đông.
7	Tại Tờ trình số 02/TTr-HĐQT về việc triển khai thực hiện dự án có các nội dung như sau: - Mục 3 Phần II (gạch đầu dòng thứ ba) thể hiện dự án là một trong những công trình biểu tượng chào mừng Đại hội Đại biểu Toàn quốc lần thứ XV của Đảng dự kiến tổ chức vào năm 2031.	Câu hỏi 1: Về quy mô xây dựng dự án và tổng vốn đầu tư hơn 48.569 tỷ hiện nay mới là phương án nghiên cứu đề xuất sơ bộ, quy mô cuối phải phù hợp với quy hoạch, pháp luật, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, đồng thời phải chứng minh được hiệu quả tài chính, khả năng huy động vốn và hiệu quả đầu tư. Công ty chỉ thực hiện khi đáp ứng các yêu cầu trên. Việc huy động vốn sẽ được cấu trúc nhiều nguồn, trong đó có vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác như phát hành trái phiếu, v.v...Việc tăng vốn lên 5000 tỷ để đáp ứng một phần vốn chủ sở hữu theo quy định của pháp luật trước khi đề xuất thực hiện dự án. Câu hỏi 2: Về sự chênh lệch thời gian hoàn thành nêu trong Tờ trình số 02/TTr-HĐQT. Đây là dự án

STT	Câu hỏi	Câu trả lời
	- Mục 6 Tiến độ dự kiến thực hiện dự án (gạch đầu dòng thứ hai) có đề cập đến tiến độ thi công xây dựng và hoàn thành công trình đưa vào sử dụng vào quý IV năm 2032. Câu hỏi đặt ra: 1. Đề nghị Đoàn Chủ tịch cho biết tính khả thi của dự án này và mục tiêu bắt buộc đặt ra trong tương lai như thế nào để huy động đầu tư gần 50.000 tỷ trong khi huy động phát hành thêm cổ phiếu chỉ đạt tổng cộng 5000 tỷ? Số huy động hơn 32 nghìn tỷ có từ đâu và có khả thi? 2. Sự chênh lệch về thời điểm hoàn thành dự án dự kiến vào năm 2031 và quý IV 2032, đâu là thời điểm chính xác?	có quy mô lớn nên việc triển khai thực hiện dự án sẽ tách làm các giai đoạn. Công ty sẽ hoàn thành một phần dự án để chào mừng Đại biểu Toàn quốc lần thứ XV của Đảng dự kiến tổ chức vào năm 2031 và hoàn thành tổng thể dự án vào quý IV năm 2032.

E. TIẾN HÀNH BIỂU QUYẾT VÀ KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT

Tại thời điểm 11 giờ 30 phút, ngày 31 tháng 08 năm 2026, Trưởng Ban Kiểm phiếu thay mặt Ban Kiểm phiếu thông báo kết quả biểu quyết tại ĐHĐCĐ bất thường lần 1 với thông tin như sau:

- Phương thức biểu quyết: Biểu quyết trực tiếp tại Đại hội.

- Tổng số phiếu biểu quyết phát ra: 90 phiếu.
- Tổng số phiếu biểu quyết thu về: 81 phiếu.
 - ✓ Số phiếu hợp lệ: 68 phiếu
 - ✓ Số phiếu không hợp lệ: 13 phiếu
- Kết quả biểu quyết:

STT	Nội dung	Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
		Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %
1	Tờ trình về việc Điều chỉnh mục tiêu hoạt động và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.	5.813.252	86,82	1.581	0,02	675.951	10,10
2	Tờ trình về việc Triển khai thực hiện dự án tại Số 5 – 7 phố Đào Duy Anh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội.	5.813.252	86,82	1.581	0,02	675.951	10,10
3	Tờ trình về việc Bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty và ban hành Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty.	6.487.622	96,90	1.581	0,02	1.581	0,02
4	Tờ trình về việc Thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên.	5.811.672	86,80	677.531	10,12	1.581	0,02

STT	Nội dung	Tán thành		Không tán thành		Không có ý kiến	
		Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ %
5	Tờ trình về việc Thông qua chủ trương phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên.	5.812.936	86,82	675.951	10,10	1.897	0,03

Ghi chú: Tỷ lệ biểu quyết tính trên tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

F. CÁC VẤN ĐỀ ĐƯỢC THÔNG QUA TẠI ĐẠI HỘI

1. Tờ trình về việc Điều chỉnh mục tiêu hoạt động và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty - Tỷ lệ biểu quyết thông qua: **86,82%** tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
2. Tờ trình về việc Triển khai thực hiện dự án tại Số 5 – 7 phố Đào Duy Anh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội - Tỷ lệ biểu quyết thông qua: **86,82%** tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
3. Tờ trình về việc Bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty và ban hành Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty - Tỷ lệ biểu quyết thông qua: **96,90%** tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
4. Tờ trình về việc Thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên - Tỷ lệ biểu quyết thông qua: **86,80%** tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.
5. Tờ trình về việc Thông qua chủ trương phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên - Tỷ lệ biểu quyết thông qua: **86,82%** tổng số phiếu biểu quyết của cổ đông tham dự và biểu quyết tại Đại hội.

G. ĐHĐCĐ THÔNG QUA BIÊN BẢN HỌP VÀ NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ BẤT THƯỜNG LẦN 1 NĂM 2026

1. **ĐHĐCĐ thông qua nội dung Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2026**

Bà Nguyễn Hải Yến - Trưởng Ban thư ký trình bày toàn văn Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2026. Sau khi được trình bày, các cổ đông tham dự đại hội biểu quyết thông qua nội dung bằng hình thức giơ Thẻ biểu quyết. Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên được Đại hội thông qua với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100% số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp.

2. **Bế mạc ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2026**

Chủ tọa Đại hội tuyên bố bế mạc ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2026.
ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2026 kết thúc vào lúc 11 giờ 50 phút cùng ngày.

THƯ KÝ ĐẠI HỘI

Trưởng ban



Nguyễn Hải Yến

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Chủ tọa



Vũ Ngọc Định

C.C.P.

CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH KIM LIÊN
Số: 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ/KL

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2026

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN 1 NĂM 2026
CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH KIM LIÊN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên ngày 16/04/2025 và các phụ lục sửa đổi Điều lệ;
- Căn cứ Biên bản họp số 02/2026/BB-ĐHĐCĐ/KL ngày 31/08/2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2026 Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc điều chỉnh mục tiêu hoạt động và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên ("**Công ty**"). Chi tiết theo Tờ trình số 01/TTr-HĐQT ngày 31/08/2026.

Điều 2. Thông qua việc triển khai thực hiện dự án tại Số 5 – 7 phố Đào Duy Anh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội. Chi tiết theo Tờ trình số 02/TTr-HĐQT ngày 31/08/2026.

Điều 3. Thông qua việc Bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty và ban hành Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty. Chi tiết theo Tờ trình số 03/TTr-HĐQT ngày 31/08/2026.

Điều 4. Thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên. Chi tiết theo Tờ trình số 04/TTr-HĐQT ngày 31/08/2026.

Điều 5. Thông qua chủ trương phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên. Chi tiết theo Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 31/08/2026.



Điều 6. Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên được thông qua toàn văn tại cuộc họp và có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Tất cả các cổ đông của Công ty, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát và các cá nhân, bộ phận có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, BKS;
- Lưu: VT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA



Vũ Ngọc Định



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH KIM LIÊN**

Số: 01/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Điều chỉnh mục tiêu hoạt động và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên

Trên cơ sở mục tiêu chuẩn bị các điều kiện cần và đủ để có mặt bằng sạch triển khai thực hiện dự án tại số 5 – 7 phố Đào Duy Anh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên, Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (“**Công ty**”) xem xét và thông qua chủ trương cụ thể như sau:

1. Dừng toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn ở việc kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn, cho thuê hội trường..v.v kể từ ngày được **ĐHĐCĐ** thông qua, đồng thời bắt đầu triển khai đồng bộ và dứt điểm các nội dung công việc được nêu dưới đây:
 - a. **Về các nghĩa vụ còn tồn đọng liên quan đến hợp đồng, thỏa thuận đã ký kết với khách hàng, đối tác của Công ty:**
 - Chấm dứt trước thời hạn toàn bộ các hợp đồng, thỏa thuận đã ký kết với khách hàng, đối tác của Công ty liên quan đến hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà hàng, khách sạn, cho thuê hội trường....
 - Giải quyết đầy đủ các nghĩa vụ còn tồn đọng theo quy định của hợp đồng, thỏa thuận đã ký kết với khách hàng, đối tác bao gồm thanh toán các khoản nợ, hoàn trả tiền đặt cọc, tiền tạm ứng (nếu có).
 - b. **Về tài sản của Công ty**
 - Thống kê, phân loại toàn bộ tài sản Công ty bao gồm nhưng không giới hạn ở các tài sản là công cụ, dụng cụ; tài sản cố định; nguyên vật liệu; hàng hóa và xác định tình trạng tài sản (Tài sản tiếp tục sử dụng, Tài sản không còn sử dụng có thể thanh lý và Tài sản không còn sử dụng phải tiêu hủy).
 - Thành lập hội đồng thanh lý tài sản và phương án thanh lý tài sản; Tổ chức việc định giá tài sản, tìm kiếm đơn vị đối tác có nhu cầu nhận thanh lý tài sản và tổ chức việc thanh lý tài sản đúng trình tự, thủ tục và nhằm đảm bảo tối đa quyền lợi cho Công ty.
 - c. **Về người lao động của Công ty**

Do dừng toàn bộ hoạt động kinh doanh, chuẩn bị cho việc phá dỡ tạo mặt bằng sạch phục vụ mục đích triển khai thực hiện dự án, **HĐQT** kính trình **ĐHĐCĐ** thông qua việc:



- Dừng vận hành/hoạt động của các phòng ban, bộ phận phụ trách chuyên môn hiện có tại Công ty;
- Dừng sử dụng người lao động làm việc tại bộ phận, phòng ban chuyên môn hiện có của Công ty, đồng thời triển khai phương án chấm dứt hợp đồng lao động và hỗ trợ cho người lao động dừng việc.

2. Tổ chức thực hiện:

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT/Ban Tổng Giám đốc và các cá nhân có thẩm quyền trong Công ty triển khai thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc có liên quan đến nội dung nêu tại mục 1 Tờ trình này kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua, cụ thể:

- Triển khai việc thông báo tới khách hàng, đối tác của Công ty về việc dừng hoạt động kinh doanh; triển khai các công tác thanh toán, hoàn trả tiền tạm ứng, công nợ (nếu có) và thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng, thỏa thuận đã ký kết.
- Thành lập hội đồng thanh lý tài sản và tổ chức triển khai việc kiểm đếm, phân loại tài sản của Công ty; Lựa chọn đơn vị thẩm định giá độc lập để tiến hành định giá toàn bộ tài sản cần thanh lý; Tổ chức việc tìm kiếm đối tác có nhu cầu nhận thanh lý tài sản và ký kết hợp đồng thanh lý tài sản đảm bảo tối đa quyền lợi cho Công ty;
- Quyết định phương án chấm dứt hợp đồng lao động và giải quyết chế độ, chính sách cho người lao động đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như: Kính gửi;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Vũ Ngọc Định



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH KIM LIÊN**

Số: 02/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Triển khai thực hiện dự án

tại Số 5 – 7 phố Đào Duy Anh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên;
- Căn cứ định hướng phát triển và nhu cầu khai thác hiệu quả tài sản, nâng cao giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên;

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên ("**Công ty**") xem xét và thông qua nội dung cụ thể như sau:

A. CHỦ TRƯỞNG VỀ VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN TẠI ĐỊA CHỈ SỐ 5 – 7 PHỐ ĐÀO DUY ANH, PHƯỜNG KIM LIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

I. MỤC TIÊU VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Khu đất Khách sạn Kim Liên nằm tại vị trí đắc địa tại Thủ đô Hà Nội, gắn liền với lịch sử lâu đời và nhiều giá trị văn hóa, nằm trên trục giao thông chiến lược, có giá trị lớn về thương mại, dịch vụ, du lịch và phát triển đô thị. Trong bối cảnh Hà Nội đang định hướng phát triển trở thành đô thị hiện đại, trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ và du lịch của khu vực, việc đầu tư xây dựng một tổ hợp công trình quy mô lớn, hiện đại sẽ:

- Khai thác hiệu quả giá trị khu đất của Công ty;
- Gia tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích của cổ đông;
- Tạo nguồn thu bền vững trong dài hạn;
- Góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị khu vực cửa ngõ phía Nam trung tâm Thành phố;
- Hình thành một công trình điểm nhấn có giá trị về kiến trúc, văn hóa và kinh tế của Thủ đô.

II. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Sơ bộ thông tin dự án đầu tư dự kiến như sau:

- 1. Tên dự án:** Hanoi Twin Towers 99.

2. **Địa điểm thực hiện:** Khu đất Khách sạn Kim Liên, số 5-7 Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội.

3. **Mục tiêu thực hiện dự án:**

- Đầu tư xây dựng công trình tổ hợp gồm Trung tâm hội nghị Quốc tế, Trung tâm biểu diễn văn hoá nghệ thuật, Trung tâm giải trí, Trung tâm thương mại, Văn phòng, Khách sạn 6 sao, Nhà ở,... và các chức năng thương mại, dịch vụ và tiện ích khác phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt là công trình điểm nhấn mang tính biểu tượng kiến trúc mới của Thủ đô Hà Nội, mang tầm vóc Quốc gia và đẳng cấp Quốc tế, kỳ vọng xác lập một số kỷ lục mới của Thế giới.
- Dự án cùng với Dự án mở rộng tuyến đường 90m đoạn từ nút hầm Kim Liên đến Quốc lộ 1A sẽ trở thành một không gian điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan đặc biệt, góp phần chỉnh trang, tái thiết khu vực đô thị trung tâm.
- Là một trong những công trình biểu tượng tiêu biểu nhằm chào mừng Đại hội Đại biểu Toàn quốc lần thứ XV của Đảng dự kiến tổ chức vào năm 2031.

4. **Quy mô dự án dự kiến:**

Diện tích khu đất: khoảng **34.936 m²** với các chỉ tiêu cơ bản như:

- Xây dựng tổ hợp gồm **02 tòa tháp cao 99 tầng nổi và 06 tầng hầm**.
- Chiều cao công trình dự kiến: **568 m**.
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm): khoảng 880.000 m², trong đó khối đế cao 05 tầng.
- 06 tầng hầm phục vụ trung tâm thương mại, kết nối hạ tầng giao thông ngầm, bãi đỗ xe và hệ thống kỹ thuật với diện tích dự kiến 188.640 m².

5. **Tổng vốn đầu tư dự kiến:**

- Tổng vốn đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và tiền sử dụng đất) là: **48.569.528.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi chín tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu đồng).
- Tổng vốn đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng; không bao gồm tiền sử dụng đất) là: **40.081.722.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi nghìn, không trăm tám mươi một tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) trong đó:

- Vốn chủ sở hữu cam kết dự kiến, tối thiểu 20%: 8.016.344.400.000 đồng
- Vốn vay dự kiến, tối đa 80%: 32.065.377.600.000 đồng

(Tổng vốn đầu tư chính thức sẽ được xác định trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và theo quyết định phê duyệt, chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền).

Đối với phần vốn vay dự kiến, Công ty sẽ triển khai việc vay vốn tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành và phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. HĐQT giao/ủy quyền cho HĐQT lựa chọn các ngân hàng thương mại



trên thị trường với lãi suất vay tối ưu đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông làm đơn vị cam kết cung cấp/thu xếp tín dụng, tài trợ vốn cho việc triển khai thực hiện dự án.

6. Tiến độ dự kiến thực hiện dự án:

- Công tác chuẩn bị đầu tư (Đầu tư, quy hoạch, thiết kế, đất đai...): Từ Quý III/2026 đến Quý I/2028.
- Thi công xây dựng và hoàn thành công trình đưa vào sử dụng: Quý IV/2032.

7. Nhà đầu tư và hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên hoặc thông qua liên danh, hợp tác đầu tư với các đối tác chiến lược theo phương án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

8. Đánh giá sơ bộ hiệu quả từ dự án:

Việc triển khai thực hiện dự án được kỳ vọng sẽ mang lại hiệu quả tích cực về tài chính, kinh tế, xã hội, cụ thể:

- Nâng cao giá trị tài sản và thương hiệu Công ty;
- Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất vàng tại khu vực nội đô;
- Tạo nguồn doanh thu lớn, ổn định và bền vững cho Công ty trong trung và dài hạn;
- Tăng doanh thu, lợi nhuận và giá trị cổ phiếu trong dài hạn;
- Thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước;
- Hình thành một công trình kiến trúc mang tính biểu tượng không chỉ của Thủ đô mà còn là công trình mang tầm vóc Quốc gia và có tên trên bản đồ Quốc tế;
- Đóng góp tích cực vào hiệu quả kinh tế - xã hội chung của địa phương và cả nước thông qua nộp ngân sách Nhà nước; mở ra cơ hội việc làm lớn; góp phần tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội;
- Các chỉ tiêu tài chính cụ thể như cơ cấu vốn, phương án huy động vốn, dòng tiền, hiệu quả đầu tư (IRR, NPV, thời gian hoàn vốn...) sẽ được xác định tại Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi và các hồ sơ đề xuất thực hiện dự án đầu tư theo quy định sau khi hoàn thành quá trình nghiên cứu, lập dự án.

B. TỔ CHỨC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:

- Lựa chọn, quyết định hình thức đầu tư, phương án, kế hoạch đầu tư phù hợp theo quy định và theo tình hình thực tế trên cơ sở chủ trương triển khai thực hiện dự án được ĐHDCĐ thông qua.
- Đàm phán, lựa chọn, ký kết các văn bản, thỏa thuận, hợp đồng và các văn bản cần thiết khác với đối tác chiến lược trong và ngoài nước trong quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Quyết định việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện dự án phù hợp với phương án liên danh, hợp tác với đối tác, chấp thuận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, quy định pháp luật và tình hình thực tế.
- Quyết định việc lựa chọn đơn vị tư vấn, thiết kế, tư vấn tài chính, tư vấn pháp lý và các đơn vị chuyên môn phục vụ quá trình chuẩn bị đầu tư.
- Quyết định các nội dung, vấn đề cụ thể phát sinh trong quá trình chuẩn bị đầu tư dự án trên cơ sở bảo đảm lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông.
- Tổ chức triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến quy hoạch, đất đai, xây dựng, lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư và các thủ tục khác có liên quan và ký kết các văn bản, tài liệu trong quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Tìm kiếm, lựa chọn các ngân hàng thương mại trên thị trường với lãi suất vay tối ưu đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông làm đơn vị cam kết cung cấp/thu xếp tín dụng, tài trợ vốn cho việc triển khai thực hiện dự án.
- Tổ chức triển khai việc phá dỡ, di dời các công trình trên đất nhằm phục vụ việc khảo sát, thăm dò tại dự án.
- Trong phạm vi ủy quyền nêu trên, HĐQT được phép ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc thực hiện chi tiết các công việc nêu trên theo đúng thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như: Kính gửi;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Vũ Ngọc Định



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH KIM LIÊN**

Số: 03/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2026

TỜ TRÌNH

***V/v: Bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty và
ban hành Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty***

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên

Nhằm đảm bảo đáp ứng đầy đủ điều kiện về ngành nghề đăng ký kinh doanh để triển khai hoạt động thi công, xây dựng dự án của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (“**Công ty**”) xem xét và thông qua việc bổ sung một số ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty và ban hành Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty, cụ thể như sau:

1. Bổ sung ngành nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính (Trường hợp ngành, nghề kinh doanh được bổ sung là ngành, nghề kinh doanh chính thì đánh dấu X để chọn một trong các ngành, nghề đã kê khai)
1	Xây dựng nhà để ở	4101	
2	Xây dựng nhà không để ở	4102	
3	Xây dựng công trình điện	4221	
4	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222	
5	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223	
6	Xây dựng công trình công ích khác	4229	
7	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299	
8	Phá dỡ	4311	
9	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động dò mìn hoặc các loại khác tương tự (bao gồm cả việc cho nổ) tại mặt bằng xây dựng)	4312	

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh được bổ sung	Mã ngành	Ngành, nghề kinh doanh chính (Trường hợp ngành, nghề kinh doanh được bổ sung là ngành, nghề kinh doanh chính thì đánh dấu X để chọn một trong các ngành, nghề đã kê khai)
10	Lắp đặt hệ thống điện	4321	
11	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322	
12	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329	
13	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330	
14	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390	
15	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Trừ kinh doanh vàng miếng, vàng nguyên liệu)	4672	
16	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110	
17	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410	
18	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730	
19	Dịch vụ cảnh quan	8130	
20	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác (Trừ hoạt động tư vấn luật, kế toán, kiểm toán)	7020	

2. Tổ chức thực hiện:

Giao cho Ông Nguyễn Chí Kiên - Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức triển khai thực hiện việc bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty bao gồm nhưng không giới hạn ở các công việc sau:

- Thực hiện thủ tục đăng ký/thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp nhằm bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty tại Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính thành phố Hà Nội nhằm đảm bảo cập nhật tên ngành, mã ngành, mô tả chi tiết ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và theo nội dung chủ trương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Chủ động quyết định việc sửa đổi, bổ sung mã ngành và/hoặc điều chỉnh nội dung mô tả chi tiết ngành nghề đăng ký kinh doanh so với nội dung nêu tại Tờ trình này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua nhằm đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- Thực hiện các công việc khác liên quan đến việc sửa đổi, bổ sung ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

3. Ban hành Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty, trong đó đã cập nhật ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty theo nội dung nêu tại Mục 1 Tờ trình này. *(Chi tiết theo Dự thảo Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty đính kèm Tờ trình này).*

Thời điểm có hiệu lực của Phụ lục sửa đổi Điều lệ Công ty: Kể từ ngày được Phòng Đăng ký kinh doanh và Tài chính doanh nghiệp – Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp Giấy xác nhận thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ghi nhận nội dung cập nhật nêu tại Mục 1 Tờ trình này.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như: Kính gửi;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Vũ Ngọc Định

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

PHỤ LỤC SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH KIM LIÊN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên và các Phụ lục sửa đổi Điều lệ ("**Điều lệ**");
- Căn cứ Nghị quyết số/2026/NQ-ĐHĐCĐ/KL ngày 31/08/2026 của Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2026 Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên,

Điều 1. Sửa đổi Điều 4.1 về Ngành, nghề kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên ("**Công ty**") tại Điều lệ của Công ty, cụ thể như sau:

"Điều 4: Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành, nghề kinh doanh của Công ty là:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự <i>Chi tiết: Khách sạn</i>	5510 (Chính)
2	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673
3	Bán lẻ đồ uống <i>Chi tiết: Bán lẻ đồ uống có cồn: rượu mạnh, rượu vang, bia;</i>	4723
4	Bán lẻ thiết bị công nghệ thông tin và truyền thông	4740
5	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động <i>- Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường).</i>	5610
6	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
7	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
8	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống <i>- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa).</i>	4620
9	Bán buôn thực phẩm	4632
10	Bán buôn đồ uống <i>Chi tiết: Bán buôn đồ uống có cồn: rượu mạnh, rượu vang,</i>	4633

DỰ THẢO

STT	Tên ngành	Mã ngành
	<i>bia.</i>	
11	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình <i>- Bán buôn hàng lưu niệm.</i>	4649
12	Bán buôn máy tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm	4651
13	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác <i>- Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện);</i> <i>- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi).</i>	4659
14	Bán lẻ hàng hóa khác mới (trừ ô tô, mô tô, xe máy và các bộ phận phụ trợ) <i>Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ</i>	4773
15	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
16	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ <i>- Dịch vụ vận tải hàng hóa bằng ô tô chuyên dụng; Dịch vụ vận tải hàng hóa bằng ô tô loại khác.</i>	4933
17	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
18	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
19	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
20	Hoạt động phiên dịch	7430
21	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Dịch vụ chuyển giao công nghệ</i>	7499
22	Đại lý lữ hành <i>Chi tiết:</i> <i>- Dịch vụ đặt chỗ cho các tua du lịch trọn gói, trong nước hoặc quốc tế;</i> <i>- Dịch vụ đặt chỗ cho các tua du lịch tự thiết kế theo yêu cầu riêng của khách, trong nước hoặc quốc tế.</i>	7911
23	Điều hành tua du lịch	7912
24	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	7990
25	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221

STT	Tên ngành	Mã ngành
26	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
27	Bán lẻ tổng hợp khác	4719
28	Bán buôn tổng hợp	4690
29	Hoạt động vui chơi giải trí khác <i>Chi tiết:</i> - Các hoạt động vui chơi và giải trí khác (trừ các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề) chưa được phân loại ở đâu; - Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên; - Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, bao gồm cho thuê các phương tiện như nhà tắm, tủ có khóa, ghế tựa, dù che...; - Hoạt động của sân nhảy và phòng khiêu vũ nơi phục vụ đồ uống không phải là hoạt động chính; - Hoạt động của các phòng hát karaoke; - Hoạt động của các cơ sở vận tải giải trí, ví dụ như đi du thuyền; - Cho thuê các thiết bị thư giãn như là một phần của các cơ sở vui chơi giải trí. (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh các ngành nghề trên sau khi có đủ điều kiện theo quy định pháp luật và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép)	9329
30	Dịch vụ spa và xông hơi	9623
31	Khai thác dầu thô	0610
32	Khai thác khí đốt tự nhiên	0620
33	Khai thác quặng sắt	0710
34	Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt	0729
35	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
36	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên	0910
37	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai khoáng khác <i>Chi tiết: Thăm dò khoáng sản.</i>	0990
38	Cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá	2396
39	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
40	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
41	Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp	2816
42	Đóng tàu và cấu kiện nổi	3011

DỰ THẢO

STT	Tên ngành	Mã ngành
43	Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị	3312
44	Truyền tải và phân phối điện	3513
45	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
46	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4661
47	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4662
48	Bán buôn mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4663
49	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4671
50	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
51	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	5011
52	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	5012
53	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021
54	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
55	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
56	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy	5222
57	Bốc xếp hàng hóa	5224
58	Dịch vụ ăn uống khác	5629
59	Hoạt động chiếu phim	5914
60	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng (Trừ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất; hoạt động đấu giá tài sản)	6829
61	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
62	Quảng cáo	7310
63	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
64	Hoạt động dịch vụ trung gian bán lẻ Chi tiết: Đại lý bán lẻ ô tô	4790
65	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý bán buôn ô tô con, xe có động cơ khác	4610
66	Cho thuê xe có động cơ	7710
67	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
68	Hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu	8299
69	Hoạt động sáng tác văn học và sáng tác âm nhạc	9011

DỰ THẢO

STT	Tên ngành	Mã ngành
70	Hoạt động sáng tạo nghệ thuật thị giác	9012
71	Hoạt động sáng tạo nghệ thuật khác	9019
72	Hoạt động biểu diễn nghệ thuật	9020
73	Hoạt động bảo tàng và sưu tập	9121
74	Bảo tồn, phục hồi và các hoạt động hỗ trợ khác cho di sản văn hóa	9130
75	Hoạt động của các vườn bách thảo và bách thú	9141
76	Hoạt động của khu bảo tồn thiên nhiên	9142
77	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
78	Xây dựng nhà để ở	4101
79	Xây dựng nhà không để ở	4102
80	Xây dựng công trình điện	4221
81	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
82	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
83	Xây dựng công trình công ích khác	4229
84	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4299
85	Phá dỡ	4311
86	Chuẩn bị mặt bằng (Trừ hoạt động dò mìn hoặc các loại khác tương tự (bao gồm cả việc cho nổ) tại mặt bằng xây dựng)	4312
87	Lắp đặt hệ thống điện	4321
88	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hoà không khí	4322
89	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
90	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
91	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
92	Bán buôn kim loại và quặng kim loại (Trừ kinh doanh vàng miếng, vàng nguyên liệu)	4672
93	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
94	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410
95	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển	7730
96	Dịch vụ cảnh quan	8130

STT	Tên ngành	Mã ngành
97	Hoạt động tư vấn quản lý kinh doanh và hoạt động tư vấn quản lý khác (Trừ hoạt động tư vấn luật, kế toán, kiểm toán)	7020

Điều 2. Phụ lục Điều lệ này có hiệu lực kể từ ngày tháng năm 2026.

Các nội dung khác nêu tại Điều lệ hiện hành của Công ty có hiệu lực ngày 16 tháng 04 năm 2025 và Phụ lục sửa đổi Điều lệ đã ban hành có nội dung không trái với nội dung nêu tại Phụ lục này giữ nguyên hiệu lực.

CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH KIM LIÊN
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT
Tổng Giám đốc

Nguyễn Chí Kiên



**CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH KIM LIÊN**
Số: 04/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên;
- Căn cứ kế hoạch, nhu cầu nguồn vốn để phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên ("**Công ty**").

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**ĐHĐCĐ**") xem xét, thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên ("**Phương án chào bán**") đính kèm Tờ trình này.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như: Kính gửi;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Vũ Ngọc Định

**PHƯƠNG ÁN CHÀO CỔ PHẦN CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU
ĐỀ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ NĂM 2026**

*(Đính kèm Tờ trình số 04/TTr-HĐQT ngày 31/08/2026 về việc thông qua
Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ
năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên)*

Phụ lục về việc thông qua Phương án chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ năm 2026 của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên, chi tiết như sau:

A. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN

1.	Tên tổ chức chào bán cổ phần:	Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên
2.	Tên cổ phần:	Cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên
3.	Loại cổ phần:	Cổ phần phổ thông
4.	Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
5.	Vốn điều lệ trước khi chào bán:	69.571.530.000 đồng
6.	Số lượng cổ phần trước khi chào bán:	6.957.153 cổ phần
7.	Số lượng cổ phần đang lưu hành:	6.957.153 cổ phần
8.	Cổ phần quỹ:	0 cổ phần
9.	Hình thức chào bán:	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
10.	Số lượng cổ phần dự kiến chào bán tối đa:	493.042.847 cổ phần
11.	Tổng giá trị cổ phần dự kiến chào bán tối đa theo mệnh giá:	4.930.428.470.000 đồng (Bằng chữ: Bốn nghìn chín trăm ba mươi tỷ bốn trăm hai mươi tám triệu bốn trăm bảy mươi nghìn đồng)
12.	Số lượng cổ phần dự kiến sau khi chào bán:	500.000.000 cổ phần
13.	Vốn điều lệ dự kiến sau khi chào bán:	5.000.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm nghìn tỷ đồng)
14.	Đối tượng chào bán:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông do HĐQT chốt tại 15h00 ngày

		31/08/2026 hoặc một thời hạn khác do HĐQT quyết định phù hợp với tình hình triển khai thực tế và các quy định pháp luật hiện hành.
15.	Tỷ lệ thực hiện quyền:	100 : 7.086,8478385 (<i>Cổ đông sở hữu 100 cổ phần tại ngày chốt danh sách thì có 100 quyền mua, cứ 100 quyền mua thì được mua 7.086,8478385 cổ phần mới</i>)
16.	Giá chào bán:	10.000 (<i>Mười nghìn</i>) đồng/cổ phần
17.	Chuyển nhượng quyền mua và Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài:	Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty sẽ tuân thủ các quy định của pháp luật và các Hiệp định quốc tế mà Việt Nam là thành viên tại từng thời điểm. Do đó, để đảm bảo luôn đáp ứng quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài liên quan đến đợt phát hành này: - Cổ đông hiện hữu chỉ chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho cổ đông/nhà đầu tư trong nước khác trong thời gian quy định. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng. - HĐQT tổ chức triển khai việc phân phối cổ phần không phân phối hết theo đúng nội dung tại mục 19 Phương án chào bán này.
18.	Nguyên tắc làm tròn:	Số cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phần lẻ và cổ phần không phân phối hết nêu tại mục 19 Phương án chào bán này. <i>Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 2.500 cổ phần với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:7.086,8478385, cổ đông A sẽ được quyền</i>

		<i>mua $(2.500 \times 7.086,8478385) : 100 = 177.171,196$ cổ phần mới. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A được quyền mua 177.171 cổ phần; 0,196 cổ phần lẻ sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phần lẻ và cổ phần không phân phối hết nêu tại mục 19.</i>
19.	Phương án xử lý phần lẻ cổ phần/cổ phần lẻ và cổ phần không phân phối hết:	- Cổ phần lẻ và cổ phần không phân phối hết bao gồm: cổ phần lẻ phát sinh khi thực hiện quyền, cổ phần còn lại chưa chào bán hết do cổ đông hiện hữu không mua hết hoặc từ chối mua; phần chênh lệch phát sinh giữa số lượng cổ phần được phép chào bán và số lượng cổ phần thực tế chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền của các cổ đông (nếu có). - ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án xử lý số cổ phần lẻ và cổ phần không phân phối hết (nếu có): • Đối tượng và phương thức phân phối: HĐQT lựa chọn, quyết định chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư trong nước khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho cổ đông hiện hữu. • Giá chào bán: HĐQT quyết định tại thời điểm chào bán nhưng không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. - Việc xử lý cổ phần lẻ và cổ phần không phân phối hết cho cổ đông hiện hữu đảm bảo chỉ chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư, không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp; đảm bảo tuân thủ quy

		định về sở hữu chéo tại Điều 195 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành. - Trường hợp sau khi chào bán cho nhà đầu tư khác mà vẫn không chào bán hết thì thực hiện tăng vốn điều lệ theo số cổ phần thực tế chào bán.
20.	Hạn chế chuyển nhượng:	- Cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ đông hiện hữu sở hữu cổ phần đang trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phần. - Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các cổ đông/Nhà đầu tư trong nước khác (nếu có) không bị hạn chế chuyển nhượng. - Lưu ý về thời điểm chuyển nhượng: Cổ phần mới chỉ được phép chuyển nhượng sau khi Công ty hoàn tất đăng ký tăng vốn điều lệ và được cấp Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần/ghi nhận vào Sổ đăng ký cổ đông.
21.	Phương thức đăng ký mua và thanh toán:	- Phương thức đăng ký mua: (i) việc đăng ký mua cổ phần chỉ được coi là đã hoàn thành khi cổ đông/người nhận chuyển nhượng quyền mua đã đăng ký/chuyển nhượng quyền mua và thanh toán đầy đủ tiền mua theo hướng dẫn của Công ty tại Thông báo chào bán; và (ii) Công ty gửi Thông báo chào bán bằng văn bản đến cổ đông chậm nhất 15 ngày trước ngày kết thúc thời hạn đăng ký mua cổ phần theo quy định của pháp luật.

		- Phương thức thanh toán: Cổ đông/Người nhận chuyển nhượng quyền mua đăng ký mua cổ phần chào bán sẽ thực hiện nộp tiền/chuyển khoản vào tài khoản của Công ty theo hướng dẫn tại Thông báo chào bán. - Địa điểm nhận hồ sơ đăng ký: Theo hướng dẫn tại Thông báo chào bán. - ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời gian, thông tin cụ thể về việc đăng ký, nộp tiền mua cổ phần/chuyển nhượng quyền mua cổ phần và chỉ đạo triển khai thủ tục phân phối theo quy định tại Phương án chào bán này.
22.	Rủi ro pha loãng:	Việc chào bán cổ phần sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần (EPS), pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, tóm tắt như sau: (i) Pha loãng giá trị sổ sách: Sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phần, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm chào bán. (ii) Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS): Sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phần, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phần lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phần chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm chào bán. (iii) Pha loãng tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết: Đối với việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ

		đồng thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền mua, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.
23.	Thời gian dự kiến chào bán:	Dự kiến quý III - IV năm 2026. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời hạn chào bán khác phù hợp với tình hình thực tế.

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

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là **4.930.428.470.000 đồng**. Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền dự kiến huy động được từ đợt chào bán này để sử dụng cho mục đích: **“Đầu tư Dự án Hanoi Twin Towers 99”**, bao gồm dự kiến các khoản mục chi phí cụ thể như sau:

STT	Khoản mục sử dụng vốn	Số tiền sử dụng từ khoản thu chào bán cổ phần (triệu đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	3.000,00	Quý IV/2026
2	Tiền sử dụng đất	4.802.671,47	Quý IV/2027
3	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng, quản lý dự án, chi phí khác	124.757,00	Quý IV/2026 - Quý IV/2027
	Tổng cộng	4.930.428,47	

- **Thông tin về Dự án Hanoi Twin Towers 99 (“Dự án”):**
 - **Tên Dự án:** Hanoi Twin Tower 99.
 - **Địa điểm thực hiện Dự án:** Khu đất Khách sạn Kim Liên, số 5-7 Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội.
 - **Mục tiêu thực hiện Dự án:**
 - ✓ Đầu tư xây dựng công trình tổ hợp gồm Trung tâm hội nghị Quốc tế, Trung tâm biểu diễn văn hoá nghệ thuật, Trung tâm giải trí, Trung tâm thương mại, Văn phòng, Khách sạn 6 sao, Nhà ở,... và các chức năng thương mại, dịch vụ và tiện ích khác phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt là công trình điểm nhấn mang tính biểu tượng kiến trúc mới của Thủ đô Hà Nội, mang tầm

vóc Quốc gia và đẳng cấp Quốc tế, kỳ vọng xác lập một số kỷ lục mới của Thế giới.

- ✓ Dự án cùng với Dự án mở rộng tuyến đường 90m đoạn từ nút hầm Kim Liên đến Quốc lộ 1A sẽ trở thành một không gian điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan đặc biệt, góp phần chỉnh trang, tái thiết khu vực đô thị trung tâm.
- ✓ Là một trong những công trình biểu tượng tiêu biểu nhằm chào mừng Đại hội Đại biểu Toàn quốc lần thứ XV của Đảng dự kiến tổ chức vào năm 2031.

- **Quy mô Dự án dự kiến:**

Diện tích khu đất: khoảng **34.936 m²** với các chỉ tiêu cơ bản như:

- ✓ Xây dựng tổ hợp gồm **02 tòa tháp cao 99 tầng nổi và 06 tầng hầm**.
- ✓ Chiều cao công trình dự kiến: **568 m**.
- ✓ Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm): khoảng 880.000 m², trong đó khối đế cao 05 tầng.
- ✓ 06 tầng hầm phục vụ trung tâm thương mại, kết nối hạ tầng giao thông ngầm, bãi đỗ xe và hệ thống kỹ thuật với diện tích dự kiến 188.640 m².

- **Tổng vốn đầu tư dự kiến:**

- ✓ Tổng vốn đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và tiền sử dụng đất) là: **48.569.528.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi chín tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu đồng).
- ✓ Tổng vốn đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng; không bao gồm tiền sử dụng đất) là: **40.081.722.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi nghìn, không trăm tám mươi một tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) trong đó:
Vốn chủ sở hữu cam kết dự kiến, tối thiểu 20%: 8.016.344.400.000 đồng
Vốn vay dự kiến, tối đa 80%: 32.065.377.600.000 đồng

- **Tiến độ dự kiến thực hiện Dự án:**

- ✓ Công tác chuẩn bị đầu tư (Đầu tư, quy hoạch, thiết kế, đất đai...): Từ Quý III/2026 đến Quý I/2028.
- ✓ Thi công xây dựng và hoàn thành công trình đưa vào sử dụng: Quý IV/2032.
- Hiện tại, Dự án nêu trên đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý đầu tư theo quy định.
- ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT được quyền quyết định các nội dung triển khai Dự án trong phạm vi hồ sơ pháp lý của Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt/chấp thuận và trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc quyết định việc điều chỉnh phương thức, hình thức đầu tư, nhà đầu tư, quy mô, tổng mức đầu tư hoặc các nội dung khác của Dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì HĐQT chỉ được thực hiện sau khi có quyết định/chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền;

quyết định thời điểm giải ngân phù hợp với tình hình thực tế và luân chuyển số tiền sử dụng cho các hạng mục cụ thể (nếu cần thiết) trong phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán nêu trên, đảm bảo lợi ích tổng thể của Công ty và cổ đông, tuân thủ đúng quy định của pháp luật; và sẽ báo cáo ĐHĐCĐ trong kỳ họp gần nhất.

- Đối với nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi do chưa giải ngân theo phương án sử dụng vốn do ĐHĐCĐ thông qua hoặc HĐQT thông qua theo ủy quyền của ĐHĐCĐ (nếu có điều chỉnh), HĐQT được quyền quyết định: mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn; và/hoặc đầu tư (các) giấy tờ có giá, trái phiếu của các Tổ chức tín dụng, các định chế tài chính có uy tín tại Việt Nam để hưởng lãi đảm bảo phù hợp với tiến độ giải ngân thực tế của phương án sử dụng vốn.
- Trường hợp tiến độ huy động từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo phương án sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua, HĐQT được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo phương án sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán bù đắp cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn khác nêu trên, đảm bảo đúng phương án sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán.
- Phương án bù đắp thiếu hụt vốn: Trong trường hợp không chào bán hết cổ phần dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT và phù hợp với quy định pháp luật, Điều lệ công ty, cân nhắc và sử dụng riêng lẻ một cách tuân thủ hoặc đồng thời các giải pháp như sau:
 - + Sử dụng vốn tự có;
 - + Bổ sung từ vốn vay ngân hàng;
 - + Tìm kiếm nhà đầu tư tham gia góp vốn vào dự án;
 - + Phát hành trái phiếu;
 - + Các giải pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

C. TỔ CHỨC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN:

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:

- Tổ chức thực hiện Phương án chào bán theo nội dung đã được thông qua tại ĐHĐCĐ;
- Lựa chọn thời điểm triển khai chào bán cổ phần phù hợp với tình hình hoạt động và nhu cầu vốn; Quyết định thời gian, thông tin cụ thể về việc đăng ký, nộp tiền mua cổ phần/chuyển nhượng quyền mua cổ phần và chỉ đạo triển khai thủ tục phân phối theo quy định tại Phương án chào bán này;

- Quyết định thời gian chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phần theo phương án tăng vốn nêu tại Tờ trình này phù hợp với tình hình triển khai thực tế và các quy định pháp luật hiện hành.
- Quyết định các nội dung triển khai Dự án trong phạm vi hồ sơ pháp lý của Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt/chấp thuận và trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc quyết định việc điều chỉnh phương thức, hình thức đầu tư, nhà đầu tư, quy mô, tổng mức đầu tư hoặc các nội dung khác của Dự án thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ hoặc phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận thì HĐQT chỉ được thực hiện sau khi có quyết định/chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền;
- Quyết định thời điểm giải ngân phù hợp với tình hình thực tế và luân chuyển số tiền sử dụng cho các hạng mục cụ thể (nếu cần thiết) trong phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo lợi ích tổng thể của Công ty và cổ đông, tuân thủ đúng quy định của pháp luật; và sẽ báo cáo ĐHĐCĐ trong kỳ họp gần nhất;
- Quyết định chi tiết phương án xử lý cổ phần lẻ và cổ phần không phân phối hết dựa trên nguyên tắc đã được ĐHĐCĐ phê duyệt;
- Tổng hợp kết quả chào bán cổ phần và triển khai các thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp - thay đổi số vốn điều lệ theo quy định của pháp luật hiện hành;
- Thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ 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;
- Triển khai thực hiện, phê duyệt tất cả các thủ tục pháp lý, tài liệu cần thiết khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty để hoàn tất việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu;
- Trong phạm vi ủy quyền nêu trên, HĐQT được phép ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc thực hiện chi tiết các công việc nêu trên theo đúng thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật.

**CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH KIM LIÊN**
Số: 05/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Hà Nội, ngày 31 tháng 08 năm 2026

TỜ TRÌNH

**V/v: Thông qua chủ trương phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ
của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm;
- Căn cứ Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 của Chính phủ quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Căn cứ Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên;
- Căn cứ kế hoạch, nhu cầu nguồn vốn để phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên ("**Công ty**"),

Hội đồng quản trị ("**HĐQT**") Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông ("**DHDCĐ**") xem xét, thông qua chủ trương phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên với các nội dung chi tiết theo Phụ lục đính kèm Tờ trình này.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như: Kính gửi;
- Lưu: VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Vũ Ngọc Định

**PHỤ LỤC: MỘT SỐ NỘI DUNG TẠI PHƯƠNG ÁN
PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI RIÊNG LẺ**

*(Đính kèm Tờ trình số 05/TTr-HĐQT ngày 31/08/2026 về việc thông qua
chủ trương phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ
của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên)*

Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ (sau đây gọi là “**Phương Án Phát Hành**”) của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (sau đây gọi là “**Doanh Nghiệp Phát Hành**” hoặc “**Công ty**” hoặc “**DNPH**”) được sử dụng làm cơ sở cho việc chào bán trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ (sau đây gọi là “**Trái Phiếu**” hoặc “**Trái Phiếu Chuyển Đổi**”) của Công ty. Phương Án Phát Hành này gồm cả nội dung phát hành Trái Phiếu Chuyển Đổi thông qua việc chào bán riêng lẻ và phương án sử dụng vốn, trả nợ vốn thu được từ việc chào bán.

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm (“**Luật Doanh Nghiệp**”);
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm (“**Luật Chứng Khoán**”);
- Nghị định số 200/2026/NĐ-CP ngày 05/06/2026 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Nghị định 200**”);
- Thông tư số 76/2024/TT-BTC ngày 06/11/2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ công bố thông tin và chế độ báo cáo về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế (“**Thông tư 76**”);
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan; và
- Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên.

(Các thuật ngữ viết hoa nhưng chưa được định nghĩa tại Phương Án Phát Hành này có nghĩa như quy định tại Bản Công Bố Thông Tin của đợt phát hành).

Phương Án Phát Hành này chỉ quy định các điều kiện, điều khoản chính của Trái Phiếu và nội dung chính của việc phát hành Trái Phiếu. Các điều kiện, điều khoản cụ thể của Trái Phiếu và nội dung khác của việc phát hành Trái Phiếu sẽ được quy định trong các điều khoản và điều kiện chi tiết của Trái Phiếu (“**Các Điều Kiện Trái Phiếu**”) tại Bản Công Bố Thông Tin và các thỏa thuận, hợp đồng, phụ lục hợp đồng, các tài liệu khác liên quan đến Trái Phiếu (“**Các Văn Kiện Trái Phiếu**”).

II. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH (“DNPH”):

Tên Doanh Nghiệp Phát : CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH KIM LIÊN
Hành

Tên công ty viết bằng tiếng : KIM LIEN TOURISM JOINT STOCK COMPANY
nước ngoài

Loại hình doanh nghiệp : Công ty cổ phần chưa đại chúng

Địa chỉ trụ sở chính : Số 5-7 phố Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành
phố Hà Nội, Việt Nam

Giấy chứng nhận đăng ký : Số 0100107067 cấp lần đầu ngày 28/02/2008, đăng
doanh nghiệp ký thay đổi lần thứ 12 ngày 28/07/2025 do Sở Tài
chính Thành phố Hà Nội cấp

Người đại diện theo pháp : Ông Nguyễn Chí Kiên - Tổng Giám đốc
luật

Vốn điều lệ đăng ký và thực : 69.571.530.000 VND (*Bằng chữ: Sáu mươi chín tỷ
góp tại ngày 30/06/2026 năm trăm bảy mươi một triệu năm trăm ba mươi
nghìn đồng*)

Số tài khoản nhận tiền mua : • Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên
Trái Phiếu của đợt chào bán • Số tài khoản mở tại Ngân hàng: Ủy quyền cho
HĐQT lựa chọn Ngân hàng thương mại hợp pháp
và quyết định số tài khoản phong tỏa nhận tiền
mua Trái Phiếu của đợt chào bán phù hợp với quy
định của pháp luật hiện hành và thực tế triển khai
đợt phát hành

Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
1	Bán buôn tổng hợp	4690
2	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động - Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát Karaoke, vũ trường);	5610
3	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
4	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống - Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa)	4620
5	Bán buôn thực phẩm	4632
6	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Bán buôn đồ uống có cồn: rượu mạnh, rượu vang, bia;	4633

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
7	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình - Bán buôn hàng lưu niệm;	4649
8	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác - Bán buôn máy móc, thiết bị điện, vật liệu điện (máy phát điện, động cơ điện, dây điện và thiết bị khác dùng trong mạch điện) - Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy văn phòng (trừ máy vi tính và thiết bị ngoại vi)	4659
9	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
10	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ - Dịch vụ vận tải hàng hoá bằng ô tô chuyên dụng; Dịch vụ vận tải hàng hoá bằng ô tô loại khác;	4933
11	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại	8230
12	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
13	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
14	Điều hành tua du lịch	7912
15	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt	5221
16	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng	5621
17	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ	5225
18	Khai thác dầu thô	0610
19	Khai thác khí đốt tự nhiên	0620
20	Khai thác quặng sắt	0710
21	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét	0810
22	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên	0910
23	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác khoáng khác Chi tiết: Thăm dò khoáng sản	0990
24	Sản xuất các cấu kiện kim loại	2511
25	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại	2592
26	Sản xuất các thiết bị nâng, hạ và bốc xếp	2816
27	Đóng tàu và cấu kiện nổi	3011
28	Khai thác, xử lý và cung cấp nước	3600
29	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4673

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
30	Bán lẻ đồ uống Chi tiết: Bán lẻ đồ uống có cồn: rượu mạnh, rượu vang, bia;	4723
31	Bán lẻ thiết bị công nghệ thông tin và truyền thông	4740
32	Bán buôn máy tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm	4651
33	Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)	4931
34	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	5011
35	Bán lẻ hàng hóa khác mới (trừ ô tô, mô tô, xe máy và các bộ phận phụ trợ) Chi tiết: Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ	4773
36	Hoạt động phiên dịch	7430
37	Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương	5012
38	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ chuyên giao công nghệ	7499
39	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021
40	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
41	Đại lý lữ hành Chi tiết: - Dịch vụ đặt chỗ cho các tua du lịch trọn gói, trong nước hoặc quốc tế; - Dịch vụ đặt chỗ cho các tua du lịch tự thiết kế theo yêu cầu riêng của khách, trong nước hoặc quốc tế.	7911
42	Khách sạn và dịch vụ lưu trú tương tự Chi tiết: Khách sạn	5510 (Chính)
43	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
44	Bán lẻ tổng hợp khác	4719
45	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy	5222
46	Hoạt động liên quan đến du lịch khác	7990
47	Bốc xếp hàng hóa	5224
48	Dịch vụ ăn uống khác	5629
49	Hoạt động vui chơi giải trí khác Chi tiết: - Các hoạt động vui chơi và giải trí khác (trừ các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề) chưa được	9329

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
	phân loại ở đâu; - Hoạt động hội chợ và trưng bày các đồ giải trí mang tính chất giải trí tự nhiên; - Hoạt động của các khu giải trí, bãi biển, bao gồm cho thuê các phương tiện như nhà tắm, tủ có khóa, ghế tựa, dù che...; - Hoạt động của sân nhảy và phòng khiêu vũ nơi phục vụ đồ uống không phải là hoạt động chính; - Hoạt động của các phòng hát karaoke; - Hoạt động của các cơ sở vận tải giải trí, ví dụ như đi du thuyền; - Cho thuê các thiết bị thư giãn như là một phần của các cơ sở vui chơi giải trí. (Doanh nghiệp chỉ được kinh doanh các ngành nghề trên sau khi có đủ điều kiện theo quy định pháp luật và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép)	
50	Hoạt động chiếu phim	5914
51	Dịch vụ spa và xông hơi	9623
52	Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt	0729
53	Kiểm tra và phân tích kỹ thuật	7120
54	Cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá	2396
55	Sửa chữa, bảo dưỡng máy móc, thiết bị	3312
56	Quảng cáo	7310
57	Truyền tải và phân phối điện	3513
58	Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận	7320
59	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4661
60	Cho thuê xe có động cơ	7710
61	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
62	Hoạt động dịch vụ trung gian bán lẻ Chi tiết: Đại lý bán lẻ ô tô	4790
63	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu (Trừ Dịch vụ báo cáo tòa án và hoạt động đấu giá độc lập)	8299
64	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý bán buôn ô tô con, xe có động cơ khác	4610
65	Bán buôn phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4662

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành
66	Bán buôn mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4663
67	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4671
68	Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề	9321
69	Hoạt động bất động sản khác trên cơ sở phí hoặc hợp đồng (Trừ hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất; hoạt động đấu giá tài sản)	6829
70	Hoạt động sáng tác văn học và sáng tác âm nhạc	9011
71	Hoạt động sáng tạo nghệ thuật thị giác	9012
72	Hoạt động sáng tạo nghệ thuật khác	9019
73	Hoạt động biểu diễn nghệ thuật	9020
74	Hoạt động bảo tàng và sưu tập	9121
75	Bảo tồn, phục hồi và các hoạt động hỗ trợ khác cho di sản văn hóa	9130
76	Hoạt động của các vườn bách thảo và bách thú	9141
77	Hoạt động của khu bảo tồn thiên nhiên	9142

III. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH, KẾ HOẠCH PHÁT HÀNH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

1. Mục đích phát hành Trái Phiếu

- Trái Phiếu được phát hành dự kiến nhằm mục đích thực hiện dự án đầu tư theo các hình thức đầu tư quy định tại Nghị định số 200/2026/NĐ-CP, Luật Đầu tư số 143/2025/QH15 và các quy định của pháp luật có liên quan, cụ thể: **Đầu tư Dự án Hanoi Twin Towers 99 (“Dự án”)**.
- Hiện tại, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến Dự án nêu trên. Do đó, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chỉ đạo hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án trong phạm vi thẩm quyền của HĐQT. Trên cơ sở căn cứ pháp lý Dự án được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền và nhu cầu sử dụng vốn đầu tư thực tế, HĐQT xây dựng, báo cáo trình ĐHĐCĐ gần nhất phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ chi tiết theo đúng quy định của pháp luật hiện hành trước khi triển khai thực hiện.

2. Kế hoạch phát hành

Thời điểm phát hành dự kiến: Quý IV năm 2026 và theo quyết định của ĐHĐCĐ.

3. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu

- Số tiền thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu sẽ được DNPH sử dụng phù hợp với mục đích phát hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt
- Phương pháp bù đắp nguồn vốn thiếu hụt đối với số tiền thu được từ đợt phát hành để sử dụng cho Dự án: Trường hợp số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán thấp hơn 3.000.000.000.000 VND (Ba nghìn tỷ đồng), DNPH sẽ bù đắp phần nguồn vốn còn thiếu bằng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh, nguồn thu từ hoạt động tài chính và các nguồn vốn hợp pháp khác của DNPH để đảm bảo thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ liên quan.

4. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu tạm thời nhận rồi trong trường hợp chưa đến thời điểm giải ngân theo tiến độ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán

Số tiền nhận rồi trong thời gian chờ giải ngân được DNPH dùng để: (i) gửi tiền tại các ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài, hoặc (ii) mua chứng chỉ tiền gửi do ngân hàng thương mại hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài phát hành. DNPH đảm bảo sử dụng vốn đúng mục đích phát hành và nội dung công bố thông tin cho nhà đầu tư.

5. Biện pháp để theo dõi, quản lý, giám sát việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu đúng mục đích

DNPH thực hiện hạch toán và theo dõi riêng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu; việc giải ngân được thực hiện theo đúng mục đích sử dụng vốn quy định tại Phương Án Phát Hành và quy trình quản lý nội bộ, cụ thể, số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu sẽ được nhà đầu tư và/hoặc Đại lý phát hành, đơn vị bảo lãnh thanh toán (nếu có) chuyển khoản vào Tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu (Mục II). DNPH sẽ thực hiện chuyển khoản trực tiếp từ Tài khoản nhận tiền mua Trái Phiếu đến tài khoản của (các) bên đơn vị đối tác/khách hàng liên quan phục vụ mục đích sử dụng vốn đúng quy định tại Phương Án Phát Hành này.

Định kỳ 06 tháng, hàng năm theo năm tài chính, DNPH sẽ thực hiện công bố thông tin định kỳ cho nhà đầu tư sở hữu Trái Phiếu về Báo cáo tình hình sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu (đã được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán có đủ điều kiện) cho đến khi giải ngân hết số tiền thu được hoặc cho đến khi DNPH không còn dư nợ Trái Phiếu, tùy thuộc vào thời điểm nào đến trước.

IV. THUYẾT MINH VIỆC ĐÁP ỨNG CÁC ĐIỀU KIỆN CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU

DNPH đáp ứng đầy đủ các điều kiện chào bán Trái Phiếu Chuyển Đổi riêng lẻ tại thị trường trong nước theo quy định tại Luật Chứng Khoán, Nghị định 200 cùng các văn bản pháp luật khác, cụ thể như sau:

STT	Điều kiện chào bán	Khả năng đáp ứng	Thuyết minh
1	Doanh Nghiệp Phát Hành là công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam	Đáp ứng	DNPH hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần Tài liệu chứng minh: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100107067, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 28/07/2025 do Sở Tài chính Thành phố Hà Nội cấp và không phải là công ty đại chúng.
2	Thanh toán đủ cả gốc và lãi của trái phiếu đã phát hành và đến hạn thanh toán hoặc thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 năm liên tiếp liền kề trước đợt chào bán Trái Phiếu (nếu có); trừ trường hợp chào bán Trái Phiếu cho chủ nợ là tổ chức tài chính được lựa chọn. (Điểm b Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 13 Nghị định 200)	Đáp ứng khi triển khai phát hành Trái Phiếu	DNPH chưa phát hành bất cứ Trái Phiếu nào và đảm bảo đáp ứng điều kiện thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn trong 03 (ba) năm liên tiếp liền kề trước đợt chào bán Trái Phiếu.
3	Đáp ứng các tỷ lệ an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành. (Điểm c Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 13 Nghị định 200)	Đáp ứng khi triển khai phát hành Trái Phiếu	Căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ, DNPH có ngành nghề kinh doanh là Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Mã ngành 6810). Theo quy định tại Nghị định 96/2024/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 24/07/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật kinh doanh bất động sản ("Nghị định 96"), trường

STT	Điều kiện chào bán	Khả năng đáp ứng	Thuyết minh
			hợp doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phát hành trái phiếu để thực hiện dự án bất động sản thì phải đáp ứng quy định về tỷ lệ dư nợ vay, dư nợ trái phiếu trên vốn chủ sở hữu. Trường hợp phát hành trái phiếu để thực hiện dự án bất động sản, DNPH cam kết đáp ứng quy định tại Nghị định 96.
4	Có nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành) không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp phát hành theo báo cáo tài chính năm quy định tại điểm e khoản 1 Điều 13 Nghị định 200, ngoại trừ doanh nghiệp phát hành là doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp phát hành trái phiếu để thực hiện dự án bất động sản, tổ chức tín dụng, doanh nghiệp bảo hiểm, doanh nghiệp tái bảo hiểm, doanh nghiệp môi giới bảo hiểm, công ty chứng khoán, công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan. <i>(Điểm d Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 13 Nghị định 200)</i>	Đáp ứng khi triển khai phát hành Trái Phiếu	Tại thời điểm triển khai thực tế, DNPH đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) Có nợ phải trả (bao gồm giá trị trái phiếu dự kiến phát hành) không vượt quá 05 lần vốn chủ sở hữu hoặc (ii) phát hành trái phiếu để thực hiện dự án bất động sản.
5	Có Phương Án Phát Hành Trái Phiếu được phê duyệt và chấp	Đáp ứng khi triển khai phát	Phương Án Phát Hành Trái Phiếu trước khi triển khai sẽ

STT	Điều kiện chào bán	Khả năng đáp ứng	Thuyết minh
	thuận theo quy định tại Điều 10 Nghị định 200 (Điểm đ Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 13 Nghị định 200)	hành Trái Phiếu	được phê duyệt và chấp thuận bởi ĐHĐCĐ của Công ty.
6	Có báo cáo tài chính năm trước liền kề của năm phát hành được kiểm toán bởi tổ chức kiểm toán đủ điều kiện theo quy định tại Nghị định 200. (Điểm e Khoản 1, Điểm b Khoản 2 Điều 13 Nghị định 200)	Đáp ứng khi triển khai phát hành Trái Phiếu	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của DNPH đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY là tổ chức kiểm toán đủ điều kiện, được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính năm 2025 của đơn vị có lợi ích công chúng theo quy định của Luật Kiểm toán độc lập. Ý kiến kiểm toán đối với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2025 của DNPH là ý kiến chấp thuận toàn phần.
7	Đối tượng tham gia đợt chào bán Trái Phiếu theo quy định tại khoản 1 Điều 9 Nghị định 200 (Điểm c Khoản 2 Điều 13 Nghị định 200)	Đáp ứng khi triển khai phát hành Trái Phiếu	DNPH cam kết: Đối tượng tham gia mua Trái Phiếu của đợt Phát Hành là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và/hoặc nhà đầu tư chiến lược theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp đợt chào bán có sự tham gia của nhà đầu tư chiến lược, việc lựa chọn phải căn cứ tiêu chí về năng lực tài chính, trình độ công nghệ và cam kết

STT	Điều kiện chào bán	Khả năng đáp ứng	Thuyết minh
			hợp tác với Công ty tối thiểu 03 (ba) năm theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị định số 200/2026/NĐ-CP; ĐHĐCĐ thông qua nguyên tắc, tiêu chí nêu trên và giao/ủy quyền cho HĐQT xác định, giới thiệu danh sách nhà đầu tư chiến lược đáp ứng tiêu chí, trình ĐHĐCĐ thông qua trước khi triển khai kèm theo tài liệu liên quan. Trường hợp chào bán cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp là cá nhân, DNPH phải đáp ứng quy định về hồ sơ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân như sau: Trái Phiếu có xếp hạng tín nhiệm và có tài sản bảo đảm hoặc Trái Phiếu có xếp hạng tín nhiệm và có bảo lãnh thanh toán của tổ chức tín dụng. Tài sản bảo đảm hoặc bảo lãnh thanh toán phải bảo đảm thanh toán toàn bộ gốc của Trái Phiếu. Tài sản bảo đảm không bao gồm cổ phần, cổ phiếu, trái phiếu, phần vốn góp của chính DNPH.
8	Việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi trái phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài (Điểm e Khoản 1 Điều 10 Nghị định 200)	Đáp ứng khi triển khai phát hành Trái Phiếu	Trái Phiếu sẽ chỉ được chào bán và giao dịch giữa các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước, nhà đầu tư chiến lược trong nước.

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT tổ chức rà soát, thuyết minh việc đáp ứng từng điều kiện chào bán và chuẩn bị đầy đủ hồ sơ đăng ký chào bán theo đúng quy định tại Nghị định 200.

V. CÁC ĐIỀU KIỆN, ĐIỀU KHOẢN CỦA TRÁI PHIẾU

1. **Tên Trái Phiếu:** Trái Phiếu Chuyển Đổi Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên.
2. **Loại hình Trái Phiếu:** Trái Phiếu chuyển đổi, không kèm chứng quyền và xác lập nghĩa vụ trả nợ trực tiếp đối với Doanh Nghiệp Phát Hành. Loại hình Trái Phiếu cụ thể ủy quyền cho HĐQT quyết định khi xây dựng phương án phát hành chi tiết trình ĐHĐCĐ thông qua.
3. **Kỳ hạn Trái Phiếu:** 01 (một) năm kể từ Ngày Phát Hành.
4. **Đồng tiền phát hành và thanh toán Trái Phiếu:** Đồng Việt Nam (VND).
5. **Mệnh giá Trái Phiếu:** 100.000.000 VND/Trái Phiếu (*Một trăm triệu Đồng Việt Nam trên một Trái Phiếu*)
6. **Khối lượng Trái Phiếu và giá trị phát hành:**
 - 6.1. Số lượng Trái Phiếu phát hành: 30.000 (*Ba mươi nghìn*) Trái Phiếu.
 - 6.2. Tổng giá trị Trái Phiếu phát hành (theo mệnh giá): 3.000.000.000.000 VND (*Ba nghìn tỷ Đồng Việt Nam*).
7. **Giá chào bán:** 100% mệnh giá Trái Phiếu.
8. **Hình thức Trái Phiếu:** Các Trái Phiếu được phát hành dưới hình thức Bút toán ghi sổ hoặc dữ liệu điện tử.
9. **Lãi suất danh nghĩa Trái Phiếu:** Lãi suất cố định 10%/năm (*Mười phần trăm một năm*) cho cả kỳ hạn Trái Phiếu.
10. **Phương thức thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu:**
 - 10.1 Phương thức thanh toán tiền gốc Trái Phiếu: Toàn bộ khối lượng Trái Phiếu sẽ bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại Ngày Đáo Hạn hoặc tại Ngày Mua Lại Trước Hạn (nếu xảy ra trường hợp mua lại trước hạn theo quy định tại Mục V.12 Phương Án Phát Hành này). Nếu Ngày Đáo Hạn/Ngày Mua Lại Trước Hạn là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết thì việc chuyển đổi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.
 - 10.2 Phương thức thanh toán tiền lãi Trái Phiếu: Tại Ngày Đáo Hạn, tiền lãi Trái Phiếu tích lũy trong toàn bộ kỳ hạn Trái Phiếu sẽ được chuyển đổi toàn bộ thành cổ phiếu phổ thông cùng thời điểm với tiền gốc Trái Phiếu theo Giá Chuyển Đổi quy định tại Phương Án Phát Hành này. Trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Mục V.12 Phương Án Phát Hành này, toàn bộ tiền lãi Trái Phiếu tính đến ngày mua lại trước hạn cũng sẽ được chuyển đổi hoàn toàn thành cổ phiếu phổ thông theo Giá Chuyển Đổi quy định tại Phương Án Phát Hành này.

10.3 Việc chuyển đổi gốc và lãi Trái Phiếu thành cổ phiếu phổ thông (tại Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn) được thực hiện dưới hình thức phát hành thêm cổ phiếu phổ thông cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Doanh Nghiệp Phát Hành không thực hiện thanh toán tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu bằng tiền dưới bất kỳ hình thức nào. Sau khi Trái Phiếu được đăng ký tập trung tại VSDC, việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu, thực hiện quyền chuyển đổi và phân bổ/hạch toán số lượng cổ phiếu chuyển đổi vào tài khoản chứng khoán của Người Sở Hữu Trái Phiếu được thực hiện theo quy định về thực hiện quyền của VSDC, Sở Giao dịch Chứng khoán và Phương Án Phát Hành này.

11. Phương án chuyển đổi Trái Phiếu

- Điều kiện chuyển đổi: Không áp dụng
- Thời hạn chuyển đổi: Trái Phiếu được thực hiện chuyển đổi cả gốc và lãi tại Ngày Đáo Hạn Trái Phiếu (hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn, nếu có).
- Nguyên tắc chuyển đổi: Toàn bộ khối lượng Trái Phiếu đang lưu hành và lãi Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại Ngày Đáo Hạn Trái Phiếu (hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn, nếu có).
- Giá chuyển đổi: 11.000 VND/cổ phần phổ thông (*Mười một nghìn Đồng Việt Nam trên một cổ phần phổ thông*)

$$\text{Tỷ lệ chuyển đổi} = \frac{\text{Mệnh giá 01 Trái Phiếu} + \text{Tiền lãi tích lũy của 01 Trái Phiếu}}{\text{Giá chuyển đổi}} = \frac{100.000.000 + 10.000.000}{11.000} = 10.000 \text{ cổ phiếu}$$

Vậy với mỗi Trái Phiếu khi chuyển đổi thành cổ phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu sẽ nhận được 10.000 cổ phiếu phổ thông (đã bao gồm cả phần tiền gốc và toàn bộ tiền lãi tích lũy trong kỳ hạn 01 năm).

- Việc trả nợ trong trường hợp không chuyển đổi trái phiếu: Đối với số lượng Trái Phiếu không được chuyển đổi thành cổ phiếu (do nguyên nhân pháp lý hoặc nguyên nhân khác không thuộc trường hợp được phép chuyển đổi theo quy định pháp luật và Phương Án Phát Hành) khi đến hạn hoặc khi hết thời hạn chuyển đổi, DNPH có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn gốc, lãi Trái Phiếu còn lại cho Nhà đầu tư theo Các Điều Kiện Trái Phiếu và quy định pháp luật áp dụng. ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT xây dựng phương án trong đó nêu cụ thể phương thức, nguồn vốn thanh toán đối với số Trái Phiếu không chuyển đổi, bảo đảm tuân thủ quy định tại điểm e khoản 1 Điều 10 Nghị định 200 để trình ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành cụ thể trước khi triển khai.
- Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Doanh Nghiệp Phát Hành:
 - + Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty sẽ tuân thủ các quy định của pháp luật và các Hiệp định quốc tế mà Việt Nam là thành viên tại từng thời điểm. Do đó, để

đảm bảo luôn đáp ứng quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài liên quan đến đợt phát hành này, Trái Phiếu sẽ chỉ được chào bán và giao dịch, chuyển nhượng giữa các Nhà đầu tư chiến lược trong nước đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và giữa các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước.

- + Khi thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi thành cổ phiếu của Doanh Nghiệp Phát Hành: Trái Phiếu chỉ được chào bán và giao dịch, chuyển nhượng giữa các Nhà đầu tư chiến lược trong nước đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và giữa các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước, nên các trái chủ tại thời điểm chuyển đổi sẽ là nhà đầu tư trong nước.
- + Các điều kiện trên nhằm đảm bảo việc phát hành cổ phiếu để thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu luôn đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Doanh Nghiệp Phát Hành theo đúng quy định pháp luật.
- Nhà đầu tư mua Trái Phiếu Chuyển Đổi phải đáp ứng điều kiện Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước hoặc Nhà đầu tư chiến lược trong nước theo quy định pháp luật hiện hành.

12. Mua lại Trái Phiếu trước hạn

12.1 Mua lại trước hạn theo thỏa thuận

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, tùy vào nhu cầu, năng lực và thỏa thuận của Doanh Nghiệp Phát Hành và Người Sở Hữu Trái Phiếu, Doanh Nghiệp Phát Hành có thể mua lại Trái Phiếu và Người Sở Hữu Trái Phiếu có quyền bán lại theo phương thức phù hợp với quy định của pháp luật liên quan và các Quy chế của VSDC và HNX có liên quan..

12.2 Mua lại trước hạn bắt buộc theo yêu cầu của Người sở hữu Trái Phiếu

Doanh Nghiệp Phát Hành bắt buộc mua lại trước hạn Trái Phiếu theo yêu cầu của Người Sở Hữu Trái Phiếu khi:

- Doanh Nghiệp Phát Hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch Trái Phiếu theo quyết định của cấp có thẩm quyền mà vi phạm đó không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận;
- Doanh Nghiệp Phát Hành thực hiện không đúng Phương Án Phát Hành Trái Phiếu đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận, nội dung công bố thông tin cho Nhà đầu tư mà không thể khắc phục hoặc biện pháp khắc phục không được số Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận;
- Khi xảy ra một hoặc nhiều Sự Kiện Vi Phạm và tiếp diễn, mà chưa được DNPH khắc phục theo quy định cụ thể tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và các Văn Kiện Trái Phiếu;

- Quy định này không áp dụng đối với trường hợp Trái Phiếu bị thu hồi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
- 12.3 Mua lại Trái Phiếu trước hạn của Người Sở Hữu Trái Phiếu không chấp thuận việc thay đổi điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu và việc thay đổi mục đích phát hành Trái Phiếu tại Phương Án Phát Hành: DNPH có nghĩa vụ mua lại Trái Phiếu trước hạn của Người Sở Hữu Trái Phiếu không chấp thuận việc thay đổi điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu, thay đổi mục đích phát hành tại Phương Án Phát Hành mà việc thay đổi đó đã được những Người Sở Hữu Trái Phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu trở lên chấp thuận.
- 12.4 Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, việc thanh toán dư nợ gốc và lãi Trái Phiếu tích lũy tính đến Ngày Mua Lại Trước Hạn (dù theo hình thức thỏa thuận hay bắt buộc) được thực hiện bằng hình thức chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông theo Giá Chuyển Đổi quy định tại Phương Án Phát Hành này.
- 12.5 Trình tự, thủ tục thực hiện mua lại và các điều kiện, điều khoản và việc mua lại Trái Phiếu trước hạn: Theo quy định của pháp luật hiện hành, quy định của VSDC và các quy định cụ thể tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Bản Công Bố Thông Tin.
- 13. Phương thức, quy trình lấy ý kiến Người sở hữu Trái Phiếu**
- 13.1 Phương thức lấy ý kiến Người sở hữu Trái Phiếu về việc thay đổi điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu, thay đổi Mục Đích Phát Hành Trái Phiếu, mua lại Trái Phiếu trước hạn Người Sở Hữu Trái Phiếu thông qua các quyết định/nghị quyết thuộc thẩm quyền của mình (bao gồm việc thay đổi điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu, thay đổi Mục Đích Phát Hành Trái Phiếu, mua lại Trái Phiếu trước hạn) bằng các phương thức: (1) biểu quyết tại hội nghị người sở hữu Trái Phiếu; hoặc (2) lấy ý kiến của người sở hữu Trái Phiếu bằng văn bản; hoặc (3) bằng các hình thức lấy ý kiến khác phù hợp và được quy định tại Các điều kiện và điều khoản của Trái Phiếu.
- 13.2 Trình tự, thủ tục lấy ý kiến Người sở hữu Trái Phiếu: Theo quy định chi tiết tại Bản Công Bố Thông Tin
- 14. Các điều kiện và điều khoản khác:** Sẽ được quy định cụ thể trong Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu và phải phù hợp với Phương Án Phát Hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và theo quy định của pháp luật.

VI. ĐÁNH GIÁ MỘT SỐ TIÊU CHÍ VỀ TÀI CHÍNH, KẾ TOÁN CỦA CÔNG TY ĐÁP ỨNG ĐIỀU KIỆN ĐỂ PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU

- 1. Một số chỉ tiêu tài chính của DNPH trong 03 (ba) năm liền kề trước năm chào bán Trái Phiếu**

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
1	Vốn chủ sở hữu	68.169	62.940	84.004	88.591
	Vốn góp của chủ sở hữu	69.571	69.571	69.571	69.571
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	69.571	69.571	69.571	69.571
	Quỹ đầu tư phát triển	5.261	5.261	5.261	5.261
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(6.664)	(11.893)	9.172	13.758
	- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	(11.439)	(6.664)	(11.893)	9.172
	- LNST chưa phân phối năm nay	4.775	(5.229)	21.064	4.587
2	Tổng số nợ phải trả	14.884	14.919	18.472	14.108
	Nợ ngắn hạn	8.805	8.840	12.393	8.030
	- Phải trả người bán ngắn hạn	859	560	951	773
	- Người mua trả tiền trước ngắn hạn	5	89	126	36
	- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	558	552	3.484	768
	- Phải trả người lao động	3.479	3.193	2.371	1.391
	- Chi phí phải trả ngắn hạn	236	270	468	-
	- Phải trả ngắn hạn khác	3.668	4.176	4.994	5.062
	- Quỹ khen thưởng, phúc lợi	0,206	0,206	0,206	0,206
	Nợ dài hạn	6.079	6.079	6.079	6.079
	- Phải trả dài hạn khác	6.079	6.079	6.079	6.079
3	Chỉ tiêu cơ cấu vốn (lần)				
	Hệ số nợ phải trả/Tổng tài sản	0,18	0,19	0,18	0,14
	Hệ số nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	0,22	0,24	0,22	0,16
4	Khả năng thanh toán (lần)				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn (tài sản ngắn hạn/nợ ngắn hạn)	7,36	5,86	6,94	10,79

TT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025	30/06/2026
	Hệ số thanh toán nhanh ((tài sản ngắn hạn - hàng tồn kho)/nợ ngắn hạn)	7,33	5,83	6,92	10,77
5	Tổng dư nợ vay trái phiếu/vốn chủ sở hữu (lần)				
	Hệ số tổng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp/Vốn chủ sở hữu	-	-	-	--
	Hệ số dư nợ trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ/Vốn chủ sở hữu	-	-	-	
6	Lợi nhuận				
	Lợi nhuận trước thuế	4.775	(5.096)	24.041	4.587
	Lợi nhuận sau thuế trong năm tài chính	4.775	(5.229)	21.064	4.587
7	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)				
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROAA)	5,93%	-6,50%	23,36%	\
	Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	7,26%	-7,98%	28,67%	\
8	Các chỉ tiêu an toàn tài chính, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động theo quy định của pháp luật chuyên ngành	Không áp dụng			

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán cho các năm tài chính năm 2023, 2024, 2025 và BCTC soát xét bán niên năm 2026 của Công ty)

2. **Tình hình thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu đã phát hành và các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ Trái Phiếu) trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu**
 - Tình hình thanh toán lãi, gốc của toàn bộ các trái phiếu đã chào bán và đã đến hạn thanh toán: DNPH chưa phát hành bất cứ trái phiếu nào trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu. Do đó, DNPH không phát sinh nghĩa vụ thanh toán trái phiếu này.

- Tình hình thanh toán lãi, gốc các khoản nợ đến hạn (không bao gồm nợ trái phiếu) trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán Trái Phiếu: DNPH đã thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản nợ đến hạn bao gồm lãi, gốc và các khoản phải trả khác (không bao gồm nợ trái phiếu) trước đợt chào bán Trái Phiếu.
- 3. **Báo cáo tình hình phát hành và sử dụng vốn đối với các Trái Phiếu còn dư nợ**
 - Tình hình phát hành: Doanh Nghiệp Phát Hành không có dư nợ trái phiếu tại thời điểm ban hành Phương Án Phát Hành này.
 - Tình hình sử dụng vốn đối với trái phiếu còn dư nợ: Doanh Nghiệp Phát Hành không có dư nợ trái phiếu tại thời điểm ban hành Phương Án Phát Hành này.
 - Các vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong 03 năm liên tiếp trước đợt chào bán trái phiếu: Doanh Nghiệp Phát Hành không có vi phạm pháp luật về phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền trong 03 năm liên tiếp trước thời điểm ban hành Phương Án Phát Hành này.
- 4. **Đánh giá về tình hình tài chính, khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn của doanh nghiệp và khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành**
 - Doanh Nghiệp Phát Hành có tình hình tài chính lành mạnh, hoạt động kinh doanh ổn định và có khả năng thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn, có khả năng trả nợ đối với Trái Phiếu dự kiến phát hành. Do Trái Phiếu phát hành là loại trái phiếu chuyển đổi bắt buộc tại Ngày Đáo Hạn (hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn), toàn bộ dư nợ gốc và lãi Trái Phiếu sẽ được thanh toán hoàn toàn bằng hình thức chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của Doanh Nghiệp Phát Hành mà không thực hiện thanh toán/hoàn trả bằng tiền dưới bất kỳ hình thức nào. Do đó, Doanh Nghiệp Phát Hành không chịu áp lực về dòng tiền chi trả nợ gốc, lãi đối với lô Trái Phiếu này khi đến hạn. Doanh Nghiệp Phát Hành cam kết thực hiện đầy đủ các thủ tục phát hành, phân bổ cổ phiếu chuyển đổi cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo đúng Phương Án Phát Hành và quy định của pháp luật hiện hành.
- 5. **Ý kiến kiểm toán đối với báo cáo tài chính của Doanh Nghiệp Phát Hành**

Ý kiến của Tổ chức kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY tại Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán: *“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Du Lịch Kim Liên tại ngày 31/12/2025 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.”*

VII. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU: Bảo lãnh phát hành hoặc đại lý phát hành theo quy định tại Điều 11 Nghị định số 200/2026/NĐ-CP. ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT quyết định phương thức phát hành cụ thể và công bố cho nhà đầu tư trước khi chào bán.

VIII. ĐỐI TƯỢNG MUA TRÁI PHIẾU, TIÊU CHÍ LỰA CHỌN VÀ DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ

- Đối tượng mua Trái Phiếu: Là các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước và/hoặc nhà đầu tư chiến lược trong nước theo quy định của Luật Chứng khoán và Nghị định 200.
- Số lượng nhà đầu tư: Dưới 100 nhà đầu tư.
- Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược (nếu có): Nhà đầu tư là (các) cá nhân, tổ chức có tiềm năng về tài chính, trình độ công nghệ và có cam kết hợp tác với Công ty trong thời gian ít nhất 03 năm; có thể hỗ trợ DNPH trong các hoạt động kinh doanh, có khả năng tham gia, tham vấn công tác quản trị điều hành doanh nghiệp, phù hợp với nhu cầu phát triển của DNPH; đồng thời đảm bảo các quy định của pháp luật liên quan về việc sở hữu cổ phần trước và sau khi thực hiện quyền chuyển đổi Trái Phiếu.
- Danh sách nhà đầu tư chiến lược (nếu có): ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tìm kiếm và đàm phán với nhà đầu tư theo tiêu chí nêu trên phù hợp với điều kiện và nhu cầu của DNPH, báo cáo trình ĐHĐCĐ thông qua.

IX. KẾ HOẠCH BỐ TRÍ NGUỒN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN LÃI, GỐC TRÁI PHIẾU

1. Kế hoạch bố trí nguồn thanh toán lãi, gốc Trái Phiếu

- Do gốc và lãi Trái Phiếu bắt buộc chuyển đổi vào Ngày Đáo Hạn (hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn) nên sẽ không phát sinh khoản tiền gốc và lãi Trái Phiếu phải hoàn trả cho (các) trái chủ trừ trường hợp theo quy định tại Phương Án Phát Hành này.

2. Phương thức thanh toán gốc và lãi Trái Phiếu

- Phương thức thanh toán tiền gốc Trái Phiếu: Toàn bộ khối lượng Trái Phiếu sẽ bắt buộc chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại Ngày Đáo Hạn hoặc tại Ngày Mua Lại Trước Hạn (nếu xảy ra trường hợp mua lại trước hạn theo quy định tại Mục V.12 Phương Án Phát Hành này). Nếu Ngày Đáo Hạn là ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, Tết thì việc chuyển đổi Trái Phiếu sẽ được thực hiện vào ngày làm việc tiếp theo.
- Phương thức thanh toán tiền lãi Trái Phiếu: Tại Ngày Đáo Hạn, toàn bộ tiền lãi Trái Phiếu tích lũy trong toàn bộ kỳ hạn Trái Phiếu sẽ được chuyển đổi toàn bộ thành cổ phiếu phổ thông cùng thời điểm với tiền gốc Trái Phiếu theo Giá Chuyển Đổi quy định

tại Phương Án Phát Hành này. Trường hợp Trái Phiếu được mua lại trước hạn theo quy định tại Mục V.12 Phương Án Phát Hành này, toàn bộ tiền lãi Trái Phiếu tính đến ngày mua lại trước hạn cũng sẽ được chuyển đổi hoàn toàn thành cổ phiếu phổ thông theo Giá Chuyển Đổi quy định tại Phương Án Phát Hành này.

- Việc chuyển đổi gốc và lãi Trái Phiếu thành cổ phiếu phổ thông (tại Ngày Đáo Hạn hoặc Ngày Mua Lại Trước Hạn) được thực hiện dưới hình thức phát hành thêm cổ phiếu phổ thông cho Người Sở Hữu Trái Phiếu. Doanh Nghiệp Phát Hành không thực hiện thanh toán tiền gốc và tiền lãi Trái Phiếu bằng tiền dưới bất kỳ hình thức nào. Sau khi Trái Phiếu được đăng ký tập trung tại VSDC, việc chốt danh sách Người Sở Hữu Trái Phiếu, thực hiện quyền chuyển đổi và phân bổ/hạch toán số lượng cổ phiếu chuyển đổi vào tài khoản chứng khoán của Người Sở Hữu Trái Phiếu được thực hiện theo quy định về thực hiện quyền của VSDC, Sở Giao dịch Chứng khoán và Phương Án Phát Hành này.

X. CAM KẾT CÔNG BỐ THÔNG TIN CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

- Doanh Nghiệp Phát Hành cam kết thực hiện nghĩa vụ công bố thông tin trước đợt phát hành, công bố thông tin về kết quả phát hành, công bố thông tin định kỳ, công bố thông tin bất thường và các nội dung công bố thông tin khác theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Doanh Nghiệp Phát Hành cam kết các thông tin công bố là đầy đủ, chính xác, kịp thời theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung và tính chính xác của các thông tin công bố.
- Doanh Nghiệp Phát Hành cam kết tuân thủ các nguyên tắc công bố thông tin theo quy định của pháp luật.

XI. CÁC CAM KẾT KHÁC CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU

- Tuân thủ quy định về mục đích sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu tại Phương Án Phát Hành này;
- Trái Phiếu sẽ được phân phối trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày công bố thông tin trước chào bán;
- Đảm bảo thực hiện đúng phương án trả gốc, lãi Trái Phiếu và chuyển đổi đúng hạn;
- Mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định của pháp luật và các quy định liên quan của đợt chào bán Trái Phiếu này (nếu có);
- Các nghĩa vụ khác của Doanh Nghiệp Phát Hành được quy định tại Bản Công Bố Thông Tin;

- Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các cam kết cụ thể của Doanh Nghiệp Phát Hành đối với các Nhà đầu tư và Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận cụ thể của Doanh Nghiệp Phát Hành với các Nhà Đầu Tư và/hoặc Người Sở Hữu Trái Phiếu.

XII. ĐIỀU KHOẢN VỀ ĐĂNG KÝ, LƯU KÝ TRÁI PHIẾU

- Trái Phiếu sẽ được Doanh Nghiệp Phát Hành thực hiện thủ tục đăng ký tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (“VSDC”) theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Sau khi Trái Phiếu được đăng ký tại VSDC, Trái Phiếu phải được lưu ký tập trung tại VSDC thông qua thành viên lưu ký trước khi giao dịch, chuyển quyền sở hữu, trừ trường hợp khác theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

XIII. ĐIỀU KHOẢN VỀ GIAO DỊCH TRÁI PHIẾU

- Trái Phiếu chỉ được giao dịch giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước, nhà đầu tư chiến lược trong nước theo quy định của pháp luật chứng khoán, trừ trường hợp 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.
- Trái Phiếu sẽ được Doanh Nghiệp Phát Hành thực hiện thủ tục đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp chào bán riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (“HNX”) theo quy định tại Nghị định 200, pháp luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn liên quan.
- Nhà đầu tư phải mở tài khoản giao dịch tại thành viên giao dịch của HNX để thực hiện giao dịch Trái Phiếu.
- Việc giao dịch Trái Phiếu của Nhà đầu tư tại HNX được thực hiện theo các quy định của HNX, VSDC và quy định của pháp luật.

XIV. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA NHÀ ĐẦU TƯ MUA TRÁI PHIẾU

1. Quyền lợi của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Được DNPH công bố thông tin đầy đủ theo quy định tại Nghị định số 200, Thông tư số 76 và các văn bản sửa đổi bổ sung, các văn bản pháp luật khác có liên quan có hiệu lực tại từng thời điểm; được quyền tiếp cận hồ sơ chào bán Trái Phiếu khi có yêu cầu.
- DNPH cung cấp hồ sơ chào bán Trái Phiếu theo quy định tại khoản 5 Điều 9 Nghị định 200 và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- Được DNPH thực hiện chuyển đổi toàn bộ dư nợ gốc và tiền lãi Trái Phiếu đầy đủ, đúng hạn và đúng quy định khi đến hạn và thực hiện các quyền kèm theo (nếu có) theo điều kiện, điều khoản của Trái Phiếu và các thỏa thuận với DNPH;

- Được yêu cầu DNPH mua lại Trái Phiếu trước hạn (dưới hình thức chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông) phù hợp với quy định của Nghị định 200, Mục V.12 Phương Án Phát Hành này và Các Văn Kiện Trái Phiếu liên quan đến việc mua lại trước hạn Trái Phiếu;
- Người Sở Hữu Trái Phiếu được tham gia biểu quyết và quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định tại Mục V.13 của Phương Án Phát Hành này, Các Điều Kiện Trái Phiếu và quy định của pháp luật; các nội dung được thông qua khi đạt tỷ lệ biểu quyết theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu nhưng không thấp hơn 65% tổng số Trái Phiếu cùng loại đang lưu hành;
- Được sử dụng Trái Phiếu để chuyển nhượng, cho, tặng, thừa kế, được sử dụng Trái Phiếu làm tài sản bảo đảm trong các quan hệ dân sự và quan hệ thương mại theo quy định của pháp luật và quy định tại Các Điều Kiện Trái Phiếu và Các Văn Kiện Trái Phiếu;
- Được yêu cầu người bán Trái Phiếu cung cấp đầy đủ nội dung công bố thông tin của Doanh Nghiệp Phát Hành theo quy định tại Nghị định số 200 khi mua Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp;
- Các quyền khác của Người Sở Hữu Trái Phiếu theo quy định của pháp luật hiện hành và Bản Công Bố Thông Tin;
- Trong quá trình phát hành và lưu hành Trái Phiếu, các quyền cụ thể của Người Sở Hữu Trái Phiếu có thể được bổ sung và điều chỉnh theo thỏa thuận của Doanh Nghiệp Phát Hành với các Nhà đầu tư/Người Sở Hữu Trái Phiếu.

2. Trách nhiệm của Nhà đầu tư mua Trái Phiếu

- Tiếp cận đầy đủ hồ sơ chào bán Trái Phiếu, nội dung công bố thông tin của DNPH; hiểu rõ điều kiện, điều khoản Trái Phiếu và các cam kết khác của DNPH trước khi quyết định mua và giao dịch Trái Phiếu;
- Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc mua, giao dịch, chuyển nhượng Trái Phiếu; hiểu rõ và đảm bảo tuân thủ quy định về đối tượng nhà đầu tư tham gia mua, giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại pháp luật chứng khoán, pháp luật doanh nghiệp, Nghị định 200 và quy định của pháp luật liên quan;
- Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch, chuyển nhượng Trái Phiếu. Nhà nước không bảo đảm việc DNPH Trái Phiếu thanh toán đầy đủ, đúng hạn lãi Trái Phiếu khi đến hạn và các quyền khác cho Nhà đầu tư mua Trái Phiếu;
- Chịu trách nhiệm về các hồ sơ, tài liệu do mình cung cấp để xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp;
- Sử dụng dịch vụ thanh toán không dùng tiền mặt khi thực hiện mua, bán, giao dịch, chuyển nhượng Trái Phiếu theo quy định pháp luật;

- Thực hiện giao dịch Trái Phiếu theo quy định của Nghị định 200 và quy định pháp luật liên quan; không được bán hoặc cùng góp vốn đầu tư hoặc thỏa thuận đầu tư Trái Phiếu với nhà đầu tư không thuộc đối tượng được tham gia mua, giao dịch, chuyển nhượng trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định của pháp luật chứng khoán, pháp luật doanh nghiệp và quy định tại Nghị định 200 dưới mọi hình thức (trừ trường hợp thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài theo quy định của pháp luật). Việc mua, giao dịch, chuyển nhượng Trái Phiếu doanh nghiệp riêng lẻ của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài và công ty quản lý quỹ đầu tư chứng khoán còn phải thực hiện theo quy định của pháp luật chuyên ngành;
- Khi bán Trái Phiếu trên thị trường thứ cấp phải cung cấp cho Nhà đầu tư mua Trái Phiếu đầy đủ nội dung công bố thông tin của DNPH theo quy định tại Nghị định 200 và quy định pháp luật liên quan;
- Trách nhiệm nộp thuế phát sinh từ các khoản thu nhập liên quan đến Trái Phiếu. Ngoài ra trong thời gian sở hữu Trái Phiếu, Người Sở Hữu Trái Phiếu phải tuân thủ các quy định của Doanh Nghiệp Phát Hành, quy định đăng ký lưu ký Trái Phiếu;
- Các trách nhiệm khác theo quy định tại Các Văn Kiện Trái Phiếu liên quan.

XV. QUYỀN LỢI VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA DOANH NGHIỆP PHÁT HÀNH

1. Quyền lợi của Doanh Nghiệp Phát Hành

- DNPH được quyền sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán Trái Phiếu này theo đúng mục đích nêu trong Phương Án Phát Hành;
- DNPH được quyền mua lại Trái Phiếu trước hạn theo thỏa thuận thống nhất giữa DNPH và (những) Người Sở Hữu Trái Phiếu, phù hợp với các quy định tại Phương Án Phát Hành và Bản Công Bố Thông Tin; và
- Các quyền khác theo quy định của Các Điều Kiện Trái Phiếu, Bản Công Bố Thông Tin và theo quy định của pháp luật.

2. Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Phát Hành

- Tuân thủ quy định của Nghị định 200/2026/NĐ-CP về việc chào bán Trái Phiếu, các điều kiện chào bán Trái Phiếu;
- Sử dụng vốn và quản lý việc sử dụng vốn từ đợt chào bán Trái Phiếu theo đúng mục đích phát hành và kế hoạch sử dụng được nêu tại Phương Án Phát Hành này đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận, nội dung công bố thông tin cho Nhà đầu tư và theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện chuyển đổi đầy đủ, đúng hạn toàn bộ dư nợ gốc và tiền lãi Trái Phiếu thành cổ phiếu phổ thông cho Người Sở Hữu Trái Phiếu khi đến hạn và thực hiện quyền mua

- lại Trái Phiếu trước hạn và các quyền kèm theo (nếu có) cho Người Sở Hữu Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành này và Các Điều Kiện Trái Phiếu;
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định pháp luật và chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Nhà đầu tư về tính chính xác, trung thực, đầy đủ, hợp lệ của thông tin kê khai trong hồ sơ chào bán Trái Phiếu, hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu, tài liệu công bố thông tin trước đợt chào bán Trái Phiếu và việc đáp ứng đầy đủ các điều kiện chào bán; Có trách nhiệm giải thích cho Nhà đầu tư các thông tin liên quan đến Phương Án Phát Hành, các rủi ro pháp lý, rủi ro đầu tư, rủi ro sử dụng vốn, quyền, lợi ích, trách nhiệm pháp lý của DNPH và của Nhà đầu tư;
 - DNPH bắt buộc mua lại Trái Phiếu trước hạn theo quy định tại Nghị định 200 và Phương Án Phát Hành Trái Phiếu;
 - Thực hiện chế độ quản lý tài chính, kế toán thống kê và kiểm toán theo quy định của pháp luật;
 - ĐHĐCĐ, HĐQT của DNPH có trách nhiệm phê duyệt, chấp thuận Phương Án Phát Hành Trái Phiếu theo quy định tại Điều lệ của DNPH, quy định tại Nghị định 200, quy định của pháp luật doanh nghiệp, quy định của pháp luật chuyên ngành; Và theo dõi, quản lý, giám sát việc huy động, sử dụng vốn từ đợt chào bán Trái Phiếu đúng mục đích phát hành tại Phương Án Phát Hành đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, chấp thuận, nội dung công bố thông tin cho nhà đầu tư; quản lý, giám sát việc chuyển đổi gốc, lãi Trái Phiếu thành cổ phiếu phổ thông theo thẩm quyền quy định tại Nghị định 200 và Điều lệ của DNPH; và
 - Các trách nhiệm và nghĩa vụ khác theo quy định của Nghị định 200, quy định khác của pháp luật và Các Điều Kiện Trái Phiếu.

XVI. CÁC VẤN ĐỀ KHÁC LIÊN QUAN TỚI TRÁI PHIẾU

Các tổ chức, cá nhân cung cấp dịch vụ liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu có trách nhiệm và nghĩa vụ được quy định như tại Các Điều Kiện Trái Phiếu, hợp đồng dịch vụ ký với DNPH và tuân thủ quy định của pháp luật.

XVII. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ CHUYỂN ĐỔI TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI, TẶNG VỐN ĐIỀU LỆ

Kế hoạch phát hành cổ phiếu để chuyển đổi cho các Chủ sở hữu Trái Phiếu chuyển đổi được phát hành theo Phương Án Phát Hành này (sau đây gọi tắt là “**Cổ Phiếu**”)

1. Loại chứng khoán được phát hành: Cổ phiếu phổ thông
2. Loại tiền phát hành: Đồng Việt Nam (VND)
3. Mệnh giá: 10.000 VND/cổ phiếu

4. Thời điểm phát hành: Phù hợp với Thời điểm chuyển đổi Trái Phiếu được nêu tại Mục V.11 của Phương Án Phát Hành này
5. Tổng số cổ phiếu phát hành: Tối đa 300.000.000 (Ba trăm triệu) cổ phiếu (Số lượng cổ phiếu phát hành thực tế được xác định bằng Tổng giá trị nợ gốc và tiền lãi tích lũy của Trái Phiếu tại thời điểm chuyển đổi chia cho Giá Chuyển Đổi).
6. Tổng giá trị phát hành:
 - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá (dự kiến tăng Vốn điều lệ): Tối đa 3.000.000.000.000 VND (Ba nghìn tỷ đồng).
 - Tổng giá trị phát hành theo Giá Chuyển Đổi (Tổng giá trị nợ gốc và lãi được chuyển đổi): Tối đa 3.300.000.000.000 VND (Ba nghìn ba trăm tỷ đồng).
7. Đối tượng phát hành: các chủ sở hữu Trái Phiếu Chuyển Đổi
8. Số đợt phát hành: 01 (một) đợt
9. Mục đích của việc phát hành: Để chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi thành cổ phiếu phổ thông
10. Giá phát hành: Bằng Giá Chuyển Đổi được quy định tại Mục V.11 của Phương Án Phát Hành này
11. Việc đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa khi thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi: Do Trái Phiếu sẽ chỉ được chào bán và giao dịch giữa Nhà đầu tư trong nước nên tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa khi thực hiện chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi luôn đảm bảo tuân thủ quy định pháp luật.
12. Quy định về làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh: Số cổ phiếu nhận được sau khi chuyển đổi từ gốc và lãi Trái Phiếu chuyển đổi sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được hủy bỏ. DNPH không phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào/chuyển đổi đối với số cổ phiếu lẻ phát sinh được hủy bỏ.
13. Quy định về chuyển nhượng: cổ phiếu phát hành để chuyển đổi được tự do chuyển nhượng sau khi hoàn tất việc chuyển đổi và các thủ tục có liên quan.
14. Đăng ký lưu ký và niêm yết cổ phiếu: Toàn bộ số lượng cổ phiếu chuyển đổi thực tế được phát hành và chuyển đổi sẽ được đăng ký lưu ký tại VSDC và đăng ký giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán theo quy định hiện hành.
15. Các nội dung khác: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng và quyết định.

XVIII. ỦY QUYỀN TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

1. ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chỉ đạo hoàn thiện các thủ tục pháp lý của Dự án; Trên cơ sở căn cứ pháp lý Dự án được phê duyệt và nhu cầu vốn đầu tư thực tế, HĐQT xây dựng, báo cáo trình ĐHĐCĐ gần nhất phê duyệt Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ (điều chỉnh/thay thế) theo đúng quy định của pháp luật hiện hành trước khi triển khai thực hiện;

2. Trong phạm vi Phương Án Phát Hành này, ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến Phương Án Phát Hành Trái Phiếu Chuyển Đổi riêng lẻ hoặc người được HĐQT giao và ủy quyền thực hiện, phương án phát hành Cổ Phiếu để chuyển đổi Trái Phiếu Chuyển Đổi riêng lẻ, phù hợp theo quy định của pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:
- Toàn bộ Phương Án Phát Hành nêu trên được xây dựng trên cơ sở các nội dung cơ bản quy định tại khoản 1 Điều 10 Nghị định 200. Đối với các nội dung chi tiết chưa đủ cơ sở xác định tại thời điểm trình (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: thuyết minh việc đáp ứng điều kiện chào bán, phương thức phát hành, tiêu chí và danh sách nhà đầu tư cụ thể, nội dung hồ sơ chào bán/hồ sơ đăng ký chào bán,...), ĐHĐCĐ giao và ủy quyền cho HĐQT quyết định, hoàn thiện, bảo đảm tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật hiện hành trước khi tổ chức triển khai thực hiện;
 - Xây dựng phương án và thông qua phương án chi tiết triển khai thực hiện phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ theo đúng quy định của pháp luật;
 - Lập phương án và kế hoạch chi tiết về việc sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành Trái Phiếu;
 - Lựa chọn và chỉ định các tổ chức tham gia cung cấp dịch vụ liên quan tới đợt phát hành, bao gồm nhưng không giới hạn tổ chức tư vấn hồ sơ chào bán Trái Phiếu, đại lý phát hành, tổ chức đăng ký, lưu ký Trái Phiếu, đại diện người sở hữu Trái Phiếu (nếu có), tổ chức bảo lãnh phát hành (nếu có), tổ chức xếp hạng tín nhiệm (nếu có), tổ chức quản lý tài sản bảo đảm (nếu có), doanh nghiệp thẩm định giá (nếu có), tổ chức tư vấn đăng ký giao dịch Trái Phiếu (nếu có);
 - Quyết định nội dung Các Văn Kiện Trái Phiếu như: hợp đồng giao dịch với Nhà đầu tư, thoả thuận và tài liệu mà Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên là một bên ký kết hoặc ban hành liên quan đến việc phát hành Trái Phiếu;
 - Ký kết, chuyển giao Các Văn Kiện Trái Phiếu; tổ chức thực hiện các nghĩa vụ, cam kết và thoả thuận của Công ty trong Các Văn Kiện Trái Phiếu;
 - Ký kết và/hoặc chuyển giao tất cả các văn bản, thông báo sẽ được ký và/hoặc chuyển giao bởi Doanh Nghiệp Phát Hành trong Các Văn Kiện Trái Phiếu;
 - Quyết định và thực hiện tất cả các công việc cần thiết khác phù hợp với quy định của pháp luật, Điều lệ của Công ty, Các Văn Kiện Trái Phiếu để hoàn tất đợt phát hành Trái Phiếu theo Phương Án Phát Hành, bao gồm việc chỉ định và bổ nhiệm người được ủy quyền ký các tài liệu liên quan, mở tài khoản ngân hàng phục vụ mục đích phát hành Trái Phiếu;
 - Tổ chức triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu chuyển đổi, đăng ký và lưu ký Trái Phiếu, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau: (i) quyết định các hồ sơ, tài liệu nộp cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền

liên quan đến việc chào bán, đăng ký và lưu ký Trái Phiếu phù hợp với quy định của pháp luật, (ii) làm việc và giải trình với các cơ quan chức năng, các đơn vị có liên quan về hồ sơ đăng ký chào bán và các vấn đề khác có liên quan đến việc chào bán Trái Phiếu;

- Chủ động tìm kiếm, lập danh sách các Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp có nhu cầu mua Trái Phiếu và lựa chọn (các) Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia đợt phát hành/chào bán Trái Phiếu; thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm thực hiện thành công việc chào bán Trái Phiếu, đăng ký Trái Phiếu tại Đại lý đăng ký, lưu ký và các nội dung phát sinh trong thời gian Trái Phiếu lưu hành;
- Lập danh sách nhà đầu tư chiến lược tham gia đợt chào bán (nếu có) trên cơ sở tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua tại Phương Án Phát Hành này; báo cáo ĐHĐCĐ thông qua danh sách nhà đầu tư chiến lược đã lựa chọn (nếu có), theo đúng quy định tại điểm e khoản 1 Điều 9 Nghị định 200;
- Quyết định thuyết minh việc đáp ứng điều kiện chào bán Trái Phiếu và hoàn thiện hồ sơ chào bán, hồ sơ đăng ký chào bán Trái Phiếu Chuyển Đổi riêng lẻ đầy đủ theo quy định tại Điều 10, Điều 13, Điều 14 và Điều 15 Nghị định 200 và quy định pháp luật có liên quan;
- Quyết định phương thức phát hành Trái Phiếu (đấu thầu phát hành, bao lãnh phát hành hoặc đại lý phát hành) theo quy định tại Điều 11 Nghị định 200;
- Tùy từng trường hợp cụ thể, HĐQT có thể uỷ quyền cho Tổng Giám đốc để thực hiện một phần hoặc toàn bộ các công việc nêu trên.

Lưu ý:

- Phụ lục về một số nội dung dự kiến của phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ đính kèm Tờ trình này chỉ nhằm xác định chủ trương, định hướng và các nguyên tắc cơ bản để HĐQT nghiên cứu, xây dựng phương án phát hành chi tiết.
- Phụ lục này không phải là phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi riêng lẻ hoàn chỉnh, không làm phát sinh thẩm quyền hoặc căn cứ để HĐQT triển khai việc phát hành. HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phát hành cụ thể, bảo đảm tuân thủ pháp luật, Điều lệ Công ty và tình hình thực tế tại thời điểm phát hành, để trình ĐHĐCĐ thông qua tại cuộc họp gần nhất trước khi triển khai thực hiện.

