

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

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Hà Nội, ngày tháng 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 ("**DHĐCD**") 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
CHỦ TỊCH**

Vũ Ngọc Định

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

(Đính kèm Tờ trình số /TTr-HĐQT ngày / /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 mua (2.500 x 7.086,8478385) : 100 = 177.171,196 cổ phần mới. Như vậy, theo</i>

		<i>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). - ĐHĐCD 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 đông 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 nhận rồi 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 tuần tự 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.