

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 ("**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
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 phiếu:	Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên
2.	Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên
3.	Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
4.	Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
5.	Vốn điều lệ trước khi chào bán:	69.571.530.000 đồng
6.	Số lượng cổ phiếu trước khi chào bán:	6.957.153 cổ phiếu
7.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	6.957.153 cổ phiếu
8.	Cổ phiếu quỹ:	0 cổ phiếu
9.	Hình thức chào bán:	Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu
10.	Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa:	493.042.847 cổ phiếu
11.	Tổng giá trị cổ phiếu 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 phiếu dự kiến sau khi chào bán:	500.000.000 cổ phiếu
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 được hưởng quyền mua tại ngày chốt

		danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu theo quy định.
15.	Tỷ lệ thực hiện quyền:	100 : 7.086,8478385 (<i>Cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách thì có 100 quyền mua, cứ 100 quyền mua thì được mua 7.086,8478385 cổ phiếu mới</i>)
16.	Giá chào bán:	10.000 (<i>Mười nghìn</i>) đồng/cổ phiếu
17.	Chuyển nhượng quyền mua:	Cổ đông hiện hữu có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định. Quyền mua chỉ được phép chuyển nhượng một (01) lần. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng tiếp cho người thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.
18.	Nguyên tắc làm tròn:	Số cổ phiếu 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 phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại mục 19. <i>Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông A sở hữu 2.500 cổ phiếu với tỷ lệ thực hiện quyền là 100:7.086,8478385, cổ đông A sẽ được quyền mua $(2.500 \times 7.086,8478385) : 100 = 177.171,196$ cổ phiếu mới. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A được quyền mua 177.171 cổ phiếu; 0,196 cổ phiếu lẻ sẽ được tổng hợp lại và xử lý theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết nêu tại mục 19.</i>

- | | |
|--|---|
| <p>19. Phương án xử lý phần lẻ cổ phiếu/cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết:</p> | <ul style="list-style-type: none"> - Cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết bao gồm: cổ phiếu lẻ phát sinh khi thực hiện quyền, cổ phiếu 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 phiếu được phép chào bán và số lượng cổ phiếu thực tế chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền của các cổ đông (nếu có). - Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT quyết định phương án xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết (nếu có): <ul style="list-style-type: none"> • Đối tượng và phương thức phân phối: Hội đồng quản trị lựa chọn, quyết định chào bán cho cổ đông hiện hữu hoặc nhà đầu tư khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho cổ đông hiện hữu. • Giá chào bán: Hội đồng quản trị quyết định tại thời điểm chào bán nhưng không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. - Việc xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu 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 phiếu thực tế chào bán.
20.	Hạn chế chuyển nhượng:	- Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ đông hiện hữu sở hữu cổ phiếu đang trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu. - Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các cổ đông/Nhà đầu tư khác không bị hạn chế chuyển nhượng.
21.	Rủi ro pha loãng:	Việc chào bán cổ phiếu sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (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 phiếu, giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu tại thời điểm chào bán. (ii) Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS): Sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu 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 phiếu 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.
22.	Thời gian dự kiến chào bán:	Dự kiến quý III - IV năm 2026 hoặc thời hạn khác theo quyết định của HĐQT 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 phiếu (triệu đồng)	Thời gian dự kiến giải ngân số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu
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”):**
 - + Vị trí Dự án: Số 5-7 Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
 - + Dự án đặt mục tiêu xác lập 05 kỷ lục thế giới khác bao gồm: Tháp đôi cao nhất thế giới (568m); Hai sân đỗ trực thăng ở độ cao lớn nhất thế giới; Sky Ballroom (Đại sảnh trên không) lớn nhất thế giới; Vườn nhiệt đới ở độ cao lớn nhất thế giới; Digital Art Museum (Bảo tàng nghệ thuật và kỹ thuật số) ở độ cao lớn nhất thế giới.
 - + Công trình là một tổ hợp đa chức năng bao gồm: Trung tâm hội nghị quốc tế, Trung tâm biểu diễn nghệ thuật, Casino, Trung tâm thương mại, Văn phòng hạng A, Khách sạn 6 sao và khu Nhà ở cao cấp... Song song đó, việc triển khai dự án còn đồng bộ với định hướng chỉnh trang đô thị tại góc đường Lê Duẩn và hầm chui Kim Liên.

- + Tổng vốn đầu tư dự kiến: **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).
- + Thông số quy hoạch dự kiến:

Chỉ tiêu	Khối lượng	Đơn vị
Diện tích đất	34.936	m ²
Tổng diện tích sàn xây dựng (không hầm)	880.000	m ²
Diện tích sàn xây dựng tầng hầm	188.640	m ²
Diện tích sàn xây dựng nhà ở	600.000	m ²
Diện tích sàn xây dựng thương mại dịch vụ	280.000	m ²
Số tầng cao	99	tầng
Tầng hầm	06	tầng
Khối đế	05	tầng
Khối tháp	94	tầng
Mật độ xây dựng	35	%

- + Ngày dự kiến hoàn thành: **Quý IV/2032**
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ tình hình thực tế và sự chấp thuận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để quyết định và điều chỉnh linh hoạt phương thức, hình thức đầu tư triển khai Dự án (bao gồm việc thực hiện hợp tác liên danh hoặc tự thực hiện trực tiếp với tư cách nhà đầu tư độc lập), quyết định chi tiết tiến độ và luân chuyển số tiền sử dụng cho các hạng mục cụ thể 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 Đại hội đồng cổ đông 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 phiếu dẫn đến số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ để sử dụng cho phương án trên, Đại

hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT 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 phiếu phù hợp với tình hình hoạt động và nhu cầu vốn;
- Điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế và/hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Quyết định thời điểm giải ngân nguồn vốn phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo lợi ích tổng thể của Công ty và cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu không phân phối hết;
- Tổng hợp kết quả chào bán cổ phiếu 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.