

Số: 109 /TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 03 tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH

V/v: Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Thăng Long - CTCP

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15, Luật số 76/2025/QH15 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ của Tổng Công ty Thăng Long - CTCP;
- Căn cứ tình hình thực tế.

Để đảm bảo thực hiện theo chiến lược phát triển trung, dài hạn của Tổng Công ty Thăng Long - CTCP, nay Hội đồng quản trị Tổng Công ty Thăng Long - CTCP kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua **“Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty”**

Thông tin cụ thể về đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ như sau:

I. THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY TRƯỚC ĐỢT CHÀO BÁN

- Tên tổ chức chào bán: Tổng Công ty Thăng Long - CTCP
- Trụ sở chính: 72 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng, Thành phố Hà Nội.
- Vốn điều lệ: 419.080.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã chào bán: 41.908.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 41.853.700 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 54.300 cổ phiếu

II. THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

1. Mục đích chào bán

Tổng Công ty Thăng Long – CTCP tìm kiếm, lựa chọn Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp có nguồn lực tài chính, tham gia mua cổ phần tại đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này, nhằm mục đích mở rộng, nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh và vị thế của Công ty, cụ thể :

- Góp vốn vào Công ty TNHH Bất động sản công nghiệp Thăng Long;
- Góp vốn/Đầu tư vào Công ty con để kinh doanh bất động sản;
- Góp vốn/Đầu tư vào Công ty con để thực hiện dự án BOT.

2. Phương án chào bán:

- Tên cổ phiếu chào bán	Cổ phiếu Tổng Công ty Thăng Long – CTCP
- Mã chứng khoán	TTL
- Loại cổ phiếu	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu (<i>Mười nghìn đồng một cổ phiếu</i>).
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán riêng lẻ tối đa	100.000.000 cổ phiếu
- Nguyên tắc xác định giá chào bán	Giá chào bán cụ thể được xác định theo các nguyên tắc sau: (i) Căn cứ giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu TTL tại thời điểm 31/12/2024 theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán là 14.804 đồng/cổ phiếu; (ii) Căn cứ giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu TTL tại thời điểm 30/06/2025 theo Báo cáo tài chính soát xét hợp nhất là 15.292 đồng/cổ phiếu; (iii) Căn cứ giá giao dịch bình quân cổ phiếu TTL trên thị trường (tính theo giá đóng cửa) trong 30 (ba mươi) phiên liên tiếp (từ 11/09/2025 đến 22/10/2025) là 8.383 đồng/cổ phiếu Căn cứ giá trị sổ sách, giá thị trường của Công ty, HĐQT đề xuất mức giá phát hành riêng lẻ cho Nhà đầu tư là 10.000 đồng/cổ phần.
- Tổng khối lượng vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán	1.000.000.000.000 đồng
- Hình thức chào bán	Chào bán cổ phiếu riêng lẻ
- Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 và các luật sửa đổi, bổ sung.
- Danh sách các đối tượng chào bán	Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn và thông qua danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phần chào bán riêng lẻ, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư; đàm phán các điều kiện về giá và các điều kiện ràng buộc khác để đảm bảo đợt chào bán này được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông và công ty trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật. HĐQT có thể chủ động phân bổ, thay đổi số

	lượng cổ phần chào bán cho từng nhà đầu tư và thay đổi nhà đầu tư được lựa chọn mua cổ phiếu riêng lẻ nếu cần thiết và tùy tình hình thực tế. Nhà đầu tư được thay thế (nếu có) phải đáp ứng các tiêu chí của Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định nêu trên.
- Điều kiện hạn chế chuyển nhượng	Hạn chế chuyển nhượng một (01) năm kể từ khi hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.
- Thời gian chào bán dự kiến	Dự kiến Quý I/2026 – Quý II/2026, sau khi có thông báo chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị (HĐQT) lựa chọn thời điểm chào bán phù hợp. Thời gian và lộ trình phân phối cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định trên cơ sở các điều kiện phù hợp và đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật.
- Phương án xử lý cổ phần không chào bán hết	- Toàn bộ số cổ phiếu không phân phối hết do các nhà đầu tư được tham gia mua cổ phần từ chối quyền mua, Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) ủy quyền cho HĐQT tiếp tục phân phối số cổ phần không phân phối hết cho nhà đầu tư khác đảm bảo tiêu chí đã được ĐHĐCĐ thông qua, theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán bằng với giá chào bán ban đầu (10.000 đồng/cổ phần) đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, trên cơ sở đảm bảo đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này của Công ty không vượt quá phạm vi của một đợt chào bán riêng lẻ và tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành. - Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này sẽ được hủy và HĐQT quyết định kết thúc đợt chào bán. Tổng Công ty sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ trên số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối thành công.
- Chào mua công khai	Đại hội đồng cổ đông thông qua việc nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ không phải

	thực hiện thủ tục chào mua công khai trong trường hợp số lượng cổ phiếu mà nhà đầu tư mua vượt tỷ lệ quy định về chào mua công khai theo quy định tại Điều 35 Luật chứng khoán.
- Rủi ro pha loãng	Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ có ảnh hưởng đến pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết như sau: - Pha loãng giá cổ phiếu: Việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ sẽ không ảnh hưởng kỹ thuật đến giá giao dịch trên thị trường. Đồng thời, cổ phiếu phát hành riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm, giá phát hành đang cao hơn giá thị trường hiện tại nên ít áp lực nguồn cung ra thị trường và do đó việc phát hành riêng lẻ đợt này ít ảnh hưởng đến giá cổ phiếu. - Rủi ro pha loãng EPS, pha loãng giá trị sổ sách: • Rủi ro pha loãng EPS: Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam– Lãi cơ bản trên một cổ phiếu: $EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}}{12}$ $SL \text{ cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X*12 + Y*t}{12}$ ✓ X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành ✓ Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm ✓ t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận. • Về pha loãng giá trị sổ sách Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau: $BV = \frac{NVCSH}{(Q-CPQ)}$ Trong đó: ✓ NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông

	✓ Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán ✓ CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ ✓ BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu Với việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) có thể thay đổi do sự thay đổi của Q và tốc độ tăng của NVCSH. - Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết: Việc phát hành thêm cổ phiếu cho các đối tượng không phải là cổ đông hiện hữu cũng làm giảm tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ phát hành thêm.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được phân bổ quyền mua trong trường hợp này không được chuyển nhượng quyền mua cho đối tượng khác trừ khi được Đại hội đồng cổ đông/Hội đồng quản trị chấp thuận.
- Phương án bù đắp phần vốn thiếu hụt dự kiến huy động từ đợt chào bán	Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét sử dụng linh hoạt các nguồn vốn khác của Công ty và/hoặc huy động nguồn vốn vay từ tổ chức tài chính hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp, phù hợp với nguồn lực, dòng tiền và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty.
- Phương án đảm bảo việc chào bán đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

3. Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán:

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là: 1.000.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng*), toàn bộ số tiền này dự kiến sẽ được Công ty sử dụng theo thứ tự ưu tiên như sau (với STT 1 là mức độ ưu tiên cao nhất) cụ thể như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn (*)	Số tiền (Tỷ VND)	Dự kiến giải ngân
1	Góp vốn thành lập Công ty TNHH Bất động sản công nghiệp Thăng Long	400	Quý I-II/2026
2	Góp vốn/Đầu tư vào Công ty con để kinh doanh bất động sản	400	Quý I-II/2026
3	Góp vốn/Đầu tư vào Công ty con để thực hiện dự án BOT	200	Quý I-II/2026
Tổng cộng		1.000	

(*) Trong trường hợp do nhu cầu cấp thiết phải góp vốn trước để thành lập/đầu tư vào các công ty con đảm bảo đúng tiến độ theo quy định pháp luật liên quan thì Tổng Công ty Thăng Long – CTCP có thể huy động từ cá nhân, tổ chức khác để góp vốn/hợp tác đầu tư. Tổng Công ty Thăng Long – CTCP sẽ dùng nguồn vốn thu từ đợt chào bán cổ phiếu này để hoàn trả.

Nguồn vốn phân bổ nêu trên có thể điều chỉnh linh hoạt giữa các hoạt động kinh doanh của Công ty theo tình hình thị trường và nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh thực tế, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của Công ty trong từng thời kỳ. Căn cứ số tiền thu được thực tế sau đợt chào bán, HĐQT sẽ quyết định cụ thể thời gian phân bổ, và/hoặc sửa đổi, bổ sung phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh, định hướng, chiến lược phát triển của Công ty đảm bảo lợi ích của cổ đông và Công ty trên cơ sở phù hợp với quy định pháp luật.

4. Sửa đổi Điều lệ, Đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Đăng ký lưu ký tập trung bổ sung và Đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu:

- Sửa đổi Điều lệ, Thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo quy mô vốn điều lệ mới sau khi kết thúc đợt chào bán.
- Cổ phiếu chào bán thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bảo chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu trên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và/hoặc Sở Giao dịch Chứng khoán tương ứng sau sáp nhập Sàn Giao dịch Chứng khoán theo lộ trình của Bộ Tài chính theo đúng quy định pháp luật hiện hành ngay sau khi hoàn tất đợt chào bán.

III. ỦY QUYỀN

Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ, bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

- a) Triển khai chi tiết Phương án tăng vốn, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án, mục đích sử dụng vốn khi thấy cần thiết hoặc khi có yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền sao cho việc huy động vốn của công ty được thực hiện và hoàn thành một cách hợp pháp và theo quy định hiện hành, bao gồm nhưng không giới hạn việc lựa chọn thời điểm, danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp và điều chỉnh/bổ sung số lượng và danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu (bao gồm cả số cổ phần phân bổ cho từng nhà đầu tư), chủ động xây dựng hồ sơ, giải trình hồ sơ xin phép chào bán gửi Ủy ban chứng khoán Nhà nước và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan, quyết định, thực hiện thủ tục phân phối cổ phiếu đảm bảo tuân thủ quy định của Pháp luật.
- b) Quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết, bao gồm cả việc điều chỉnh phương án, mục đích sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình thực tế nếu xét thấy cần thiết, đầu tư góp vốn, mua cổ phần của các doanh nghiệp khác và báo cáo ĐHCĐ trong kỳ họp gần nhất. Hội đồng quản trị được toàn quyền phân bổ hợp lý nguồn vốn thực tế thu được từ đợt chào bán vào các mục đích đã trình bày tại Phương án này hoặc các mục đích khác, bao gồm cả việc đầu tư góp vốn, mua cổ phần của các Công ty, đầu tư vào các dự án khác nhưng phải đảm bảo không được gây thiệt hại cho Công ty.

- c) Điều chỉnh, bổ sung toàn bộ các nội dung, vấn đề khác chưa được trình bày tại Phương án chào bán này mà theo quy định của pháp luật cần phải đáp ứng và/hoặc nhằm mục đích làm rõ nội dung, vấn đề của phương án chào bán này nhằm đảm bảo việc chào bán cổ phiếu của Công ty được thực hiện đúng quy định của pháp luật, đảm bảo tốt nhất quyền lợi cho cổ đông Công ty. HĐQT có trách nhiệm báo cáo tại ĐHĐCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan.
- d) Thực hiện sửa đổi Điều lệ, thực hiện các thủ tục thay đổi đăng ký Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan tới việc thay đổi vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt chào bán với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- e) Thực hiện đăng ký, lưu ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu trên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và/hoặc Sở Giao dịch Chứng khoán tương ứng sau sáp nhập Sàn Giao dịch Chứng khoán theo lộ trình của Bộ Tài chính theo đúng quy định pháp luật hiện hành ngay sau khi hoàn tất đợt chào bán.
- f) Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- g) Đối với số vốn thu được từ đợt chào bán cổ phần riêng lẻ, HĐQT được toàn quyền mở các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để hưởng lãi nhưng vẫn đảm bảo phù hợp với tiến độ giải ngân thực tế của phương án sử dụng vốn, trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích của cổ đông Công ty.
- h) Phê chuẩn, ký duyệt các hợp đồng, tài liệu, giao dịch khác có liên quan đến phương án sử dụng vốn của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ này.
- i) Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện các nội dung liên quan.
- j) Thực hiện toàn bộ các công việc khác có liên quan để có thể triển khai được phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ nêu trên.
- k) Tùy từng trường hợp, HĐQT được ủy quyền lại cho Chủ tịch HĐQT hoặc Tổng Giám đốc thực hiện các công việc nêu trên./.

Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện Phương án chào bán, HĐQT được quyền thực hiện các công việc khác có liên quan đến việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước, và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế để việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ hoàn thành đúng theo quy định của pháp luật.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT
 (Đã ký)

Vũ Anh Tuấn