

Hà Nội, ngày 05 tháng 07 năm 2021

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

**Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

1. Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

- Mã chứng khoán: TIG

- Địa chỉ: Tầng 8 tháp B tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội

- Điện thoại liên hệ: 024 6258 8555

Fax: 024 6256 6966

- E-mail: info@thanglonginvestgroup.vn

2. Nội dung thông tin công bố: đính chính một số nội dung tại điểm 3.1 mục 3 phần II của Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ (kèm theo Tờ trình số 141/2021/TTr-HĐQT ngày 22/04/2021), cụ thể như sau:

Nội dung nêu tại Phương án	Nội dung đính chính	Lý do đính chính
Điểm 3.1 mục 3 phần II. Phát hành cổ phiếu riêng lẻ: - Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	Điểm 3.1 mục 3 phần II. Phát hành cổ phiếu riêng lẻ: - Đối tượng chào bán (cũng chính là Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư): Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp	Do Đại hội đồng cổ đông đã thông qua đối tượng chào bán là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp. Và nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp cũng chính là tiêu chí để lựa chọn nhà đầu tư được tham gia mua cổ phiếu phát hành riêng lẻ
Điểm 3.1 mục 3 phần II. Phát hành cổ phiếu riêng lẻ: - Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào	Điểm 3.1 mục 3 phần II. Phát hành cổ phiếu riêng lẻ: - Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào	Do lỗi đánh máy trong quá trình soạn thảo

<p>bán để thực hiện dự án: Số vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 300 tỷ đồng, được Công ty sử dụng để đầu tư, xây dựng các dự án. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tài chính, phát hành trái phiếu, huy động nguồn vốn nhân rồi từ khách hàng hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp</p>	<p>bán để thực hiện dự án: Số vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 315 tỷ đồng, được Công ty sử dụng để đầu tư, xây dựng các dự án. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tài chính, phát hành trái phiếu, huy động nguồn vốn nhân rồi từ khách hàng hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp</p>	
---	---	--

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 05/07/2021 tại đường dẫn: www.tig.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

*** Tài liệu đính kèm/Attached documents:**
Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ (kèm theo Tờ trình số 141/2021/TTr-HĐQT ngày 22/04/2021) đã đính chính

**Đại diện tổ chức
 Chủ tịch HĐQT**



Nguyễn Phúc Long

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

---***---

Hà Nội, ngày 22 tháng 04 năm 2021

Số: 141/2021/TTr-HĐQT (thay
thể Tờ trình số 98/2021/TTr-
HĐQT ngày 05/04/2021)

TỜ TRÌNH

*V/v: Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và
chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn Điều lệ*

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông CTCP Tập đoàn Đầu tư Thăng Long

- 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 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan;
- Căn cứ theo Nghị định số 155/2020/NĐ – CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG).

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 ngày 26/04/2017 đã thông qua Tờ trình số 19/2017/TTr - HĐQT ngày 14/04/2017 về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ để đầu tư xây dựng và hoàn thiện các dự án bất động sản: Dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vườn Vua Resort& Villas); Dự án Khu nhà vườn liền kề TIG Đại Mỗ (TIG Đại Mỗ Green Garden House); Dự án khu nhà ở lô 8.1 Mỹ Đình; Đầu tư phát triển hệ thống sản phẩm gia dụng Hyundai/HDE..... Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018; năm 2019 và năm 2020 cũng đã thông qua việc tiếp tục thực hiện phương án phát hành nêu trên khi điều kiện thị trường thuận lợi. Tuy nhiên, trong các năm qua do các yếu tố khách quan thị trường và thực tế triển khai các dự án nên thời gian qua Công ty chưa triển khai thực hiện kế hoạch phát hành cổ phiếu đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Để có đủ nguồn vốn phục vụ hoạt động đầu tư kinh doanh giai đoạn 2021 - 2022, đồng thời căn cứ theo đề xuất của cổ đông lớn về việc điều chỉnh số lượng cổ phiếu phát hành riêng lẻ và bổ sung phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, Hội đồng quản trị Công ty (HĐQT) kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn Điều lệ trong năm 2021 - 2022 (*Phương án phát hành đính kèm*).

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Cổ đông công ty;
- Lưu VT, HĐQT, BKS.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Phúc Long

PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

(Kèm theo Tờ trình số 141/2021/TTr-HĐQT ngày 22/04/2021)

CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

- 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 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành có liên quan;
- Căn cứ theo Nghị định số 155/2020/NĐ – CP ngày 31/12/2020 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán
- Căn cứ Thông tư 118/2020/TT – BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng.
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long (TIG).
- Căn cứ vào kế hoạch đầu tư và kế hoạch kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.

I. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY TRƯỚC ĐỢT PHÁT HÀNH

Tên gọi: **Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long**

Tên giao dịch quốc tế: **Thanglong Invest Group.**

Tên viết tắt: **TIG**

Địa chỉ: Tầng 8, tháp B, tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, TP. Hà Nội.

Điện thoại: 024.35558855

Fax: 024.62566966

Vốn điều lệ: **909.153.040.000 đồng (Chín trăm linh chín tỷ một trăm năm mươi ba triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).**

Số lượng cổ phần đã phát hành: **90.915.304 cổ phần.**

Số lượng cổ phần đang lưu hành: **90.915.304 cổ phần**

Số lượng cổ phiếu quỹ: **0 cổ phần**

II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

1. MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

Thực hiện các chương trình, dự án đầu tư và/ hoặc bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, cụ thể:

+ Chuẩn bị nguồn vốn để đầu tư xây dựng và hoàn thiện các dự án bất động sản: Dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort& Villas); và 03 dự án Nhà ở và Đô thị Sinh thái tại thị trấn Thanh Thủy tỉnh Phú Thọ.

+ Bổ sung vốn đối ứng và chuẩn bị đầu tư cho dự án Điện gió Thăng Long Hướng Sơn 1 và Thăng Long Hướng Sơn 2;

+ Thực hiện đầu tư Dự án Vân Tri Ecoland

+ Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, hoạt động M&A và các dự án bất động sản khác.

2. THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng).
- Số lượng cổ phần chào bán: Tối đa 60.000.000 cổ phần (Sáu mươi triệu cổ phiếu).

Trong đó:

- + Chào bán riêng lẻ: Tối đa 30.000.000 cổ phần
- + Chào bán cho cổ đông hiện hữu: Tối đa 30.000.000 cổ phần
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán: Tối đa 600.000.000.000 đồng (Sáu trăm tỷ đồng) (tính theo mệnh giá)
- **Thời gian dự kiến phát hành:** Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) chấp thuận. Thời gian cụ thể ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định.
- **Trình tự thực hiện:** Thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu theo phương án nêu tại Tờ trình số 97/2021/TTr-HĐQT ngày 05/04/2021 về việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2020 và chào bán cổ phiếu riêng lẻ trước và sau đó là thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Cổ đông sở hữu cổ phiếu nhận được từ cổ tức và cổ phiếu của đợt chào bán riêng lẻ sẽ được hưởng quyền mua của đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.

3. PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH

3.1. Phát hành cổ phiếu riêng lẻ

- **Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán:** 30.000.000 cổ phiếu

- **Hình thức chào bán:** Chào bán riêng lẻ.
- **Đối tượng chào bán (cũng chính là Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư):** Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.
- **Số lượng nhà đầu tư:** Dưới 100 nhà đầu tư
- **Giá chào bán:** 10.500 đồng/cổ phiếu
- **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 phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông và Công ty.

- **Phương án xử lý số cổ phần không phân phối hết:**

Toàn bộ số cổ phiếu không phân phối hết do các nhà đầu tư được tham gia mua cổ phiếu từ chối quyền mua, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

- **Hạn chế chuyển nhượng:**

+ Cổ phiếu phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp: Bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán; trừ trường hợp chuyển nhượng giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán: Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 315.000.000.000 đồng, sẽ được Công ty dự kiến sử dụng để Đầu tư Dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort& Villas). Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng Quản trị lên phương án, tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và tìm kiếm các nguồn vốn đối ứng khác (nếu có) phù hợp với tình hình thực tế và tiến độ thực hiện của dự án tại từng thời điểm; điều chỉnh, thay đổi phương án sử dụng vốn so với phương án nêu trên trong phạm vi mục đích phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông nêu tại mục 1, phần II; đảm bảo phù hợp tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

- **Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán để thực hiện dự án:** Số vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ là 315 tỷ đồng, được Công ty sử dụng để đầu tư, xây dựng các dự án. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tài chính, phát hành trái

phiếu, huy động nguồn vốn nhân rồi từ khách hàng hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp.

- **Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài:** Trong trường hợp chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư nước ngoài, Công ty sẽ thực hiện các thủ tục khóa room nhà đầu tư nước ngoài đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trước, trong và sau đợt phát hành của Công ty luôn đảm bảo mức tối đa là 49%. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện tất cả các thủ tục liên quan để đảm bảo việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ của Công ty đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- **Thời gian thực hiện:** Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời điểm chào bán

3.2. Chào bán cho cổ đông hiện hữu

3.2.1. Phương án phát hành

- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành 30.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành dự kiến (theo mệnh giá) 300.000.000.000 đồng
- Hình thức phát hành Chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
- Đối tượng phát hành Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam chốt tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phần.
- Điều kiện hạn chế chuyển nhượng Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng
- Tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần 4,33356:1 (tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu phổ thông sẽ được 01 quyền mua, cứ 4,33356 quyền mua được mua thêm 1 cổ phiếu mới). Tỷ lệ chào bán này đang được tính dựa trên dự kiến đợt phát hành 9.091.530 cổ phiếu để trả cổ tức và đợt chào bán 30.000.000 cổ phiếu riêng lẻ tại mục 3.1 được phân phối hết toàn bộ. Trường hợp đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ không được phân phối hết thì ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh lại tỷ lệ chào bán cho phù hợp (giữ nguyên số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu).

- Chuyển nhượng quyền mua Cổ đông hiện hữu được chuyển nhượng quyền mua 1 lần duy nhất cho các đối tượng khác trong thời gian đăng ký mua cổ phiếu.
- Giá phát hành 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng khối lượng vốn dự kiến huy động từ đợt phát hành 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng)
- Nguyên tắc xác định giá phát hành Công ty sử dụng kết hợp các phương pháp Giá trị sổ sách (BV) và Giá thị trường (P) để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:
 - Giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán tại ngày 31/12/2020 là 14.347 đồng/cổ phiếu
 - Giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính riêng đã kiểm toán tại ngày 31/12/2020 là 11.192 đồng/cổ phiếu
 - Giá trị thị trường giao dịch của cổ phiếu TIG bình quân 20 phiên gần nhất (từ ngày 19/03/2021 đến ngày 15/04/2021) là 10.315 đồng/cổ phần.

Như vậy, giá chào bán được xác định bằng 89,35% giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính riêng được kiểm toán hoặc soát xét kỳ gần nhất và bằng 69,70% giá trị sổ sách của Công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán hoặc soát xét kỳ gần nhất, và bằng 96,95% so với giá trị cổ phiếu TIG đang được giao dịch trên thị trường.
- Thời gian chào bán dự kiến Trong năm 2021 và sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định.
- Phương án làm tròn Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền, để đảm bảo không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phiếu chào bán thêm mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
- Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ và - Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn (nếu có)

cổ phiếu từ chối mua (cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết)

và số lượng cổ phiếu do cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị “HDQT” tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.

- Số cổ phiếu không chào bán hết khi chào bán tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- 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 được phân phối hết này được hủy và HDQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu đối với đợt phát hành cổ phiếu là 70% số lượng chào bán. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tài chính hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp. Trong trường hợp tỷ lệ chào bán thành công của đợt phát hành không đạt 70%, thì đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ bị hủy bỏ nếu pháp luật quy định. Trong trường hợp đợt phát hành bắt buộc bị hủy bỏ theo quy định của pháp luật thì tổ chức phát hành sẽ hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ và ĐHCĐ ủy quyền cho HDQT xây dựng quy trình hủy bỏ (nếu có) và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư (nếu có) phù hợp với quy định của pháp luật
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu và phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán:

3.2.2 Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu do ảnh hưởng của việc phát hành thêm

❖ Mức độ pha loãng giá cổ phiếu sau khi chào bán

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu APH sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + (I \times PR)}{1 + I}$$

P_{pt} : là tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền
 P_t : là Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày
 Giao Dịch Không Hưởng Quyền

I: là tỷ lệ vốn tăng trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu:
 được tính = 30.000.000 cổ phần phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện
 hữu/130.006.834 cổ phần phổ thông đang lưu hành dự kiến tại thời điểm thực hiện đợt phát
 hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu ($I = 0,2308$)

PR: Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu ($PR=10.000$ đồng/cổ phiếu)

Ví dụ: Giả sử giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch
 không hưởng quyền $P_t = 15.000$ đồng/cổ phiếu. Giá pha loãng cổ phiếu Công ty Cổ phần
 Tập đoàn Đầu tư Thăng Long sau đợt phát hành được xác định như sau:

$$P = \frac{15.000 + (10.000 \times 0,308)}{1 + 0,2308} = 14.062 \text{ đồng/cp}$$

❖ **Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần sau khi chào bán**

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần
 (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử
 dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó
 EPS được tính như sau:

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

Trong đó:

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

*Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số lượng cổ
 phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho
 thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi kết quả
 kinh doanh của công ty tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.*

❖ **Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách**

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần}}$$

Số lượng cổ phần đã phát hành – cổ phiếu quỹ

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (tối đa là 23,08% và giả sử không thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm

❖ **Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

3.2.3. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 300.000.000.000 đồng, toàn bộ số tiền này sẽ được Công ty sử dụng như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư Dự án khu du lịch, biệt thự sinh thái nghỉ dưỡng Vườn Vua (Vuon Vua Resort& Villas)	300.000.000.000
	Tổng cộng	300.000.000.000

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng Quản trị lên phương án, tiến độ sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán và tìm kiếm các nguồn vốn đối ứng khác (nếu có) phù hợp với tình hình thực tế và tiến độ thực hiện của dự án tại từng thời điểm; điều chỉnh, thay đổi phương án sử dụng vốn so với phương án nêu trên trong phạm vi mục đích phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông nêu tại mục 1, phần II; đảm bảo phù hợp tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

III. LƯU KÝ VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG CỔ PHIẾU PHÁT HÀNH THÊM

Toàn bộ số cổ phần phát hành thêm sẽ được niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội và đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam sau khi hoàn tất đợt phát hành.

IV. SỬA ĐỔI KHOẢN 1 ĐIỀU 5 ĐIỀU LỆ CÔNG TY VÀ PHỤ LỤC 1 ĐÍNH KÈM THEO QUY MÔ VỐN MỚI SAU KHI HOÀN THÀNH ĐỢT CHÀO BÁN

V. ỦY QUYỀN

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án phát hành nêu trên, đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

- Xây dựng phương án phát hành và phương án sử dụng vốn chi tiết (nếu có) bao gồm nhưng không giới hạn: quyết định số lượng cổ phiếu chào bán; tỷ lệ phân phối, phê duyệt tiêu chí và đối tượng phát hành cụ thể.
- Lựa chọn thời điểm chào bán;
- Lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phiếu phát hành thêm;
- Thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông cho việc phát hành cho cổ đông hiện hữu;
- Lập phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có);
- Lựa chọn và quyết định chọn tổ chức tư vấn phát hành/công ty chứng khoán tư vấn cho Công ty trong đợt phát hành;
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành gửi UBCKNN. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành (bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ theo yêu cầu của UBCKNN và các cơ quan chức năng khác);
- Cân đối để phân bổ và sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán vào các mục đích nêu trên một cách hợp lý. Căn cứ vào tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, Hội đồng quản trị được phép sửa đổi, bổ sung mục đích phát hành và phương án sử dụng vốn (nếu cần thiết) đảm bảo hiệu quả và lợi ích cho Công ty, cho các cổ đông và báo cáo lại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
- Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để thực hiện việc phát hành.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phần.
- Chủ động sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Thăng Long theo quy mô vốn điều lệ mới tăng thêm.
- Thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam, niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đối với toàn bộ số lượng cổ phần phổ thông được phát hành theo phương án đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hoặc thay đổi phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn được thực hiện một cách hợp pháp và đúng quy định.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch HĐQT



Nguyễn Phúc Long