| | |
|---|---|
| **CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG GELEX** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| GELEX INFRA | **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |
| Số: ...58..../2026/TTr-HĐQT | Hà Nội, ngày 04 tháng 06 năm 2026 |

**TỜ TRÌNH**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026**

***Về việc: Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX***

***Căn cứ:***

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành;*
- *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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;*
- *Điều lệ của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX ("**Công ty**").*

**Kính gửi Quý vị Cổ đông!**

HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông ***("ĐHĐCĐ")*** xem xét và thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX như sau:

## I. SỰ CẦN THIẾT CỦA VIỆC TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Trải qua quá trình hình thành và phát triển, Công ty Cổ phần Hạ tầng Gelex đã từng bước khẳng định vị thế là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và phát triển hạ tầng, với trọng tâm hiện nay là các hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản khu công nghiệp, bất động sản thương mại, hạ tầng nước sạch và vật liệu xây dựng. Với định hướng phát triển bền vững, mở rộng quy mô hoạt động và tham gia triển khai các dự án hạ tầng trọng điểm có quy mô lớn, Công ty không ngừng gia tăng nhu cầu về nguồn lực tài chính để đáp ứng yêu cầu đầu tư, nâng cao năng lực cạnh tranh và củng cố nền tảng tài chính dài hạn.

Hiện nay, Công ty đang tập trung nguồn lực tài chính để góp phần triển khai Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, một trong những dự án trọng điểm, với mục tiêu chung tay kiến tạo tương lai Việt Nam thông qua đầu tư phát triển hạ tầng giao thông trọng điểm quốc gia, qua đó góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia và hỗ trợ tăng trưởng bền vững trong dài hạn. Để phục vụ cho hoạt động đầu tư này, Công ty đã sử dụng nguồn vốn vay nhằm đảm bảo tiến độ góp vốn và triển khai dự án. Việc thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ nhằm bổ sung nguồn vốn, qua đó

thực hiện tái cơ cấu tài chính, giảm áp lực đòn bẩy tài chính, cải thiện các chỉ tiêu an toàn tài chính và nâng cao năng lực huy động vốn trong tương lai là hết sức cần thiết. Đồng thời, việc tăng vốn điều lệ sẽ góp phần củng cố năng lực tài chính, nâng cao uy tín của Công ty đối với các tổ chức tín dụng, đối tác chiến lược và nhà đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi để Công ty tiếp tục triển khai hiệu quả các dự án đầu tư trọng điểm, mở rộng quy mô hoạt động và gia tăng giá trị cho cổ đông.

Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ để tăng vốn điều lệ của Công ty như sau:

## II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

### 1. Thông tin cổ phiếu chào bán

| | |
|---|---|
| Tên cổ phiếu: | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Hạ tầng GELEX |
| Mã chứng khoán: | GEL |
| Loại cổ phiếu chào bán: | Cổ phiếu phổ thông |
| Mệnh giá cổ phiếu: | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành: | 890.000.000 cổ phiếu |
| ***Trong đó:*** | |
| *+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:* | *890.000.000 cổ phiếu* |
| *+ Cổ phiếu quỹ:* | *0 cổ phiếu* |
| Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến | 100.000.000 cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành: | 990.000.000 cổ phiếu |

### 2. Phương án chào bán

| | |
|---|---|
| Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: | 100.000.000 cổ phiếu *(Bằng chữ: Một trăm triệu cổ phiếu)* |
| Tổng giá trị phát hành tính theo mệnh giá dự kiến: | 1.000.000.000.000 đồng *(Bằng chữ: Một nghìn tỷ đồng)* |
| Phương thức chào bán: | Chào bán cổ phiếu riêng lẻ. |
| Đối tượng chào bán: | Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo quy định của pháp luật. |
| Số lượng nhà đầu tư: | Chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư |
| Giá chào bán: | ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định giá chào bán theo Nguyên tắc xác định giá đã được ĐHĐCĐ thông qua. |
| Nguyên tắc xác định giá chào bán: | Do điều kiện hạn chế chuyển nhượng đối với nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ năm 2026, giá chào bán được xác định theo nguyên tắc *đồng thời đáp ứng các điều kiện sau: (1) không thấp hơn giá đóng cửa bình quân (trung bình cộng theo giá) của 20 phiên giao dịch liền trước ngày HĐQT Công ty thông qua triển khai* |

| | |
|---|---|
| | *phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ này; (2) giá chào bán không được thấp hơn giá trị được ghi trong sổ sách của cổ phần quy định tại Báo cáo tài chính riêng năm gần nhất đã kiểm toán tại thời điểm HĐQT Công ty quyết định giá chào bán theo ủy quyền của ĐHĐCĐ (giá trị sổ sách trên BCTC riêng năm 2025 đã được kiểm toán của Công ty là 11.344 đồng/cổ phiếu); và (3) giá chào bán không thấp hơn mệnh giá.*<br>ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định giá chào bán cụ thể căn cứ tình hình thực tế và trên cơ sở đàm phán với các nhà đầu tư và đảm bảo tuân thủ Nguyên tắc xác định giá chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua. |
| Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: | Là Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong và ngoài nước và đáp ứng một trong các tiêu chí:<br>- Các tổ chức, cá nhân có tiềm lực về tài chính và khả năng góp vốn nhanh ngay khi đăng ký mua cổ phiếu.<br>- Các tổ chức, cá nhân có năng lực hoặc kinh nghiệm chuyên môn, có khả năng hỗ trợ Công ty trong các hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản lý điều hành để gia tăng giá trị và mở rộng thị trường. Ưu tiên các đối tác truyền thống, tiềm năng của Công ty. |
| Danh sách các nhà đầu tư được chào bán (dự kiến): | - Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp cụ thể và số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư tương ứng theo các tiêu chí trên. Đồng thời HĐQT được toàn quyền điều chỉnh danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tùy theo tình hình thực tế đàm phán và khả năng của các nhà đầu tư tại từng thời điểm. |
| Hạn chế chuyển nhượng: | Thời gian hạn chế chuyển nhượng là 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 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).<br>Việc xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tuân theo quy định của pháp luật hiện hành. |
| Phương thức xử lý cổ phiếu không chào bán hết: | Số lượng cổ phiếu do các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp ban đầu không đăng ký mua hết sẽ được ủy quyền cho HĐQT phân phối cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp khác với giá không thấp hơn giá đã chào bán hoặc HĐQT được quyết định hủy bỏ số cổ phiếu không chào bán hết này và kết thúc đợt chào bán. |
| Phương án đảm bảo việc | ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm |

| | |
|---|---|
| phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài. | bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài. |
| Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu | Tối thiểu là 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán (số lượng cổ phiếu phát hành tối thiểu là 70.000.000 cổ phần). Trường hợp phân phối được ít hơn 70.000.000 cổ phần, đợt phát hành sẽ bị huỷ bỏ. |
| Thời gian thực hiện dự kiến: | Từ Quý III/2026 đến Quý II/2027, sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận cho Công ty được thực hiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định thời gian chào bán phù hợp với quy định của pháp luật. |
| Phê duyệt liên quan đến thay đổi vốn điều lệ và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: | ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật hiện hành bao gồm:<br>- Thực hiện sửa đổi mức vốn điều lệ và các nội dung liên quan khác trong Điều lệ Công ty theo kết quả của đợt chào bán.<br>- Thực hiện các thủ tục thay đổi/điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo mức vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt chào bán. |
| Phê duyệt liên quan đến đăng ký và niêm yết bổ sung cổ phiếu mới chào bán thêm | ĐHĐCĐ thông qua việc điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký (đăng ký bổ sung) toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán thành công trong đợt chào bán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phiếu này tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời ủy quyền cho HĐQT chủ động triển khai và hoàn tất các thủ tục có liên quan ngay sau khi kết thúc đợt chào bán. |

## III. MỤC ĐÍCH VÀ KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VỐN

Với giả định giá đóng cửa trong 20 phiên giao dịch liền trước ngày HĐQT Công ty thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ có khoảng giá từ 31.400 – 35.200 đồng/cổ phiếu, trung bình 33.300 đồng/cổ phiếu, số tiền thu được từ đợt chào bán dự kiến 3.330.000.000.000 đồng (tính theo giá chào bán là giá trung bình, dự kiến 33.300 đồng/cổ phiếu và số lượng bán thành công 100.000.000 cổ phần). Sau khi trừ đi các chi phí liên quan đến đợt chào bán này, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng cho mục đích tái cơ cấu các khoản nợ đã vay của Công ty cho mục đích góp vốn thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Cảng hàng không quốc tế Gia Bình, cụ thể:

| STT | Nội dung | Giá trị (đồng) | Thời gian sử dụng vốn dự kiến |
|---|---|---|---|
| 1 | Trả nợ gốc vay Công ty Cổ | 2.431.000.000.000 | Từ Quý IV/2026 đến hết Quý |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | phần Tập đoàn GELEX | | II/2027 |
| 2 | Trả nợ gốc vay Công ty TNHH Đầu tư GELEX | 795.000.000.000 | Từ Quý IV/2026 đến hết Quý II/2027 |
| 3 | Tái cơ cấu các khoản nợ khác | 104.000.000.000 | Từ Quý IV/2026 đến hết Quý II/2027 |
| | **Tổng cộng** | **3.330.000.000.000** | |

- Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết, quyết định cụ thể việc phân bổ, thứ tự ưu tiên sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo tổng số tiền dự kiến/thực tế thu được từ đợt chào bán và/hoặc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh, đảm bảo kế hoạch phát triển chung của Công ty cũng như lợi ích cổ đông và tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

+ Trường hợp không huy động đủ số tiền dự kiến theo phương án đã được phê duyệt nêu trên, căn cứ vào tình hình thực tế, ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT Công ty thực hiện phân bổ số tiền sử dụng vốn theo tổng số tiền thu được từ đợt chào bán đồng thời xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay, các nguồn vốn khác để bù đắp cho số tiền thiếu hụt trong tổng nhu cầu sử dụng vốn của Công ty.

+ Trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán lớn hơn 3.330.000.000.000 đồng, ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT được chủ động phân bổ số tiền tăng thêm cho mục đích tái cơ cấu các khoản nợ khác của Công ty, tuân thủ quy định của pháp luật và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.

+ HĐQT có thể điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn và chi tiết phương án sử dụng vốn nếu thấy cần thiết, tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định 155/2020/NĐ-CP và báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất."

- **Trường hợp đợt chào bán kết thúc chậm hơn so với kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán dự kiến**, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị có thể sử dụng vốn vay và/hoặc nguồn vốn khác để tài trợ cho các Phương án sử dụng vốn nêu trên đảm bảo kịp thời thực hiện dự án/phương án, đồng thời sẽ được sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán để trả bù đắp phần vốn đã vay/sử dụng trong thời gian chưa hoàn tất đợt chào bán, đảm bảo có đủ nguồn vốn phục vụ kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

- **Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ:** Công ty dự kiến sẽ mở (các) hợp đồng tiền gửi với kỳ hạn phù hợp với thời điểm giải ngân theo kế hoạch sử dụng vốn chi tiết do Hội đồng quản trị thông qua. Do đó, đối với nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi sẽ được Công ty gửi tiết kiệm để hưởng lãi có kỳ hạn.

## IV. CÁC NỘI DUNG UỶ QUYỀN CHO HĐQT CÔNG TY:

Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề sau liên quan đến đợt chào bán:

- Xây dựng phương án chào bán cổ phiếu chi tiết để trình Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

và các cơ quan có thẩm quyền.

- Quyết định giá chào bán, thời điểm chào bán phù hợp với nhu cầu của Công ty trên cơ sở đảm bảo tuân quy định của pháp luật và nguyên tắc xác định giá chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán, đơn vị bảo lãnh phát hành (nếu xét thấy cần thiết).
- Bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh phương án chào bán (nếu thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước) đảm bảo việc chào bán cổ phiếu được thực hiện hợp pháp.
- Lựa chọn và quyết định Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được mua cổ phiếu chào bán riêng lẻ; khối lượng chào bán riêng lẻ cho từng nhà đầu tư, thương lượng và quyết định các điều kiện liên quan đến việc chào bán. Việc lựa chọn nhà đầu tư phải đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành.
- Xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp theo các quy định của pháp luật hiện hành.
- Xây dựng phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Xây dựng chi tiết phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Trong trường hợp cần điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế của Công ty, HĐQT thực hiện điều chỉnh và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất theo quy định pháp luật.
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty các điều liên quan đến vốn điều lệ và thay đổi nội dung đăng ký kinh doanh tại cơ quan có thẩm quyền ghi nhận số vốn điều lệ thực tế sau khi hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu.
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung trên Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Thực hiện các công việc, thủ tục khác mà Hội đồng Quản trị thấy cần thiết để hoàn tất việc chào bán theo phương án chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phê duyệt nêu trên.
- Hội đồng quản trị được ủy quyền cho Chủ tịch HĐQT và/hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc được ủy quyền nêu trên.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét thông qua.

**Trân trọng cảm ơn!**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**
**CHỦ TỊCH HĐQT**




**LÊ TUẤN ANH**

***Nơi nhận:***
- Các cổ đông;
- TV Hội đồng quản trị;
- TV Ban Kiểm soát;
- UBCKNN, HOSE;
- Lưu: VP.