

Số: 13 /2026/GTD-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2026

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Giấy Thượng Đình;
- Căn cứ Tờ trình số: 12 /2026/GTD-BĐH ngày 18 /04/2026 của Công ty CP Giấy Thượng Đình về phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty CP Giấy Thượng Đình kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2026 xem xét, thông qua Phương án tăng vốn điều lệ như sau:

A. SỰ CẦN THIẾT TĂNG VỐN VÀ HÌNH THỨC PHÁT HÀNH

1. Sự cần thiết tăng vốn điều lệ

Thực hiện (1)Quyết định số 3594/QĐ-UBND ngày 19/07/2021 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất do Công ty CP giấy Thượng Đình quản lý, sử dụng trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị định 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ về sắp xếp lại, xử lý tài sản công; (2)Nghị quyết số 434/NQ-HĐND ngày 10/07/2025 của HĐND thành phố Hà Nội thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội theo Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30/11/2024 của Quốc hội (đợt 2), tại Phụ lục số 111 có tên dự án “Nhà ở thương mại kết hợp văn phòng, thương mại, dịch vụ, trường học liên cấp Thượng Đình” tại 277 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân (nay là phường Khương Đình), TP Hà Nội;

Hiện nay, Công ty đang thực hiện di dời cơ sở sản xuất tại 277 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, TP Hà Nội để phát triển dự án “Nhà ở thương mại kết hợp văn phòng, thương mại, dịch vụ, trường học liên cấp Thượng Đình”, tổng mức đầu tư của dự án dự kiến 9.907 tỷ đồng.



Theo quy định về điều kiện đối với tổ chức, cá nhân khi kinh doanh bất động sản tại Điểm c, Khoản 2, Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023, chủ đầu tư là Công ty CP Giấy Thợng Đình phải có quy mô vốn chủ sở hữu tối thiểu 20% tổng mức đầu tư của dự án; ngoài việc phát triển dự án bất động sản thì Công ty còn cần nguồn vốn để di dời cơ sở sản xuất và hỗ trợ người lao động mất việc làm. Theo Báo cáo tài chính năm 2025 đã được kiểm toán, vốn chủ sở hữu Công ty là -12,4 tỷ đồng. Để đáp ứng nhu cầu vốn nêu trên, Công ty cần phải tăng vốn điều lệ.

2. Hình thức phát hành

Theo quy định của pháp luật hiện hành, Công ty có thể thực hiện tăng vốn điều lệ thông qua một trong hai hình thức: (i) phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu hoặc (ii) chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp hoặc nhà đầu tư chiến lược.

Đối với hình thức chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, một trong những điều kiện để Công ty chào bán thêm cổ phiếu là “Hoạt động kinh doanh của năm liền trước năm đăng ký chào bán phải có lãi, đồng thời không có lỗ lũy kế tính đến năm đăng ký chào bán” (trích điểm b khoản 2 Điều 15 Luật Chứng khoán 54/2019/QH14). Theo Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty đã được kiểm toán, Công ty ghi nhận kết quả kinh doanh thua lỗ và số lỗ lũy kế tính đến cuối năm 2025 là 105 tỷ đồng. Do đó, Công ty không đáp ứng điều kiện để thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo quy định nêu trên.

Trên cơ sở đó, để đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật hiện hành, Công ty lựa chọn phương án tăng vốn điều lệ thông qua hình thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

B. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RIÊNG LẺ

Hội đồng quản trị Công ty trình ĐHĐCĐ thường niên 2026 thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ tăng vốn điều lệ như sau:

I. Phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ

1	Tên tổ chức phát hành	: Công ty cổ phần Giấy Thợng Đình
2	Tên cổ phiếu chào bán	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Giấy Thợng Đình
3	Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
4	Mã chứng khoán	: GTD
5	Mệnh giá cổ phiếu	: 10.000 đồng/cổ phiếu
6	Vốn điều lệ tại ngày	: 93.000.000.000 đồng 31/12/2025
7	Số lượng cổ phiếu đã phát hành	: 9.300.000 cổ phiếu

Trong đó:	
- Số lượng cổ phiếu quỹ	: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 9.300.000 cổ phiếu
8 Loại cổ phiếu dự kiến chào bán	: Cổ phiếu phổ thông
9 Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	: 216.500.000 cổ phiếu
10 Tỷ lệ số cổ phiếu đăng ký chào bán trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành	: 2.328% tại thời điểm 31/12/2025
11 Giá chào bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu
12 Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán tính theo mệnh giá	: 2.165.000.000.000 đồng (Bằng chữ : Hai nghìn, một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng).
13 Tổng số tiền huy động tính theo giá chào bán	: 2.165.000.000.000 đồng (Bằng chữ : Hai nghìn, một trăm sáu mươi lăm tỷ đồng).
14 Mục đích chào bán	: Tăng vốn điều lệ để thực hiện dự án “Nhà ở thương mại kết hợp văn phòng, thương mại, dịch vụ, trường học liên cấp Thượng Đình” tại 277 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội, bao gồm cả chi phí di dời cơ sở sản xuất từ 277 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội đến Khu công nghiệp Đồng Văn (tỉnh Ninh Bình).
15 Phương thức chào bán	: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho các nhà đầu tư chiến lược.
16 Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư	: Nhà đầu tư chiến lược trong nước đáp ứng các điều kiện là nhà đầu tư chiến lược theo Khoản 17, Điều 4 Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 và các văn bản sửa đổi bổ sung.
17 Đối tượng chào bán	: Nhà đầu tư chiến lược là những nhà đầu tư có năng lực tài chính, năng lực phát triển dự án và có cam kết đóng góp cho sự phát triển của Công ty; bao gồm tổ chức và cá nhân trong nước, có thể bao gồm cả nhà đầu tư là cổ đông hiện hữu/người nội bộ của Công ty và người có liên quan.

ĐHĐCĐ thông qua danh sách nhà đầu tư chiến lược, số lượng cổ phiếu chào bán cho từng nhà đầu tư theo danh sách tại Phụ lục 01 kèm theo.

ĐHĐCĐ thông qua giao dịch có liên quan giữa Công ty CP Giấy Thượng Đình và nhà đầu tư chiến lược trong danh sách tại Phụ lục 01 (kèm theo) là cổ đông hiện hữu/người nội bộ của Công ty và người có liên quan.

ĐHĐCĐ thông qua việc nhà đầu tư chiến lược trong danh sách tại Phụ lục 01 (kèm theo) không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai đối với nhà đầu tư chiến lược khi tham gia mua cổ phiếu trong đợt chào bán riêng lẻ dẫn đến tỷ lệ sở hữu vượt mức phải chào mua công khai theo quy định của pháp luật hiện hành.

-
- 18 Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán cho nhà đầu tư chiến lược sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 03 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp chuyển nhượng thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của Trọng tài, thừa kế theo quy định của pháp luật hoặc các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
-
- 19 Thời gian chào bán dự kiến : Từ quý II/2026 và sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) chấp thuận bằng văn bản.
-
- 20 Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết : ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư chiến lược khác trong danh sách các nhà đầu tư chiến lược tại Phụ lục 01 với giá bán 10.000 đồng/cổ phiếu, đảm bảo tuân thủ các điều kiện đã thông qua và quy định pháp luật.
- Trường hợp không có nhà đầu tư chiến lược mua hết, hoặc mua nhưng không hết số cổ phiếu chưa phân phối còn lại, HĐQT được quyền quyết định điều chỉnh giảm tổng số lượng cổ phiếu chào bán theo số lượng thực tế đã phân phối.
-
- 21 Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán : Toàn bộ số tiền 2.165 tỷ đồng thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng cho các mục đích:
- + 2.000 tỷ đồng thực hiện đầu tư dự án “Nhà ở thương mại kết hợp văn phòng, thương mại, dịch vụ, trường học liên cấp Thượng Đình” tại 277 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, TP Hà Nội, bao gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất (nếu có);
-

+ 165 tỷ đồng di dời cơ sở sản xuất từ 277 Nguyễn Trãi đến Khu công nghiệp Đồng Văn và bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT phê duyệt phương án sử dụng vốn chi tiết; quyết định điều chỉnh kế hoạch sử dụng vốn và tiến độ giải ngân phù hợp với thực tế, báo cáo ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.

- | | | |
|----|----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 22 | Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán | : Trường hợp không thu đủ vốn từ đợt chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chủ động huy động nguồn vốn thay thế thông qua vay vốn ngân hàng và/hoặc các nguồn tài chính hợp pháp khác phù hợp với tình hình thực tế và quy định pháp luật. |
| 23 | Đăng ký và đăng ký giao dịch cổ phiếu | : Cổ phiếu phát hành của đợt chào bán sẽ được đăng ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) theo đúng quy định của pháp luật. |
| 24 | Thay đổi điều lệ Công ty | : Sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công ty theo kết quả thực tế của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án nêu trên. |

II. Tổ chức thực hiện:

ĐHĐCĐ ủy quyền và giao nhiệm vụ cho HĐQT quyết định phương án phát hành cụ thể, triển khai thực hiện, tổ chức thực hiện phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền, trên cơ sở hài hòa lợi ích của cổ đông, thực hiện các thủ tục có liên quan với các cơ quan có thẩm quyền để triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu của Công ty phù hợp Nghị quyết của ĐHĐCĐ và quy định pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn trong các vấn đề sau:

- (1) Quyết định phương án xử lý đối với cổ phiếu của đợt chào bán không phân phối hết (nếu có) và quyết định phương án bù đắp nguồn vốn thiếu hụt trong trường hợp không thu đủ tổng số vốn dự kiến chào bán;
- (2) Phê duyệt phương án chi tiết sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.
- (3) Điều chỉnh phương án sử dụng số vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% số vốn, số tiền thu được từ đợt chào bán; HĐQT có trách nhiệm báo cáo nội dung điều chỉnh này tại cuộc họp ĐHĐCĐ gần nhất.
- (4) Thực hiện tất cả các thủ tục pháp lý theo phương án đã được phê duyệt, bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh phương án phát hành này theo yêu cầu của các cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện và hoàn thành theo đúng các quy định của pháp luật.

- (5) Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài phù hợp với quy định của pháp luật.
- (6) Thực hiện sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty theo mức vốn điều lệ mới, thực hiện thủ tục thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp và thay đổi vốn điều lệ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo kết quả chào bán thực tế.
- (7) Thực hiện thủ tục đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký giao dịch bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) đối với toàn bộ số cổ phiếu phát hành thực tế, đảm bảo hoàn tất các công việc liên quan theo đúng thời hạn quy định.
- (8) Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được quyền ủy quyền cho Tổng Giám đốc Công ty thực hiện một hoặc một số công việc chi tiết nêu trên, bao gồm nhưng không giới hạn việc ký kết các văn bản, hồ sơ và thực hiện các thủ tục liên quan với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (9) Quyết định và thực hiện mọi công việc, thủ tục phát sinh khác theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tình hình thực tế của Công ty để hoàn tất đợt chào bán.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như k/g.
- Lưu VT.



Lê Văn Huy

PHỤ LỤC 01 - DANH SÁCH NHÀ ĐẦU TƯ CHIẾN LƯỢC
(kèm theo Tờ trình số *A3*/2026/GTD-HĐQT ngày 20 tháng 04 năm 2026)

TT	Tên nhà đầu tư	CCCD/ĐKDN	Số cổ phần phân phối
1	Nguyễn Xuân Hoàng		25.980.000
2	Công ty CP An Quý Hưng Holding	0111265308	51.964.655
3	Công ty CP Đầu tư Khoáng sản Yên Thủy	5400497346	33.489.058
4	Công ty CP Đầu tư và Phát triển Thương mại Long Hải	0109927378	51.960.000
5	Tổng công ty CP Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	0100105616	53.106.287
	Tổng cộng		216.500.000

