



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc  
..... ☞ ☞ ☞ .....

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**

... ☞ ☞ ☞ ...  
Số: 04/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ LONG GIANG**  
(Về chủ trương tăng Vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu)

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

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty CPĐT & PTĐT Long Giang kính trình Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2026 (ĐHĐCĐ) thông qua chủ trương tăng Vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu với các nội dung sau:

**1. Thông qua chủ trương phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ:**

- Mục đích:
  - Huy động vốn để phát triển Dự án Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở Rivera Park Cần Thơ tại địa chỉ: Phường Cái Khế, Quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ của Công ty.
  - Nhận chuyển nhượng 100% phần vốn góp của công ty TNHH MTV Đầu Tư ĐP, hiện có Hợp đồng hợp tác kinh doanh Dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư - Đồng Phát Phan Trọng Tuệ tại ô quy hoạch A3-5 xã Tam Hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì (hiện nay thuộc xã Đại Thanh), thành phố Hà Nội.
  - Bổ sung vốn cho hoạt động đầu tư, hoạt động kinh doanh và các hoạt động khác của công ty phù hợp với quy định của pháp luật.
- Tên chứng khoán : Cổ phiếu Công ty CPĐT và PTĐT Long Giang
- Mã chứng khoán : LGL
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : **51.500.000** cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu phát hành có thể thay đổi tùy theo số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm phát hành.

- **Tỷ lệ thực hiện quyền:** 1:1 (01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua được mua thêm 01 cổ phiếu mới. Số cổ phiếu phiếu được mua thêm cho cổ đông sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị và số lẻ ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phân phối cho cổ đông hiện hữu và/hoặc đối tượng khác. Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm.

**Ví dụ:** Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 105 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ quyền 1:1, cổ đông Nguyễn Văn A sẽ được quyền mua thêm số cổ phiếu mới là  $(105*1)/1 = 105$  cổ phiếu. Như vậy, cổ đông A sẽ được quyền mua 105 cổ phiếu

- **Điều kiện hạn chế chuyển nhượng** : Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

- **Giá chào bán dự kiến** :  $\geq 10.000$  đồng/cổ phiếu.

Căn cứ đề xuất mức giá chào bán:

- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/Cổ phần
- Giá trị sổ sách cổ phiếu LGL:

- ✓ Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu của LGL theo BCTC năm 2025 (đã kiểm toán) tại thời điểm 31/12/2025 là:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách 1 CP} \\ (31/12/2025) \end{array} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} \\ \text{lưu hành}}{\text{Tổng số CP đang}} = \frac{697.523.105.711}{51.500.000} = 13.544 \text{ đồng/CP}$$

- ✓ Nếu LGL thực hiện chi trả cổ tức, Giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh giảm tương ứng với số tiền Công ty sẽ chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.

- Giá thị trường của cổ phiếu LGL bình quân trong 10 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 17/03/2026 đến ngày 30/03/2026) là 5.071 đồng/cổ phiếu.

HĐQT đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu để tạo thêm lợi ích cho cổ đông hiện hữu và có thể chào bán tối đa khối lượng cổ phiếu phát hành dự kiến.

- Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán (tính theo mệnh giá cổ phiếu): 515.000.000.000 đồng (Năm trăm mười lăm tỷ đồng).
- **Số tiền vốn điều lệ dự kiến sau phát hành:** 1.030.000.000.000 đồng (Một nghìn không trăm ba mươi tỷ đồng).
- **Đối tượng chào bán:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.

- **Phương án xử lý cổ phiếu không chào bán hết theo dự kiến:** Đối với cổ phiếu do cổ đông hiện hữu/người nhận chuyển nhượng quyền mua không thực hiện quyền mua (nếu có), HĐQT ủy quyền cho HĐQT:
  - Lựa chọn bán cho cổ đông chiến lược hoặc nhà đầu tư khác với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và các điều kiện koong được thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho cổ đông hiện hữu.
  - Trường hợp cổ đông/ nhà đầu tư mua cổ phiếu còn dư dẫn đến tỷ lệ sở hữu vượt quá quy định về chào mua công khai thì Đại hội đồng cổ đông thông qua việc mua cổ phiếu còn dư của đợt chào bán này không phải thực hiện chào mua công khai cổ phiếu. Cổ đông/ nhà đầu tư mua cổ phiếu còn dư phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.
  - Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho các đối tượng khác theo phương án này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng với thời hạn 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán theo quy định pháp luật.
  - 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 HĐQT ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
  - Cần nhắc lựa chọn và điều chỉnh phương án sử dụng vốn để đảm bảo nguyên tắc không ảnh hưởng đến nguồn vốn cũng như hoạt động kinh doanh của công ty.
- **Chuyển nhượng quyền mua:** Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được phép chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.

Trường hợp chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông lớn dẫn đến tỷ lệ sở hữu của bên nhận chuyển nhượng vượt quá quy định về chào mua công khai thì Đại hội đồng cổ đông thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền mua và mua cổ phần của đợt phát hành này không phải xin phép và thực hiện theo quy định chào mua công khai cổ phiếu. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.
- Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận quyền mua cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu mua thêm từ quyền mua này không bị hạn chế chuyển nhượng.

## 2. Mức độ pha loãng cổ phiếu sau đợt phát hành:

Việc chào bán cổ phiếu sẽ gây ra rủi ro 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, tóm tắt như sau:

- Pha loãng giá cổ phiếu:

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán (“Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền”): giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội điều chỉnh theo công thức như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{R1})}{1 + I_1}$$

*Trong đó:*

$P_{tc}$	:	Giá tham chiếu tại Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
$PR_{t-1}$	:	Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước
$I_1$	:	Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
$P_{R1}$	:	Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
$I_1$	:	Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho CĐHH

- Rủi ro pha loãng EPS:

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng (=) Lợi nhuận sau thuế / Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân.

Như vậy, đợt chào bán cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu.

- Pha loãng giá trị sổ sách:

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá chào bán thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm chào bán.

### **3. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung**

Toàn bộ số cổ phần chào bán thành công sẽ được đăng ký bổ sung tại VSD và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

### **4. Ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông cho Hội đồng quản trị Công ty:**

- Quyết định việc sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh Phương án tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ thông qua, xây dựng, chỉnh sửa và giải trình tất cả các hồ sơ, thủ tục liên quan đến đợt phát hành theo yêu cầu của các cơ quan quản lý (nếu có), nhằm triển

khai phương án phát hành đạt được hiệu quả cao nhất, phù hợp với thực tiễn hoạt động kinh doanh của LGL, các quy định pháp luật liên quan, điều lệ LGL và quyền lợi cổ đông Công ty;

- Xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết và thay đổi phương án sử dụng vốn trong trường hợp cần thiết. HĐQT sẽ công bố thông tin và Báo cáo UBCKNN và Đại hội đồng cổ đông gần nhất việc thay đổi mục đích sử dụng vốn theo đúng quy định của pháp luật.
- Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, thời điểm và tiến độ phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ thời điểm niêm yết bổ sung và lưu ký bổ sung cổ phiếu, bảo đảm lợi ích cổ đông.
- Quyết định phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa chào bán hết cho cổ đông hiện hữu (nếu có). Để đảm bảo việc chào bán đạt kết quả cao nhất, HĐQT Công ty có thể xin phép UBCKNN cho gia hạn thời gian chào bán theo quy định pháp luật liên quan. Trường hợp kết thúc thời gian gia hạn chào bán mà không thể chào bán hết số lượng cổ phiếu đã đăng ký thì coi như số lượng cổ phiếu chào bán bằng số lượng cổ phiếu thực tế đã phân phối. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ trên tình hình chào bán thực tế, quyết định số lượng cổ phiếu chào bán thực tế và mức vốn điều lệ thực tế tăng thêm.
- Thực hiện các công việc cần thiết để hoàn thiện hồ sơ và các công việc khác có liên quan theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thẩm định hồ sơ phát hành cổ phiếu;
- 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.
- Thực hiện thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty tương ứng với kết quả phát hành tăng vốn điều lệ;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm tại và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh;
- Các vấn đề có liên quan khác phù hợp với Điều lệ của Công ty và quy định của pháp luật.

***Kính trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2026 thông qua.***

***Nơi nhận:***

- ĐHĐCĐ thường niên 2026;
- Thành viên HĐQT;
- Ban kiểm soát;
- Lưu VP, TK. HĐQT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Lê Hà Giang**