CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS
DN: C=VN, L=TPHCM, CN=CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0311273634, E=HOANGANH@VIETOURIST.COM.VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.11.25 16:45:38+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 2024.4.0

CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 38/2026/CBTT-VTD	*TP. HCM, ngày 23 tháng 11 năm 2026*

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;

Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

1. Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS ("Công ty")**

Mã chứng khoán: VTD

Địa chỉ: 386/71C Lê Văn Sỹ, Phường Nhiêu Lộc, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại liên hệ: 028.6261.6365 Fax: 028.6253.2111

E-mail: info@vietourist.com.vn

2. Nội dung thông tin công bố: Nghị quyết số 12/2026/NQ-HĐQT ngày 23/11/2026 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

Nghị quyết số 12/2026/NQ-HĐQT ngày 23/11/2026 của Hội đồng Quản trị về việc thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (Sau đây gọi tắt là ***"Nghị quyết số 12/2026")*** thay thế cho Nghị quyết số 09/2026/NQ-HĐQT ngày 03/11/2026 về việc thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán (Sau đây gọi tắt là ***"Nghị quyết số 09/2026")***.

Nội dung thay thế cụ thể như sau:

- Điều chỉnh nội dung Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Sài Gòn theo Hợp đồng cấp tín dụng số 457357.26.120.2328031.TD ngày 05/10/2026: từ "28.000.000.000 đồng" thành "23.000.000.000 đồng".

- Điều chỉnh nội dung Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Bến Thành theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 71/2026/HDTD/Q4 ngày 11/03/2026; Hợp đồng cho vay số 125/2025/HDTD/Q4 ngày 09/05/2025; Hợp đồng cho vay số 210/2025/HDTD/Q4 ngày 29/07/2025 từ "20.000.000.000 đồng" lên "25.000.000.000 đồng".

- Điều chỉnh danh mục các bất động sản mua sử dụng làm văn phòng làm việc và/hoặc kết hợp cho thuê văn phòng từ "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 739881 do UBND Quận 3 cấp ngày 21/08/2015 với số tiền dự kiến sử dụng là 30.000.000.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất số 6574/UB.GCN do UBND Quận Tân Bình cấp ngày 26/12/2007 với số tiền dự kiến sử dụng là 22.000.000.000 đồng" thành "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 396288 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 25/12/2015 với số tiền dự kiến sử dụng là 46.500.000.000 đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 985881 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 22/11/2022 với số tiền dự kiến sử dụng là 5.500.000.000 đồng".

- Nghị quyết số 12/2026 bỏ nội dung *"Đối với mục đích sử dụng vốn để trả nợ vay ngân hàng: Số tiền thực tế thu được từ đợt chào bán sẽ được ưu tiên giải ngân để thanh toán các khoản vay đến hạn phải trả của các Ngân hàng nêu trên theo nguyên tắc: khoản vay đến hạn trước sẽ được thanh toán trước, không phân biệt khoản vay của Ngân hàng nào, đảm bảo nghĩa vụ thanh toán và tối ưu hiệu quả sử dụng vốn của Công ty"* của Nghị quyết số 09/2026.

Lý do thay thế: Công ty điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 23/11/2026 tại đường dẫn www.vietourist.com.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.

Đại diện tổ chức
Người UQ CBTT

Nguyễn Dương Trung Hiếu

CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS	CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 12/2026/NQ-HĐQT	*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 11 năm 2026*

NGHỊ QUYẾT

Về việc thông qua triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ và phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

(Nghị quyết này thay thế cho Nghị quyết HĐQT số 09/2026/NQ-HĐQT ngày 03/11/2026)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS

Căn cứ:

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ngày 17/06/2020, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022 và Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ngày 26/11/2019, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024;*
- *Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/9/2025;*
- *Thông tư số 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, đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 115/2025/TT-BTC ngày 15/12/2025;*
- *Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vietourist Holdings;*
- *Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VTD ngày 20/10/2026 của Công ty Cổ phần Vietourist Holdings (Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VTD);*
- *Biên bản họp Hội đồng quản trị số 12/2026/BB-HĐQT ngày 23/11/2026 của Công ty cổ phần Vietourist Holdings.*

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua việc triển khai phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo phương án chào bán được Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2026 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VTD ngày 20/10/2026, nội dung cụ thể như sau:

1. Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty cổ phần Vietourist Holdings.
2. Mã cổ phiếu: VTD
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu.
5. Mục đích chào bán: Trả nợ vay ngân hàng và Mua các bất động sản sử dụng làm văn phòng làm việc và/hoặc kết hợp cho thuê văn phòng.
6. Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 24.000.000 cổ phiếu.

   Trong đó:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 24.000.000 cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu.

7. Số lượng cổ phiếu chào bán: 10.000.000 cổ phiếu.
8. Tỷ lệ chào bán (số cổ phiếu đăng ký chào bán/tổng số cổ phiếu đang lưu hành): 41,67%.
9. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá: 100.000.000.000 đồng.
10. Số lượng cổ phiếu dự kiến sau chào bán: 34.000.000 cổ phiếu.
11. Vốn điều lệ dự kiến sau chào bán: 340.000.000.000 đồng.
12. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.
13. Phương thức chào bán: Chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước.
14. Đối tượng chào bán: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước theo quy định tại Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn liên quan.
15. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước đáp ứng các tiêu chí sau:
    - Tổ chức, cá nhân trong nước có tiềm lực về tài chính và khả năng góp vốn nhanh, đảm bảo tiến độ của đợt chào bán;
    - Các tổ chức, cá nhân có năng lực chuyên môn, có khả năng hỗ trợ Công ty trong các hoạt động kinh doanh, quản lý điều hành để tăng giá trị và mở rộng thị trường;
16. Danh sách nhà đầu tư tham gia đợt chào bán: Danh sách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp được tham gia mua cổ phiếu của đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ đã được ĐHĐCĐ bất thường năm 2026 thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 02/2026/NQ-ĐHĐCĐ-VTD ngày 20/10/2026, cụ thể:

STT	Tên nhà đầu tư	Số CC/ CCCD/ Hộ chiếu hoặc Giấy CNĐKDN	Đối tượng		Mối quan hệ		Số lượng cổ phiếu sở hữu trước đợt chào bán (cổ phiếu)	Số lượng cổ phiếu dự kiến được phân phối (cổ phiếu)	Tỷ lệ sở hữu dự kiến sau đợt chào bán (%)
			Nhà đầu tư chiến lược/ Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư nước ngoài/ Tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ/ Nhà đầu tư trong nước	Với Tổ chức phát hành	Với thành viên HĐQT, Kiểm soát viên, Ban Tổng Giám đốc			
1	Trần Văn Tuấn	044083001110	Nhà đầu tư chuyên nghiệp	Nhà đầu tư trong nước	Chủ tịch HĐQT - Người đại diện theo pháp luật	-	1.508.500	10.000.000	33,85%
	Tổng						**1.508.500**	**10.000.000**	**33,85%**

17. Thời gian chào bán: Dự kiến trong Quý IV/2026 - Quý I/2027, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành văn bản về việc đã nhận được hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo tối đa lợi ích của cổ đông Công ty.
18. Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết (nếu có): Số cổ phiếu chưa phân phối hết là số cổ phiếu còn dư do Nhà Đầu Tư trong danh sách ban đầu từ chối mua (bao gồm không đăng ký mua hoặc có đăng ký mua nhưng không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trong thời gian quy định).
    - HĐQT sẽ tiếp tục phân phối số cổ phiếu này cho các Nhà Đầu Tư Chứng Khoán Chuyên Nghiệp trong nước khác đáp ứng tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư đã được ĐHĐCĐ thông qua. Việc phân phối lại đảm bảo các điều kiện không thuận lợi hơn so với phương án phân phối ban đầu và tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
    - Số lượng cổ phiếu được phân phối lại này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng như quy định tại khoản 19.
19. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc 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.
20. Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài: Toàn bộ số cổ phiếu chào bán này được phân phối cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp trong nước, không làm tăng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty, do vậy tuân thủ các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
21. Đăng ký và đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu phát hành: Toàn bộ cổ phiếu chào bán riêng lẻ sẽ được đăng ký 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) theo đúng quy định.

Điều 2: Thông qua Phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ. Cụ thể như sau:

- Toàn bộ số tiền dự kiến tối đa thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) được sử dụng cho các mục đích được nêu dưới đây với thứ tự ưu tiên giảm dần như sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn/ Hạng mục	Số tiền dự kiến sử dụng (đồng)	Thời gian thực hiện dự kiến
1.	Trả nợ vay ngân hàng	48.000.000.000	
-	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Quân đội – CN Sài Gòn Theo Hợp đồng cấp tín dụng số 457357.26.120.2328031.TD ngày 05/10/2026	23.000.000.000	Quý IV/2026 – Quý I/2027
-	Trả nợ vay Ngân hàng TMCP Tiên Phong – CN Bến Thành Theo Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức số 71/2026/HDTD/Q4 ngày 11/03/2026; Hợp đồng cho vay số 125/2025/HDTD/Q4 ngày 09/05/2025; Hợp đồng cho vay số 210/2025/HDTD/Q4 ngày 29/07/2025	25.000.000.000	Quý IV/2026 – Quý I/2027
2.	Mua các bất động sản sử dụng làm văn phòng làm việc và/hoặc kết hợp cho thuê văn phòng	52.000.000.000	
-	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CC 396288 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 25/12/2015	46.500.000.000	Quý IV/2026 – Quý I/2027
-	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DG 985881 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường TP.Hồ Chí Minh cấp ngày 22/11/2022	5.500.000.000	Quý IV/2026 – Quý I/2027
Tổng cộng		**100.000.000.000**	

- Nhằm đảm bảo lợi ích của cổ đông, đối với nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi do chưa giải ngân theo kế hoạch, Công ty được quyền mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn để hưởng lãi, đảm bảo phù hợp với tiến độ giải ngân thực tế của phương án sử dụng vốn.

- Trường hợp tiến độ huy động vốn từ đợt chào bán chậm hơn tiến độ thanh toán theo phương án sử dụng vốn đã được thông qua, Công ty được quyền phân bổ nguồn vốn khác của Công ty để thực

hiện nghĩa vụ thanh toán theo phương án sử dụng vốn, sau đó sẽ sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán để thanh toán bù đắp cho các nghĩa vụ thanh toán đến hạn phát sinh từ việc sử dụng nguồn vốn tự có nêu trên, đảm bảo đúng phương án sử dụng vốn huy động từ đợt chào bán.

- Trong trường kết thúc thời gian chào bán, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị Công ty sẽ triển khai các phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn để thực hiện các mục đích nêu trên như sau: Công ty huy động các nguồn vốn hợp pháp khác (hợp tác với các đối tác có tiềm lực tài chính, nguồn vốn vay ngân hàng, vay tổ chức, vay cá nhân khác …) để đảm bảo thực hiện kế hoạch theo phương án đề ra.

Điều 3: Hội đồng quản trị thống nhất giao và ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Người đại diện theo pháp luật tổ chức thực hiện các hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và triển khai chào bán cổ phiếu theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 4: Hiệu lực và thi hành

- Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, trưởng các đơn vị, bộ phận và các cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:
- *HĐQT, BKS;*
- *Ban Tổng Giám đốc;*
- *Lưu VP.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN VIETOURIST HOLDINGS
VIETOURIST
M.S.D.N: 0311273634

TRẦN VĂN TUẤN