

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2021

**DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
Về việc thông qua một số nội dung
tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021**

**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (“**Công ty**”);
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ngày 09/04/2021,

QUYẾT NGHỊ:

- Điều 1.** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2020 và kế hoạch hoạt động năm 2021.
- Điều 2.** Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh năm 2020 và kế hoạch kinh doanh năm 2021.
- Điều 3.** Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm toán nội bộ năm 2020 và kế hoạch năm 2021.
- Điều 4.** Thông qua Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2020 đã được kiểm toán.
- Điều 5.** Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2020.
- Điều 6.** Thông qua việc lựa chọn một trong các đơn vị dưới đây thực hiện kiểm toán cho năm 2021.

1. Công ty TNHH PwC Việt Nam;
2. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam;
3. Công ty TNHH KPMG Việt nam;
4. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam;
5. Công ty Công ty TNHH Grant Thornton Việt Nam;
6. Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC.

Giao/ủy quyền cho HĐQT chịu trách nhiệm lựa chọn một trong các đơn vị nêu trên thực hiện kiểm toán độc lập trong năm 2021.

- Điều 7.** Thông qua việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty và toàn văn Điều lệ, Quy chế nội bộ về quản trị Công ty.

Điều 8. Thông qua Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị.

Điều 9. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng/ban chức năng liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 9;
- Toàn thể cổ đông;
- Lưu VP.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nguyễn Trung Vũ

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2021

DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
Về việc bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (“**Công ty**”);
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ngày 09/04/2021,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua bầu bổ sung ông/bà.....là thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2018 – 2023.

Thông tin về ông/bà.....như sau:

Ngày sinh:

Quốc tịch:

CMND/CCCD/Hộ chiếu:

Do:

Cấp ngày:

Hộ khẩu thường trú:

Chỗ ở hiện tại:

Điều 2. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị Công ty nhiệm kỳ 2018 – 2023 gồm 06 thành viên như sau:

- | | |
|----------------------------|--|
| - Ông Nguyễn Trung Vũ | – Chủ tịch Hội đồng quản trị; |
| - Ông Phạm Thanh Hưng | – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị; |
| - Ông Nguyễn Đức Vui | – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị; |
| - Bà Nguyễn Thị Hoàng Oanh | – Thành viên độc lập Hội đồng quản trị; |
| - Ông Chu Hữu Chiến | – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc; |
| - Ông/bà:.... | – Thành viên Hội đồng quản trị. |

Điều 3. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, các phòng/ban chức năng liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Toàn thể cổ đông;
- Lưu VP.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Nguyễn Trung Vũ

Hà Nội, ngày 09 tháng 04 năm 2021

DỰ THẢO NGHỊ QUYẾT
Về việc thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (“Công ty”);
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ngày 09/04/2021,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn Điều lệ Công ty, cụ thể:

1. Phương án phát hành:

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất Động sản Thế Kỷ.
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
- Vốn điều lệ trước khi phát hành: 959.999.080.000 đồng.
- Số cổ phiếu đang lưu hành: 95.999.800 cổ phiếu.
- Số cổ phiếu quỹ: 108 cổ phiếu.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 105.599.780 cổ phiếu.

Trong đó:

- + Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020: 9.599.980 cổ phiếu;
- + Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP): 4.799.990 cổ phiếu. Giá phát hành cổ phiếu ESOP (dự kiến): 10.000 đồng/01 cổ phiếu;
- + Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 91.199.810 cổ phiếu. Giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/01 cổ phiếu.

- Giá trị cổ phiếu phát hành thêm theo mệnh giá: 1.055.997.800.000 đồng.

2. Chi tiết phương án phát hành

2.1 Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thế Kỷ.
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
Mã cổ phiếu:	CRE.
Mệnh giá:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	9.599.980 cổ phiếu (Chín triệu năm trăm chín mươi chín nghìn chín trăm tám mươi cổ phiếu).
Hình thức phát hành:	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020.
Tổng giá trị phát hành dự kiến:	95.999.800.000 đồng (Chín mươi lăm tỷ chín trăm chín mươi chín triệu tám trăm nghìn đồng).
Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ phiếu do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp (“Danh sách”).
Tỷ lệ thực hiện quyền:	10 : 01 (tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được nhận 01 cổ phiếu mới).
Nguồn thực hiện:	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tính trên BCTC kiểm toán năm 2020 (Riêng) và/hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác của Công ty tại thời điểm phát hành (nếu cần). <ul style="list-style-type: none"> - Số dư Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 trên BCTC Riêng là: 851.036.074.812 đồng. - Số dư Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại thời điểm 31/12/2020 trên BCTC Hợp nhất là: 950.113.944.684 đồng.
Phương thức làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ:	Số lượng cổ phiếu mỗi Cổ đông nhận được khi phát hành sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) phát sinh sẽ được Công ty hủy và kết thúc đợt phát hành. Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 82 cổ phiếu, cổ

	<p>đồng A sẽ được nhận cổ phiếu phát hành thêm được tính như sau: $82 : 10 \times 01 = 8,2$.</p> <p>Cổ đông Nguyễn Văn A nhận được 08 cổ phiếu mới. Trường hợp này, 0,2 cổ phiếu lẻ sẽ được Công ty hủy bỏ.</p>
Thời gian dự kiến phát hành:	Năm 2021.
Đăng ký và Niêm yết cổ phần phát hành thêm:	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung và đăng ký niêm yết bổ sung theo đúng quy định.

2.2 Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong công ty (ESOP):

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thế Kỷ.
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
Mã cổ phiếu:	CRE.
Mệnh giá:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	4.799.990 cổ phiếu (Bốn triệu bảy trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi cổ phiếu).
Hình thức phát hành:	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động trong Công ty (ESOP)
Giá phát hành dự kiến:	10.000 đồng/cổ phiếu.
Tổng giá trị phát hành dự kiến:	47.999.900.000 đồng (Bốn mươi bảy tỷ chín trăm chín mươi chín triệu chín trăm nghìn đồng).
Đối tượng phát hành:	<p>Cán bộ nhân viên có đóng góp tích cực trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Tiêu chí cụ thể, danh sách và số lượng cổ phiếu được mua chi tiết trong Quy chế phát hành ESOP.</p> <p>ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng ban hành Quy chế phát hành ESOP phù hợp theo quy định.</p>
Mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành:	Toàn bộ 47.999.900.000 đồng dự kiến thu được từ đợt phát hành ESOP sẽ được dùng để Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh
Thời gian dự kiến phát hành:	Năm 2021.

Đăng ký và Niêm yết cổ phần phát hành thêm:	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung và đăng ký niêm yết bổ sung theo đúng quy định.
---	--

2.3 Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất Động Sản Thế Kỷ.
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
Mã cổ phiếu:	CRE.
Mệnh giá:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	91.199.810 cổ phiếu (Chín mươi một triệu một trăm chín mươi chín nghìn tám trăm mười cổ phiếu).
Tỷ lệ thực hiện quyền:	100 : 95 (tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 100 quyền mua, 100 quyền mua được quyền mua 95 cổ phiếu mới).
Tổng giá trị phát hành dự kiến:	911.998.100.000 đồng (Chín trăm mười một tỷ chín trăm chín mươi tám triệu một trăm nghìn đồng).
Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông được hưởng quyền nhận cổ phiếu do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam cung cấp (“Danh sách”).
Hình thức phát hành:	Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phiếu.
Nguyên tắc xác định giá:	<ul style="list-style-type: none"> - Căn cứ Giá trị sổ sách công ty tại ngày 31/12/2020 (theo số liệu Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2020) là 24.525 đồng/cổ phiếu. - Căn cứ giá trị thị trường cổ phiếu CRE ngày 17/03/2021 là 28.500 đồng/cổ phiếu. - Căn cứ theo tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt phát hành đồng thời tạo điều kiện để cổ đông hiện hữu có thể tiếp tục tham gia đóng góp vào quá trình phát triển của Công ty, Hội đồng quản trị đề xuất giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.
Chuyển nhượng quyền	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt

mua:	<p>danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (<i>người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba</i>). Cổ phiếu quỹ không được thực hiện quyền mua. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thực hiện thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.</p>
<p>Phương thức làm tròn và xử lý cổ phiếu lẻ:</p>	<p>Số lượng cổ phiếu mỗi Cổ đông nhận được khi phát hành sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) phát sinh sẽ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn phân phối cho các nhà đầu tư khác theo quy định.</p> <p>Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 82 cổ phiếu, cổ đông A sẽ được nhận 82 quyền mua, số cổ phiếu mới được mua tương ứng với số quyền mua được nhận được tính như sau: $82 : 100 \times 95 = 77,9$ cổ phiếu mới.</p> <p>Trường hợp này, Cổ đông Nguyễn Văn A được quyền mua 77 cổ phiếu mới; 0,9 cổ phiếu lẻ sẽ được HĐQT lựa chọn phân phối cho các nhà đầu tư khác phù hợp với quy định.</p>
<p>Xử lý cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ:</p>	<p>Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ sẽ được HĐQT phân phối lại cho các Nhà đầu tư khác (<i>bao gồm các cổ đông hiện hữu khác có nhu cầu mua thêm</i>) với giá phát hành không thấp hơn mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu để đảm bảo phân phối hết toàn bộ số cổ phiếu được phát hành.</p> <p>Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu lẻ, cổ phiếu không chào bán hết:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Có năng lực tài chính tốt, có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm phù hợp với ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty; ✓ Có kinh nghiệm tư vấn, hỗ trợ Công ty về mặt quản trị điều hành, thị trường, kỹ thuật, công nghệ và hỗ trợ Công ty phát triển hoạt động kinh doanh; ✓ Nhà đầu tư đáp ứng quy định về đầu tư góp vốn vào công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật doanh nghiệp năm 2020. <p>Nhà đầu tư tham gia mua cổ phần do cổ đông hiện hữu</p>

	<p>không đăng ký mua, không nộp tiền, cổ phiếu lẻ đáp ứng các quy định tại Khoản 3 Điều 42 nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán</p> <p>Trong trường hợp HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này thì số lượng cổ phiếu này sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.</p>
Chào mua công khai	Đại hội đồng cổ đông thông qua việc Nhà đầu tư khi thực hiện mua số cổ phiếu do cổ đông không đăng ký mua hoặc không nộp tiền mua, số cổ phiếu lẻ không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai trong trường hợp Chào bán cho tổ chức, cá nhân và người có liên quan dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt mức sở hữu được quy định tại điểm a,b khoản 1 Điều 35 Luật Chứng khoán 2019.
Hạn chế chuyển nhượng:	<p>- Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu mua theo quyền mua hoặc cổ phiếu của nhà đầu tư mua do thực hiện quyền mua được mua lại từ cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.</p> <p>- Số cổ phiếu lẻ được HĐQT phân phối lại cho nhà đầu tư khác sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại khoản 4 điều 42 nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.</p> <p>- Số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua được HĐQT phân phối lại cho các nhà đầu tư khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 điều 42 nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.</p>
Thời gian dự kiến phát hành:	Năm 2021.
Đăng ký và Niêm yết cổ phần phát hành thêm:	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung và đăng ký niêm yết bổ sung theo đúng quy định.

2.3.1 Các nội dung khác liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:

- a. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: 80%,** tương ứng số tiền tối thiểu thu được tối từ đợt phát hành là 729.598.480.000 đồng.
- b. Phương án xử lý trong trường hợp đợt phát hành không thành công:**

Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn từ hoạt động kinh doanh và các nguồn vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện đầu tư. Đồng thời, Công ty lựa chọn giải ngân các dự án theo lộ trình thích hợp để không bị sức ép về tiến độ và nguồn tiền đầu tư. Đồng thời, trong trường hợp đợt phát hành không thành công Công ty cam kết sẽ giải quyết quyền lợi của các cổ đông đã nộp tiền mua theo quy định của pháp luật trong thời gian ngắn nhất để hạn chế tối đa thiệt hại của cổ đông.

c. Rủi ro pha loãng cổ phiếu:

- *Rủi ro pha loãng giá giao dịch:*

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

$$P_{tc} = \frac{P_{t-1} + (I_1 \times P_1)}{1 + I_1}$$

Trong đó:

P_{tc} : Giá tham chiếu tại Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền

P_{t-1} : Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền

P_1 : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu

I_1 : Tỷ lệ vốn tăng thêm do chào bán quyền mua cổ phiếu cho CĐHH

- *Rủi ro pha loãng EPS:*

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$EPS_{\text{pha loãng}} = E / Q_{bq}$$

Trong đó:

+ EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phiếu pha loãng sau đợt chào bán thành công.

+ E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.

+ Q_{bq} : Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau chào bán).

Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia nhỏ hơn cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

- *Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu*

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV = NVCSH / (Q - CPQ)$$

Trong đó:

+ NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông

+ Q: Tổng số cổ phiếu đã chào bán

+ CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ

+ BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc chào bán cổ phiếu thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2020 có thể giảm nếu tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

- *Rủi ro pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:*

Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu có thể sẽ bị giảm nếu cổ đông từ chối thực hiện quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán. Trong trường hợp Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu, Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2020 và Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn người lao động (ESOP) vào cùng một đợt; tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu có thể bị giảm thêm do số lượng cổ phiếu đang lưu hành sẽ tăng thêm một lượng đúng bằng số lượng cổ phiếu phát hành ESOP.

2.3.2 Mục đích sử dụng vốn

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu là 911.998.100.000 đồng dự kiến sẽ được sử dụng như sau:

STT	Mục đích	Số tiền dự kiến giải ngân (đồng)
1	Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là căn hộ thuộc Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công.	400.000.000.000
2	Trả nợ vay cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.	400.000.000.000
3	Trả nợ vay ngân hàng khác	111.998.100.000
	TỔNG CỘNG	911.998.100.000

Nội dung chi tiết các mục đích:

- a. **Mục đích:** *Nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là các căn hộ thuộc Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công.*

Thông tin về dự án:

- ✓ Tên dự án: Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công.
- ✓ Địa điểm dự án: số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- ✓ Chủ đầu tư: Hợp tác xã Thành Công.
- ✓ Hình thức hợp tác: hợp tác kinh doanh, Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản là các căn hộ thuộc dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công mà Hợp tác xã Thành Công là chủ đầu tư, sau đó thực hiện phân phối lại các sản phẩm trên. Các sản phẩm bất động sản nhận chuyển nhượng là các sản phẩm đã đủ điều kiện giao dịch theo quy

định của pháp luật và được đầu tư, xây dựng theo đúng tiến độ và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

- b. **Mục đích:** *Trả nợ vay cho các hợp đồng nhận chuyển nhượng các sản phẩm bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai thuộc. Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.*

Thông tin về dự án:

- ✓ Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ.
- ✓ Địa điểm dự án: các phường Hoàng Văn Thụ, Thịnh Liệt, Yên Sở, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.
- ✓ Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Hoàng Mai.
- ✓ Hình thức hợp tác: hợp tác kinh doanh, Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ nhận chuyển nhượng một phần các sản phẩm bất động sản thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ mà Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị Hoàng Mai là chủ đầu tư, sau đó thực hiện phân phối lại các sản phẩm trên. Các sản phẩm bất động sản nhận chuyển nhượng là các sản phẩm đã đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật và được đầu tư, xây dựng theo đúng tiến độ và thiết kế đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 2. Thông qua các nội dung ủy quyền.

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành theo thẩm quyền bao gồm nhưng không giới hạn các điều sau:

2.1. Về việc xây dựng và giải trình hồ sơ phát hành cổ phiếu gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước:

- Xây dựng, hoàn thiện, bao gồm cả việc chỉnh sửa phương án phát hành, nhưng không bao gồm nội dung về số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành, giá phát hành và tỷ lệ thực hiện quyền;
- Thông qua Quy chế phát hành ESOP, thực hiện phân bổ quyền mua cổ phiếu ESOP theo đúng quy định;
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ phát hành cổ phiếu gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

2.2. Về việc triển khai, thực hiện phương án phát hành:

- Lựa chọn thời điểm thích hợp triển khai phương án phát hành đã được thông qua;
- Lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền;
- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- Chủ động phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt phát hành và kết hợp với nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng và nguồn tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty để sử dụng phù hợp với mục đích sử dụng vốn đã được thông qua;

- Hội đồng quản trị thông quan phương án sử dụng vốn chi tiết, đồng thời chủ động điều chỉnh phương án sử dụng vốn cho phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật;
- Thực hiện xử lý số cổ phiếu lẻ; cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua theo đúng quy định;
- Đăng ký lưu ký tập trung và đăng ký niêm yết bổ sung đối với số cổ phiếu được phát hành.

2.3. Đăng ký tăng vốn Điều lệ

- Giao Hội đồng quản trị thực hiện thủ tục đăng ký tăng vốn điều lệ sau khi kết thúc đợt phát hành;
- Thông qua việc sửa đổi Điều 6.1 Điều lệ Công ty và giao Hội đồng quản trị thực hiện sửa đổi, bổ sung Điều 6.1 Điều lệ Công ty phản ánh kết quả phát hành cổ phần.

2.4. Các công việc khác có liên quan đến việc phát hành.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ thông qua toàn văn bản tại cuộc họp ngày 09/04/2021. Chấm dứt Nghị quyết số 05/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/4/2019 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 về việc thông qua phương án phát hành cổ phần để tăng vốn Điều lệ Công ty kể từ ngày Nghị quyết này có hiệu lực.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc Công ty, các phòng ban chức năng liên quan chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Toàn thể cổ đông;
- Lưu VP.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Nguyễn Trung Vũ