

Hà Nội, ngày 25 tháng 04 năm 2023

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua, sửa đổi bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2021 và 2022 của Công ty;
- Căn cứ Kế hoạch kinh doanh của Công ty,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua các nội dung sau:

Tại phiên họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 ngày 12/5/2022, ĐHĐCĐ đã thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021, trong đó có nội dung về việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 15% trên vốn điều lệ tại thời điểm đó là 2.015.995.570.000 đồng (theo Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021, và các nội dung về việc trả thù lao cho các thành viên HĐQT, UBKT và tiền lương Ban TGD của HĐQT kèm Nghị quyết số 06/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2022). Đồng thời, về việc triển khai, Đại hội đồng cổ đông giao Hội đồng quản trị Công ty, căn cứ tình hình thực tế và giá trị nguồn vốn dự kiến dùng để trả cổ tức nêu trên để lựa chọn thời điểm phù hợp, xây dựng phương án trả cổ tức chi tiết (bao gồm xác định tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ) phù hợp tại thời điểm đó để trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua trước khi thực hiện.

Do việc triển khai phương án tăng vốn điều lệ trong năm 2022 theo hình thức (i) phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty; và (ii) chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng được hoàn thành tại thời điểm tháng 10 năm 2022, nên Công ty chưa thực hiện chi trả cổ tức cho cổ đông theo kế hoạch.

Xét thấy tại thời điểm hiện tại, sau khi Công ty hoàn thành đợt tăng vốn điều lệ lên 4.636.785.340.000 đồng, đồng thời căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh năm 2022, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 như sau:

1. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức

- | | | |
|----------------------------|---|---|
| Tên cổ phiếu | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. |
| Mã cổ phiếu | : | CRE. |
| Loại chứng khoán phát hành | : | Cổ phiếu phổ thông. |

Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	:	463.678.534 cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu quỹ	:	108 cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	:	463.678.426 cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành	:	46.367.842 cổ phiếu.
Tổng mệnh giá phát hành	:	463.678.420.000 đồng (<i>Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi ba tỷ sáu trăm bảy mươi tám triệu bốn trăm hai mươi nghìn đồng</i>).
Mục đích phát hành	:	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022.
Đối tượng phát hành	:	Tất cả các cổ đông hiện hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ có tên trong danh sách người sở hữu cổ phần tại ngày đăng ký cuối cùng (ngày chốt danh sách) để phát hành cổ phiếu trả cổ tức do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam/Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp.
Tỷ lệ phát hành (Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành)	:	10%, tương ứng với tỷ lệ thực hiện quyền là 10:1 (<i>Tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu, cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được nhận cổ tức là 01 cổ phiếu mới phát hành thêm</i>).
Phương án xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh	:	Số lượng cổ phiếu mỗi Cổ đông được nhận khi phát hành cổ phiếu trả cổ tức sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân) (nếu có) sẽ bị hủy bỏ, không phát hành. Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 201 cổ phiếu (tại ngày chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu trả cổ tức). Với tỷ lệ phát hành 10%, cổ đông A sẽ nhận được số cổ phiếu phát hành thêm được tính như sau: $201 \times 10\% = 20,1$ cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ 0,1 cổ phiếu sẽ được hủy bỏ, không phát hành. Số cổ phần mà cổ đông A được nhận được là 20 cổ phiếu.
Nguồn thực hiện phát hành	:	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại ngày 31/12/2022 trên báo cáo tài chính riêng của Công ty năm 2022 đã được kiểm toán và không vượt quá LNST chưa phân phối trên BCTC hợp nhất của Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ. (Nguồn thực hiện phát hành này đã bao gồm 302.339.335.500 đồng (tương đương 15% vốn điều lệ tại thời điểm Đại hội cổ đông 2022 là 2.015.995.570.000 đồng) được ĐHCĐ

thường niên năm 2022 thông qua để trả cổ tức cho cổ đông theo Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2021, và các nội dung về việc trả thù lao cho các thành viên HĐQT, UBKT và tiền lương Ban TGD của HĐQT ngày 12/5/2022 kèm Nghị quyết số 06/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/05/2022).

- Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu phát hành thêm không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Thời gian thực hiện : Dự kiến trong năm 2023 và HĐQT quyết định thời điểm cụ thể sau khi được thông báo bằng văn bản của Ủy ban chứng khoán Nhà nước về việc nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty.

2. Đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm

ĐHĐCĐ thông qua việc đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam/Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành theo phương án phát hành nêu trên, sau khi kết thúc đợt chào bán/phát hành theo đúng quy định hiện hành.

3. Thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi điều lệ Công ty về vốn điều lệ:

Điều chỉnh khoản mục vốn điều lệ (Điều 6.1) và Phụ lục 04 tại Điều lệ Công ty tương ứng với tổng giá trị cổ phiếu (theo mệnh giá) thực tế phát hành được theo Phương án phát hành nêu trên.

4. Thông qua các nội dung ủy quyền:

Kính trình Đại hội đồng cổ đông giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành bao gồm nhưng không giới hạn các nội dung sau:

- + Chủ động xây dựng, hoàn thiện và giải trình hồ sơ đăng ký báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền, 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 và tỷ lệ thực hiện quyền.
- + Lựa chọn thời điểm cụ thể để thực hiện việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức sau khi nhận được thông báo bằng văn bản của UBCKNN về việc nhận được đầy đủ tài liệu phát hành cổ phiếu để trả cổ tức của Công ty, quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền liên quan đến việc phát hành cổ phiếu.
- + Thực hiện xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh đúng quy định.
- + Quyết định và thực hiện tất cả các công việc, thủ tục cần thiết liên quan đến việc: (i) thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về vốn điều lệ tại Điều lệ Công ty; (ii) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty; (iii) đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán của Công ty tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam; và (iv) đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán.

- + Các công việc khác có liên quan đến việc phát hành, đăng ký thay đổi giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm.
- + Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị được giao/ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị và/hoặc Tổng Giám đốc để thực hiện một hoặc một số các công việc nêu trên.

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

Xin trân trọng cảm ơn.

Nơi nhận:

- Cổ đông;
- HĐQT, BTGD;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

(Đã ký)

Nguyễn Trung Vũ

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp và trình ĐHDCD xem xét, quyết định tại Đại hội.