

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

TÀI LIỆU HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
THƯỜNG NIÊN 2019

Hà Nội - 2019

MỤC LỤC

CHƯƠNG TRÌNH HỌP.....	1
BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....	2
BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ.....	6
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2018 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019.....	9
BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2018 ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN.....	13
TỜ TRÌNH VỀ VIỆC PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2018.....	14
TỜ TRÌNH VỀ VIỆC PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ NĂM 2019.....	15
TỜ TRÌNH VỀ VIỆC LỰA CHỌN CÔNG TY KIỂM TOÁN CHO NĂM TÀI CHÍNH 2019.....	16
TỜ TRÌNH VỀ VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ.....	17
TỜ TRÌNH VỀ VIỆC THÔNG QUA PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ.....	23

CHƯƠNG TRÌNH HỌP
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

Thời gian : 13h30 Thứ 6, ngày 19 tháng 04 năm 2019.

Địa điểm : Tầng 3, tòa nhà Dolphin Plaza, số 28 đường Trần Bình, phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Thời gian	Nội dung chương trình	Phụ trách
13:30-14:00	Đón tiếp đại biểu và cổ đông Ban Kiểm tra tư cách cổ đông kiểm tra tư cách cổ đông tham dự và phát tài liệu cuộc họp cho cổ đông	Ban Tổ chức
14:00-14:05	Giới thiệu Ban kiểm tra tư cách cổ đông (Ban KTTCCĐ)	Ban Tổ chức
	Trưởng Ban KTTCCĐ báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐHĐCĐ	Trưởng Ban KTTCCĐ
14:05-14:10	Khai mạc, tuyên bố lý do và giới thiệu thành phần tham dự	Ban Tổ chức
14:10-14:30	Giới thiệu Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa	Ban Tổ chức
	Thông qua Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu cuộc họp	Đoàn Chủ tịch
	Thông qua Quy chế làm việc và biểu quyết tại ĐHĐCĐ	
	Thông qua chương trình làm việc tại ĐHĐCĐ	
14:30-15:40	Trình bày các Báo cáo và Tờ trình tại Đại hội:	
	1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2018	Đoàn Chủ tịch
	2. Báo cáo của Ban Kiểm toán nội bộ năm 2018	Trưởng ban Kiểm toán nội bộ
	3. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình kinh doanh 2018 và kế hoạch kinh doanh 2019	Tổng Giám đốc
	4. Tờ trình thông qua Báo cáo tài chính 2018 đã được kiểm toán	Kế toán trưởng
	5. Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận 2018	Đoàn Chủ tịch
	6. Tờ trình thông qua kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2019	
	7. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán, soát xét các báo cáo tài chính năm 2019	
	8. Tờ trình về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ	
9. Tờ trình thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ		
15:40-16:00	Trao đổi thảo luận	Đoàn Chủ tịch
16:00-16:10	Biểu quyết thông qua các nội dung của ĐHĐCĐ	ĐHĐCĐ
16:10-16:20	Nghỉ giải lao	
16:20-16:30	Công bố kết quả kiểm phiếu biểu quyết	Ban Kiểm phiếu
16:30-16:50	Thông qua Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ	Đoàn Chủ tịch
16:50	Bế mạc ĐHĐCĐ	Đoàn Chủ tịch

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ NĂM 2018**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ xin trình Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCD**”) thường niên báo cáo về các hoạt động của Hội đồng quản trị (“**HDQT**”) trong năm 2018, gồm các nội dung sau:

- I. Đánh giá tình hình và bối cảnh 2018.
- II. Các hoạt động của HDQT và kết quả đạt được.
- III. Kế hoạch và định hướng hoạt động năm 2019.

Nội dung chi tiết như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH VÀ BỐI CẢNH 2018

1. Tóm tắt tình hình kinh tế vĩ mô:

Năm 2018 nền kinh tế thế giới có nhiều biến động, có xu hướng tăng trưởng chậm lại, tranh chấp thương mại Mỹ Trung, lãi suất chính sách gia tăng, nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài toàn cầu suy giảm... Trong tình hình đó, nền kinh tế Việt Nam năm 2018 vẫn được coi là một năm thành công với một số nét chính:

- GDP tăng trưởng đạt 7,08%, mức tăng cao nhất 11 năm qua và ở cả 3 lĩnh vực: Công nghiệp, Nông nghiệp và Dịch vụ. Chất lượng tăng trưởng và môi trường đầu tư kinh doanh được cải thiện, số lượng doanh nghiệp thành lập mới tăng mạnh với hơn 131.000 doanh nghiệp.
- Lạm phát được kiểm soát ở mức thấp - bình quân 3,54%, tỷ giá, lãi suất ổn định, dự trữ ngoại hối tiếp tục tăng mạnh, hơn 63 tỷ USD.
- Kinh tế vĩ mô ổn định, các doanh nghiệp tin tưởng vào triển vọng kinh tế.
- Giải ngân vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục đà tăng mạnh trong năm 2018 và thiết lập mức kỷ lục mới trong nhiều năm trở lại đây với hơn 19 tỷ USD cho thấy niềm tin của nhà đầu tư vào môi trường đầu tư và cũng như tiềm năng tăng trưởng của Việt Nam. Điều đáng nói, sức hút của Việt Nam đối với nhà đầu tư ngoại đã có sự chuyển biến mạnh. Việt Nam bắt đầu được nhắc tới là điểm đến của ngành công nghiệp 4.0 như công nghệ cao, công nghệ mới, công nghệ thân thiện với môi trường...
- Ngày 12/11/2018 là một ngày đặc biệt đối với nền kinh tế Việt Nam khi Quốc hội chính thức thông qua Hiệp định Đối tác toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương (CPTPP hay TPP 11) với 11 nước tham gia có tổng giá trị GDP khoảng 10.000 tỷ USD, chiếm khoảng 13% GDP toàn cầu đem lại rất nhiều cơ hội cũng như thách thức cho nền kinh tế và doanh nghiệp Việt Nam.

2. Thị trường bất động sản:

- Số lượng Doanh nghiệp bất động sản mới thành lập trong năm 2018 tăng mạnh với hơn 7.000 doanh nghiệp, tăng hơn 50% so với 2017. Kinh doanh bất động sản cũng là ngành nghề có số vốn đăng ký lớn nhất với hơn 375 tỉ đồng, chiếm 30,4% trên tổng số vốn đăng ký.

- Việc tạm dừng thông qua Luật đặc khu, tạm dừng chuyển nhượng bất động sản đã ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường bất động sản toàn quốc
- Chính sách “đốt lò” xử lý tham nhũng làm cho nhiều dự án không được cấp phép, nhiều thị trường không có thêm hàng mới, đặc biệt là các thị trường trọng điểm phía nam như HCM, Nha Trang, Cần Thơ...
- Mặc dù có nhiều khó khăn, năm 2018 tiếp tục là năm số lượng nguồn cung mới chào bán trên cả nước duy trì mức cao. Theo hiệp hội môi giới bất động sản Việt Nam, năm 2018 có hơn 174.000 đơn vị bất động sản nhà ở, đất nền được cung cấp ra thị trường. Giá nhà phân khúc trung cấp tương đối ít biến động, phân khúc cao cấp tiếp tục tăng. Phân khúc bất động sản thương mại và bất động sản công nghiệp có nhu cầu tăng cao và có dấu hiệu khan hiếm.
- Xu hướng mua bất động sản để an cư cũng đang giảm dần trong năm 2018, nhường chỗ cho hình thức đầu tư.
- Đặc biệt xu hướng áp dụng công nghệ 4.0 trong các doanh nghiệp bất động sản.

Đánh giá chung: Thị trường bất động sản 2018 là bức tranh đầy đủ gam màu sáng tối với sự chuyển động của tất cả các phân khúc (từ kinh doanh nhà ở đến mua bán đất nền), các thương vụ mua bán sáp nhập, sự ra đời của hàng ngàn doanh nghiệp địa ốc mới... Tuy còn nhiều bất cập và khó khăn trong dài hạn, nhưng năm 2018 vẫn là một năm có nhiều điểm sáng, tiếp tục mở ra những cơ hội tốt cho những năm sắp tới.

II. HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2018

1. Các hoạt động chính của Hội đồng quản trị năm 2018

Trong năm 2018, Hội đồng quản trị CENLAND đã họp bàn cùng Ban Tổng Giám đốc nhằm phân tích, đánh giá, xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2018 trình ĐHĐCĐ thông qua. HĐQT đã trao đổi ý kiến và chất vấn các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc trong việc lập chiến lược, thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và các mục tiêu đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. HĐQT cũng luôn song hành cùng Ban Tổng Giám đốc trong từng hoạt động, bám sát thị trường, đưa ra các chỉ đạo, quyết sách kịp thời, phù hợp nhằm hoàn thành các mục tiêu mà ĐHĐCĐ đề ra.

Trên cơ sở phân công, phân nhiệm, Chủ tịch Hội đồng quản trị làm việc trực tiếp hàng ngày với Ban Tổng Giám đốc và các cấp quản lý tại văn phòng Công ty cũng như trực tiếp đi kiểm tra, khảo sát thực tế các dự án để có ý kiến chỉ đạo sát sao.

Để thực hiện và hoàn thành Nghị quyết đã được ĐHĐCĐ thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên và bất thường, HĐQT đã tiến hành hơn 20 cuộc họp trực tiếp hoặc xin ý kiến bằng văn bản, ban hành 20 Nghị quyết và 07 Quyết định. Trong đó các Nghị quyết, Quyết định của HĐQT đều được ban hành trên cơ sở thảo luận, đồng thuận biểu quyết đồng ý của 6/6 Thành viên HĐQT, chỉ đạo giám sát các nội dung bao gồm:

- Thông qua các báo cáo năm 2017, phương hướng nhiệm vụ và mục tiêu hoạt động năm 2018 trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018;
- Thông qua nghị quyết bầu Chủ tịch HĐQT và Phó CT HĐQT nhiệm kỳ 2018-2023;
- Thông qua nghị quyết về việc đầu tư thứ cấp, đặt cọc bao tiêu sản phẩm, mua bán tài sản và vay vốn đầu tư đối với các dự án mà tổng mức đầu tư vượt quá thẩm quyền của Tổng Giám đốc và Ban điều hành;
- Thông qua nghị quyết về việc chính thức niêm yết cổ phiếu CRE trên sàn giao dịch HOSE;
- Xây dựng phương án xin ý kiến cổ đông bằng văn bản và triển khai tăng vốn điều lệ lên 800 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức 2018 và phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu;

- Nâng cấp nền tảng nghemoigioi.vn, phát triển mô hình mua bán bất động sản kiểu mới áp dụng các công nghệ mới nhất dựa trên nền tảng công nghệ 4.0, đó là CenHomes.vn;
- Thông qua chủ trương góp vốn thành lập công ty mới M&I, nhận chuyển nhượng cổ phần công ty cổ phần đầu tư Lilaha, hợp tác đầu tư với World Eye Vision;
- Thông qua những quyết định quan trọng khác, thuộc thẩm quyền của HĐQT như bổ nhiệm, miễn nhiệm kế toán trưởng, các chức danh quản lý cấp Phó Tổng Giám đốc, Người phụ trách quản trị Công ty, bổ sung thêm nguồn nhân lực tham gia quản lý các mảng/hoạt động kinh doanh của Công ty; giao chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận cụ thể đến Ban Tổng Giám đốc nhằm tạo sự phát triển vượt bậc về kết quả kinh doanh cũng như khả năng điều hành, quản lý của Ban Tổng Giám đốc; Xây dựng các chương trình thi đua giữa các Phó Tổng Giám đốc nhằm tạo sự cạnh tranh cũng như gia tăng hiệu quả kinh doanh; Thông qua việc điều chỉnh chính sách lương, hoa hồng và các chế độ phúc lợi dành cho CBNV Công ty; Phê duyệt các quy trình, quy chế và áp dụng KPI nhằm đánh giá hiệu quả làm việc của CBNV...

2. Tình hình thực hiện các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông

Dựa trên mục tiêu mà ĐHĐCĐ đề ra, HĐQT đã chỉ đạo Ban Giám đốc, Ban điều hành quyết liệt triển khai các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và đạt được các kết quả sau:

2.1. Kết quả kinh doanh năm 2018

STT	Nội dung	Kế hoạch 2018 (tỷ đồng)	Thực hiện 2018 (tỷ đồng)	Tỷ lệ hoàn thành kế hoạch
1	Tổng Doanh thu	1.676	1.687	100,6%
2	Lợi nhuận sau thuế	320	320	100,0%

Đây được đánh giá là một kết quả rất ngoạn mục, trong bối cảnh thị trường cạnh tranh rất khốc liệt, tổng lượng giao dịch trên toàn thị trường không tăng đáng kể so với năm 2017, nhưng CENLAND vẫn tiếp tục duy trì tăng trưởng doanh thu 51,3%, tăng trưởng lợi nhuận 26,4% so với 2017, kết hợp với hiệu quả từ việc đầu tư và hợp tác kinh doanh, đặt cọc bao tiêu sản phẩm...

Đây cũng là năm đầu tiên CENLAND được vinh dự được vinh danh trong Top 10 Giải thưởng Sao vàng Đất Việt 2018. Giải thưởng Sao Vàng đất Việt được triển khai nhằm tôn vinh những doanh nghiệp có chỉ số kinh doanh tốt, phát triển ổn định, bền vững, duy trì số lao động, quan tâm đến trách nhiệm với người lao động và xã hội.

2.2. Đánh giá về hoạt động của HĐQT

Đánh giá tổng thể, trong năm 2018, HĐQT công ty đã thực hiện thành công những nhiệm vụ chính sau:

- (1) Hoàn thành việc niêm yết cổ phiếu CRE trên sàn giao dịch chứng khoán HOSE.
- (2) Mở rộng mạng lưới phân phối hơn 20 tỉnh thành trong cả nước.
- (3) Cho ra đời nền tảng website mua bán bất động sản kiểu mới áp dụng công nghệ 4.0: CenHomes.vn.
- (4) Củng cố và kiện toàn bộ máy lãnh đạo và hệ thống quản trị của CENLAND và các công ty thành viên, tạo tiền đề vững chắc cho sự phát triển mạnh mẽ của CENLAND.
- (5) Hoạch định chủ trương và chiến lược kinh doanh rất sát với thị trường, có phản ứng điều chỉnh nhanh nhạy, kịp thời, tăng cường hiệu quả hoạt động đầu tư thứ cấp và hoàn thành các chỉ tiêu kết quả kinh doanh mà ĐHĐCĐ đã đề ra.

III. KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT NĂM 2019

Trong năm 2019, HĐQT đặt mục tiêu như sau:

3.1. Mục tiêu doanh thu – lợi nhuận năm 2019

- Tổng doanh thu hợp nhất: 2.562 tỷ đồng.
- Tổng lợi nhuận trước thuế hợp nhất đạt 562,5 tỷ đồng.
- Mức tăng trưởng lợi nhuận là 40% so với năm 2018.

3.2. Kế hoạch và định hướng hoạt động:

Trên cơ sở các kết quả đã đạt được trong năm 2018, dựa trên nền tảng vững chắc của một hệ thống Phân phối – tiếp thị BĐS hàng đầu Việt Nam đã được hình thành và phát triển hơn 16 năm, đặc biệt khi CENLAND đã chính thức niêm yết trên thị trường chứng khoán, HĐQT Công ty đặt ra những phương hướng và nhiệm vụ chính sau đây:

- Tiếp tục Tập trung khai thác nguồn hàng cho hệ thống phân phối, bằng cách sử dụng triệt để năng lực của đội ngũ làm sản phẩm (“APM”), bám sát và làm việc chặt chẽ với các chủ đầu tư có uy tín, sử dụng các chính sách tài chính linh hoạt và phù hợp như hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, đặt cọc bao tiêu... để đảm bảo đủ nguồn hàng tốt nhất, giá cả phù hợp thị trường cho hệ thống phân phối.
- củng cố hệ thống siêu thị dự án (STDA) trở thành đội quân tinh nhuệ, chuyên nghiệp và hiệu quả. Phát triển và mở rộng hệ thống đại lý uỷ quyền được đào tạo bài bản trên toàn quốc, kết hợp với nền tảng công nghệ 4.0 trong giao dịch mua bán bất động sản tiến tới thay đổi hành vi người tiêu dùng trong việc mua bán bất động sản.
- Đầu tư phát triển hệ thống CenHomes.vn với các công nghệ mới nhất dựa trên nền tảng công nghệ 4.0, trở thành nền tảng giao dịch mua bán bất động sản hiện đại và dẫn đầu trên thị trường.
- Tiếp tục mở rộng thị trường quốc tế, xem xét việc mở văn phòng ở các thị trường tiềm năng như Châu Âu, Mỹ và Úc khi thích hợp.
- Tìm kiếm và nghiên cứu triển khai các hình thức và sản phẩm đầu tư kinh doanh bất động sản mới nhằm đáp ứng các nhu cầu thay đổi của thị trường cũng như mở rộng thị phần.
- Luôn không ngừng phát triển và hoàn thiện hệ thống quản lý, điều hành, kết hợp giữa con người và công nghệ để đảm bảo lợi thế quy mô của hệ thống.
- Hoàn thiện thể chế ở các cấp, đặc biệt ở quy mô quản trị, đảm bảo rõ ràng, minh bạch và hiệu quả. Phần đầu mục tiêu CRE trở thành mã cổ phiếu được nhiều nhà đầu tư săn lùng trên thị trường chứng khoán.
- Nghiên cứu đề xuất ĐHCĐ thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 800 tỷ lên 1600 tỷ để bổ sung nguồn vốn kinh doanh.

Trên đây là toàn văn báo cáo hoạt động năm 2018 và mục tiêu, định hướng hoạt động năm 2019 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đã ký

Nguyễn Trung Vũ

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thực hiện nhiệm vụ theo quy định của Luật doanh nghiệp, Điều lệ Công ty, Quy chế nội bộ và quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (“CENLAND”) và các quy định hiện hành, Ban kiểm toán nội bộ xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCD”) những nội dung chính như sau:

I. HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ NĂM 2018

Năm 2018, do chuyển đổi mô hình quản lý theo Điểm b Điều 134 của Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13, Ban Kiểm toán nội bộ được thành lập gồm 03 thành viên:

1. Ông Nguyễn Đức Vui - Trưởng Ban Kiểm toán nội bộ.
2. Bà Doãn Thị Thu Hương - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ.
3. Bà Trần Thị Nhung - Thành viên Ban Kiểm toán nội bộ.

Trong năm 2018, Ban Kiểm toán nội bộ đã thực hiện những công việc như sau:

- Thẩm định, đánh giá hiệu quả phương án kinh doanh, theo dõi hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận chức năng của Công ty, kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ, các nghị quyết của ĐHĐCD, nghị quyết Hội đồng quản trị (“HĐQT”) và các quy định quản lý nội bộ của Công ty; Kiểm tra, kiểm soát, ngăn ngừa, giám sát, phát hiện sai sót, hạn chế trong các hoạt động của Công ty;
- Thẩm định báo cáo kết quả kinh doanh, báo cáo tài chính và các báo cáo định kỳ khác. Phân tích đánh giá tính hình tài chính, hiệu quả hoạt động, khả năng bảo toàn, phát triển vốn và những rủi ro trọng yếu;
- Đề xuất các biện pháp khắc phục những sai sót trong kiểm toán. Kiến nghị xử lý những vi phạm: giám sát, đánh giá và theo dõi hoạt động khắc phục những tồn tại đã phát hiện;
- Tham dự các phiên họp của HĐQT, Ban điều hành có liên quan đến công tác của Ban kiểm toán nội bộ để tham gia góp ý kiến về định hướng điều hành kinh doanh, quản lý tài chính và hoàn thiện các quy chế quản lý;
- Thường xuyên trao đổi, phối hợp với Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban liên quan trong việc theo dõi, tổ chức kiểm soát hoạt động của Công ty và kịp thời thông báo những rủi ro làm ảnh hưởng đến lợi ích của cổ đông và kiến nghị những giải pháp xử lý;
- Các thành viên của Ban kiểm toán nội bộ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cần trọng và không cản trở tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. KẾT QUẢ CÔNG TÁC GIÁM SÁT

1. Thẩm định báo cáo tài chính

Việc ghi chép, lưu trữ chứng từ, hệ thống thông tin kế toán và lập sổ sách kế toán cơ bản được thực hiện phù hợp với quy định hiện hành. Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2018 được phân loại cho phù hợp với hướng dẫn Thông tư 200 - 202/2015/TT-BTC do Bộ tài chính ban hành.

Xét trên khía cạnh trọng yếu, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty đến 31/12/2018.

1.1. Kết quả kinh doanh của CENLAND (Công ty mẹ)

- Năm 2018, doanh thu của CENLAND đạt 1.390,5 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu môi giới bất động sản đạt gần 928 tỷ đồng, tăng 5,1% so với năm 2017; Còn lại là doanh thu chuyển nhượng bất động sản đạt 462,5 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 371,5 tỷ đồng, Lợi nhuận sau thuế đạt 297 tỷ đồng, tăng 36,78% so với năm 2017.

1.2. Kết quả kinh doanh hợp nhất toàn Công ty

- Tổng doanh thu hợp nhất năm 2018 đạt: 1.687,2 tỷ đồng.
Vượt gần 0,7% so với kế hoạch và tăng 51,3% so với năm 2017. Trong đó:
 - + Doanh thu Môi giới Bất động sản đạt: 1.163,5 tỷ đồng.
(Hoàn thành kế hoạch và tăng trưởng 6,92% tương đương 75,3 tỷ đồng so với năm 2017)
 - + Doanh thu Chuyển nhượng Bất động sản đạt: 462,6 tỷ đồng.
 - + Doanh thu dịch vụ quảng cáo và tổ chức sự kiện đạt: 60,7 tỷ đồng.
 - + Doanh thu dịch vụ cho thuê văn phòng: 0,4 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế đạt 400,65 tỷ đồng.
Tăng 26,79% với cùng kỳ năm trước và cao hơn 0,16% so với kế hoạch năm.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2018 đạt 320,01 tỷ đồng.
Tăng 26,35 % so với cùng kỳ tương đương 66,75 tỷ đồng.

2. Giám sát đối với Ban Tổng Giám đốc

- Hoàn thành vượt mức kế hoạch kinh doanh 2018.
- Tổ chức các khóa học đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hiệu quả công việc.
- Tiếp tục thực hiện tái cấu trúc Công ty, mở rộng mạng lưới văn phòng, chi nhánh.
- Triển khai và đưa vào vận hành các phân hệ dự án hệ thống công nghệ thông tin quản trị (SERP); Website CenHomes.vn tiếp tục được phát triển, bổ sung và hoàn thiện thêm nhiều chức năng.
- Năm 2018, Công ty đã tiếp tục đẩy mạnh hợp tác với các Chủ đầu tư lớn, kiểm soát chất lượng nguồn hàng.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

1. Kết luận

- Tổng quan: HĐQT đã hoạch định chiến lược phù hợp; chỉ đạo tổ chức kinh doanh có hệ thống, làm tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích cho: cổ đông, người lao động, khách hàng, ngân sách nhà nước; những tồn tại tích tụ nhiều năm từng bước được khắc phục, dần đảm bảo cho Công ty phát triển một cách hiệu quả, an toàn, bền vững. Tuy nhiên, một số chương trình chưa đạt được tiến độ như kế hoạch đặt ra.
- Các thành viên trong Ban Kiểm toán nội bộ đều nêu cao tinh thần trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ, đảm bảo tính trung thực, khách quan trong công việc. Tuy nhiên, trong môi trường kinh doanh luôn có những biến động, hoạt động kinh doanh còn tiềm ẩn rủi ro ngoài tầm kiểm soát thì công việc kiểm toán nội bộ cũng không tránh khỏi tồn tại. Do đó

Ban Kiểm toán nội bộ cần nỗ lực và hoàn thiện các quy trình, các phương pháp kiểm soát trong thời gian tới.

2. Kiến nghị

- Kiên định mục tiêu phát triển an toàn, hiệu quả, bền vững.
- Phát huy, tận dụng cam kết hỗ trợ của nhà đầu tư chiến lược.
- Rà soát đánh giá quy mô, tốc độ tăng trưởng của từng nhóm dự án cả về doanh thu và hiệu quả để từ đó đưa ra các giải pháp cụ thể.
- Tiếp tục thực hiện việc quản lý chi phí kinh doanh một cách chặt chẽ và hiệu quả, đặc biệt là chi phí quản lý, bán hàng.
- Tăng cường công tác quản lý, xử lý công nợ, đặc biệt các khoản nợ xấu, nợ khó có khả năng thu hồi đã phát sinh từ thời kỳ trước và hạn chế việc phát sinh các khoản nợ xấu mới.
- Sớm đưa dự án phần mềm quản trị và các phần mềm hỗ trợ khác vào hoạt động.
- Tiếp tục thực hiện các chương trình tái cấu trúc Công ty theo hướng tinh gọn và hiệu quả.
- Hoàn thiện hệ thống nhân sự.

3. Dự kiến nội dung thực hiện nhiệm vụ trọng tâm của Ban kiểm toán nội bộ năm 2019

- Thường xuyên tham gia cùng HĐQT, Ban điều hành quản lý điều hành và hoàn thiện hệ thống các quy định (quy chế, quy định, quy trình quản lý, định mức chi phí kinh doanh...) về quản trị nội bộ Công ty;
- Giám sát việc thực hiện quy định của Pháp luật, điều lệ Công ty, nghị quyết ĐHĐCĐ, nghị quyết HĐQT và các quy chế, quy định, quy trình quản lý nội bộ của Công ty;
- Các giải pháp cụ thể để tổ chức triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2019 một cách hiệu quả như: cơ chế kinh doanh, quản lý chi phí, công nợ, tổ chức lao động tiền lương, tài chính kế toán, công nghệ thông tin... nhằm tăng khả năng cạnh tranh, nâng cao năng suất lao động, nâng cao hiệu quả hoạt động, phân đầu hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch tài chính kinh doanh năm 2019;
- Các giải pháp tích cực, phù hợp để phát huy tận dụng cam kết hỗ trợ của nhà đầu tư chiến lược.
- Tham gia phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban điều hành cũng như các Phòng ban để tăng cường hướng dẫn nghiệp vụ, kiểm tra và giám sát các hoạt động của Công ty nhằm sớm phát hiện các vi phạm, thiếu sót để chấn chỉnh kịp thời theo đúng quy định.

Thay mặt Ban kiểm toán nội bộ, tôi xin kính chúc các Quý cổ đông và Quý vị đại biểu sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ
TRƯỞNG BAN**

Đã ký

Nguyễn Đức Vui

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VỀ TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2018
VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc, tôi xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (“CENLAND”) về tình hình kinh doanh năm 2018 và kế hoạch kinh doanh năm 2019 với các nội dung như sau:

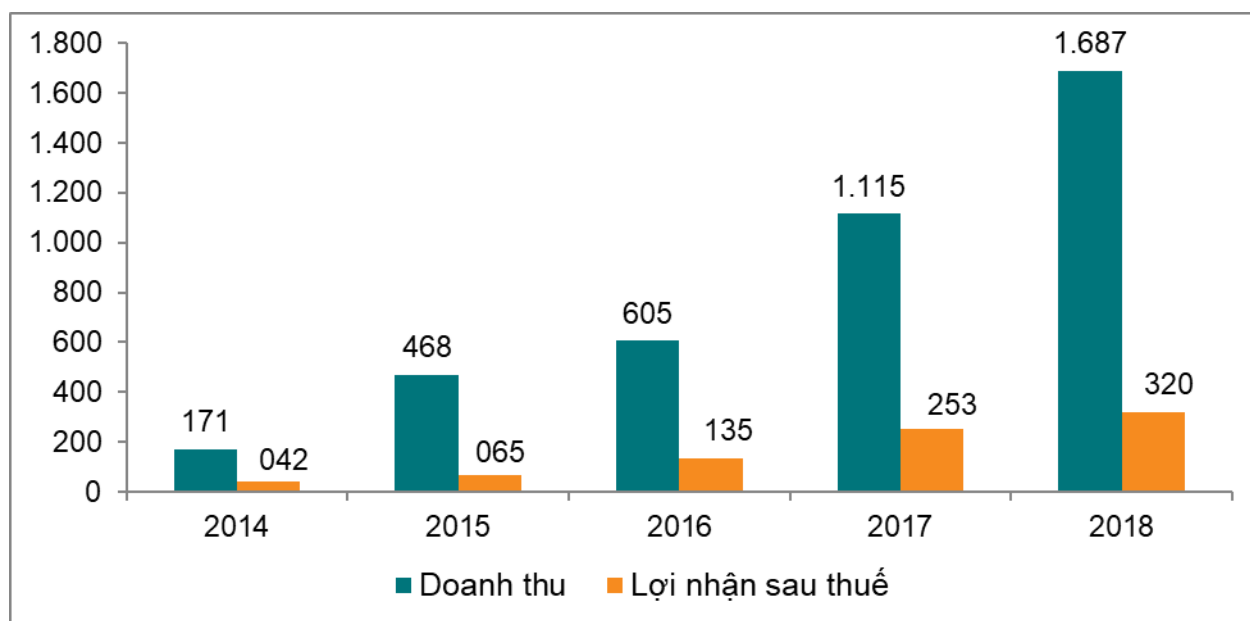
I. TÌNH HÌNH KINH DOANH NĂM 2018

Năm 2018 là năm ghi lại nhiều **Điểm đột phá** của CENLAND sau 16 năm xây dựng và phát triển:

- Ngày 05/09/2018, CENLAND chính thức niêm yết trên sàn chứng khoán HOSE với mã chứng khoán CRE.
- Năm 2018, doanh thu và lợi nhuận của CENLAND đã vượt kế hoạch đề ra: Mức tăng trưởng doanh thu 2018 tăng 51,3% so với năm 2017; Lợi nhuận 2018 tăng 26,4% so với năm 2017.
- CENLAND được vinh danh trong TOP 10 Sao vàng Đất Việt cùng nhiều đơn vị lớn như: VinGroup, FPT, Hòa Phát, Traphaco... Đây là giải thưởng danh giá vinh danh các doanh nghiệp tiêu biểu của Việt Nam.
- Là năm mà các văn phòng đại diện tại các tỉnh thành trên cả nước đã đi vào hoạt động chủ động và hiệu quả.
- Nghemoigioi.vn được nâng cấp với phiên bản CenHomes.vn với nhiều tính năng mới như: phần mềm định giá trực tuyến, Big data, công nghệ 3D Scanning, trợ lý ảo tư vấn 24/7, check căn, thanh toán, đặt cọc online và tính lãi suất ngân hàng trực tuyến.
- Đội ngũ Mentor và Đại lý ủy quyền của CenHomes được mở rộng và đào tạo chuyên nghiệp, bài bản.
- Năm 2018, CENLAND đạt tổng lượng giao dịch là 14.503 giao dịch, mở rộng thị phần về các tỉnh thành trên cả nước.
- Nhiều chủ đầu tư lớn tiếp tục bắt tay và hợp tác cùng CENLAND như: Gamuda Land Việt Nam, FLC, Sun Group, HiBrand Việt Nam, Khai Sơn, TMS Group, Nam Hồng, Bách Đạt..

Báo cáo Tổng doanh thu và lợi nhuận thực hiện năm 2018:

ĐVT: Tỷ đồng



II. PHƯƠNG HƯỚNG, KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2019

1. Kế hoạch kinh doanh năm 2019

Ban Lãnh đạo CENLAND nhận định: năm 2019 – 2020 thị trường bất động sản (“BDS”) Việt Nam vẫn trong thời kỳ phát triển, khi nền kinh tế vĩ mô tăng trưởng, GDP không ngừng tăng lên, lãi suất ngân hàng ổn định, nguồn tiền từ nước ngoài chảy vào Việt Nam mạnh hơn bao giờ hết (thông qua FDI, quỹ, các doanh nghiệp, và đặc biệt là từ các khách hàng, tổ chức nước ngoài muốn mua nhà tại Việt Nam).

Ban Tổng Giám đốc kính trình Đại hội đồng cổ đông Kế hoạch SXKD năm 2019 của CENLAND như sau:

KẾ HOẠCH DOANH THU, LỢI NHUẬN NĂM 2019:

ĐVT: Triệu đồng

	DOANH THU			LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ		
	2018	2019	Tăng trưởng	2018	2019	Tăng trưởng
HỢP NHẤT	1.687.183	2.562.000	52%	400.683	562.500	40%

CƠ CẤU DOANH THU NĂM 2019:

ĐVT: Tỷ đồng

KHOẢN MỤC	2018		2019	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Môi giới bất động sản	1.163,46	68,96%	1.347,86	52,6%
Chuyển nhượng bất động sản	462,57	27,42%	1101,66	43,0%
Dịch vụ quảng cáo, tổ chức sự kiện	60,73	3,60%	102,48	4,0%
Dịch vụ cho thuê văn phòng	0,42	0,03%	10	0,4%
Tổng cộng	1.687,18	100%	2.562,00	100%

2. Các giải pháp để thực hiện kế hoạch kinh doanh

2.1 Đẩy mạnh bao tiêu và mua thứ cấp

Năm 2018, với sự tham gia của nhiều quỹ đầu tư lớn, CENLAND đã tận dụng tốt được nguồn vốn bằng việc tăng cường hoạt động mua thứ cấp và đặt cọc bao tiêu. Hoạt động này đã đem lại được lợi nhuận lớn cho CENLAND, chiếm tới 27% Tổng doanh thu bán hàng và dịch vụ. Năm 2019, CENLAND đã tăng vốn thành công lên 800 tỷ đồng, và vẫn đặt mũi nhọn trong hoạt động bao tiêu và mua thứ cấp. Đây cũng là công cụ thúc đẩy hợp tác chặt chẽ, thể hiện sự cam kết lớn hơn đối với các chủ đầu tư và hỗ trợ mạnh mẽ cho hoạt động phân phối.

2.2 Nguồn hàng dồi dào, phong phú

Lợi thế của CENLAND chính là đảm bảo nguồn hàng luôn dồi dào và phong phú. Từ cuối năm 2018, BLĐ CENLAND đã thúc đẩy hợp tác được với nhiều chủ đầu tư lớn như: Trung Nam Group, VABIS Group, Khai Sơn Group... Việc hợp tác với các chủ đầu tư lớn đã tạo cho kho hàng của CENLAND luôn “đầy ắp” cho hoạt động phân phối. Bên cạnh việc mở rộng nguồn hàng, CENLAND cũng chú trọng việc kiểm soát chất lượng hàng hóa trên thị trường để thực hiện chiến lược là người dẫn dắt thị trường phân phối BĐS toàn quốc.

2.3 Lấy con người làm trọng tâm phát triển

Ngoài đào tạo nâng cao đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm (hầu hết từ 5 năm – 10 năm làm việc tại công ty), CENLAND luôn tập trung vào công tác đào tạo mới để bổ sung nguồn nhân lực. Đây là yếu tố mấu chốt cho sự thành công của CENLAND cũng như bất cứ một đơn vị làm dịch vụ nào.

Lực lượng sales của STDA sẽ chuyển từ giai đoạn tuyển quân sang chọn quân để xây dựng được đội ngũ bán hàng giỏi, tinh nhuệ thực hiện các dự án trọng điểm, chiến lược của CENLAND.

Đội ngũ Mentor và Đại lý ủy quyền sẽ được tham gia nhiều khóa học nâng cao kiến thức, đáp ứng những yêu cầu ngày càng cao của thị trường.

2.4 Tiếp tục đầu tư cho công nghệ

Việc ứng dụng thành công công nghệ vào hoạt động phân phối bất động sản của CenHomes.vn đã đem lại hiệu quả tích cực: tối giản chi phí kinh doanh, lượng giao dịch tăng mạnh với các thao tác bán – mua nhanh gọn. Trong năm 2019, CENLAND sẽ tiếp tục phát triển website CenHomes.vn, để CenHomes.vn trở thành một “bách khoa toàn thư bất động sản”. Các tính năng mới của CenHomes.vn sẽ được đưa vào hoạt động chính thức để việc bán – mua, cho thuê – thuê BĐS của người dân trở nên dễ dàng, thuận tiện.

2.5 Đẩy mạnh hoạt động của các Văn phòng đại diện

Năm 2018, CENLAND đã kiện toàn và mở rộng thêm nhiều văn phòng đại diện các tỉnh thành như: Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Thanh Hóa, Thái Nguyên, Hải Phòng... Đây đều là những tỉnh thành có mức tăng trưởng kinh tế cao, tạo đà cho BĐS phát triển mạnh mẽ đón đầu làn sóng đầu tư, phục vụ nhu cầu sống của người dân ngày càng cao. Các văn phòng đại diện sẽ được đẩy mạnh hoạt động và hoạt động một cách chủ động. Đây chính là những vùng trọng điểm mà CENLAND hướng tới để khai thác nguồn khách hàng tiềm năng với cơ hội đầu tư sinh lời cao.

2.6 Đổi mới mô hình kinh doanh

Thành công của CENLAND đến thời điểm hiện nay nhờ vào sự thay đổi thường xuyên của mô hình kinh doanh và quản trị doanh nghiệp. Trong năm 2019, CENLAND sẽ tiếp tục tập trung nghiên cứu và đổi mới mô hình kinh doanh nhằm mục tiêu: Tăng thị phần – Giảm chi phí cố định – Tăng hiệu quả kinh doanh. Đồng thời, đây cũng là cách tốt nhất để CENLAND luôn giữ vị trí tiên phong trên thị trường phân phối bất động sản.

Trên đây là nội dung báo cáo kế hoạch kinh doanh năm 2018 và kế hoạch kinh doanh năm 2019 của Ban Tổng Giám đốc.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
TỔNG GIÁM ĐỐC**

Đã ký

Nguyễn Thọ Tuyên

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về việc thông qua Báo cáo tài chính 2018 đã được kiểm toán

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- 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 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán,

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán bao gồm các nội dung sau:

1. Báo cáo kiểm toán độc lập: Đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.
2. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018: Tổng tài sản/nguồn vốn là 2.328 tỷ đồng.
3. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2018: Tổng doanh thu hợp nhất là 1.687 tỷ đồng, Tổng lợi nhuận sau thuế hợp nhất là 320 tỷ đồng.
4. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2018.
5. Thuyết minh báo cáo tài chính.

Nội dung chi tiết theo Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Deloitte Việt Nam và đã được công bố trên website www.cenland.vn.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đã ký

Nguyễn Trung Vũ

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2018**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ Báo cáo tài chính năm 2018 đã được kiểm toán, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế như sau:

Phương án phân phối lợi nhuận (Xác định trên kết quả kinh doanh Công ty mẹ):

DVT: VNĐ

TT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
I	KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	
1	Tổng doanh thu (Bao gồm DT tài chính và DT khác)	1.690.708.538.099
2	Tổng chi phí (Bao gồm CP tài chính, CP khác)	1.290.025.611.319
3	Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	400.682.926.780
4	Tổng thuế TNDN	80.643.658.724
5	Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN	320.039.268.056
II	DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ	
1	Tổng LN sau thuế	568.946.065.948
1.1	Lợi nhuận chưa phân phối năm 2017 chuyển sang	248.906.797.892
1.2	Lợi nhuận sau thuế năm 2018	320.039.268.056
2	Dự kiến phân phối như sau	54.406.675.570
2.1	Trả thù lao và thưởng HĐQT, BĐH (2%) LNST	6.400.785.570
2.2	Trích quỹ đầu tư phát triển (10%) LNST	32.003.926.806
2.3	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi 5% LNST	16.001.963.403
2.4	Chia cổ tức bằng cổ phiếu (15%) <i>Trong đợt tăng vốn từ 500 tỷ lên 800 tỷ (tháng 2/2019)</i>	75.000.000.000
III	LỢI NHUẬN ĐỂ LẠI	439.539.390.378
IV	LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU (VNĐ/CP)	3.880

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đã ký

Nguyễn Trung Vũ

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về việc phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2019**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ kế hoạch kinh doanh năm 2019 đã được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ thông qua, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về phương án phân phối lợi nhuận sau thuế chi trả thù lao cho HĐQT, thường ban điều hành và chi trả cổ tức cho các cổ đông như sau:

Phương án phân phối lợi nhuận (Xác định trên kết quả kinh doanh Công ty mẹ):

ĐVT: VNĐ

TT	CHỈ TIÊU	GIÁ TRỊ
I	KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT	
1	Tổng doanh thu (Bao gồm DT tài chính và DT khác)	2.567.000.000.000
2	Tổng chi phí (Bao gồm CP tài chính, CP khác)	2.004.500.000.000
3	Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	562.500.000.000
4	Tổng thuế TNDN	112.500.000.000
5	Tổng lợi nhuận sau thuế TNDN	450.000.000.000
II	DỰ KIẾN PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN SAU THUẾ	
1	Tổng LN sau thuế	889.539.390.378
1.1	Lợi nhuận chưa phân phối năm 2018 chuyển sang	439.539.390.378
1.2	Lợi nhuận sau thuế năm 2019	450.000.000000
2	Dự kiến phân phối như sau	236.500.000.000
2.1	Trả thù lao và thưởng HĐQT, BĐH (2%) LNST	9.000.000.000
2.2	Trích quỹ đầu tư phát triển (7,5%) LNST	33.750.000.000
2.3	Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (7,5%) LNST	33.750.000.000
2.4	Chia cổ tức tối thiểu 10% vốn điều lệ	160.000.000.000
III	LỢI NHUẬN ĐỂ LẠI	653.039.390.378

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đã ký

Nguyễn Trung Vũ

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về việc lựa chọn công ty kiểm toán cho năm tài chính 2019

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty: các công ty niêm yết phải lựa chọn tổ chức kiểm toán độc lập cho năm tài chính ngay tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Công ty kiểm toán được lựa chọn phải được nêu trong Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Theo cam kết với các quỹ đầu tư, Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ phải được kiểm toán bởi một trong bốn Công ty kiểm toán thuộc nhóm Big Four là các Công ty sau:

1. Công ty TNHH PwC Việt Nam
2. Công ty TNHH Deloitte Việt Nam
3. Công ty TNHH KPMG
4. Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam là đơn vị đã tham gia kiểm toán Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ năm 2018 và nằm trong danh sách nhóm Big Four nói trên.

Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc lựa chọn Công ty TNHH Deloitte Việt Nam là đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2019. Trường hợp, nếu Công ty TNHH Deloitte Việt Nam vì lý do nào đó mà từ chối hoặc không được lựa chọn, Hội đồng quản trị sẽ được quyền lựa chọn, quyết định Công ty kiểm toán khác nằm trong nhóm Big Four nêu trên.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét phê duyệt.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đã ký

Nguyễn Trung Vũ

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

**Về việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ
của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ**

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 26/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về Quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng; Thông tư 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ;

Căn cứ vào yêu cầu thực tiễn về tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ, nhằm tạo sự thống nhất áp dụng và thuận tiện hơn trong quá trình làm việc với các đối tác, đơn vị liên quan, cùng với thay đổi tên viết tắt, thay đổi trụ sở chính và cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty, Hội đồng quản trị (“**HDQT**”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**DHĐCD**”) thông qua bản Dự thảo sửa đổi, bổ sung Điều lệ tổ chức và hoạt động lần 01 (Dự thảo chi tiết đính kèm Tờ trình).

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- *Như trên;*
- *Lưu VT.*

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đã ký

Nguyễn Trung Vũ

NỘI DUNG CHI TIẾT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THẾ KỶ

I. Sửa đổi Điều lệ để thực hiện một số thay đổi như sau:

1. Về thay đổi tên viết tắt của Công ty:

Hiện nay, tên CenLand đã được sử dụng và biết đến rộng rãi, do vậy để thuận tiện và thống nhất trong các giao dịch, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc thay đổi tên viết tắt của Công ty như sau:

- Tên Công ty viết tắt hiện tại: CENTURY LAND .,JSC
- Tên Công ty viết tắt sau khi thay đổi: CENLAND .,JSC

Cùng với đó, sửa đổi Điều 2.1.d của Điều lệ phản ánh nội dung thay đổi tên viết tắt này.

2. Về thay đổi trụ sở Công ty:

Hiện tại, việc hoàn thiện và sắp xếp văn phòng Công ty tại địa điểm Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã hoàn tất, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc chuyển trụ sở Công ty về địa điểm này để thuận tiện cho hoạt động của Công ty, cụ thể là:

- Địa chỉ trụ sở chính hiện nay của Công ty: Số 82 Nguyễn Chí Thanh, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Địa chỉ trụ sở sau khi thay đổi: Tầng 1, Tòa B Sky City, số 88 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cùng với đó, sửa đổi Điều 2.3.a của Điều lệ phản ánh việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty như nêu trên.

3. Cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty:

Để phù hợp với hệ thống ngành nghề kinh doanh theo Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 06/07/2018, trên cơ sở rà soát hệ thống ngành nghề hoạt động hiện nay của Công ty, HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc đăng ký cập nhật ngành nghề đăng ký kinh doanh, cụ thể như sau:

- Đăng ký rút ngành nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp</i>	4290

- Đăng ký bổ sung ngành nghề kinh doanh sau:

STT	Tên ngành nghề	Mã ngành
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời.</i>	4299

Cùng với đó, sửa đổi Điều 4.1 của Điều lệ phản ánh việc cập nhật ngành nghề kinh doanh của Công ty như nêu ở trên.

II. Sửa đổi một số điều khác của Điều lệ nhằm tạo sự thống nhất áp dụng và thuận tiện hơn trong quá trình làm việc với các đối tác, đơn vị liên quan, cụ thể như sau:

STT	ĐIỀU	NỘI DUNG TẠI ĐIỀU LỆ HIỆN TẠI	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO VÀ CĂN CỨ SỬA ĐỔI
1	14.1	Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính.	<i>Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một (01) lần. Đại hội đồng cổ đông phải họp thường niên trong thời hạn bốn (04) tháng <u>hoặc sáu (6) tháng (nếu được cơ quan đăng ký kinh doanh gia hạn)</u> kể từ ngày kết thúc năm tài chính.</i>	Bổ sung theo quy định tại Khoản 2, Điều 136, Luật Doanh nghiệp 2014.
2	15.2.g	15.2. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định về các vấn đề sau: ... g) Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;...	15.2. Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định về các vấn đề sau: ... g) Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty, <u>trừ trường hợp sửa đổi, bổ sung Điều lệ để điều chỉnh Vốn điều lệ theo kết quả chào bán hoặc do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán hoặc theo kết quả chuyển đổi hoặc hoán đổi các chứng khoán có khả năng chuyển đổi hoặc hoán đổi thành cổ phần của Công ty đã được phát hành của Công ty, việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ công ty trong trường hợp này sẽ do HĐQT quyết định.</u>	Bổ sung chi tiết nội dung này để thuận tiện cho quá trình sửa đổi Vốn điều lệ của Công ty sau khi thực hiện thành công các đợt tăng vốn theo kế hoạch tăng vốn của Công ty.
3	18.1	18.1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo các trường hợp quy định tại điểm b hoặc điểm c khoản 14.4 Điều 14 Điều lệ này.	<i>18.1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo các trường hợp quy định tại Điều 14 Điều lệ này.</i>	Dẫn chiếu sai vì Điều 14.4 không có điểm c

STT	ĐIỀU	NỘI DUNG TẠI ĐIỀU LỆ HIỆN TẠI	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO VÀ CĂN CỨ SỬA ĐỔI
4	21.1	<p>Trừ trường hợp quy định tại khoản 21.2, khoản 21.3 Điều này, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông:</p> <p>a) Thông qua báo cáo tài chính năm;</p> <p>b) Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của Công ty;</p> <p>c) Miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, và báo cáo việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc.</p>	<p><i>Trừ trường hợp quy định tại khoản 21.2, khoản 21.3 Điều này, các quyết định của Đại hội đồng cổ đông về các vấn đề sau đây sẽ được thông qua khi có từ 51% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông (trong trường hợp tổ chức họp trực tiếp) hoặc số cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với các trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản):</i></p> <p><i>a) Thông qua báo cáo tài chính năm;</i></p> <p><i>b) Kế hoạch phát triển ngắn và dài hạn của Công ty;</i></p> <p><i>c) Miễn nhiệm, bãi nhiệm và thay thế thành viên Hội đồng quản trị, và báo cáo việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng Giám đốc.</i></p>	<p>Bổ sung rõ tỷ lệ % chấp thuận/ thông qua Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông trong trường hợp lấy ý kiến bằng văn bản, tránh gây nhầm lẫn hoặc có những cách giải thích khác đi về hình thức/ tỷ lệ thông qua về các vấn đề nêu tại Điều này.</p> <p>Việc bổ sung này là phù hợp với nội dung đã quy định tại Điều 22.10 của Điều lệ.</p>

STT	ĐIỀU	NỘI DUNG TẠI ĐIỀU LỆ HIỆN TẠI	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO VÀ CĂN CỨ SỬA ĐỔI
5	21.3	Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo Báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.	<i>Các quyết định của Đại hội đồng cổ đông liên quan đến việc sửa đổi và bổ sung Điều lệ, loại cổ phiếu và số lượng cổ phiếu được chào bán, việc tổ chức lại hay giải thể doanh nghiệp, giao dịch mua, bán tài sản Công ty hoặc các chi nhánh thực hiện có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty tính theo Báo cáo tài chính kỳ gần nhất được kiểm toán được thông qua khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận (đối với trường hợp lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)</i>	Tại điều 22 của Điều lệ, Đại hội đồng cổ đông có thể thông qua tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của mình theo thể thức lấy ý kiến bằng văn bản. Do đó, đề xuất bổ sung về tỷ lệ % chấp thuận/ thông qua quyết định của ĐHĐCĐ dưới hình thức lấy ý kiến của cổ đông bằng văn bản. Việc bổ sung này là phù hợp với nội dung đã quy định tại Điều 22.10 của Điều lệ.
6	22.10	Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.	<i>Trừ trường hợp quy định tại Điều 21.3, Nghị quyết được thông qua theo hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản phải được số cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết chấp thuận và có giá trị như nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.</i>	Đề phù hợp quy định tại Điều 21.3

STT	ĐIỀU	NỘI DUNG TẠI ĐIỀU LỆ HIỆN TẠI	ĐỀ XUẤT SỬA ĐỔI, BỔ SUNG	LÝ DO VÀ CĂN CỨ SỬA ĐỔI
7	27.2.p	<p>27.2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</p> <p>... p) Thông qua các giao dịch, đầu tư, các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Quy định này không áp dụng đối với các hợp đồng và các giao dịch, đầu tư quy định tại Điều 15 của Điều lệ này và điểm d khoản 2 Điều 135, khoản 1, khoản 3 Điều 162 của Luật doanh nghiệp;</p>	<p>27.2. <i>Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:</i></p> <p>... p) <i>Thông qua các giao dịch, đầu tư, các hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty. Quy định này không áp dụng đối với các hợp đồng và các giao dịch, đầu tư quy định tại Điều 15 của Điều lệ này và khoản 1, khoản 3 Điều 162 của Luật doanh nghiệp</i></p>	<p>Bỏ nội dung dẫn chiếu: "... điểm d khoản 2 Điều 135" để tránh gây nhầm lẫn và mâu thuẫn về nội dung giữa Điều 27.2.p và Điều 15.2.1</p>
8	52	<p>52.2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.</p>	<p>52.2. <i>Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.</i></p> <p><u><i>Nếu các quy định, quy chế nội bộ khác do Công ty ban hành có nội dung mâu thuẫn, không thống nhất với nội dung tương ứng tại Điều lệ này thì các quy định tại Điều lệ được ưu tiên áp dụng.</i></u></p>	<p>Đề xuất bổ sung thứ tự áp dụng các văn bản nội bộ của Công ty để giải quyết các trường hợp có sự mâu thuẫn, khác biệt đối với các nội dung được điều chỉnh ở các văn bản khác nhau.</p>

Hà Nội, ngày tháng năm 2019

TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Về việc thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006, Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ hiện hành của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ (“Công ty”);
- Căn cứ tình hình thực tế của Công ty,

Trên cơ sở đánh giá tình hình kinh doanh thực tế, nhằm mục đích tăng cường năng lực sản xuất, mở rộng quy mô hoạt động và phát huy tối đa các nguồn lực đang có, cũng như để đảm bảo triển khai hoạt động kinh doanh theo định hướng của Công ty trong năm 2019, Hội đồng quản trị (“**HDQT**”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) phê duyệt chủ trương, phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ từ 800 tỷ đồng lên tối đa 1.600 tỷ đồng, chi tiết như sau:

I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ:

1.1. 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.
Mệnh giá:	10.000 đồng.
Số lượng cổ phiếu đã phát hành:	80.000.000 (Tám mươi triệu) cổ phiếu.
+ Số lượng cổ phiếu quỹ:	108 (Một trăm lẻ tám) cổ phiếu.
+ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	79.999.892 (Bảy mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi hai) cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	79.999.892 (Bảy mươi chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi hai) cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành thành công:	159.999.892 (Một trăm năm chín triệu, chín trăm chín mươi chín nghìn, tám trăm chín mươi hai) cổ phiếu.
Giá phát hành:	Căn cứ vào giá trị sổ sách, tình hình thị trường chung và các yếu tố khác ảnh hưởng đến sự thành công của đợt phát hành, Hội đồng quản trị đề xuất giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu.

Nguyên tắc xác định giá phát hành:	Giá trị sổ sách công ty tại ngày 31/12/2018 là 29.784 đồng/cổ phiếu. Giá trị thị trường cổ phiếu CRE tại ngày 25/03/2019 là 26.500 đồng/cổ phiếu. Đây là đợt phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nên giá phát hành không bị ảnh hưởng theo giá thị trường hay giá trị sổ sách của Công ty theo Điều 125 Luật doanh nghiệp 2014. Đồng thời, mức giá phát hành cũng đưa ra dựa trên nhu cầu vốn cho hoạt động của Công ty và thu hút sự quan tâm của các cổ đông gắn bó với Công ty.
Tổng giá trị phát hành:	799.998.920.000 (<i>Bảy trăm chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, chín trăm hai mươi nghìn</i>) đồng.
Vốn điều lệ sau khi phát hành thành công:	1.599.998.920.000 (<i>Một nghìn, năm trăm chín mươi chín tỷ, chín trăm chín mươi tám triệu, chín trăm hai mươi nghìn</i>) đồng.
Phương thức phát hành:	Phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
Tỷ lệ thực hiện quyền:	1:1 (<i>tại ngày chốt danh sách để thực hiện quyền do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam thực hiện, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, cổ đông sở hữu 01 quyền được mua 01 cổ phiếu mới</i>).
Đối tượng phát hành:	Cổ đông hiện hữu theo danh sách cổ đông được chốt tại ngày đăng ký cuối cùng.
Chuyển nhượng quyền mua:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt 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 cho người thứ ba</i>). Cổ phiếu quỹ không được thực hiện quyền mua. Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng. Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, Cổ đông A sở hữu 100 cổ phiếu, sẽ được hưởng 100 quyền mua. Cổ đông A có thể chuyển nhượng 50 quyền mua cho nhà đầu tư B và chuyển nhượng 50 quyền mua cho nhà đầu tư C. Nhà đầu tư B và C không được chuyển nhượng tiếp quyền mua cho người thứ ba.
Nguyên tắc làm tròn:	Do tỉ lệ thực hiện quyền là 1:1 nên không có cổ phiếu lẻ phát sinh.

Phương thức xử lý cổ phiếu do
cổ đông từ chối mua:

Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu (*số cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua và số cổ phiếu còn dư chưa được phát hành do các nguyên nhân khác*) sẽ được HĐQT phát hành cho các Nhà đầu tư khác (*bao gồm các cổ đông hiện hữu khác có nhu cầu mua thêm*) 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.

Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu bị từ chối mua như sau:

- ✓ Có năng lực tài chính mạnh, 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;
- ✓ Cam kết nắm giữ cổ phiếu trong thời gian tối thiểu 01 năm kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành.

Nhà đầu tư đáp ứng các quy định tại Khoản 1 Điều 4 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 được sửa đổi bổ sung bởi Khoản 3 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP và quy định về đầu tư góp vốn của công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 189 Luật doanh nghiệp.

Trong trường hợp HĐQT không phân phối hết số lượng cổ phiếu này (*cổ phiếu không phát hành hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua*) thì số cổ phiếu này sẽ được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

Chào mua công khai:

Đồng ý cho Nhà đầu tư khi thực hiện mua số cổ phiếu không phân phối hết cho các cổ đông hiện hữu sẽ không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai kể cả khi khối lượng mua vượt tỷ lệ quy định về chào mua công khai theo quy định tại Điều 32 Luật Chứng khoán và tại khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật chứng khoán (*tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phần từ 25% cổ phiếu đang lưu hành của công ty đại chúng hoặc sở hữu từ 25% cổ phiếu có quyền biểu quyết mua tiếp từ 10% trở lên hoặc mua tiếp từ 5% đến dưới 10% cổ phiếu trong thời gian dưới một năm, kể từ ngày kết thúc đợt chào mua công khai trước đó*).

Hạn chế chuyển nhượng:

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được phát hành cho các Nhà đầu tư khác theo phương án xử lý cổ phiếu từ chối mua sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo đúng quy định.

Tỷ lệ phát hành thành công tối thiểu: 50%.

Thời gian dự kiến phát hành: Năm 2019.

Đăng ký và Niêm yết cổ phần phát hành thêm: Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký lưu ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh theo đúng quy định của pháp luật.

Công ty cam kết đăng ký lưu ký và đăng ký niêm yết cổ phiếu Công ty trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu.

1.2. Mục đích sử dụng vốn:

Đơn vị: Đồng

STT	MỤC ĐÍCH	GIÁ TRỊ
1	Góp vốn và thanh toán các chi phí đầu tư, xây dựng các hạng mục thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng, Khu đô thị Phường Đồng Kỳ (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty TNHH Nam Hồng và CTCP Bất động sản Thế Kỷ).	164.000.000.000
2	Thanh toán khoản vay đến hạn (tài trợ cho mục đích thanh toán tiền góp vốn cho Công ty TNHH Nam Hồng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Nam Hồng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng, Khu đô thị phường Đồng Kỳ).	300.000.000.000
3	Thanh toán tiền góp vốn còn lại và hoàn thiện các hạng mục đầu tư, xây dựng thuộc Dự án xây dựng Làng Việt Kiều Quốc tế (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa CTCP Đầu tư và Phát triển Việt Anh và CTCP Bất động sản Thế Kỷ).	100.000.000.000
4	Bổ sung vốn lưu động.	250.000.000.000
Tổng cộng:		814.000.000.000

Nội dung chi tiết:

Mục đích 1: Góp vốn và thanh toán các chi phí đầu tư, xây dựng các hạng mục thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng, Khu đô thị Phường Đồng Kỳ.

Căn cứ pháp lý:

- + Điều lệ CTCP Bất động sản Thế Kỷ;
- + Hợp đồng Hợp tác kinh doanh Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng số 05/2018/HĐ/CEN-NAM HỒNG ngày 31/5/2018;
- + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 606/2018/NQ-HĐQT ngày 31/5/2018 về việc phê duyệt phương án đầu tư tại Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng, Khu đô thị Phường Đồng Kỳ.

Thông tin về dự án:

- + Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng Khu đô thị Phường Đồng Ky.
- + Địa điểm dự án: Phường Đồng Ky, Tỉnh Bắc Ninh.
- + Chủ đầu tư: Công ty TNHH Nam Hồng.
- + Hình thức hợp tác: Hợp tác kinh doanh, trong đó CTCP Bất động sản Thế Kỷ chịu 100% Giá trị tiền góp vốn và được hưởng 100% Doanh thu thu được từ phần Dự án hợp tác theo thỏa thuận tại Hợp đồng với Công ty TNHH Nam Hồng.
- + Nhu cầu vốn đáp ứng việc đầu tư, xây dựng dự án năm 2019: 164.000.000.000 (*Một trăm sáu mươi tư tỷ*) đồng.

Mục đích 2: Thanh toán khoản vay đến hạn (tài trợ cho mục đích thanh toán tiền góp vốn cho Công ty TNHH Nam Hồng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Nam Hồng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng, Khu đô thị Phường Đồng Ky).

Căn cứ pháp lý:

- + Hợp đồng cho vay hạn mức số 0618/HĐHM/VBP-CENLAND ngày 03/10/2018 giữa Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng và Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;
- + Hợp đồng tín dụng số 01/2019/352851/HĐTD ngày 29/01/2019 giữa Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Thái Hà và Công ty cổ phần Bất động sản Thế Kỷ;

Thanh toán khoản vay đến hạn tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBank):

- + Mục đích khoản vay: Thanh toán tiền góp vốn cho Công ty TNHH Nam Hồng để hợp tác cùng thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng, Khu đô thị Phường Đồng Ky.
- + Giá trị khoản vay (tính đến ngày 28/3/2019): 200.000.000.000 (*Hai trăm tỷ*) đồng.

Thanh toán khoản vay đến hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Thái Hà:

- + Mục đích khoản vay: Thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty TNHH Nam Hồng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu thể thao, trường học, công trình công cộng, Khu đô thị Phường Đồng Ky.
- + Giá trị khoản vay (tính đến ngày 28/3/2019): 100.000.000.000 (*Một trăm tỷ*) đồng.

Mục đích 3: Thanh toán tiền góp vốn còn lại và hoàn thiện các hạng mục đầu tư, xây dựng thuộc Dự án xây dựng Làng Việt Kiều Quốc tế (theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa CTCP Đầu tư và Phát triển Việt Anh và CTCP Bất động sản Thế kỷ).

Căn cứ pháp lý:

- + Hợp đồng Hợp tác kinh doanh Dự án xây dựng Làng Việt Kiều quốc tế tại Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, TP Hải Phòng số 01-5/2018/HĐ/CEN-VIỆT ANH.
- + Nghị quyết Hội đồng quản trị số 458/2018/NQ-HĐQT ngày 19/6/2018 thông qua việc triển khai đầu tư Dự án xây dựng Làng Việt Kiều Quốc tế.

Thông tin về dự án:

- + Tên dự án: Dự án xây dựng Làng Việt Kiều Quốc tế.
- + Địa điểm dự án: Phường Vĩnh Niệm, Quận Lê Chân, TP Hải Phòng.
- + Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư và Phát triển Việt Anh.
- + Hình thức hợp tác: Hợp tác kinh doanh, trong đó CTCP Bất động sản Thế Kỷ góp vốn để đầu tư triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo, thi công hạ tầng và xây thô theo quy hoạch được phê duyệt và kinh doanh đối với 45 lô đất.
- + Nhu cầu vốn cho giao dịch này: 100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng.

Mục đích 4: Bổ sung vốn lưu động.

Nhu cầu bổ sung vốn lưu động dự kiến trong thời gian tới là 250.000.000.000 (Hai trăm năm mươi tỷ) đồng, cụ thể là:

- (1) Thanh toán tiền đảm bảo để được phân phối các sản phẩm tại dự án Golden Hills và Vệt 50m.
 - + Giá trị đảm bảo: 100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng.
 - + Thông tin dự án:
 - ✓ Tên dự án: Golden Hills City và Vệt 50m.
 - ✓ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Trung Nam.
 - ✓ Địa điểm: Phường Hòa Hiệp Bắc, Hòa Hiệp Nam quận Liên Chiểu và xã Hòa Liên, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng.
 - ✓ Mục tiêu dự án: đầu tư, xây dựng khu đô thị sinh thái với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và dịch vụ kinh doanh đồng bộ để chuyên nhượng hoặc cho thuê.
 - ✓ Tổng diện tích đất dự án:
 - Dự án Golden Hills City: diện tích 3.813.888 m².
 - Dự án Vệt 50m: diện tích dự án: 291.299 m².
- (2) Thanh toán tiền đảm bảo để được phân phối các sản phẩm tại dự án FPTCity Đà Nẵng.
 - + Giá trị đảm bảo: 100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng.
 - + Thông tin dự án:
 - ✓ Tên dự án: FPT City Đà Nẵng
 - ✓ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần đô thị FPT Đà Nẵng.
 - ✓ Tổng diện tích đất: 181 ha.
 - ✓ Địa điểm: Phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng .
 - ✓ Hình thức hợp tác: Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ thực hiện phân phối các sản phẩm của Dự án theo hợp đồng môi giới với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ.
- (3) Thanh toán tiền bảo đảm để được quyền phân phối toàn bộ sản phẩm của Dự án Khu nhà ở DABACO Lạc Vệ tại xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.
 - + Giá trị đảm bảo: 50.000.000.000 (Năm mươi tỷ) đồng.
 - + Thông tin dự án:

- ✓ Tên dự án: Dự án Khu nhà ở DABACO Lạc Vệ tại xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.
- ✓ Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn DABACO Việt Nam.
- ✓ Địa điểm: Xã Lạc Vệ, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.
- ✓ Mục tiêu dự án: đầu tư, xây dựng khu nhà ở và nhà ở cao cấp để bán với hệ thống hạ tầng và dịch vụ đồng bộ.
- ✓ Tổng diện tích đất dự án: 62.965,5 m².
- ✓ Thời gian thực hiện dự án: 2017 – 2019.
- ✓ Hình thức hợp tác: Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ thực hiện phân phối lại các sản phẩm của Dự án từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Thế Kỷ.

Mặc dù nhu cầu vốn lưu động được dự kiến như nêu ở trên, phụ thuộc vào thời điểm và tình hình thực hiện các giao dịch này, trong trường hợp nhu cầu vốn xảy ra trước thời điểm hoàn thành đợt phát hành, Công ty sẽ chủ động thu xếp nguồn vốn để đáp ứng nhu cầu vốn vào thời điểm đó và sẽ sử dụng nguồn tiền thu được từ đợt phát hành để bù đắp cho (các) đợt thanh toán đã thực hiện. Đồng thời, trong trường hợp Công ty có các giao dịch, dự án về phân phối, đầu tư thứ cấp khác, số tiền thu được từ đợt phát hành cũng sẽ được phân bổ hợp lý cho các giao dịch, dự án này.

II. CÁC NỘI DUNG UỶ QUYỀN:

Ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt phát hành theo thẩm quyền, 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;
- 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 đợt phát hành;
- Lựa chọn thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền;
- 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 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 không phân phối hết trong trường hợp người được quyền mua không mua hết;
- Đăng ký, lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đối với số cổ phiếu được phát hành (trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn tất việc phát hành thêm cổ phiếu).

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.

III. CÁC NỘI DUNG KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH:

3.1. 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 vốn vay tín dụng có chi phí hợp lý để thực hiện đầu tư. Đồng thời, Công ty cũng 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.

3.2. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi phát hành:

- Rủi ro pha loãng giá giao dịch:

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu phát hành 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 phát hành 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:

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 phần pha loãng sau đợt phát hành 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 phát hành).

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

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

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 phát hành

+ CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ

+ BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc phát hành cổ phiếu thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2018/2019 có thể giảm nếu tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

- Về 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 phát hành.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đã ký

Nguyễn Trung Vũ