

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2019

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

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam 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 Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ ngày 19/04/2019,

QUYẾT NGHỊ:

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

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:	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 (Bảy trăm chín mươi chín tỷ, chín

	<i>trăm chín mươi tám triệu, chín trăm hai mươi nghìn) đồng.</i>
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) đồng.</i>
Phương thức phát hành:	Phát hành ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.
Tỷ lệ thực hiện quyền:	1:1
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.
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 (<i>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</i>) sẽ được HĐQT phát hành 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. Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư được phân phối cổ phiếu bị từ chối mua do HĐQT quyết định trên cơ sở tham khảo 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 (<i>cổ phiếu không phát hành hết do cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua</i>) 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.
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 Ky.

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 chuyển 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 FPT City 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.

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 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.

Điều 3. Điều khoản thi hành:

Nghị quyết này được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thế Kỷ thông qua toàn văn bản tại cuộc họp ngày 19/04/2019.

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.

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- HĐQT, Ban Tổng Giám đốc;
- Toàn thể cổ đông;
- Lưu VT./.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Trung Vũ