



## TẬP ĐOÀN CEO

Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội  
Tel : 0243.7875136 Fax: 0243.7875137  
Web: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)

Số: 1203/2019/TTr/CEO-HĐQT

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2019

### TỜ TRÌNH

V/v: thông qua phương án phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ năm 2019

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Luật Chứng khoán, Luật sửa đổi Luật chứng khoán và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh và nhu cầu vốn của Công ty;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phần để tăng vốn điều lệ năm 2019 với các nội dung chính như sau:

1. Số lượng cổ phần phát hành: 102.935.994 cổ phần, tương đương với 1.029.359.940.000 đồng.
2. Tỷ lệ số cổ phần phát hành thêm/Tổng số cổ phần hiện có: 66,7%
3. Vốn điều lệ sau khi phát hành: 2.573.399.850.000 đồng.
4. Loại cổ phần phát hành: Cổ phần phổ thông.
5. Mệnh giá phát hành: 10.000 đồng/01 cổ phần.
6. Thời gian dự kiến phát hành: Quý II - Quý III/2019.
7. Hình thức phát hành: Chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu.
8. Phương án phát hành (Chi tiết kèm theo)

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

Trân trọng cảm ơn./.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- BKS;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Đoàn Văn Bình**

## PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

(Kèm theo Tờ trình số 1203/2019/TTr-HĐQT ngày 05 tháng 03 năm 2019)

### 1. Căn cứ pháp lý cho việc phát hành cổ phiếu:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2015/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Luật Chứng khoán sửa đổi bổ sung số 62/2010/QH ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O;
- Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

### 2. Giới thiệu chung về tổ chức phát hành

- Tên tiếng Việt: Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
- Tên tiếng Anh: C.E.O Group Joint Stock Company
- Tên giao dịch: Tập đoàn CEO
- Địa chỉ: Tầng 5, Tháp CEO, HH2-1, Đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, phường Mỹ trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: (84-24) 3787 5136      Fax: (84-24) 3787 5137
- Vốn điều lệ: 1.544.039.910.000 đồng
- Giấy CNĐKKD : Số 0101183550 do Sở Kế hoạch và Đầu tư cấp, đăng ký lần đầu ngày 29/3/2007, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 02/5/2018.
- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - ✓ Kinh doanh bất động sản;
  - ✓ Đầu tư kinh doanh cho thuê văn phòng;
  - ✓ Đầu tư xây dựng nhà, khu công nghiệp, xây dựng dân dụng;
  - ✓ Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
  - ✓ Sàn giao dịch bất động sản; Quản lý bất động sản; Quảng cáo bất động sản; Đấu giá bất động sản; Định giá bất động sản; Môi giới bất động sản; Tư vấn bất động sản;
  - ✓ Giáo dục mầm non; Giáo dục tiểu học; Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông; Giáo dục nghề nghiệp; Đào tạo cao đẳng ...

### 3. Sự cần thiết phải tăng vốn điều lệ

- Tăng năng lực tổng thể của Tập đoàn;
- Đáp ứng nhu cầu vốn phục vụ triển khai các dự án của Tập đoàn;
- Tìm kiếm cơ hội, sở hữu các dự án tiềm năng;
- Nâng cao năng lực của các Công ty con hoạt động hiệu quả.

### 4. Phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ

Tập đoàn CEO xây dựng và đề xuất phương án tăng vốn điều lệ thông qua phát hành thêm cổ phiếu như sau:

- Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 102.935.994 cổ phần
  - Tỷ lệ số cổ phần phát hành thêm/Tổng số cổ phần hiện có: 66,67%
  - Loại chứng khoán phát hành: Cổ phần phổ thông
  - Mệnh giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phần
  - Hình thức phát hành: Chào bán cho cổ đông hiện hữu. Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông được hưởng quyền mua tương ứng theo tỷ lệ nắm giữ.
  - Tỷ lệ thực hiện quyền: 3:2 (cổ đông sở hữu 1 cổ phần tương ứng với 1 quyền, 3 quyền được mua 2 cổ phần mới)
  - Nguyên tắc làm tròn: Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền, để đảm bảo số lượng cổ phiếu phát hành không vượt quá số lượng chào bán, số lượng cổ phiếu cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.
  - Chuyển nhượng quyền mua: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông được phân bổ quyền mua 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 (không chuyển nhượng cho người thứ 3). Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng.
  - Giá bán cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
  - Nguyên tắc xác định mức giá bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu được dựa vào giá trị sổ sách và giá trị thị trường do ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu, cụ thể:
- Giá trị sổ sách: Tại thời điểm 31/12/2018

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 154.403.991 cổ phiếu.

Tổng vốn chủ sở hữu tại 31/12/2018: 2.471.279.455.701 đồng.

$$\begin{array}{r} \text{Giá trị sổ sách} \\ \text{trên mỗi cổ phần} \end{array} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Khối lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$
$$= \frac{2.471.279.455.701}{154.403.991 - 0} = 16.005 \text{ đồng/cổ phần}$$

- Giá thị trường.

Tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá thị trường của cổ phiếu CEO Group sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + P_r * I}{1 + I}$$

Trong đó:

- $P_{pl}$ : Giá cổ phiếu pha loãng.
- $P_t$ : Giá giao dịch của cổ phiếu ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền (giá sử giá là 13.500 đồng)
- $P_r$ : Giá cổ phiếu phát hành
- $I$ : Tỷ lệ tăng vốn (tỷ lệ cổ phiếu phát hành thêm trên số lượng cổ phiếu ban đầu)

Với giả định tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền mua, giá thị trường của cổ phiếu Tập đoàn CEO sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{13.500 + [10.000 * 66,67\%]}{1 + 66,67\%} = \frac{12.100}{\text{đồng/cổ phần}}$$

Đợt phát hành cổ phiếu của Tập đoàn CEO được chào bán cho cổ đông hiện hữu. Do tính chất ưu tiên của đối tượng phân phối, đồng thời căn cứ vào biến động của thị trường chứng khoán, nhu cầu sử dụng vốn của Tập đoàn CEO và giá trị sổ sách của cổ phiếu Tập đoàn CEO được tính toán, cũng như trên cơ sở phân tích mức độ pha loãng giá, giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.

- Phương thức xử lý cổ phần còn lại chưa phân phối hết:
- Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu gồm:
  - + Số cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần;
  - + Số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn khi phân phối cho cổ đông hiện hữu;
  - + Số cổ phần chưa phát hành hết (sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu) so với tổng số lượng cổ phần đăng ký phát hành;
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định Phương án xử lý đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông, bao gồm nhưng không hạn chế ở việc phân phối lại cho các đối tượng khác với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc bảo lãnh phát hành toàn bộ số cổ phần từ chối mua với giá cổ phần nhận bảo lãnh tối thiểu là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.
- Việc phân phối số cổ phiếu không chào bán hết cho các nhà đầu tư khác phải đáp ứng các điều kiện sau:

- + Tuân thủ quy định tại điều 189 Luật Doanh nghiệp 2014: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần công ty mẹ, các công ty con của cùng một công ty mẹ không được cùng nhau góp vốn, mua cổ phần để sở hữu chéo nhau.”
- + Đảm bảo các điều kiện chào bán cổ phiếu riêng lẻ quy định tại Điều 4 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP được sửa đổi bổ sung bởi khoản 3 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP.
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được toàn quyền quyết định về điều kiện và đối tượng chào bán số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần; và số lượng cổ phần chưa phát hành hết (sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu) so với tổng số lượng cổ phần đăng ký phát hành mà không cần phải xin ý kiến ĐHĐCĐ và không cần phải thực hiện chào mua công khai kể cả trong các trường hợp sau:
  - + Chào bán cho các tổ chức, cá nhân dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng chào bán vượt mức sở hữu được quy định tại Khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.
  - + Chào bán dẫn đến tỷ lệ sở hữu cổ phần của một tổ chức hoặc một cá nhân hoặc một nhóm tổ chức, cá nhân và người có liên quan tăng từ 10% trở lên vốn điều lệ của tổ chức phát hành trong một đợt chào bán hoặc nhiều đợt chào bán trong 12 tháng gần nhất.
- Điều kiện chuyển nhượng của cổ phần phát hành thêm:
  - Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được thực hiện quyền mua là cổ phần phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng;
  - Đối với cổ phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT không bị hạn chế chuyển nhượng.
  - Số lượng cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua nêu trên khi chào bán cho đối tượng khác theo quyết định của HĐQT sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
  - Số lượng cổ phần do đơn vị bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành (nếu có) được tự do chuyển nhượng.
- Thời gian thực hiện dự kiến: Ủy quyền cho HĐQT quyết định sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép.
- Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu:
 

Do số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên nên các rủi ro về pha loãng có thể xảy ra như (i) pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS), (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần, (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu.

Sau khi hoàn tất đợt phát hành ra công chúng, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty dự kiến tăng lên tương ứng như sau:

  - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 154.403.991 cổ phiếu
  - Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 102.935.994 cổ phiếu
  - Tổng số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau phát hành: 257.339.985 cổ phiếu

(i) *Pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần:*

- Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) năm 2018:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi/(lỗ) chia cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X * (12 - T) + Y * T}{12}$$

X: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành thêm

T: thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả định ngày hoàn tất đợt phát hành của Công ty là 31/7/2019. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{154.403.991 * 7 + 257.339.985 * 5}{12} = 197.293.988,5 \text{ cổ phần}$$

Giả định lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty là 314.000.000.000 đồng, khi đó:

$$\text{EPS năm 2019 trước khi pha loãng} = \frac{314.000.000.000}{154.403.991} = 2.034 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

$$\text{EPS năm 2019 sau khi pha loãng} = \frac{314.000.000.000}{197.293.988,5} = 1.592 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Với 2 giả định gồm: (i) đợt chào bán hoàn tất vào ngày 31/7/2019 và (ii) lợi nhuận sau thuế năm 2019 của Công ty đạt 314.000.000.000 đồng, thì sau khi phát hành, EPS năm 2019 sau khi phát hành sẽ giảm 21,73% so với trước khi phát hành thêm cổ phiếu.

(ii) *Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần*

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV = \frac{NVCSH}{Q - CPQ}$$

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 cho cổ đông hiện hữu tỷ lệ 3 : 2 thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2019 có thể giảm nếu tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

(iii) *Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu*

Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên sau khi hoàn tất đợt phát hành nên tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ giảm trong trường hợp cổ đông không thực hiện quyền mua thêm cổ phiếu.

- Đăng ký lưu ký chứng khoán và niêm yết bổ sung:

ĐHĐCĐ thông qua việc đăng ký lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Công ty cam kết đăng ký giao dịch bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm của Công ty trên thị trường có tổ chức theo đúng thời hạn quy định của pháp luật.

**5. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành:**

- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 2.573.399.850.000 đồng
- Số lượng cổ phần sau khi phát hành: 257.339.985 cổ phần
- Phương án sử dụng số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ:
  - Tổng số vốn dự kiến thu được từ việc chào bán cổ phiếu: 1.029.359.940.000 đồng
  - Dự kiến tổng số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được Công ty sử dụng vào các mục đích sau:

| <b>STT</b> | <b>Nội dung</b>  | <b>Số tiền (đồng)</b>    |
|------------|--|--------------------------|
| <b>1</b>   | <b>Góp vốn vào các công ty con</b>                               | <b>484.170.000.000</b>   |
| 1.1        | Góp vốn vào Công ty cổ phần Xây dựng C.E.O                       | 20.400.000.000           |
| 1.2        | Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vân Đồn | 292.500.000.000          |
| 1.3        | Góp vốn vào Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nha Trang       | 171.270.000.000          |
| <b>2</b>   | <b>Đầu tư vào Dự án River Silk City Phân kỳ IV + V + VI</b>      | <b>450.000.000.000</b>   |
| <b>3</b>   | <b>Bổ sung vốn lưu động</b>                                      | <b>95.189.940.000</b>    |
|            | <b>Tổng cộng</b>   | <b>1.029.359.940.000</b> |

Ủy quyền cho HĐQT lập và phê duyệt phương án sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích nói trên.

- Số tiền tối thiểu cần thu được đối với dự án và phương án xử lý trong trường hợp không chào bán đủ số tiền tối thiểu:

Căn cứ vào tình hình thị trường, HĐQT thông qua tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu vốn điều lệ để sử dụng vốn đối với các dự án như sau:

| <b>Mục đích</b>                           | <b>Số tiền dự kiến huy động được từ đợt phát hành này (đồng)</b> | <b>Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu</b> | <b>Số tiền tối thiểu cần huy động được từ đợt chào bán này (đồng)</b> |
|---|--|--|---|
| Dự án River Silk City Phân kỳ IV + V + VI | 450.000.000.000  | 80%  | 360.000.000.000   |

- Xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký phát hành: Trong trường hợp kết thúc thời gian chào bán theo quy định, Công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy vào tình hình thực tế, ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện các giải pháp như sau:
  - Xin gia hạn đợt chào bán để tiếp tục chào bán nốt số cổ phiếu còn lại;
  - Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng;
  - Phát hành trái phiếu doanh nghiệp...

#### **6. Các nội dung ủy quyền khác:**

Hội đồng quản trị kính trình ĐHCĐ thông qua các nội dung sau:

- Ủy quyền cho HĐQT hoàn chỉnh nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi bổ sung phương án phát hành khi cần thiết để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy Chứng nhận chào bán cổ phần ra công chúng.
- Ủy quyền cho HĐQT xây dựng tiêu chí và lựa chọn, đàm phán với Nhà đầu tư, quyết định giá bán cổ phần không phân phối hết cho các đối tượng khác phù hợp với các quy định tại Phương án phát hành;
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc xử lý cổ phiếu lẻ do làm tròn, cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu từ bỏ quyền mua; thực hiện các biện pháp xử lý trong trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu đăng ký phát hành.
- Ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Thông qua việc lưu ký bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và niêm yết bổ sung toàn bộ số lượng cổ phần mới phát hành trên Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.
- Ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty liên quan đến việc thay đổi mức vốn điều lệ sau khi hoàn tất đợt phát hành.
- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt phát hành;
- Ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện các công việc liên quan nhằm đảm bảo thành công của đợt phát hành.



Kính trình ĐHĐCĐ xem xét thông qua toàn bộ nội dung Phương án phát hành tăng vốn năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O.

Trân trọng cảm ơn./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Đoàn Văn Bình**