

Số: 01-4/2026/TTr/CEO-HĐQT

Hà Nội, ngày 01 tháng 4 năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: thông qua phương án chào bán, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2026

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2022/QH15 ngày 11/01/2022; Luật số 76/2025/QH15 ngày 17/06/2025 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025;
- 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 (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua phương án chào bán, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ năm 2026, cụ thể như sau:

1. Mục đích phát hành

- Huy động vốn để triển khai các dự án trọng điểm của Tập đoàn trong bối cảnh tín dụng bất động sản bị kiểm soát chặt chẽ và mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng, đảm bảo tiến độ đầu tư, gia tăng giá trị tài sản và thương hiệu, góp phần hiện thực hóa mục tiêu trở thành doanh nghiệp tỷ đô trong định hướng phát triển của Tập đoàn;
- Nâng cao năng lực tài chính, tăng vốn chủ sở hữu, đáp ứng yêu cầu về vốn cho các dự án mới, duy trì vị thế cạnh tranh, phù hợp với chiến lược phát triển Tập đoàn.

2. Phương án phát hành

- 2.1 Vốn điều lệ hiện nay: 5.674.160.750.000 đồng;
- 2.2 Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 567.416.075 cổ phiếu;
- 2.3 Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu;
- 2.4 Loại cổ phiếu chào bán/ phát hành: Cổ phiếu phổ thông;
- 2.5 Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/ cổ phiếu;
- 2.6 Số lượng cổ phiếu phát hành (dự kiến): 113.483.214 cổ phiếu, trong đó:
 - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 96.460.732 cổ phiếu, tương đương 17% trên số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm ĐHĐCĐ thông qua phương án;
 - Phát hành cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động: 17.022.482 cổ phiếu tương đương 3% số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm ĐHĐCĐ thông qua phương án.

- 2.7 Tỷ lệ số cổ phiếu phát hành thêm/Tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thông qua phương án: 20%;
- 2.8 Tổng giá trị cổ phiếu chào bán/ phát hành tính theo mệnh giá: 1.134.832.140.000 đồng;
- 2.9 Vốn điều lệ dự kiến sau khi phát hành: 6.808.992.890.000 đồng;
- 2.10 Phương án chào bán/ phát hành cụ thể như sau:

• **Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 96.460.732 cổ phiếu;
- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cấp;
- Tỷ lệ thực hiện quyền: Theo tỷ lệ thực hiện quyền là 100:17 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam thực hiện, người sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, cứ 100 quyền mua được mua 17 cổ phiếu mới chào bán thêm);
- Nguyên tắc xác định giá chào bán:
- + *Giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O tại thời điểm 31/12/2025 trên BCTC hợp nhất năm 2025 đã được kiểm toán:*

$$\begin{aligned}
 \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu} - \text{Tài sản cố định vô hình}}{\text{Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\
 &= \frac{6.441.657.830.214 - 44.031.484.941}{567.416.075} \\
 &= 11.275 \text{ đồng/cổ phiếu.}
 \end{aligned}$$

- + *Giá trị thị trường (giá đóng cửa) trung bình của cổ phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội trong 30 phiên giao dịch từ ngày 12/02/2026 đến ngày 01/04/2026 là 16.250 đồng/cổ phiếu.*
- + Căn cứ theo tình hình thị trường chung và để đảm bảo sự thành công của đợt chào bán, HĐQT đề xuất mức giá chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty là **10.000 đồng/cổ phiếu**.
- Giá chào bán: 10.000 đồng/ cổ phiếu;
- Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 964.607.320.000 đồng;
- Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty.
- Chuyển nhượng quyền mua:
- + Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm 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 (*người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng quyền mua cho người thứ ba*).
- + Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng, thực hiện thanh toán tiền và chịu trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ theo quy định liên quan đến việc chuyển nhượng.

- Phương án xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua *(nếu có)*:
- + Số lượng cổ phiếu chào bán cho mỗi cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Toàn bộ số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số lượng cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua trong đợt chào bán này *(nếu có)*, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định phân phối cho các đối tượng khác (kể cả cổ đông của công ty có nhu cầu tăng sở hữu cổ phần) theo quy định của pháp luật với điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu).
- + Việc phân phối lại cho các đối tượng khác số cổ phiếu lẻ phát sinh, cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua *(nếu có)* đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp 2020 và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.
- + Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật *(bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có))*, nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.
- Điều kiện hạn chế chuyển nhượng:
- + Số lượng cổ phiếu do cổ đông hiện hữu và người nhận chuyển nhượng quyền mua từ các cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua trong thời gian quy định theo thông báo chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (kể cả thời gian gia hạn – nếu có) không bị hạn chế chuyển nhượng.
- + Số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh trong quá trình thực hiện quyền được Hội đồng quản trị phân phối lại cho các đối tượng khác không bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 4 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
- + Số lượng cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua được Hội đồng quản trị phân phối lại cho các đối tượng khác khác bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 2 Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020.
- + Số lượng cổ phiếu được tổ chức bảo lãnh phát hành mua theo cam kết bảo lãnh phát hành *(nếu có)* sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Thời gian chào bán dự kiến: Dự kiến trong năm 2026, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định.
- **Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)**
- Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: tối đa 17.022.482 cổ phiếu
- Đối tượng phát hành: Người được bổ nhiệm là thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát và cán bộ quản lý/ điều hành chủ chốt của Công ty và các công ty thành viên có nhiều đóng góp cho kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, cụ thể:

- + Đối với Công ty cổ phần Tập đoàn C.E.O: (i) Thành viên Hội đồng quản trị; (ii) Thành viên Ban kiểm soát; (iii) Thành viên Ban Tổng Giám đốc; (iv) Giám đốc, Phó Giám đốc các Phòng/Ban chức năng và (v) các CBNV khác có thâm niên tối thiểu 03 năm làm việc tại Công ty.
- + Đối với các đơn vị thành viên: (i) Thành viên Ban Tổng Giám đốc/Ban Giám đốc; (ii) Kế toán trưởng/Phụ trách kế toán và tương đương; (iii) Trưởng các Phòng/Ban của Đơn vị thành viên và tương đương.
Các Đơn vị thành viên bao gồm các Công ty theo danh sách đính kèm.
- Tiêu chuẩn người lao động tham gia chương trình: Người lao động Công ty được tham gia Chương trình ESOP bao gồm:
- + Người lao động thỏa mãn các điều kiện sau:
 - Thuộc đối tượng phát hành nêu trên, đang làm việc và hưởng lương và/hoặc nhận thù lao tại Công ty tính đến ngày HĐQT ban hành Nghị quyết triển khai phương án phát hành và vẫn còn làm việc đến thời điểm phân phối cổ phiếu ESOP sau khi báo cáo Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
 - Có những đóng góp thiết thực vào kết quả hoạt động quản lý và sản xuất kinh doanh của Tập đoàn;
 - Có nhiều khả năng phát triển và tiềm năng đóng góp vào sự phát triển của Công ty trong tương lai;
- + Người lao động không thuộc các trường hợp sau:
 - Người lao động đã nộp đơn xin nghỉ việc/đơn xin từ chức/đơn xin từ nhiệm hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng lao động sẽ không được tham gia chương trình ESOP mà không phụ thuộc vào việc ngày chính thức nghỉ việc/từ nhiệm xảy ra trước hay sau thời điểm phân phối cổ phiếu ESOP
 - Người lao động bị xử lý kỷ luật lao động hoặc đang trong thời gian chờ xử lý kỷ luật/chờ xem xét kỷ luật trong thời gian thực hiện chương trình ESOP;
 - Nghi không lương hoặc không hưởng thù lao với thời hạn từ 06 tháng trở lên tính từ thời điểm ban hành Quy chế ESOP;
 - Đang tạm hoãn hợp đồng lao động, đang nghỉ việc không lý do.
- Giá phát hành: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/cổ phiếu;
- Số tiền dự kiến thu được: 170.224.820.000 đồng;
- Nguyên tắc xác định số lượng cổ phiếu phân phối cho từng người lao động: Số lượng cổ phiếu phát hành cho mỗi người lao động được tính theo thâm niên, cấp nhân sự và điểm thưởng (nếu có). ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định nguyên tắc, quyết định các hệ số và điểm thưởng cho từng người lao động tham gia chương trình ESOP.
- Danh sách người lao động được tham gia chương trình: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT được quyết định danh sách người lao động tham gia chương trình ESOP thỏa mãn các tiêu chuẩn được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Điều kiện hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành thêm cho người lao động theo chương trình lựa chọn cho người lao động bị hạn chế chuyển nhượng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành; Cổ phiếu đang trong thời gian hạn chế chuyển nhượng được

công ty mua lại theo quy chế phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động thì không còn hạn chế chuyển nhượng, Công ty được phép bán ra số cổ phiếu đã được mua lại theo hướng dẫn của Bộ trưởng Bộ Tài chính

- Xử lý cổ phiếu không phân phối hết: Đối với số lượng cổ phiếu chưa phân phối hết do người lao động nghỉ việc trong thời gian thực hiện phân phối, tự nguyện từ chối tham gia hoặc không còn đủ tiêu chuẩn, HĐQT quyết định sẽ tiếp tục phân phối cho người lao động khác có nhu cầu, đảm bảo theo đúng tiêu chuẩn người lao động đã được ĐHĐCĐ thông qua và theo quy định tại Quy chế phát hành cổ phiếu ESOP.
- Phương án xử lý trong các trường hợp người lao động không còn đủ tiêu chuẩn mua cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động: Việc thu hồi cổ phiếu ESOP thực hiện theo Quy chế phát hành cổ phiếu ESOP, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định.
- Thời gian chào bán dự kiến: Trong năm 2026,
- Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài: ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty.

3. Phương án sử dụng tiền từ thu được từ đợt chào bán phát hành

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành: **1.134.832.140.000** đồng, sử dụng cho các mục đích:

STT	Nội dung	Số tiền	Thời gian sử dụng vốn dự kiến
1	Đầu tư công trình Trung tâm y tế, thương mại dịch vụ và văn phòng tại lô đất CC-4, Khu đô thị mới tại lô đất N1+N3, Khu đô thị Quốc Oai, Hà Nội	100.000.000.000	Năm 2026-2027
2	Đầu tư Dự án Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences	534.832.140.000	Năm 2026-2027
3	Tăng vốn điều lệ cho các Công ty con		
3.1	Tăng vốn điều lệ cho Công ty TNHH C.E.O Quốc tế	100.000.000.000	Năm 2026-2027
3.2	Tăng vốn điều lệ cho Công ty cổ phần phát triển Khu công nghiệp C.E.O	400.000.000.000	Năm 2026-2027
	Tổng	1.134.832.140.000	

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết căn cứ trên tình hình thực tế và nhu cầu vốn tại thời điểm triển khai đợt chào bán/ phát hành. Trong trường hợp cần thiết để đảm bảo hiệu quả hoạt động, HĐQT thực hiện điều chỉnh phương án sử dụng vốn sao cho phù hợp với thực tiễn của Công ty (bao gồm việc quyết định thứ tự mục đích ưu tiên và/ hoặc tỷ lệ phân bổ trong trường hợp số tiền thu được không đủ để sử dụng cho toàn bộ các mục đích dự kiến trên), đồng thời báo cáo tại kỳ họp

ĐHĐCĐ gần nhất theo quy định của pháp luật hiện hành.

Phương án bù đắp phần thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán: Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết và số lượng vốn huy động không đạt mức dự kiến, Hội đồng quản trị căn cứ vào tình hình tài chính để lựa chọn các giải pháp thay thế như: sử dụng các nguồn tài trợ bổ sung hoặc các nguồn vốn hợp pháp khác, đảm bảo nguồn lực cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

4. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các công việc sau:

- Thông qua phương án chào bán, phát hành và phương án sử dụng vốn chi tiết; bổ sung, hoàn thiện nội dung phương án chào bán, phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi khi cần thiết để đảm bảo đợt chào bán phát hành được thành công;
- Lựa chọn đơn vị tư vấn chào bán, đơn vị bảo lãnh chào bán (trong trường hợp cần thiết);
- Điều chỉnh tỷ lệ chào bán cho phù hợp để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu chào bán không vượt quá số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán đã được ĐHĐCĐ thông qua tại phương án này (tỷ lệ chào bán phụ thuộc vào số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm thực hiện triển khai Phương án chào bán cổ phiếu và Số lượng cổ phiếu chào bán thực tế);
- Lựa chọn thời điểm phù hợp để thực hiện chào bán, phát hành cổ phiếu đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật; Quyết định thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, thời điểm và tiến độ chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, thời điểm điều chỉnh thông tin số lượng chứng khoán đăng ký và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu đảm bảo lợi ích của các cổ đông;
- Xây dựng, ban hành quy chế phát hành cổ phiếu ESOP để thực hiện phương án này, Phê duyệt nguyên tắc phân bổ, danh sách người lao động và số lượng cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện đối với chương trình ESOP;
- Xây dựng tiêu chí lựa chọn, đàm phán và thực hiện chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh, số cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và số lượng cổ phiếu do người lao động tham gia chương trình ESOP không đăng ký mua, không nộp tiền mua cho các đối tượng phù hợp với các quy định tại Phương án chào bán phát hành; đồng thời quyết định thời gian thực hiện;
- Thực hiện các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả chào bán, phát hành và ban hành Điều lệ theo vốn điều lệ mới;
- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi Đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành đợt chào bán, phát hành;
- Lựa chọn thời điểm thích hợp, thực hiện các công việc liên quan và phê duyệt Hồ sơ để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm tại Sở Giao dịch chứng khoán theo đúng quy định của Pháp luật;
- Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán, phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ

lệ sở hữu nước ngoài;

- Điều chỉnh phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, phát hành 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, phát hành 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;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết khác để đảm bảo đợt chào bán, phát hành cổ phiếu thành công.
- Các nội dung ủy quyền khác được nêu cụ thể trong phương án chào bán/ phát hành.
Trân trọng cảm ơn./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BKS;
- Lưu VT

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Đoàn Văn Bình

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