

**DỰ THẢO**

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CÔNG TY CP ĐỊA ỐC FIRST REAL**

**Về việc: Thông qua kết quả tăng vốn Điều lệ năm 2019 và kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty**

**Kính thưa: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Địa ốc First Real**

Căn cứ kế hoạch kinh doanh, nhu cầu huy động vốn của Công ty CP Địa ốc FIRST REAL và thỏa thuận với đối tác, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua kết quả phát hành cổ phiếu năm 2019 và kế hoạch chào bán cổ phiếu năm 2020 của Công ty, cụ thể như sau:

**I. Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2019**

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019, Đại hội đã thông qua kế hoạch tăng vốn điều lệ từ 130 tỷ đồng thành 248 tỷ đồng thông qua hình thức Phát hành riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư (không bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp) và phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu.

Tuy nhiên, do tình hình thị trường bất động sản có biến động mạnh, ngoài ra để tăng hiệu quả sử dụng vốn và giảm thiểu các tác động của kế hoạch tăng vốn điều lệ đối với hoạt động của công ty (pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập trên cổ phần...), Hội đồng quản trị Công ty đã quyết định chỉ thực hiện phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu và không thực hiện phương án phát hành riêng lẻ cho các Nhà đầu tư khác như phương án tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 28/3/2019.

Theo đó, Công ty đã hoàn tất các thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu. Vốn Điều lệ của Công ty sau khi hoàn tất việc phát hành đã tăng từ 13.000.000.000 VNĐ lên thành 207.999.970.000 VNĐ và đến ngày 27/02/2020, toàn bộ 7.799.997 cổ phiếu bổ sung của Công ty đã được giao dịch niêm yết bổ sung trên Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

**II. Kế hoạch tăng vốn Điều lệ năm 2020 của Công ty**

**1. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ sở hữu, cụ thể:**

- |                                   |   |  |
|-----------------------------------|---|--|
| 1. Tên cổ phiếu                   | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real                               |
| 2. Loại cổ phiếu                  | : | Cổ phiếu phổ thông   |
| 3. Mệnh giá cổ phiếu              | : | 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu  |
| 4. Hình thức                      | : | Phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu |
| 5. Số lượng cổ phiếu đã phát hành | : | 20.799.997 cổ phiếu  |

6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 6.239.999 cổ phiếu
7. Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá) : 62.399.990.000 đồng (Bằng chữ: Sáu mươi hai tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, chín trăm chín mươi nghìn đồng)
8. Tổng số cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành thêm : 27.039.996 cổ phiếu, tương đương giá trị theo mệnh giá là 270.399.960.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm bảy mươi tỷ, ba trăm chín mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn đồng)
9. Đặc điểm cổ phiếu được phát hành : Cổ phiếu được phát hành là cổ phần phổ thông, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần và là cổ phiếu đã được thanh toán đầy đủ tiền mua.
10. Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt Danh sách cổ đông để thực hiện quyền hưởng cổ tức bằng cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp.
11. Phương thức phát hành : Cổ tức được chia sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền
12. Tỷ lệ thực hiện quyền : Được chia theo tỷ lệ 100: 30 cho các cổ đông hiện hữu tại ngày chốt Danh sách (Mỗi cổ đông hiện hữu sở hữu 100 cổ phần được nhận cổ tức bằng 30 cổ phần)
13. Nguyên tắc làm tròn và Phương án xử lý cổ phiếu lẻ
- Sau khi nhân với tỷ lệ phát hành, số lượng cổ phiếu phát hành sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được hủy bỏ.
- Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 146 cổ phần, với tỷ lệ thực hiện quyền 100:30 thì số cổ phần mà cổ đông A nhận được là:  $146 \times 0,3 = 83,8$  cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn như trên, số cổ phần mới mà cổ đông A được nhận là 83 cổ phần. Số cổ phần lẻ (0,8 cổ phần) sẽ được hủy bỏ.
14. Thời gian thực hiện : Dự kiến trong quý III/2020 hoặc/và quý IV/2020
15. Nguồn vốn thực hiện : Từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/09/2019 theo Báo cáo tài chính riêng năm 2019 đã kiểm toán của Công ty:
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại Báo cáo tài chính Kiểm toán (riêng) năm 2019: 87.468.736649 đồng.
  - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại Báo cáo tài chính Kiểm toán (hợp nhất) năm 2019: 92.864.697.882 đồng.
16. Phương án sử dụng vốn : Nguồn vốn thu được từ phát hành cổ phiếu dự kiến sẽ được phân bổ cho sử dụng cho các hoạt động của Công ty.
17. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
18. Đăng ký lưu ký chứng khoán, đăng ký niêm yết bổ sung : Toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại VSD và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ

Chí Minh.

19. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

: Ngoài các nội dung ủy quyền đã đề cập, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thêm các nội dung sau:

- Hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty CP Địa ốc First Real, đảm bảo quyền lợi cho các cổ đông;
- Lựa chọn và quyết định cụ thể thời điểm triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông;
- Thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ tại cơ quan đăng ký kinh doanh, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để lưu ký, đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quyết định tất cả các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, niêm yết và đăng ký bổ sung cổ phiếu theo quy định của pháp luật và Nghị quyết được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

## 2. Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng

1. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real
2. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
3. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
4. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 20.799.997 cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : Tối đa là 10.399.998 cổ phiếu
6. Giá chào bán : Giao cho HĐQT quyết định giá chào bán căn cứ theo điều kiện thực tế khi thực hiện thủ tục phát hành.  
HĐQT sẽ xác định mức giá chào bán dựa trên nguyên tắc cân đối giữa giá trị thị trường của cổ phiếu FIR và giá trị sổ sách của cổ phiếu FIR tại thời điểm đề xuất.
7. Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá) : Tối đa là 103.999.980.000 đồng

8. **Đối tượng chào bán** : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.
9. Phương thức chào bán : Theo phương thức thực hiện quyền
10. **Tỷ lệ thực hiện quyền** : 2:1 (cổ đông sở hữu 02 cổ phiếu sẽ có 02 quyền, 02 quyền được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm)
11. 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 (*người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng cho người thứ ba*). 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 phần, 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.
12. Nguyên tắc làm tròn xuống, xử lý cổ phiếu lẻ : Số lượng cổ phần chào bán thêm mà cổ đông sở hữu quyền được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số lượng cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ bị hủy  
Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 543 cổ phiếu, sẽ được hưởng 543 quyền mua. Khi đó, số cổ phiếu phát hành thêm mà A được mua là 271,5 cổ phiếu. Sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị, số cổ phiếu thực tế được mua là 2715 cổ phiếu; 0,5 cổ phiếu sẽ bị hủy.
13. **Thời gian thực hiện** : Dự kiến trong năm 2020 hoặc đầu năm 2021
14. Chào mua công khai : Đồng ý cho Nhà đầu tư (*được HĐQT lựa chọn, hoặc do đơn vị bảo lãnh phát hành lựa chọn*) khi thực hiện mua số cổ phần 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*).
15. **Mục đích chào bán** : Chào bán cổ phiếu nhằm mục đích tăng quy mô vốn hoạt động của Công ty, như: (i) Bổ sung nguồn vốn trong một số Công ty con và Công ty liên kết của Tổ Chức Phát Hành, và (ii) Mua cổ phần và phần vốn góp trong các Công ty khác phù hợp với

quy định của pháp luật; (iii) Các mục đích chung khác cho hoạt động doanh nghiệp của Tổ Chức Phát Hành.

16. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : 0%
17. Phương án sử dụng vốn : Nguồn vốn thu được từ phát hành cổ phiếu dự kiến sẽ được phân bổ cho sử dụng cho các hoạt động của Công ty theo mục đích nêu trên căn cứ theo thực tế nguồn vốn của Công ty khi thực hiện việc chào bán. Giao cho HĐQT căn cứ theo tình hình cụ thể của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán chứng khoán trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.
18. Phương án xử lý trong trường hợp chào bán cổ phiếu không thành công như dự kiến : Trong trường hợp cổ phần đăng ký chào bán không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT sẽ cân nhắc bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua hình thức huy động khác như vay ngân hàng, vay từ cá nhân, tổ chức khác....
19. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành : Trong đợt phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng cổ phần dự kiến sau phát hành, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần; (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết; (iv) pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện việc phát hành để đưa ra đánh giá cụ thể về mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành.
20. Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.  
Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán 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 chào bán theo đúng quy định.
21. Đăng ký lưu ký chứng khoán, đăng ký niêm yết bổ sung : Toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại VSD và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
22. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị : Ngoài các nội dung ủy quyền đã đề cập, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thêm các nội dung sau:
- Hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền, phù hợp số lượng cổ phiếu quỹ tại thời điểm phát hành và tình hình thị trường chứng khoán để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
  - Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc phát hành cổ

phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu kinh doanh thực tế của Công ty;

- Thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
- Cân đối nguồn vốn thu được (bao gồm cả nguồn thặng dư thu được-nếu có) để sử dụng theo đúng mục đích được ĐHĐCĐ thông qua và chủ động điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được, thời điểm giải ngân nguồn vốn hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ kỳ gần nhất về các điều chỉnh /thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký bổ sung cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;
- Quyết định tất cả các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, niêm yết và đăng ký bổ sung cổ phiếu.

### **3. Phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)**

- |                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| 1. Tên cổ phiếu                       | : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Địa ốc First Real  |
| 2. Loại cổ phiếu                      | : Cổ phiếu phổ thông  |
| 3. Mệnh giá cổ phiếu                  | : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu   |
| 4. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán | : Tối đa bằng 3% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tại thời điểm chào bán  |
| 5. Giá chào bán                       | : Giao cho HĐQT quyết định giá chào bán căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện chào bán  |
| 6. Đối tượng chào bán                 | : Người lao động của Công ty theo danh sách do HĐQT phê duyệt   |
| 7. Phương thức chào bán               | : Phát hành trực tiếp cho người lao động của Công ty theo danh sách do HĐQT phê duyệt.  |
| 8. Hạn chế chuyển nhượng              | : Ủy quyền cho HĐQT quyết định tại thời điểm thực hiện phát hành  |
| 9. Thời gian thực hiện                | : Dự kiến trong năm 2020 hoặc 2021  |
| 10. Mục đích chào bán                 | : Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động nhằm giữ chân nhân tài và gia tăng gắn kết đội ngũ các nhân sự chủ chốt của Công ty. |
| 11. Phương án sử dụng                 | : Nguồn vốn thu được từ phát hành cổ phiếu dự kiến sẽ được sử   |

- vốn
- dụng để bổ sung nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Giao cho HĐQT căn cứ theo tình hình cụ thể của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán chứng khoán để thực hiện những mục đích nêu trên và đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.
12. Nguyên tắc xác định giá phát hành và đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành : Giá chào bán được xác định trên cơ sở so sánh với giá trị sổ sách và giá thị trường khi thực hiện phát hành. Để đảm bảo sự thành công của việc chào bán, Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện phát hành để quy định chi tiết nguyên tắc xác định giá chào bán.
- Trong đợt chào bán cổ phiếu có thể xuất hiện rủi ro pha loãng cổ phần dự kiến sau phát hành, bao gồm: (i) pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần; (ii) pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết; (iv). Đại hội đồng cổ đông giao cho HĐQT căn cứ theo điều kiện thực tế tại thời điểm tổ chức thực hiện việc phát hành để đưa ra đánh giá cụ thể về mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành.
13. Đăng ký lưu ký chứng khoán, đăng ký niêm yết bổ sung : Toàn bộ số lượng cổ phiếu thực tế phát hành thành công sẽ được đăng ký lưu ký chứng khoán bổ sung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt nam và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
14. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị : Ngoài các nội dung ủy quyền đã đề cập, ĐHQĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thêm các nội dung sau:
- Xác định danh sách người lao động được quyền mua cổ phiếu, quyết định khối lượng bán, giá bán cho người lao động;
  - Quy định bổ sung, hoàn chỉnh và quy định chi tiết nội dung phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền, và/hoặc điều kiện thị trường chứng khoán để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
  - Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu thực tế của Công ty;
  - Thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật;
  - Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung Điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
  - Thực hiện các công việc, thủ tục cần thiết để đăng ký lưu

ký bổ sung và niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm trên Sở giao dịch chứng khoán;

- Quyết định tất cả các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu, niêm yết và đăng ký bổ sung cổ phiếu.

Trên đây là các nội dung HĐQT trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng cảm ơn.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH HĐQT**

**(Đã ký)**

**NGUYỄN HÀO HIỆP**