

CÔNG TY CỔ PHẦN
A C FIRST REAL
Số: .../2019/NQ- H C

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

D T H O

à Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2019

T T R Ì N H

**V/v: Thông qua Kế hoạch kinh doanh năm 2018 và Ph ản án phát hành c
phi u t ng v n i u l n m 2019**

Kính g i: i h i ng c ông Công ty CP a c FIRST REAL

C n c k ho ch kinh doanh, nhu c u huy ng v n c a Công ty CP a c FIRST REAL và
th a thu n v i i tác, H i ng qu n tr kính trình i h i ng c ông thông qua k ho ch
t ng v n i u l n m 2018 và Ph ản án phát hành c phi u t ng v n i u l n m 2019, c th
nh sau:

I. Báo cáo kế hoạch chào bán c phi u t ng v n i u l n m 2018

T i i h i ng c ông b t th ng n m 2018, i h i ã thông qua k ho ch t ng v n i u l
t 130 t ng thành 300 t ng thông qua hình th c chào bán c phi u cho c ông hi n h u
và chào bán riêng l c phi u cho Nhà u t . S v n huy ng c d ki n là
170.000.000.000 (M t tr m b y m i t) ng c dùng góp v n theo H p ng h p tác
kinh doanh v i CTCP T p oàn Tr ng Th nh vào 02 d án: Khu ô th nhà th ng m i
Tr ng Th nh và Khu nhà th ng m i M C nh.

Tuy nhiên, so v i k ho ch ban u do H i ng qu n tr ra, Công ty ã ch ng góp v n
theo H p ng h p tác kinh doanh mà không c n huy ng v n t c ông và Nhà u t khác
nh ph ản án t i Ngh quy t i h i ng c ông b t th ng ngày 23/6/2018.

Do ó, t ng hi u qu s d ng v n và gi m thi u các tác ng c a k ho ch t ng v n i u l
i v i ho t ng c a công ty (pha loãng giá c phi u, pha loãng thu nh p trên c ph n...), H i
ng qu n tr xu t i u ch nh ph ản án t ng v n i u l t k ho ch “Chào bán c phi u
cho c ông hi n h u và chào bán riêng l c phi u cho Nhà u t ” thành “Phát hành
riêng l c phi u cho Nhà u t và Phát hành c phi u t ng v n t ngu n v n ch s
h u”.

II. Ph ản án phát hành c phi u t ng v n i u l t ng th

Tên c phi u: C phi u Công ty Cổ phần a c FIRST REAL.

Loại c phi u: C phi u ph thông.

M nh giá: 10.000 ng/c phi u.

S l ng c phi u ã phát hành: 13.000.000 (M i ba tri u) c phi u.

- S l ng c phi u qu : 0 (Không) c phi u.

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành:	13.000.000 (Mười ba triệu) cổ phiếu.
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:	11.800.000 (Mười một triệu tám trăm nghìn) cổ phiếu
- Phát hành riêng lẻ:	4.000.000 (Bốn triệu) cổ phiếu
- Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu:	7.800.000 (Bảy triệu tám trăm nghìn) cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành thành công:	24.800.000 (Hai mươi bốn triệu tám trăm nghìn) cổ phiếu
Tổng giá trị phát hành:	118.000.000.000 (Một trăm mười tám tỷ) đồng.
Vốn điều lệ sau khi phát hành thành công:	248.000.000.000 (Hai trăm bốn mươi tám tỷ) đồng
Phương thức phát hành:	Phát hành riêng lẻ cho dưới 100 nhà đầu tư (không bao gồm nhà đầu tư chuyên nghiệp) và phát hành từ nguồn vốn chủ sở hữu
Điều kiện phát hành:	Phát hành riêng lẻ: Nhà đầu tư có năng lực tài chính mạnh, có năng lực chuyên môn, có kinh nghiệm hoạt động, hợp tác Công ty và quản trị viên hành Phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu: công bố thông tin theo danh sách công bố chi tiết từ ngày ký cuối cùng.
Tổng số vốn huy động sau đợt phát hành:	40.000.000.000 (Bốn mươi) đồng
Mục đích sử dụng vốn:	<p>) Tổng quy mô vốn hoạt động của Công ty Cổ phần Phát Hành, bao gồm, nhưng không giới hạn: (i) Bổ sung nguồn vốn trong đợt phát hành Công ty con và Công ty liên kết của Công ty Cổ phần Phát Hành, và (ii) mua cổ phần và phần vốn góp trong các Công ty khác phù hợp với quy định của pháp luật;</p> <p>) Các mục đích chung khác cho hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát Hành</p>
Hạn chế chuyển nhượng:	Cổ phiếu phát hành thêm cho công bố thông tin từ nguồn vốn chủ sở hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Số cổ phiếu phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo đúng quy định.
Thời gian dự kiến phát hành:	Năm 2019.
Người ký và Niêm yết công bố phát hành thêm:	Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được ký và niêm yết tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam và người ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh theo đúng quy định.

nh c a pháp lu t.

Công ty cam k t ng ký l u ký và ng ký niêm y t c phi u Công ty trong vòng 30 ngày k t ngày hoàn t t vi c phát hành thêm c phi u.

1. Ph ng án phát hành c phi u t ng v n i u l chi ti t

1.1. Phát hành riêng l c phi u cho Nhà u t

S l ng c phi u phát hành:	4.000.000 (B n tri u) c phi u.
Giá phát hành:	10.000 (M i nghìn) ng/c ph n.
Nguyên t c xác nh giá phát hành:	<p>Giá tr s sách t i 31/12/2018 (riêng): 16.930 ng/c phi u Giá tr s sách t i 31/12/2018 (h p nh t): 17.342 ng/c phi u Giá óng c a ngày 26/03/2019 c a FIR: 42.300 ng/c phi u</p> <p>C n c vào nhu c u v n c a Công ty, xu t c s h u c phi u FIR và ti m n ng mà các Nhà u t có th mang l i cho FIR, H i ng qu n tr xu t giá phát hành cho Nhà u t là 10.000 (M i nghìn) ng/c ph n.</p> <p>y quy n cho H QT quy t nh giá chào bán c th t i th i i m chào bán, nh ng không th p h n 10.000 ng/c ph n và m b o l i ích cao nh t cho Công ty.</p>
Giá tr phát hành theo giá phát hành:	40.000.000.000 (B n m i t) ng
i t ng phát hành:	

H và tên	M i quan h gi a các nhà u t	M i quan h v i ng i n i b và ng i liên quan c a ng i n i b c a FIR	SLCP ang n m gi	SLCP c mua	%V L (130 t ng)	SLCP sau mua	%V L (248 t ng)
Thân Hà Nh t Th ng	Không	Không	0	1.000.000	7,69%	1.000.000	4,03%
Nguy n c Toàn	Không	Không	0	1.000.000	7,69%	1.000.000	4,03%
Lê Thanh T	Không	Không	0	1.000.000	7,69%	1.000.000	4,03%
Th Ng c Dung	Không	Không	0	1.000.000	7,69%	1.000.000	4,03%
T ng				4.000.000		4.000.000	16,13 %

<p>X lý c phi u còn d do Nhà u t ã c i h i ng c ông phê duy t nh ng t ch i mua</p>	<p>S c phi u còn d ch a phân ph i h t cho nhà u t khi phát hành riêng l s c H i ng qu n tr phân ph i ti p cho các nhà u t khác v i giá phát hành không th p h n 10.000 ng/c phi u m b o phân ph i h t toàn b s c phi u c phát hành.</p> <p>Tiêu chí l a ch n Nhà u t c phân ph i c phi u b t ch i mua nh sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Có n ng l c tài chính m nh, có n ng l c chuyên môn và kinh nghi m phù h p v i ngành ngh ho t ng kinh doanh c a Công ty; - Có kinh nghi m t v n, h tr Công ty v m t qu n tr , i u hành, th tr ng, k thu t, công ngh và h tr Công ty phát tri n ho t ng kinh doanh; - Cam k t n m gi c phi u trong th i gian t i thi u 01 n m k t ngày hoàn t t t phát hành. <p>Nhà u t áp ng các quy nh t i Kho n 1 i u 4 Ngh nh 58/2012/N -CP ngày 20/07/2012 c s a i b sung b i Kho n 3 i u 1 Ngh nh 60/2015/N -CP và quy nh v u t góp v n c a công ty m , công ty con theo quy nh t i Kho n 2 i u 189 Lu t doanh nghi p.</p> <p>Trong tr ng h p H i ng qu n tr không phân ph i h t s l ng c phi u này thì s c phi u này s c h y và H i ng qu n tr ra quy t nh k t thúc t phát hành.</p>
<p>H n ch chuy n nh ng</p>	<p>C phi u phát hành riêng l b h n ch chuy n nh ng 01 n m k t ngày hoàn thành t phát hành.</p>
<p>1.2. Phát hành c phi u t ngu n v n ch s h u</p>	
<p>S l ng c phi u phát hành:</p>	<p>7.800.000 (B y tri u tám tr m nghìn) c phi u</p>
<p>T ng giá tr phát hành đ ki n:</p>	<p>78.000.000.000 (B y m i tám t) ng</p>
<p>T l phát hành:</p>	<p>1:0,6 (t i ngày ch t danh sách th c hi n quy n do Trung tâm l u ký ch ng khoán Vi t Nam th c hi n, c ông s h u 01 c ph n c h ng 01 quy n, c ông s h u 1 quy n c nh n 0,6 c ph n m i)</p>
<p>i t ng phát hành:</p>	<p>T t c c ông s h u c ph n ph thông c a Công ty t i ngày ch t danh sách c ông phát hành.</p>
<p>Ngu n v n s đ ng:</p>	<p>T ngu n L i nhu n sau thu ch a phân ph i theo Báo cáo tài chính riêng n m 2018 ã ki m toán c a Công ty</p> <p>Z L i nhu n sau thu ch a phân ph i t i BCTC KT (riêng) n m 2018: 90.091.862.398 ng</p>

	Z L i nhu n sau thu ch a phân ph i t i BCTC KT (h p nh t) n m 2018: 94.725.180.260 ng.
Nguyên t c làm tròn và ph ng án x lý c phi u l phát sinh:	Sau khi nhân v i t l phát hành, s l ng c phi u phát hành s c làm tròn xu ng n hàng n v , ph n l th p phân (n u có) s c h y b . Ví d : C ông A s h u 146 c ph n, v i t l th c hi n quy n 1:0,6 thì s c ph n mà c ông A nh n c là: $146 * 0,6 = 87,6$ c ph n. Theo nguyên t c làm tròn nh trên, s c ph n m i mà c ông A c nh n là 87 c ph n. S c ph n l (0,6 c ph n) s c h y b .
H n ch chuy n nh ng:	C phi u phát hành thêm t ngu n v n ch s h u cho c ông hi n h u không b h n ch chuy n nh ng.

1.3. ánh giá m c pha loãng c ph n đ ki n sau khi phát hành

Trong t phát hành c phi u t ng v n i u l t 130.000.000.000 (M t tr m ba m i t) ng lên 248.000.000.000 (Hai tr m b n m i tám t) ng có th xu t hi n r i ro pha loãng, bao g m: (i) v giá tham chi u t i ngày giao d ch không h ng quy n, (ii) r i ro pha loãng EPS, (iii) r i ro pha loãng giá tr s sách trên m i c ph n và (iv) t l n m gi và quy n bi u quy t.

- a. V giá tham chi u t i ngày giao d ch không h ng quy n:** Giá tham chi u ch b tác ng t ph n phát hành c phi u t ngu n v n ch s h u và không b tác ng b i v i c phát hành riêng l c phi u cho Nhà u t .
T i th i i m ch t danh sách th c hi n quy n mua c phi u phát hành thêm t ngu n v n ch s h u c a c ông hi n h u, giá c phi u c a Công ty s c th tr ng i u ch nh theo công th c sau:

$$Ptc = (PRt-1 * KLCP \text{ ang l u hành} + PR * KLCP \text{ phát hành thêm}) / (KLCP \text{ ang l u hành} + KLCP \text{ phát hành thêm})$$

Trong ó:

- Ptc : Giá tham chi u c phi u trong ngày giao d ch không h ng quy n mua c phi u trong t t ng v n i u l
- PRt-1: Giá c phi u phiên tr c phiên giao d ch không h ng quy n
- PR: Giá phát hành
- KLCP ang l u hành: Kh i l ng c phi u ang l u hành
- KLCP phát hành thêm: Kh i l ng c phi u phát hành thêm

b. R i ro pha loãng EPS

Công th c tính toán pha loãng EPS đ ki n nh sau:

$$EPS_{\text{pha loãng}} = E / Q_{bq}$$

Trong ó:

- EPS pha loãng: Thu nh p trên m i c ph n pha loãng sau t phát hành thành công
- E: T ng l i nhu n phân b cho c ông s h u c phi u ph thông

- Qbq: 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 cơ bản chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.

c. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi phần

Công thức tính pha loãng BV dựa trên như sau:

$$BV = NVCSH / (Q-CPQ)$$

Trong đó:

- NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thu được công
- Q: Tổng số cổ phiếu đã phát hành
- CPQ: Tổng số cổ phiếu mua
- BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Vì việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư và phát hành thêm nguồn vốn chủ sở hữu thì giá trị sổ sách cổ phiếu (BV) năm 2019 có thể giảm xuống do tổng số cổ phiếu cao hơn tổng số NVCSH.

d. Vấn đề minh bạch và quyền biểu quyết

Minh bạch và quyền biểu quyết của công ty hiện sử dụng minh bạch minh bạch thông tin do tác động của việc phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước thời điểm phát hành thêm mà công ty đang sử dụng).

2. Thông qua việc quy định cho Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị kính trình Hội đồng quản trị quy định cho Hội đồng quản trị thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn, các công việc liên quan hoàn thành Phấn đấu tăng vốn điều lệ 130 tỷ đồng lên 248 tỷ đồng bằng hình thức Phát hành riêng lẻ cổ phiếu cho Nhà đầu tư và Phát hành cổ phiếu tăng nguồn vốn chủ sở hữu:

1. Hoàn tất các thủ tục triển khai phát hành lần đầu tiên của công ty phê duyệt, bao gồm các việc nội dung, và/hoặc sửa đổi bổ sung, hoàn chỉnh phát hành khi cần thì phù hợp theo quy định và yêu cầu các quan quản lý nhà nước và điều lệ của Công ty;
2. Xác định ngày chốt danh sách công của Công ty để thực hiện quy định theo đúng quy định. Quy định thời điểm chốt danh sách phát hành cổ phiếu sau khi nhận được sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật;
3. Chương phân bổ nguồn vốn thu được từ phát hành và kết hợp với nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng và nguồn tài trợ từ các doanh nghiệp của công ty đầu tư vào mục đích sử dụng vốn đã nêu trong thông qua;
4. Chương xử lý số lượng cổ phiếu phát hành còn dư, phân phối cho các nhà đầu tư khác theo các tiêu chí đã nêu trong công ty phê duyệt, nhưng phải đảm bảo các quy định của pháp luật;
5. Sửa đổi điều lệ, hoàn tất thủ tục cần thiết tăng vốn điều lệ từ quan hệ kinh doanh theo quy định của Luật Doanh nghiệp;
6. Hoàn tất thủ tục đăng ký và công bố niêm yết bổ sung số phần tăng thêm từ việc phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho Nhà đầu tư và tăng vốn điều lệ tăng nguồn vốn chủ sở hữu

cho công hi nh u nêu trên t i Trung tâm l u ký ch ng khoán Vi t Nam và S Giao
d ch Ch ng khoán TP H Chí Minh;

7. Quy t nh các v n khác thu c th m quy n c a i h i ng c ông liên quan n
vi c hoàn t t ph ng án phát hành c phi u riêng l cho Nhà u t và t ng v n i u l t
ngu n v n ch s h u cho c ông hi nh u c a Công ty theo quy nh c a pháp lu t và
Ngh quy t c i h i ng c ông thông qua.

Kính trình i h i ng c ông xem xét và thông qua các v n nêu trên

TM. I H I NG C ÔNG
CH T CH H I NG QU N TR
(ã ký)

NGUY NHÀO HI P