

Số: .../2023/TTr-HĐQT-FIR

Đà Nẵng, ngày ... tháng năm 2023

DỰ THẢO

**TỜ TRÌNH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CP ĐỊA ỐC FIRST REAL**

Về việc: Báo cáo về việc thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021

và kế hoạch phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 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, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua báo cáo về việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 và kế hoạch phát hành cổ phiếu năm 2023 của Công ty, cụ thể như sau:

1. Báo cáo về việc thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 (được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2022)

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Đại hội đã thông qua kế hoạch phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ phát hành là 100:20 (Mỗi cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ được nhận thêm 20 cổ phiếu). Nguồn vốn thực hiện được lấy từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối của năm 2021 (chốt tại thời điểm 30/09/2021).

Ngày 14/02/2023, Công ty đã thực hiện chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu như nêu trên. Theo đó, có tổng cộng 8.922.845 cổ phiếu được phát hành thêm để chia cổ tức cho cổ đông hiện hữu. Sau khi phát hành thành công, tổng vốn điều lệ của Công ty tăng lên 535.378.600.000 đồng, tương ứng với 53.537.860 cổ phiếu có quyền biểu quyết đang lưu hành.

Dự kiến tháng 03/2023, toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm được Sở giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho phép được giao dịch bổ sung.

Như vậy, việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 cho cổ đông hiện hữu đã được Hội đồng quản trị hoàn thành.

Trên đây là nội dung HĐQT báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

2. Kế hoạch phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 của Công ty

Căn cứ dựa vào kết quả kinh doanh năm 2022 của Công ty và kế hoạch sử dụng vốn trong thời gian sắp tới, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022 cho cổ đông của Công ty. Đối với việc chào bán thêm cổ phiếu/trái phiếu để huy động vốn, HĐQT sẽ cân nhắc và xin ý kiến cổ đông để thực hiện khi cần thiết. Phương án phát hành cụ thể như sau:

2.1. Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2022 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 : 53.537.860 cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành : 10.707.572 cổ phiếu
7. Giá trị cổ phiếu dự kiến phát hành (theo mệnh giá) : 107.075.720.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm linh bảy tỷ, không trăm bảy mươi lăm triệu, bảy trăm hai mươi nghìn đồng)
8. 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.
9. 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.
10. Phương thức phát hành : Cổ tức được chia sẽ được phân phối theo phương thức thực hiện quyền
11. Tỷ lệ thực hiện quyền : **20% trên số lượng cổ phần đang lưu hành tại thời điểm chốt danh sách cổ đông hưởng quyền**, tương đương với tỷ lệ thực hiện quyền là **100:20** (tại ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền, cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu sẽ nhận được 20 cổ phiếu phát hành thêm)
12. 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 126 cổ phần, với tỷ lệ thực hiện quyền 100:20 thì số cổ phần mà cổ đông A nhận được là: $126 \times 0,2 = 25,2$ cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn như trên, số cổ phần mới mà cổ đông A được nhận là 25 cổ phần. Số cổ phần lẻ (0,2 cổ phần) sẽ được hủy bỏ.
13. Thời gian thực hiện : Dự kiến trong năm 2023 và sau khi có chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước
14. Nguồn vốn thực hiện : Từ nguồn Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến ngày 30/09/2022 theo Báo cáo tài chính riêng năm 2022 đã kiểm toán của Công ty, cụ thể:
 - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tại Báo cáo tài chính Kiểm toán (riêng) năm 2022: 208.527.324.466 đồng. (*)
 - Lợi nhuận sau thuế đã dùng để thực hiện trả cổ tức bằng cổ phiếu tỷ lệ 20% theo phương án đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 thông qua ngày 30/06/2022 là: 89.228.450.000 đồng. (**)
 - Lợi nhuận sau thuế còn lại chưa phân phối (sau khi trừ đi

tại Mục (**)) là: **119.298.874.466** đồng.

15. Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
16. 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.
17. 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 và quyết định tất cả các vấn đề khác 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, thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam/Tổng Công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam và đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm của Công ty 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.

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 Anh Tuấn