

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH THÊM CỔ PHIẾU
CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ĐỂ TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG FLC FAROS**



- ❖ Địa chỉ: Số 265 Cầu Giấy, Phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội
- ❖ Điện thoại: (84-24) 3224 2600
- ❖ Fax: (84-24) 3224 2601
- ❖ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105167581 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/03/2011, cấp thay đổi lần thứ 17 ngày 25/07/2017.

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ TỔ CHỨC ĐỢT PHÁT HÀNH

1. Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam khoá XIII thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
2. Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa 11 thông qua ngày 29/06/2006; Luật số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
3. Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP;
4. Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
5. Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros.

II. CƠ SỞ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN

1. Tình hình sản xuất kinh doanh và nhu cầu tăng vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros (“**Công ty**” hoặc “**FLC Faros**”) được thành lập từ năm 2011. Trải qua hơn 7 năm hoạt động, FLC Faros đã trở thành một công ty xây dựng và là chủ đầu tư của hàng loạt dự án, công trình có quy mô lớn trên Toàn quốc. Ngày 13/03/2018, FLC Faros được lọt vào Top 10 Chủ đầu tư bất động sản – Nhà thầu xây dựng – Công ty vật liệu xây dựng uy tín năm 2018 theo công bố chính thức của Công ty Cổ phần Báo cáo Đánh giá Việt Nam (Vietnam Report). Không chỉ ghi dấu ấn về quy mô các dự án, công trình mà Công ty đầu tư và/hoặc xây dựng, trong năm 2017, FLC Faros còn đạt mức doanh thu ấn tượng là 5.360 tỷ đồng, đạt 109,40 % so với kế hoạch đặt ra từ đầu năm.

Trong năm 2018, FLC Faros mong muốn tiếp tục phát huy những kết quả đạt được từ năm 2017 để triển khai mới thêm nhiều dự án, đảm đương nhiệm vụ tổng thầu thêm nhiều công trình trên phạm vi Toàn quốc. Trong số những dự án mà Công ty và các công ty thành viên của Công ty là chủ đầu tư có dự án bất động sản quy mô rất lớn là Dự án Quần thể du lịch nghỉ dưỡng tại đảo Ngọc Vũng – huyện Vân Đồn – tỉnh Quảng Ninh (Sau đây gọi tắt là “**Dự án Ngọc Vũng**”) với tổng mức đầu tư xấp xỉ 10.000 tỷ đồng.

Với cơ cấu vốn chủ sở hữu chiếm 35% tổng vốn đầu tư, FLC Faros cần khoảng trên 3000 tỷ đồng để đầu tư cho Dự án Ngọc Vũng.

Thông tin sơ lược về Dự án Ngọc Vũng:

Theo quyết định phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Vân Đồn, tỉnh Quảng Ninh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 số 1296/QĐ-TTg ngày 19/8/2009 đã xác định đảo Ngọc Vũng với vị trí, vai trò là Trung tâm du lịch nghỉ dưỡng phía Nam của Khu kinh tế. Định hướng hình thành và phát triển các khu du lịch phía Nam của đảo dọc bãi biển Trường Chinh để khai thác lợi thế điều kiện tự nhiên. Quy hoạch chung Khu kinh tế Vân Đồn cũng xác định Đảo Ngọc Vũng, Minh Châu và Quan Lạn với nhiều bãi biển đẹp và chất lượng nước trong khu vực sẽ được phát triển thành các khu nghỉ dưỡng biển cao cấp 5 sao và bãi đáp trực thăng/máy bay động cơ nhỏ. Đồng thời, theo đánh giá sơ bộ, quy mô khách đến Ngọc Vũng năm 2030 là 503.700 lượt khách, khách lưu trú tại Ngọc Vũng là 181.300 lượt khách.

Xuất phát từ quy hoạch chung và đánh giá tiềm năng du lịch, nghỉ dưỡng của đảo Ngọc Vũng, FLC Faros quyết định đầu tư với mong muốn biến hòn đảo này thành một Không gian du lịch cao cấp kết hợp với nghỉ dưỡng sinh thái. Các hạng mục du lịch cao cấp mà Công ty dự kiến đầu tư/ xây dựng những công trình như: sân golf, khu khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp, khu trung tâm vui chơi, giải trí, dịch vụ du lịch tổng hợp, khu trung tâm hội nghị quốc tế, khu công trình đa năng và khu phố thương mại phục vụ khách tham quan. Đối với hạng mục nghỉ dưỡng sinh thái, dự án sẽ tập trung phát triển những biệt thự nghỉ dưỡng thân thiện môi trường cùng những hệ thống cảnh quan, sinh thái bán tự nhiên. Tổng diện tích xây dựng các công trình nói trên là khoảng 240 ha trong tổng quy mô xấp xỉ 1500 ha của Dự án Ngọc Vũng.

2. Mục đích tăng vốn

Mục đích của việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ **5.675.999.990.000 VND** (mức vốn điều lệ dự kiến khi phát hành thành công số lượng cổ phần tối đa để trả cổ tức cho cổ đông theo tỷ lệ 20% vốn điều lệ) lên **8.675.999.990.000 VND** để thực hiện các mục tiêu cụ thể như sau:

- Chuẩn bị nguồn vốn để đầu tư triển khai thực hiện Dự án Quần thể du lịch nghỉ dưỡng tại đảo Ngọc Vũng – huyện Vân Đồn – tỉnh Quảng Ninh: tối đa **3000 tỷ đồng**;
- Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: toàn bộ thặng dư.

III. THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

<i>Tên cổ phiếu:</i>	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros.
<i>Mã cổ phiếu:</i>	ROS
<i>Mệnh giá:</i>	10.000 đồng/cổ phần
<i>Loại cổ phần:</i>	Cổ phần phổ thông
<i>Số lượng cổ phần trước khi phát hành:</i>	567.599.999 (Năm trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín) cổ phần.

Tổng số lượng cổ phần phát hành thêm dự kiến: **300.000.000** (Ba trăm triệu) cổ phần.

Số lượng cổ phần sau khi hoàn thành phát hành dự kiến: **867.599.999** (Tám trăm sáu mươi bảy triệu năm trăm chín mươi chín nghìn chín trăm chín mươi chín) cổ phần

IV. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

Phương án phát hành thêm cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros cụ thể như sau:

- a) *Tên cổ phiếu:* Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng FLC Faros
- b) *Loại cổ phần:* Cổ phần phổ thông
- c) *Mệnh giá:* 10.000 VND/cổ phần
- d) *Tổng giá trị phát hành dự kiến (theo mệnh giá):* 3.000.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng Việt Nam)
- e) *Đối tượng phát hành:* Toàn bộ cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu. Cổ đông có quyền chuyển quyền mua của mình cho các cổ đông khác
- f) *Số lượng cổ phần phát hành và tỷ lệ chào bán cho cổ đông hiện hữu:*

Số lượng cổ phần phát hành thêm dự kiến là 300.000.000 (Bằng chữ: Ba trăm triệu) cổ phần cho cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phần theo tỷ lệ sở hữu của cổ đông tại thời điểm đó với tỷ lệ 19:10 (giả định đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức đạt mức số lượng cổ phần tối đa là 94.000.000 cổ phiếu và trong mọi trường hợp tổng số lượng phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu không quá 300.000.000 cổ phần). Cụ thể, mỗi cổ đông tại thời điểm chốt danh sách cổ đông sở hữu 19 cổ phần cũ được quyền đăng ký mua thêm 10 cổ phần mới.

$$\text{Số cổ phần được đăng ký mua} = \frac{\text{Số cổ phần sở hữu tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc phát hành}}{19} \times 10$$

Ủy quyền:

Tùy tình hình thực tế, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định số đợt phát hành, thời gian phát hành, giá phát hành, số lượng cổ phần phát hành và tỷ lệ phát hành của từng đợt phù hợp với Phương án phát hành này.

- g) *Nguyên tắc xác định giá chào bán:*

- **Giá trị sổ sách:**

	31/12/2017	
	Báo cáo tài chính hợp nhất	Báo cáo tài chính riêng
Nguồn vốn chủ sở hữu (đồng)	5.682.048.543.546	5.676.078.101.828

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	4.729.999.990.000	4.729.999.990.000
Giá trị sổ sách tại 31/12/2017 (đồng/cổ phần)	12.013	12.000

- **Xác định giá chào bán:**

Mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 12.000 đồng/cổ phần. Căn cứ vào tình hình thực tế, Đại hội đồng cổ đông Công ty ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lại mức giá chào bán phù hợp nếu cần thiết nhưng không thấp hơn 10.000/cổ phần.

h) **Phương án xử lý số cổ phần lẻ:**

Số cổ phần mà cổ đông hiện hữu được mua sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị, phần cổ phần lẻ thập phân (nếu có) sẽ được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 100 cổ phần tại ngày chốt danh sách. Với tỷ lệ thực hiện 19:10, cổ đông A sẽ nhận được quyền mua $100 * 10/19 = 52,63$ cổ phần. Theo nguyên tắc làm tròn và xử lý cổ phần lẻ, cổ đông A được quyền mua thêm 52 cổ phần mới, phần lẻ 0,63 cổ phần được làm tròn xuống thành 0 cổ phần.

k) **Phương án xử lý số cổ phần không bán hết:**

Số cổ phần không bán hết sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Số cổ phần không bán hết bao gồm:

- i) Cổ phiếu lẻ phát sinh do việc làm tròn đến hàng đơn vị số cổ phiếu được đăng ký mua;
- ii) Cổ phiếu không bán hết do hết thời hạn đăng ký mua cổ phiếu dành cho cổ đông hiện hữu mà cổ đông hiện hữu không thực hiện đăng ký mua hoặc không chuyển nhượng quyền mua.

l) **Chuyển nhượng quyền mua cổ phần:**

Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ chuyển nhượng 01 lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba). Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự thỏa thuận mức giá chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng quyền.

Thời hạn và thủ tục cho việc chuyển quyền này do Hội đồng quản trị Công ty quyết định.

m) **Mức độ pha loãng cổ phiếu sau khi phát hành:**

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

$$\text{Giá thị trường (điều chỉnh)} = \frac{PR(t-1) + I_1 * PR}{(1 + I_1)}$$

Trong đó:

- PR(t-1) là giá giao dịch của Công ty ngày trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền;
- PR là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu;
- I_1 : Tỷ lệ vốn tăng.

Ngoài ra, việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ ngay lập tức làm tăng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của công ty; trong khi đó, nguồn vốn kinh doanh bổ sung thu được từ đợt phát hành chưa thể tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay tại thời điểm chào bán. Do đó, thu nhập trên một cổ phần (EPS) sẽ giảm.

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận ròng}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Hiệu ứng pha loãng EPS sẽ giảm dần nếu nguồn vốn bổ sung từ đợt chào bán được đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh và tạo được sự tăng trưởng về lợi nhuận.

Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng nhanh hơn tốc độ tăng của nguồn vốn chủ sở hữu tại thời điểm chào bán. BVPS được tính với công thức:

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

n) *Nguyên tắc xử lý trong trường hợp cổ phần không chào bán hết theo dự kiến:*

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu đối với đợt phát hành cổ phiếu là 50% số lượng chào bán. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc điều chỉnh cơ cấu vốn (sử dụng nguồn vốn vay) để thực hiện kế hoạch đầu tư.

o) *Lưu ký và niêm yết bổ sung:*

Cổ phiếu phát hành thêm sẽ được đăng ký tập trung tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) theo đúng quy định của pháp luật.

p) *Chào mua công khai:*

Trong trường hợp có tỷ lệ sở hữu của cổ đông sau khi thực hiện quyền mua vượt quá tỷ lệ 25% tổng số cổ phiếu có quyền biểu quyết thì không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

q) *Thời điểm thực hiện đợt phát hành:*

Thời điểm thực hiện đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu dự kiến bắt đầu vào Quý 3 năm 2018 sau khi Đại hội đồng cổ đông thông qua và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận. Thời gian và lộ trình phân phối cụ thể sẽ do Hội đồng quản trị Công ty quyết định trên cơ sở các điều kiện phù hợp với Điều lệ của Công ty và các quy định khác của pháp luật.

V. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu dự kiến là 3.000.000.000.000 VND (Bằng chữ: Ba nghìn tỷ đồng Việt Nam) sẽ được sử dụng để:

- Chuẩn bị nguồn vốn để đầu tư triển khai thực hiện Dự án Quần thể du lịch nghỉ dưỡng tại đảo Ngọc Vũng – huyện Vân Đồn – tỉnh Quảng Ninh: tối đa **3.000.000.000.000 (Ba nghìn tỷ) đồng**. Ủy quyền cho HĐQT Công ty lựa chọn hình thức đầu tư triển khai Dự Án theo hướng: (i) Công ty trực tiếp làm chủ đầu tư Dự Án; hoặc (ii) Đầu tư gián tiếp thông qua việc góp vốn vào Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn – Công ty do FLC Faros nắm giữ 100% vốn và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển FLC Faros Vân Đồn là chủ đầu tư Dự Án;
- Bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: toàn bộ thặng dư.

VI. VIỆC ỦY QUYỀN THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH

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

- Cân đối nguồn vốn và lựa chọn thời điểm thực hiện phát hành cổ phiếu;
- Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để hoàn thành việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ theo phương án nêu trên đảm bảo đúng quy định của pháp luật hiện hành và Điều lệ của Công ty;
- Tiến hành các thủ tục sửa đổi, bổ sung Điều lệ của Công ty cổ để ghi nhận phần vốn điều lệ mới tăng thêm từ kết quả của đợt phát hành;
- Triển khai các công việc và thủ tục pháp lý cần thiết để thay đổi đăng ký doanh nghiệp liên quan đến vốn điều lệ mới sau khi hoàn thành việc phát hành;
- Triển khai các thủ tục cần thiết để đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phần phát hành theo các phương án ở trên tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam và tại Sở Giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với hoàn cảnh thực tế sao cho việc thực hiện phương án phát hành hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(Đã ký)

Trịnh Văn Quyết