

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



## BẢN CÁO BẠCH

### CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0105167260 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/02/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 24/09/2018)

#### CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 01 /GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 09 tháng 07 năm 2019)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp từ ngày / /2019 tại các địa điểm sau:

#### CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

Trụ sở chính: Số 18/232, phố Trần Điền, P. Định Công, Q. Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 6329 5856

Fax:

Website: [www.tecgroup.com.vn](http://www.tecgroup.com.vn)

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Số 41 phố Ngô Quyền, P. Hàng Bài, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại: (024) 38181888

Fax: (024) 38181688

Website:

Website: [www.shs.com.vn](http://www.shs.com.vn)

#### Chi nhánh Đà Nẵng

Địa chỉ: 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: (0236) 3525777

Fax: (0236) 3525779

#### Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Artex Sài Gòn, Số 236-238 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q. 1, TP. HCM

Điện thoại: (028) 39151368

Fax: (028) 39151369

#### Phụ trách công bố thông tin:

Bà: Phạm Thu Hiền

Chức vụ: Người CBTT

Điện thoại: 035.593.0367

Hà Nội, 2019

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

(Giấy Chứng nhận ĐKDN số 0105167260 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/02/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 24/09/2018)



**TECGROUP**

TRUST - EFFICIENCY - CREATIVITY

**CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

Tên cổ phiếu: **CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Loại cổ phiếu: **Cổ phiếu phổ thông**

Mệnh giá: **10.000 đồng/cổ phiếu**

Số lượng cổ phiếu chào bán: **10.000.000 cổ phiếu**

Trong đó: *Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu: 10.000.000 cổ phiếu*

Giá bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: **10.000 đồng/cổ phần**

Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: **100.000.000.000 (Một trăm tỷ) đồng**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI**



**Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Số 41 đường Ngô Quyền, P. Hàng Bài, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 38181888 Fax: (84-24) 38181688

Website: [www.shs.com.vn](http://www.shs.com.vn)

**Chi nhánh Đà Nẵng**

Địa chỉ: 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: (84-236) 3525777 Fax: (84-236) 3525779

**Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Artex Sài Gòn, Số 236-238 Nguyễn Công Trứ, P. NTB, Q. 1, TP. HCM

Điện thoại: (84-28) 39151368 Fax: (84-28) 39151369

**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C**

**Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Số 02 Phố Trường Sơn, Quận Tân Bình, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.24) 3547 2972 Fax: (84.24) 3547 2970

Web: [www.a-c.com.vn](http://www.a-c.com.vn)

Văn phòng Hà Nội: Số 40 Giảng Võ, Quận Đống Đa, Hà Nội

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
<b>PHẦN I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....</b>	<b>1</b>
1. RỦI RO VỀ KINH TẾ .....	1
2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP .....	1
3. RỦI RO ĐẶC THÙ .....	2
4. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU .....	3
5. RỦI RO TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....	5
6. RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY .....	5
7. RỦI RO KHÁC .....	5
<b>PHẦN II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>6</b>
<b>PHẦN III. CÁC KHÁI NIỆM .....</b>	<b>7</b>
<b>PHẦN IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....</b>	<b>8</b>
1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN .....	8
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH.....	11
3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH.....	11
4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY; DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỈ LỆ CỔ PHẦN NẪM GIỮ, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG: .....	21
5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	23
6. GIỚI THIỆU QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN CỦA CÔNG TY.....	24
7. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	25
8. BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD TRONG NHỮNG NĂM GẦN NHẤT .....	34
9. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH.....	36
10. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG .....	38
11. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC.....	39
12. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH .....	39
13. SƠ YẾU LÝ LỊCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG .....	46
14. TÀI SẢN .....	68
15. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NĂM TIẾP THEO .....	69

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

16. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC .....	70
17. THỜI HẠN DỰ KIẾN ĐƯA CỔ PHIẾU VÀO GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CỔ TỒ CHỨC.....	71
18. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	71
19. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN .....	71
<b>PHẦN V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....</b>	<b>72</b>
<b>PHẦN VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>	<b>81</b>
<b>PHẦN VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>81</b>
<b>PHẦN VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....</b>	<b>86</b>
<b>PHẦN IX. PHỤ LỤC.....</b>	<b>88</b>

**PHẦN I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

**1. RỦI RO VỀ KINH TẾ**

Trong những năm gần đây, nền kinh tế toàn cầu đã có những dấu hiệu phục hồi tích cực so với giai đoạn khủng hoảng trước đó. Việt Nam vì thế cũng nhận được những tác động tích cực từ sự phục hồi chung của nền kinh tế toàn cầu. Bên cạnh đó, những nỗ lực của Chính Phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua chính sách tiền tệ và tài khóa linh hoạt những vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản của nền kinh tế như kiểm chế lạm phát, mặt bằng lãi suất và tỷ giá ổn định, v.v đã giúp tình hình kinh tế vĩ mô nước ta trong những năm qua có bước chuyển biến tích cực. Những thay đổi mang tính đột phá về thể chế kinh tế trong năm 2015 – 2017, dù chỉ mới là bước đầu, đã có tác động tích cực đến môi trường kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Tecgroup nói riêng.

Tăng trưởng GDP là nhân tố vĩ mô quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế. Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đã có nhiều khả quan với mức tăng lần lượt là 5,98% (năm 2014), 6,68% (năm 2015) và 6,1% (năm 2016), GDP năm 2017 tăng 6,81% so với cùng kỳ năm ngoái, trong đó riêng Quý IV, GDP đã tăng kỷ lục 7,65%. Kinh tế cả nước tăng đột biến chủ yếu ở các lĩnh vực sản xuất dịch vụ; nông nghiệp, đặc biệt là nông nghiệp công nghệ cao; công nghiệp chế biến, chế tạo; bán lẻ và du lịch. Các diễn biến này cho thấy nền kinh tế của Việt Nam đang dần hồi phục, sức mua được cải thiện, hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ngành, các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực.

Về kinh tế vĩ mô Việt Nam, Ngân hàng Thế giới dự báo Việt Nam có triển vọng tăng trưởng tích cực trung hạn, tăng trưởng GDP dự kiến đạt mức 6,3 – 6,5%/ năm. Bên cạnh những chuyển biến tích cực, nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều thách thức khi ổn định kinh tế chưa thực sự bền vững, phục hồi không đồng đều và tăng trưởng chủ yếu dựa vào khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

**2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP**

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty khi có những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh các hoạt động của công ty, chiến lược phát triển ngành liên quan đến hoạt động của Công ty.

Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Tecgroup chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật chuyên ngành có liên quan. Với đặc thù là một nền kinh tế non trẻ, đang phát triển với tốc độ cao, các chủ thể kinh tế cũng như các mối quan hệ kinh tế mới liên tục hình thành đòi hỏi phải có sự điều chỉnh của hệ thống quy phạm pháp luật cho phù hợp với tình hình thực tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, nắm bắt các đường lối, chủ trương của Đảng và Nhà nước để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh phù hợp.

Ngoài ra, là một công ty đại chúng đã niêm yết, ngoài sự tác động và chi phối chính của Luật Doanh nghiệp, Tecgroup còn chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường Chứng khoán.

### **3. RỦI RO ĐẶC THÙ**

Rủi ro đặc thù ngành của Công ty là những rủi ro liên quan đến hoạt động kinh doanh thương mại, hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản và một số ngành, lĩnh vực mà Tecgroup góp vốn hợp tác đầu tư.

#### **Rủi ro trong hoạt động thương mại**

Theo số liệu của Cục Quản lý đăng ký kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), trong năm 2017 đã có hơn 4.000 doanh nghiệp BĐS được thành lập mới, tăng gần 63% so với năm 2016 và số vốn đăng ký cũng chiếm nhiều nhất đạt khoảng gần 284.000 tỷ đồng. Cho thấy lĩnh vực xây dựng BĐS hiện đang là ngành kinh doanh hấp dẫn. Cùng với đó, bảng xếp hạng Profit500 năm nay của Vietnam Report, ngành Xây dựng, vật liệu xây dựng, Bất động sản có số doanh nghiệp xuất hiện nhiều nhất, chiếm 17,4% tổng số doanh nghiệp có mặt trong bảng xếp hạng, tiếp sau đó là ngành tài chính và đồ uống. Do vậy, Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành cần định hướng, xây dựng thương hiệu và vị thế vững chắc để giảm thiểu rủi ro cạnh tranh từ đối thủ gây mất thị phần không chỉ trên địa bàn Hà Nội, mà cả trên thị trường toàn quốc.

#### **Rủi ro về dự án**

Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành hiện đang đầu tư vào dự án bất động sản, khai thác khoáng sản và đầu tư tài chính vào các công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản.

Đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị là nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công các dự án, công trình thường kéo dài, vì thế phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những đặc thù của ngành có thể sẽ gây ra rủi ro giảm khả năng thanh toán và giảm lợi nhuận dự kiến khi công ty không thu hồi được các khoản nợ hoặc khách hàng lớn của công ty bị phá sản. Dự án mà Công ty đang đầu tư và các dự án của các công ty liên kết, có vị trí khá thuận lợi, được đầu tư bài bản, hạ tầng đồng bộ và do đó được đánh giá về mặt tài chính là các dự án có tính khả thi cao.

Rủi ro pháp lý dự án: Các thủ tục pháp lý và hành chính cho mỗi dự án là vấn đề mà doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản phải quan tâm. Công ty có thể gặp rủi ro không thực hiện dự án theo đúng tiến độ hoặc không hoàn thành kế hoạch kinh doanh nếu việc xin giấy phép và các thủ tục pháp lý của dự án kéo dài hơn dự kiến

#### **Rủi ro trong công tác giải phóng mặt bằng**

Đây là đặc thù của ngành xây dựng đầu tư cơ sở hạ tầng và kinh doanh bất động sản ở Việt Nam. Trên thực tế, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất lại rất hạn chế. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp đều là đất đang được sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng tại các khu vực này thường rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Nhà nước không ổn định. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Tuy nhiên, các dự án Công ty đang đầu tư/đầu tư gián tiếp thông qua các công ty liên doanh, liên kết có quỹ đất đa phần là đất nông nghiệp đang canh tác, có thể coi là đất “sạch” nên công tác giải phóng mặt bằng sẽ không quá phức tạp. Có thể đánh giá là rủi ro trong việc đền bù giải phóng mặt bằng không đáng kể.

**Rủi ro về cạnh tranh**

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị. Bên cạnh đó, Việt Nam đã chính thức gia nhập WTO. Đó là điều kiện cho các tổ chức và các nhà đầu tư nước ngoài có thương hiệu, uy tín và tiềm lực vào hoạt động và cạnh tranh khốc liệt với các công ty xây dựng và kinh doanh bất động sản trong nước, trong đó có Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành. Bên cạnh vị trí địa lý thuận lợi của các dự án mà Công ty đang đầu tư/đầu tư gián tiếp thông qua các công ty liên doanh, liên kết, các giao dịch bất động sản trong khu vực đầu tư hiện không nhiều do người dân ít có nhu cầu bán đất hoặc chi phí quyền sử dụng đất khá cao, làm giảm sự hấp dẫn của các dự án mà Công ty quan tâm đầu tư.

**Rủi ro về nhân sự**

Công ty là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản. Do đó, nhân sự cao cấp và có trình độ chuyên môn giỏi là vấn đề quyết định sự thành bại của Công ty. Do đó Công ty tập trung đào tạo chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp và thân thiện, có chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì độ ngũ nhân sự ổn định.

**Rủi ro về khả năng thanh toán**

Rủi ro này xuất phát từ đặc thù của ngành xây dựng đó là các dự án thi công thường có thời hạn tương đối dài trong khi vốn đầu tư lớn, nguồn vốn ứ đọng tại các công trình nhiều, các khoản phải thu khách hàng chưa thu hồi được ngay nên sẽ không thể tránh khỏi rủi ro về khả năng thanh toán khi không thu hồi kịp thời các khoản nợ từ khách hàng. Để khắc phục những tồn tại trên Công ty đã và đang thực hiện các biện pháp bước đầu mang lại hiệu quả như: kiểm soát chặt chẽ các khoản công nợ phải thu và thực hiện việc tái cấu trúc nguồn vốn theo hướng tăng dần tỷ trọng nguồn vốn dài hạn trong tổng nguồn vốn của Công ty.

Rủi ro thanh toán còn xảy ra khi công ty không nhận được khoản thanh toán hợp đồng theo đúng thời hạn, trong khi thời gian phải trả cho người bán không được tương ứng. Hậu quả là Công ty bị mất cân đối thu chi.

**4. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU**

**4.1. Pha loãng giá cổ phiếu TECGROUP:**

- Tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán: **10.000.000** cổ phiếu  
Trong đó: + Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: **10.000.000** cổ phiếu
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: **10.000** đồng/cổ phiếu

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán (“Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền”): giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh theo công thức như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{R1})}{1 + I_1}$$

Trong đó:

$P_{tc}$	:	Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền
$PR_{t-1}$	:	Giá tham chiếu trước điều chỉnh
$P_{R1}$	:	Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
$I_1$	:	Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu

Giá sử Giá tham chiếu trước điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền là 12.000 đồng/ cổ phiếu, Giá tham chiếu sẽ được điều chỉnh tương ứng như sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{12.000 + (51,4\% \times 10.000)}{1 + 51,4\%} = 11.320 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Như vậy, việc phát hành thêm lượng cổ phiếu như trên sẽ làm pha loãng Giá trị cổ phiếu của TECGROUP đang niêm yết.

**4.2. Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):**

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 – Lãi cơ bản trên một cổ phiếu:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}}$$
$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X \times 12 + Y \times t}{12}$$

- ✓ X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành
- ✓ Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm

$$\text{EPS pha loãng} = \frac{\text{Lãi chia cho cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2018.



**4.3. Rủi ro pha loãng Giá trị sổ sách của cổ phần (BV):**

Công thức tính:

$$\frac{\text{Giá trị sổ sách của cổ phần (BV)}}{\text{Vốn chủ sở hữu}} = \frac{\text{Giá trị sổ sách của cổ phần (BV)}}{\text{(Số lượng cổ phần đang lưu hành - cổ phiếu quỹ)}}$$

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phần (31/12/2017)} = \frac{229.576.483.836}{17.999.998} = 12.754 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

*(Theo Báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2017 của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**4.4. Tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:**

Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

**5. RỦI RO TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Với kết quả kinh doanh đã đạt được trong những năm qua cùng với tiềm năng, triển vọng phát triển của công ty trong thời gian tới, cổ phiếu TEG sẽ thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư. Hơn nữa, trong đợt chào bán này, cổ phiếu phát hành thêm của Công ty được chào bán ở mức giá 10.000 đồng/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, cao hơn so với giá thị trường của cổ phiếu TEG trong sáu tháng qua. Do đó, đây cũng là rủi ro ảnh hưởng đến khả năng thành công của đợt chào bán cổ phiếu này.

**6. RỦI RO QUẢN TRỊ CÔNG TY**

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông và các nhà đầu tư khác.

**7. RỦI RO KHÁC**

Các rủi ro khác như động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố, v.v... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Tecgroup. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại lớn về vật chất mà không thể ngăn chặn được.

**PHẦN II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

Ông: <b>Đặng Trung Kiên</b>	Chức vụ: <b>Chủ tịch Hội đồng quản trị</b>
Ông: <b>Hoàng Đình Lợi</b>	Chức vụ: <b>Tổng Giám đốc</b>
Ông: <b>Đào Xuân Đức</b>	Chức vụ: <b>Kế toán trưởng</b>
Ông: <b>Nguyễn Hoàng Giang</b>	Chức vụ: <b>Trưởng Ban Kiểm soát</b>

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

**TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI**

Ông: <b>Vũ Đức Tiến</b>	Chức vụ: <b>Tổng Giám Đốc</b>
-------------------------	-------------------------------

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành cung cấp.

**PHẦN III. CÁC KHÁI NIỆM**

*Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:*

<b>UBCKNN</b>	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
<b>Sở GDCKHN/HNX</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
<b>Sở GDCKTPHCM/HSX</b>	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
<b>TECGROUP</b>	Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
<b>SHS</b>	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội
<b>DHDCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông
<b>HDQT</b>	Hội đồng quản trị
<b>BTGD</b>	Ban Tổng giám đốc
<b>BKS</b>	Ban kiểm soát
<b>CBCNV</b>	Cán bộ - công nhân viên
<b>CTCP</b>	Công ty Cổ phần
<b>Thuế TNDN</b>	Thuế Thu nhập doanh nghiệp
<b>UBND</b>	Ủy ban nhân dân
<b>Sở KH-ĐT</b>	Sở Kế hoạch - Đầu tư
<b>Giấy CNĐKKD</b>	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
<b>BCB</b>	Bản cáo bạch

**PHẦN IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN**

**1.1. Lịch sử hình thành và phát triển**

---

Năm 2011	Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành được thành lập vào ngày 28/02/2011 theo Giấy đăng ký kinh doanh số 0105167260 ngày 28/02/2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp với tên gọi ban đầu là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thịnh Vượng, số vốn Điều lệ ban đầu là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng. Ngày 19/12/2011, Công ty thay đổi đăng ký kinh doanh với tên gọi mới là Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Minh Việt
Năm 2012	Ngày 28/5/2012, công ty đã tăng vốn điều lệ lên 20 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.
Năm 2014	Ngày 14/7/2014, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành. Với phương châm “Trust – Efficiency – Creativity”, mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp đều hướng tới xây dựng sự tin tưởng và đem lại lợi ích tối đa của cổ đông, đối tác và của khách hàng; luôn năng động, sáng tạo trong quá trình xây dựng và phát triển; coi đó là lợi ích cốt lõi của chính doanh nghiệp.
Năm 2015	<ul style="list-style-type: none"><li>• Ngày 31/8/2015, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 10 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.</li><li>• Ngày 14/10/2015, được chấp thuận bởi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành trở thành Công ty đại chúng.</li><li>• Ngày 26/10/2015, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 101/2015/GCNCP – VSD với số lượng đăng ký là 15.000.000 cổ phiếu.</li><li>• Ngày 11/12/2015, Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận niêm yết trên HNX với mã chứng khoán TEG</li><li>• Ngày 22/12/2015 là ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu TEG trên HNX</li></ul> <p>Định hướng ngay từ ban đầu của Công ty là tập trung vào hoạt động kinh doanh bất động sản, khai thác khoáng sản và đầu tư tài chính. Tuy nhiên trong giai đoạn từ 2011 – 2014, do thị trường bất động sản Việt Nam trầm lắng, Công ty chưa triển khai đầu tư vào lĩnh vực bất động sản. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong giai đoạn này là thương mại các sản phẩm gỗ nguyên liệu.</p>
Năm 2016	Năm 2016, Công ty được nhận giải thưởng “Thương hiệu hàng đầu Việt Nam” (“Top Brands 2016”) do Viện nghiên cứu kinh tế - Trung tâm nghiên cứu người tiêu dùng Việt Nam và Tổ chức Global GTA (Vương Quốc Anh) chứng nhận.

---

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Năm 2017 Ngày 03/05/2017, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Tecgroup với mục đích tận dụng những cơ hội tốt để tìm kiếm lợi nhuận, linh hoạt trong việc lựa chọn và triển khai các dự án thuộc những lĩnh vực ngoài kinh doanh bất động sản và xây dựng, đáp ứng với định hướng hoạt động trong thời gian tới của Công ty cũng như xu thế phát triển của các doanh nghiệp hiện nay.

Ngày 12/07/2017, Công ty phát hành 2.999.998 cổ phiếu để trả cổ tức, nâng số lượng cổ phần lưu hành của công ty lên 17.999.998 cổ phần (tương đương vốn điều lệ là 179.999.980.000 đồng)

Ngày

Năm 2018 Ngày 09/03/2018, Cổ phiếu của Công ty được chấp thuận Niêm yết trên sàn HSX với mã chứng khoán TEG

Ngày 16/05/2018, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành

Ngày 25/07/2018, Công ty hoàn thành phát hành 1.439.858 cổ phiếu để trả cổ tức, nâng số lượng cổ phần lưu hành của công ty lên 19.439.856 cổ phần (tương đương vốn điều lệ là 194.398.560.000 đồng)

**1.2. Một số thông tin chính về Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành**

**a) Thông tin chung**

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**
- Tên tiếng Anh: **TRUONG THANH REAL ESTATE AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **TECGROUP.,JSC**
- Trụ sở chính: **Số 18/232, phố Trần Điền, Phường Định Công, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam**
- Văn phòng giao dịch: **Tầng 3 tòa nhà HEAC số 14-16 Hàm Long, Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội**
- Điện thoại: **(84-24) 3559 9599 Fax: (84-24) 3839 8974**
- Website: **[www.tecgroup.com.vn](http://www.tecgroup.com.vn)**
- Mã số thuế: **0105167260**
- Giấy CN ĐKDN số: **0105167260 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/02/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 24/09/2018**
- Logo:



**TECGROUP**  
TRUST - EFFICIENCY - CREATIVITY

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

**b) Vốn hoạt động**

- Vốn điều lệ (tại thời điểm 30/09/2018): 194.398.560.000 đồng
- Vốn thực góp (tại thời điểm 30/09/2018): 194.398.560.000 đồng

**c) Lĩnh vực kinh doanh:**

Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105167260 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/02/2011, thay đổi lần thứ 17 ngày 24/09/2018 với các ngành nghề hoạt động kinh doanh như sau:

---

**Tên ngành**

---

Kinh doanh bất động sản;

Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản;

Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản;

Xây dựng nhà các loại, xây dựng các công trình dân dụng, công trình đường sắt, đường bộ, công trình công ích, công trình chuyên dụng khác...;

Lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác;

Thiết kế kiến trúc công trình, thiết kế quy hoạch xây dựng;

Trang trí nội thất, hoàn thiện công trình xây dựng;

Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng; Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy, kim loại, quặng kim loại, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, đồ dùng gia đình...;

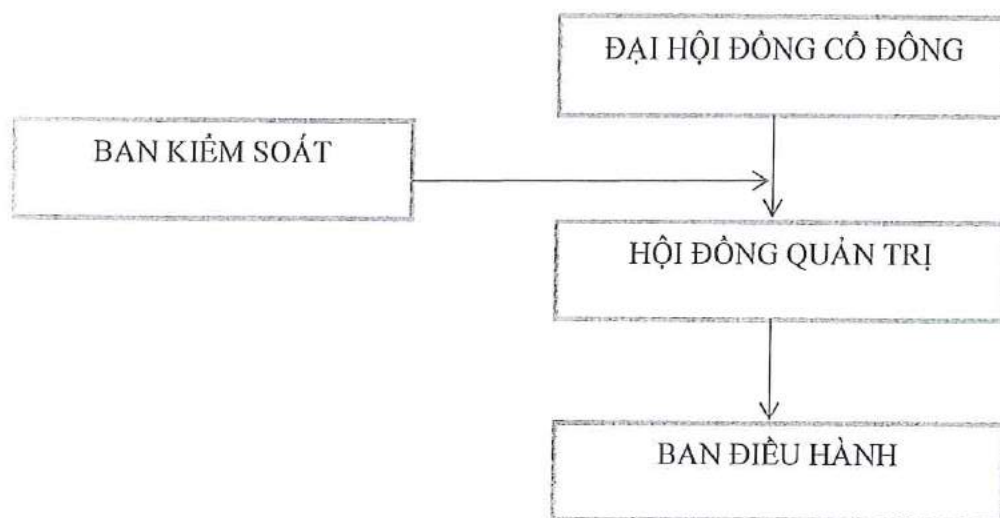
Hoạt động tư vấn đầu tư;

Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;

Các hoạt động khác theo quy định của pháp luật.

**2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**



Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty cổ phần, tuân thủ quy định của Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hiện hành

**3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH**

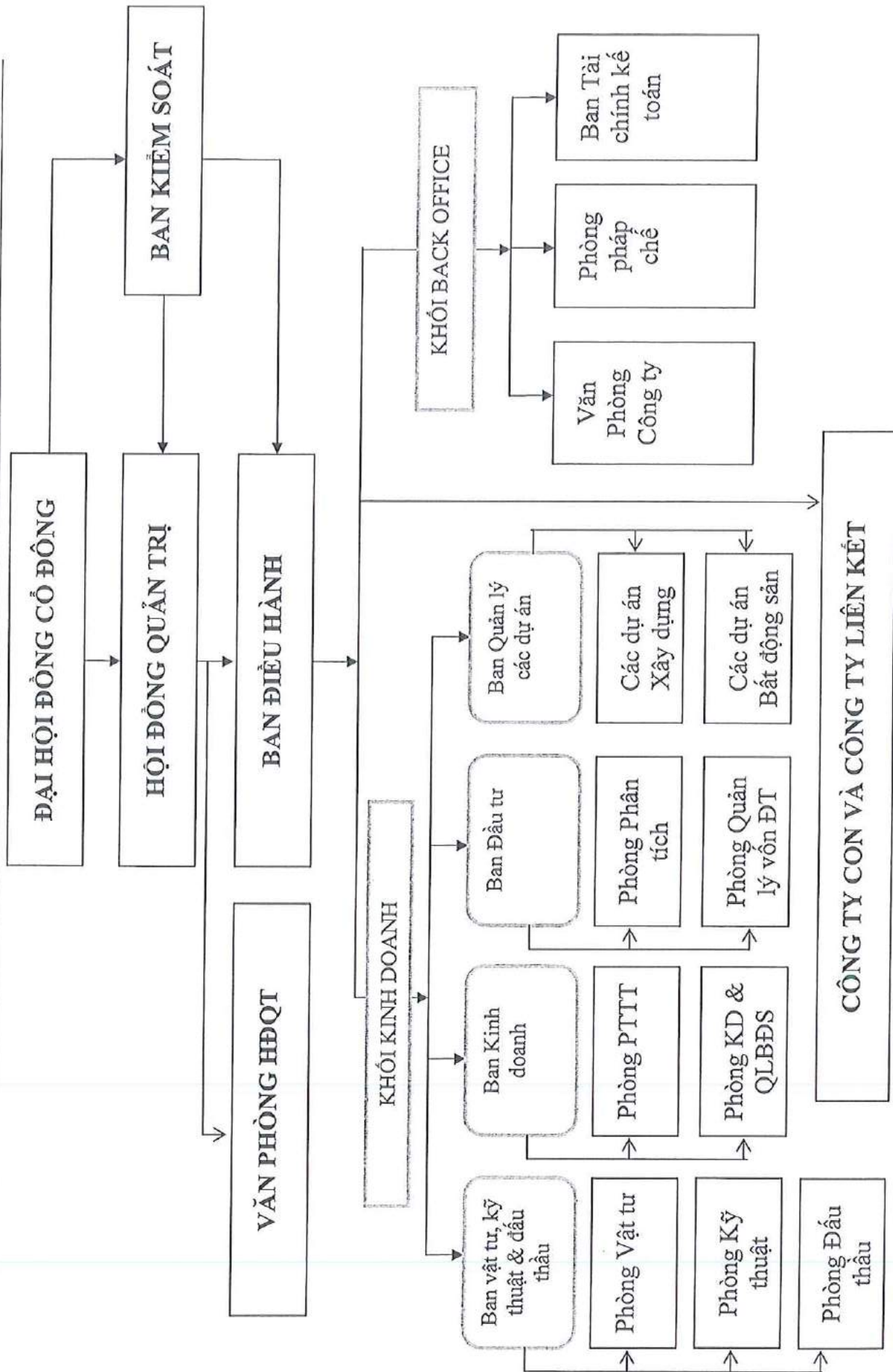
*(Xem biểu đồ dưới đây)*

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)

---



**BẢN CÁO BẠCH CHẢO BẢN CỐ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành được tổ chức và điều hành theo mô hình Công ty Cổ phần, tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp Việt Nam và các văn bản pháp luật hiện hành.

❖ **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu hoặc người được cổ đông ủy quyền. Đại hội đồng cổ đông có quyền hạn và nhiệm vụ:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định tăng, giảm vốn điều lệ Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán theo quy định tại Điều lệ Công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông của Công ty;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;

Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ và pháp luật.

❖ **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty Cổ phần, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (theo quy định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty).

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty.
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại.
- Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác.
- Quyết định giá chào bán cổ phần và trái phiếu của Công ty.
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Điều lệ Công ty.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp.
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, cho vay, đầu tư và hợp đồng khác có giá trị tối đa 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty, trừ hợp đồng, giao dịch của công ty với người có liên quan quy định tại Điều lệ Công ty.
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc, Giám đốc Chi nhánh, các Phó Tổng giám đốc và các chức danh quản lý cấp cao tại các Công ty Thành viên; quyết định mức lương và lợi ích khác của cán bộ quản lý; cử người đại diện theo ủy quyền thực hiện quyền sở hữu cổ phần hoặc phần vốn góp ở các công ty khác, quyết định thù lao và quyền lợi đối với người đại diện theo ủy quyền đó.
- Giám sát, chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty.
- Quyết định cơ cấu tổ chức, Quy chế quản lý nội bộ công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác.
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ, triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua quyết định.
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm trình lên ĐHĐCĐ.
- Kiến nghị mức cổ tức được trả, quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý các khoản lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh.
- Kiến nghị việc tổ chức lại hoặc giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty và pháp luật.

**Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị:**

Ông Đặng Trung Kiên	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Hoàng Đình Lợi	Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc
Ông Hoàng Mạnh Huy	Chức vụ: Thành viên HĐQT
Ông Phan Ngọc Anh Cường	Chức vụ: Thành viên HĐQT
Ông Yasuo Kano	Chức vụ: Thành viên HĐQT
Bà Đào Thị Thanh Hiền	Chức vụ: Thành viên HĐQT
Ông Lê Đình Ngọc	Chức vụ: Thành viên HĐQT

**❖ BAN ĐIỀU HÀNH**

Ban Điều hành gồm Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng.

- Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

trách nhiệm trước pháp luật, trước Hội đồng Quản trị, khách hàng về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám đốc theo quy định của Điều lệ của Công ty.

- Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc, Giám đốc chi nhánh. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc.
- Kế toán trưởng: Giúp việc cho Tổng Giám đốc trong công tác tài chính, kế toán của Công ty. Tổ chức phân tích các hoạt động kinh tế trong công ty một cách thường xuyên, đánh giá kết quả và hiệu quả kế hoạch kinh doanh của công ty, nghiên cứu cải tiến tổ chức kinh doanh nhằm khai thác và sử dụng có hiệu quả mọi nguồn vốn kinh doanh, đồng vốn của công ty.

Ban Điều hành là bộ phận điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Ban Điều hành có các quyền hạn và nhiệm vụ sau:

- Quản lý và điều hành các hoạt động, công việc hàng ngày của Công ty thuộc thẩm quyền của Giám đốc theo quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty;
- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Ký kết và tổ chức thực hiện các hợp đồng kinh tế, dân sự và các loại hợp đồng khác phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các hoạt động khác của Công ty;
- Quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với các chức danh quản lý của Công ty mà không thuộc đối tượng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm;
- Tuyển dụng, thuê mướn và bố trí sử dụng người lao động theo quy định của Hội đồng quản trị, phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với nhu cầu sản xuất kinh doanh của Công ty. Quyết định mức lương, phụ cấp (nếu có) cho người lao động trong Công ty;
- Các quyền hạn và nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

**Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc:**

Ông Hoàng Đình Lợi

Tổng giám đốc

Ông Đào Xuân Đức

Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Bà Đào Thị Thanh Hiền

Phó Tổng giám đốc

**❖ BAN KIỂM SOÁT**

Ban Kiểm soát do ĐHCĐ bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty:

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

- Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm, hàng quý và sáu tháng của công ty mẹ và các công ty thành viên, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT cho ĐHĐCĐ.
- Kiến nghị ĐHĐCĐ các giải pháp sửa đổi, bổ sung, cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành công việc kinh doanh của công ty.
- Xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác của công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của công ty bất cứ khi nào xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của ĐHĐCĐ hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại Luật Doanh nghiệp.
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty hoặc theo yêu cầu, quyết định của ĐHĐCĐ.

***Danh sách thành viên Ban Kiểm Soát:***

Ông Nguyễn Hoàng Giang	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Diệu Quyên	Thành viên Ban Kiểm soát
Bà Ninh Thị Thanh	Thành viên Ban Kiểm soát

**❖ CÁC KHỐI PHÒNG BAN NGHIỆP VỤ:**

**KHỐI KINH DOANH**

**Ban Vật tư, Kỹ thuật và Đấu thầu**

***Phòng Vật tư***

- Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty trong việc cung ứng vật tư, thiết bị phục vụ các dự án đầu tư bất động sản và dự án thi công xây lắp.
- Tham mưu, giúp việc cho BGD trong việc ký/quản lý các hợp đồng nguyên tắc về cung cấp vật tư, thiết bị từ khi bắt đầu triển khai cho đến khi kết thúc hợp đồng nhằm đáp ứng tốt nhất cho nhu cầu của Công ty;
- Tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc Công ty xây dựng hệ thống quản lý vật tư, thiết bị tại các dự án đầu tư bất động sản và thi công xây lắp của Công ty.

***Phòng Kỹ thuật***

- Công tác quản lý kỹ thuật: Quản lý hồ sơ; Quản lý tiến độ; Quản lý khối lượng, giá trị; Quản lý chất lượng, kỹ thuật; Công tác bảo hộ, an toàn lao động.
- Hỗ trợ kỹ thuật cho các công ty thành viên, chi nhánh trong Công ty: Phòng kỹ thuật hạ tầng là đại diện của Công ty quản lý hoạt động đầu tư xây dựng của công ty con, công ty liên kết thông qua các hợp đồng kinh tế về đầu tư xây dựng và các văn bản thỏa thuận được ký giữa Công ty với các công ty con, công ty liên kết.

***Phòng Đấu thầu***

- Tham mưu cho lãnh đạo công ty về các hoạt động liên quan đến đấu thầu dự án và phát

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

triển kinh doanh tại thị trường Việt Nam.

- Thu thập, phân tích, đánh giá thông tin về thị trường và các dự án.
- Tham gia lập hồ sơ dự thầu, theo dõi thông tin về các gói thầu.

**Ban Kinh doanh**

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong lĩnh vực kinh doanh;
- Lập các kế hoạch kinh doanh cho từng giai đoạn;
- Triển khai công tác theo kế hoạch đã được TGD phê duyệt;
- Thực hiện công tác nghiên cứu thị trường, xây dựng kênh phân phối và tổ chức sự kiện mở bán, sự kiện khác liên quan đến công tác bán hàng dự án của Công ty;
- Triển khai công tác tiếp thị, quảng cáo và hậu mãi;
- Thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến công tác bán hàng dự án từ giai đoạn mở bán đến khi bàn giao căn hộ cho người mua nhà;
- Phối hợp với Phòng Tiếp thị Truyền thông lập kế hoạch và triển khai công tác xây dựng thương hiệu của Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng giám đốc yêu cầu.

**Ban Đầu tư**

- Nghiên cứu đầu tư, xây dựng dự án để thu hút vốn đầu tư.
- Quản lý các dự án, các đơn vị mà Công ty đầu tư thông qua góp vốn dự án, mua cổ phiếu niêm yết và/hoặc chưa niêm yết.
- Nghiên cứu, phân tích vĩ mô, nghiên cứu phân tích các nhóm ngành nghề kinh tế và đề xuất chiến lược đầu tư phù hợp với từng giai đoạn cụ thể.
- Đầu tư trái phiếu doanh nghiệp.
- Thực hiện các công việc khác do Ban Tổng giám đốc và Chủ tịch Công ty giao.

**Ban quản lý các dự án**

*Chức năng:*

- Trực tiếp quản lý và triển khai thực hiện các dự án đầu tư của Công ty;
- Tham mưu và thực hiện giúp việc Ban Điều hành Công ty trong việc triển khai các dự án xây dựng công trình do Công ty tổ chức, góp vốn hoặc hợp tác kinh doanh;
- Tham mưu và thực hiện giúp việc Ban Điều hành trong công tác đầu tư các dự án xây dựng công trình;
- Tham mưu Ban Điều hành trong các trường hợp khác liên quan đến quản lý Đầu tư, Xây dựng;

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

- Cùng Ban Kinh doanh, Ban Đầu tư phân tích, đánh giá các Dự án tiềm năng để Ban Đầu tư (đầu mối) báo cáo, tham mưu Ban Điều hành quyết định tổ chức, góp vốn hoặc hợp tác kinh doanh đầu tư các dự án;
- Thực hiện các chức năng khác do Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng Giám đốc giao;
- Chi tiết nội dung các công việc có liên quan thực hiện theo pháp luật về Đầu tư, Xây dựng và các quy định khác có liên quan;
- Thực hiện các hoạt động khác dưới sự chỉ đạo của Ban Điều hành.

*Nhiệm vụ:*

- Ban có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn trong công tác quản lý dự án theo quy định của pháp luật về Đầu tư, Xây dựng, Đất đai, Đấu thầu và pháp luật khác có liên quan;
- Thay mặt Chủ đầu tư/Chủ đầu tư ủy quyền cho Trưởng ban quản lý các dự án thực hiện các nội dung công việc theo quy định tại Điều 68, Điều 69 Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18 tháng 6 năm 2014.

**KHỐI BACK OFFICE**

**Văn phòng Công ty**

*Chức năng:*

- Quản lý nhân sự và đào tạo;
- Quản lý công tác hành chính;
- Quản lý công tác lễ tân, tạp vụ, lái xe;
- Thực hiện các hoạt động khác dưới sự chỉ đạo của Ban Điều hành.

*Nhiệm vụ:*

- Xây dựng, theo dõi thực hiện chiến lược phát triển nguồn nhân lực và kế hoạch nhân sự hàng năm;
- Xây dựng các chính sách liên quan đến quản trị nguồn nhân lực phù hợp với quy định của pháp luật và các mục tiêu phát triển của Công ty;
- Tham mưu, xây dựng kế hoạch tuyển dụng, đào tạo và phát triển đội ngũ nhân sự.
- Thực hiện tuyển dụng nhân sự cho Công ty;
- Tổ chức và thực hiện các chương trình đào tạo và bồi dưỡng nghiệp vụ;
- Quản lý lao động, đánh giá hiệu quả làm việc, đề bạt, đề xuất hình thức kỷ luật nhân viên;
- Thiết lập và thực hiện cơ chế tiền lương và các chế độ liên quan khác liên quan đến người lao động (bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế,...);
- Tham mưu cho Ban Điều hành trong việc tuân thủ pháp luật có liên quan đến người lao động;
- Lập kế hoạch và thực hiện mua sắm, điều chuyển, bảo quản tài sản, công cụ;
- Lưu trữ hồ sơ kỹ thuật và pháp lý liên quan đến tài sản, công cụ của Công ty;
- Tổ chức hệ thống lưu trữ, tiếp nhận, luân chuyển công văn, văn thư;

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

- Chịu trách nhiệm quản lý và sử dụng con dấu đúng quy định, đảm bảo an toàn, chặt chẽ, chính xác;
- Tổ chức các cuộc họp, hội nghị, gặp gỡ nội bộ Công ty;
- Quản lý và thực hiện công tác tiếp tân, lễ tân;
- Phối hợp cùng các bộ phận liên quan tổ chức các sự kiện ra công chúng;
- Trực tổng đài điện thoại;
- Điều hành công tác tạp vụ, lái xe; đảm bảo an ninh, an toàn cho Công ty, công tác vệ sinh, phòng cháy chữa cháy, an toàn hệ thống điện, điện thoại, nước, ..

**Phòng Pháp chế**

- Thực hiện các công tác pháp chế cho hoạt động của Công ty.
- Thiết lập và giám sát việc thực thi các quy định về thể thức văn bản nội bộ và phát hành ra ngoài Công ty đúng theo quy định của pháp luật.
- Chịu trách nhiệm pháp lý đối với các Hợp đồng giữa Công ty và các đối tác.
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc các vấn đề liên quan đến pháp lý cho các hoạt động gia dịch của Công ty.
- Cập nhật và phổ biến các quy định và văn bản pháp luật hiện hành.

**Ban Tài chính Kế toán**

*Chức năng:* Ban Tài chính kế toán có chức năng tham mưu, giúp việc Hội đồng quản trị, Ban Điều hành trong các lĩnh vực về công tác tài chính, kế toán; công tác quản lý vốn, tài sản; công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ; công tác quản lý chi phí và phân tích hoạt động kinh tế.

*Nhiệm vụ:*

- Công tác tài chính, kế toán:
  - Xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm, ngắn hạn và dài hạn phù hợp với kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty;
  - Theo dõi tình hình thực hiện kế hoạch tài chính đã được duyệt và đề xuất biện pháp điều chỉnh phù hợp với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty tại các thời điểm;
  - Tổ chức công tác hạch toán kế toán, công tác thống kê và bộ máy kế toán thống kê theo Luật Kế toán, chuẩn mực kế toán, các quy định hiện hành của pháp luật và phù hợp với mô hình tổ chức sản xuất kinh doanh của Công ty;
  - Thực hiện báo cáo tài chính tuân thủ chế độ kế toán và chuẩn mực kế toán.
- Công tác quản lý tài sản, nguồn vốn:
  - Xây dựng và trình duyệt phương án về thay đổi cơ cấu vốn, tài sản, điều hoà vốn trong toàn Công ty tương ứng với nhiệm vụ sản xuất kinh doanh;



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

- Xây dựng kế hoạch huy động vốn dài hạn, trung hạn, kế hoạch tín dụng vốn lưu động dưới các hình thức được pháp luật cho phép để huy động vốn phục vụ nhu cầu sản xuất kinh doanh;
- Quản lý tài sản, nguồn vốn và các nguồn lực tài chính của Công ty, tổ chức kiểm kê định kỳ, phản ánh chính xác, kịp thời tình trạng tài sản và đề xuất các giải pháp xử lý, sử dụng tài sản, nguồn vốn có hiệu quả.

- Công tác kiểm tra, kiểm soát nội bộ:

- Tham mưu cho Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty chỉ đạo các đơn vị phụ thuộc và các Công ty thành viên (nếu có) thực hiện các chế độ quản lý tài chính, tiền tệ theo quy định của Bộ Tài chính và hướng dẫn của Công ty;
- Tổ chức kiểm tra, kiểm soát việc chấp hành các quy chế tài chính ở các bộ phận, các đơn vị phụ thuộc và các Công ty thành viên (nếu có), quản lý chặt chẽ việc sử dụng vốn trong các hoạt động đầu tư;
- Kiểm tra và chủ trì xét duyệt quyết toán cho các đơn vị phụ thuộc, các Công ty thành viên (nếu có).

- Công tác quản lý chi phí và phân tích hoạt động kinh tế

- Tổng hợp giá thành, kết quả sản xuất kinh doanh trên cơ sở báo cáo quyết toán của các đơn vị phụ thuộc, các Công ty thành viên (nếu có) và hạch toán kinh tế đối với phần trực tiếp kinh doanh của Công ty;
- Tổng hợp các số liệu, tài liệu, cung cấp thông tin kinh tế cho việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh. Kiểm tra và phân tích các hoạt động kinh tế tài chính.
- Phối hợp với bộ phận liên quan xây dựng định mức kinh tế kỹ thuật để quản lý chi phí một cách hiệu quả.
- Tổ chức và hướng dẫn thực hiện công tác thực hành tiết kiệm chống lãng phí của Công ty.

- Phối hợp với các bộ phận nghiệp vụ và các đơn vị trực thuộc để lập kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính, tham gia đàm phán ký kết Hợp đồng kinh tế và giao kế hoạch tài chính hàng quý, năm cho các đơn vị phụ thuộc và các Công ty thành viên (nếu có).

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công Ban Điều hành.

**4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY; DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỈ LỆ CỔ PHẦN NẪM GIỮ, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG:**

**4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 27/07/2018**

STT	Tên cổ đông	CMTND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty Cổ phần	0106064772	Số 18/232 phố Trần	4.858.056	24,99

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

STT	Tên cổ đông	CMTND/Hộ chiếu/ĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
	Tập đoàn Trường Thành Việt Nam		Điền, phường Định Công, quận Hoàng Mai, Hà Nội 78 Cù Chính Lam, Khương Mai, Thanh Xuân, Hà Nội	1.250.640	6,43
2	Hoàng Đình Lợi	012928388	P206 tòa nhà Sông Đà, 162A Nguyễn Tuân, Thanh Xuân, Hà Nội	1.197.018	6,16
3	Khương Tiến Hùng	012269718	7A/43/53 Thành Thái, P14, Q10 HCM	1.361.026	7,00
4	Phan Ngọc Anh Cương	026047827			
<b>Tổng cộng</b>				<b>8.666.740</b>	<b>44,58</b>

*(Nguồn: Danh sách chốt cổ đông ngày 27/07/2018 của TECGROUP)*

**4.2 Danh sách cổ đông sáng lập**

Căn cứ theo quy định tại Khoản 3, Điều 119, Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định: Trong thời hạn 3 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.

Đến thời điểm hiện nay, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực. Do đó, danh sách cổ đông sáng lập sẽ không được liệt kê dưới đây.

**4.3 Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 27/07/2018**

STT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>1.</b>	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>489</b>	<b>19.108.873</b>	<b>98,30</b>
	+ Cá nhân	483	13.980.095	71,91
	+ Tổ chức	6	5.128.778	26,38
<b>2.</b>	<b>Cổ đông ngoài nước</b>	<b>17</b>	<b>330.983</b>	<b>1,70</b>
	+ Cá nhân	11	158.562	0,82
	+ Tổ chức	6	172.421	0,88

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

STT	Nội dung	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ sở hữu (%)
	<b>Tổng số</b>	<b>506</b>	<b>19.439.856</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Danh sách chốt cổ đông ngày 27/07/2018 của TECGROUP)

**5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH ĐANG NẮM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẮM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**5.1. Những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với TECGROUP**

Không có

**5.2. Các công ty do TECGROUP nắm giữ cổ phần chi phối:**

Tên Công ty	Địa chỉ	Đăng ký kinh doanh	Ngành nghề kinh doanh	VĐL (tỷ VNĐ)	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	% Sở hữu của TEG
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành	Số 92 Lê Lợi, Phường Chánh Lộ, TP Quảng Ngãi, Tỉnh Quảng Ngãi	GCNĐKKD số: 4300719699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21/08/2013	Xây dựng	50	4.450.000	89%

**5.3. Danh sách các công ty liên kết**

Tên Công ty	Địa chỉ	Đăng ký kinh doanh	Ngành nghề kinh doanh	VĐL (tỷ VNĐ)	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	% Sở hữu của TEG
Công ty Cổ phần Trường Thành Phú Yên	Thôn 1, xã Xuân Hải, thị xã Sông Cầu, tỉnh Phú Yên	GCN ĐKKD số: 4401027944 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Phú Yên cấp ngày 25/10/2016	Nghi dưỡng	60	1.200.000	20%
Công ty cổ phần Bê tông Việt Mỹ	Thôn Tô Hóa, xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	GCN ĐKKD số: 0901004063 do Sở Kế hoạch và Đầu tư	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	18	540.000	30%

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Tên Công ty	Địa chỉ	Đăng ký kinh doanh	Ngành nghề kinh doanh	VĐL (tỷ VNĐ)	Số cổ phần sở hữu (cổ phần)	% Sở hữu của TEG
		tỉnh Hưng Yên cấp ngày 23/11/2016				
Công ty cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	Tổ 3 khu vực 1 phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định	GCN ĐKKD số: 410145990 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 28/10/2015	Xây dựng nhà các loại	100	5.000.000	50%
Công ty cổ phần Công nghiệp Trường Thành Hưng Yên	Thôn Từ Dương, xã Lý Thường Kiệt, huyện Yên Mỹ, tỉnh Hưng Yên	GCN ĐKKD số: 0900992477 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hưng Yên cấp ngày 02/06/2016	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	50	1.800.000	36%
Công ty Cổ phần năng lượng Quảng Phú	Thôn Phú Thuận, Xã Quảng Phú, Huyện Krông Nông, Tỉnh Đắk Nông, Việt Nam	GCN ĐKKD số: 6400392955 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Nông cấp ngày 09/08/2016	Sản xuất, truyền tải và phân phối điện	250	4.100.000	16,4

**6. GIỚI THIỆU QUÁ TRÌNH TĂNG VỐN CỦA CÔNG TY**

**6.1. Quá trình tăng vốn của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành**

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)	Phương thức tăng vốn
Tháng 02/2011		6.000.000.000	Góp vốn thành lập
Tháng 05/2012	14.000.000.000	20.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu
Tháng 08/2015	130.000.000.000	150.000.000.000	Phát hành riêng lẻ cho các cổ đông hiện hữu
Tháng 07/2017	29.999.980.000	179.999.980.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu
Tháng 8/2018	14.398.580.000	194.398.560.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu

*Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành*

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

**6.2. Tình hình sử dụng vốn đợt chào bán gần nhất: chào bán riêng lẻ 13.000.000 cổ phiếu**  
**Kế hoạch sử dụng vốn phát hành gần nhất**

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2015 số 02/2015/NQ/ĐHĐCĐ ngày 13/08/2015, toàn bộ vốn thu được từ đợt phát hành được sử dụng:

STT	DỰ ÁN	SỐ TIỀN (đ)
1	Mua cổ phần của Công ty Đông Dương Thăng Long (chủ đầu tư dự án khu đô thị Xuân An – Hà Tĩnh)	30.000.000.000
2	Mua lại phần vốn góp vào dự án khai thác đá xây dựng tại núi Hòn Ngựa – Nhơn Hòa – An Nhơn – Bình Định	40.000.000.000
3	Mua cổ phần của Công ty 108 Trường Thành (Chủ đầu tư dự án khu nhà ở Nghĩa An – Quảng Ngãi)	39.200.000.000
4	Bổ sung vốn lưu động	20.800.000.000
<b>TỔNG</b>		<b>130.000.000.000</b>

**Thực tế sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành**

Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán riêng lẻ 13.000.000 cổ phiếu cụ thể như sau:

STT	DỰ ÁN	SỐ TIỀN (đ)
1	Chuyển tiền hợp tác mỏ đá Quy Nhơn	40.000.000.000
2	Chuyển tiền mua cổ phần của Công ty Đông Dương Thăng Long (đợt 1)	24.000.000.000
	Chuyển tiền mua cổ phần của Công ty Đông Dương Thăng Long (đợt 2)	6.000.000.000
3	Mua cổ phần của Công ty 108 Trường Thành (Góp vốn vào dự án Nghĩa An – Quảng Ngãi)	39.200.000.000
4	Chi tiền thực hiện dự án	20.800.000.000
<b>TỔNG</b>		<b>130.000.000.000</b>

**7. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**7.1 Doanh thu qua các năm**

Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành chuyên hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản

**Cơ cấu Doanh thu năm 2016, 2017 và Quý III/2018 – Công ty mẹ**

*Đơn vị: VND*

Doanh thu	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế đến Quý III/2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Bán hàng hóa	77.916.847.625	58,40%	91.445.483.188	94,48%	37.489.130.402	46,88%

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Hoạt động xây dựng	25.449.199.667	19,08%	4.755.662.727	4,91%	22.066.246.619	27,60%
Cung cấp dịch vụ	4.907.749.313	3,68%	583.939.393	0,60%	20.405.000.000	25,52%
Chuyển nhượng bất động sản	25.141.000.000	18,84%	-	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>133.414.796.605</b>	<b>100%</b>	<b>96.785.085.308</b>	<b>100%</b>	<b>79.960.377.021</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)

**Cơ cấu doanh thu năm 2016, 2017 và Quý III/2018 – Hợp nhất**

Đơn vị: VNĐ

Doanh thu	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế đến Quý III/2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Bán hàng hóa	77.916.847.625	58,40%	91.445.483.188	49,41%	37.489.130.402	32,95%
Hoạt động xây dựng	25.449.199.667	19,08%	4.755.662.727	2,57%	22.066.246.619	19,39%
Cung cấp dịch vụ	4.907.749.313	3,68%	583.939.393	0,32%	20.405.000.000	17,93%
Chuyển nhượng bất động sản	25.141.000.000	18,84%	88.293.638.229	47,71%	33.821.573.467	29,72%
<b>Tổng cộng</b>	<b>133.414.796.605</b>	<b>100%</b>	<b>185.078.723.537</b>	<b>100%</b>	<b>113.781.950.488</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)

**Cơ cấu Lợi nhuận gộp năm 2016, 2017 và Quý III/2018 – Công ty mẹ**

Đơn vị: VNĐ

Lợi nhuận gộp	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế đến Quý III/2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Bán hàng hóa	6.001.689.832	18,59%	7.746.895.535	95,20%	2.110.861.570	32,95%
Hoạt động xây dựng	6.360.974.935	19,70%	1.056.931.836	12,99%	3.328.546.904	19,39%
Cung cấp dịch vụ	1.333.001.585	4,13%	-666.060.607	-8,18%	17.387.264.330	17,93%
Chuyển nhượng bất động sản	18.590.000.000	57,58%	-	-	-	29,72%
<b>Tổng cộng</b>	<b>32.285.666.352</b>	<b>100%</b>	<b>8.137.766.764</b>	<b>100%</b>	<b>22.826.672.804</b>	<b>100%</b>

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẮT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**Cơ cấu Lợi nhuận gộp năm 2016, 2017 và Quý III/2018 – Hợp nhất**

*Đơn vị: VND*

Lợi nhuận gộp	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế đến Quý III/2018	
	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
Bán hàng hóa	6.001.689.832	18,59%	7.746.895.535	17,89%	2.110.861.570	6,38%
Hoạt động xây dựng	6.360.974.935	19,70%	1.056.931.836	2,44%	3.328.546.904	10,06%
Cung cấp dịch vụ	1.333.001.585	4,13%	-666.060.607	-1,54%	17.387.264.330	52,54%
Chuyển nhượng bất động sản	18.590.000.000	57,58%	35.153.846.164	81,20%	10.268.714.976	31,03%
<b>Tổng cộng</b>	<b>32.285.666.352</b>	<b>100%</b>	<b>43.291.612.928</b>	<b>100%</b>	<b>33.095.387.780</b>	<b>100%</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**7.2 Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh**

**❖ Hoạt động đầu tư**

Công ty đã thực hiện một số khoản đầu tư vào các Công ty:

**Công ty cổ phần Chợ truyền thống Việt Nam:** được hình thành nhằm mục đích thực hiện các dự án xã hội hóa xây dựng, cải tạo chợ truyền thống trong đó ưu tiên tập trung vào các địa bàn mà Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Trường Thành Việt Nam (TTVN) và TECGROUP đang có dự án đầu tư như Quảng Ngãi, Bình Định, Lâm Đồng... Đây là một trong những hoạt động đầu tư được Công ty quan tâm trong xu hướng mở rộng hoạt động, mang lại lợi nhuận cho Công ty

**Công ty cổ phần Năng lượng & Công nghệ cao Trường Thành Khánh Hòa (TTP-KH):** là công ty thành viên của TTVN, chuyên về lĩnh vực đầu tư điện mặt trời tại Việt Nam. Dự kiến TPP-KH sẽ hợp tác với một số đối tác nước ngoài ( Nhật Bản, Malaysia...) để triển khai đầu tư xây dựng một số Nhà máy điện mặt trời với công suất từ 20-50 MW tại Khánh Hòa.

**Công ty cổ phần Trường Thành Phú Yên:** được thành lập để triển khai dự án Khu du lịch, nghỉ dưỡng biển cao cấp tại khu vực Bãi Bàng - Phú Yên. Dự án có Tổng diện tích lập quy hoạch: 27,43 ha trong đó Phần đất liền: 17,53 ha và Phần trên mặt biển: 9,9 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 485,6 tỷ đồng (trong đó vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 20%).

**Công ty Cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn:** chủ đầu tư của Dự án khu nghỉ dưỡng biển quốc tế Bãi Xếp và Dự án khu du lịch biển Casa Maria Island tại Đảo Hòn Ngang và Đảo Hòn Đất (tổng diện tích khoảng 60 ha). Hiện tại Công ty Trường Thành Quy Nhơn đã được tỉnh Bình Định chấp thuận chủ trương đầu tư và đã phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

1/500 hai dự án nêu trên. Bên cạnh đó, công ty cũng đã thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng gần 20 ha và đã tiến hành thực hiện xây dựng một số hạng mục trên diện tích đất thuộc Dự án.

**Mỏ đá Hòn Ngựa – Bình Định:** Hoạt động của Mỏ đá là khai thác đá làm vật liệu xây dựng thông thường tại núi Hòn Ngựa, xã Nhơn Hòa, huyện An Nhơn, tỉnh Bình Định (nay là phường Nhơn Hòa, thị xã An Nhơn, tỉnh Bình Định) theo Giấy phép số 45/GP-UBND ngày 01/6/2011, đồng thời được thuê 100.924 m<sup>2</sup> đất để thực hiện Dự án khai thác đá, trong đó: khai trường khai thác là 70.000 m<sup>2</sup>, mặt bằng xây dựng trạm nghiền đá: 30.924 m<sup>2</sup> theo Quyết định số 838/QĐ-UBND ngày 04/4/2013. Vốn đầu tư mỏ đá là 80 tỷ đồng đây là vốn tự có của Công ty, hoạt động sản xuất kinh doanh tại mỏ đá Hòn Ngựa (Bình Định) (Tecgroup chiếm 50% quyền khai thác) để cung cấp nguyên vật liệu cho các công trình lớn như Quốc lộ 1A, Quốc lộ 19... đã hoàn thiện và đưa vào sử dụng; các dự án lớn trong địa bàn tỉnh và các vùng lân cận đang trong quá trình quy hoạch và trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Mỏ đá Hòn Ngựa – Bình Định được có thời gian khai thác trong 23 năm từ năm 2011, trữ lượng 4 triệu m<sup>3</sup>, mỏ đá đi vào hoạt động từ năm 2014. Năm 2015 sản lượng khai thác đá là 169.000 m<sup>3</sup> với doanh thu đạt 30,8 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 1,8 tỷ đồng. Năm 2016, do các dự án cơ bản hoàn thành nên sản lượng khai thác đạt 120.000 m<sup>3</sup> với doanh thu đạt 10 tỷ đồng và lợi nhuận hơn 100 triệu đồng. 9 tháng đầu năm 2017, doanh thu và lợi nhuận từ Mỏ đá Hòn Ngựa – Bình Định tương ứng là khoảng 10 tỷ đồng và 1.499.501.508 đồng, TECGROUP chưa được chia lợi nhuận từ mỏ đá do lợi nhuận từ mỏ đá được giữ lại để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và tái đầu tư. Dự kiến sẽ đẩy mạnh tập trung khai thác và bán hàng trong quý 4/2017

**Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành:** Đang thực hiện đầu tư dự án Khu nhà ở nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Nghĩa An, Quảng Ngãi với diện tích khoảng 28ha, quy mô dân số là 5.000 người. Tổng mức đầu tư là khoảng 300 tỷ đồng, trong đó vốn tự có chiếm 25%, vốn huy động khác chiếm 25% và vốn vay chiếm 50%. Dự án có diện tích là 27,94 ha, . Dự án nằm trong tổng thể quy hoạch nông thôn mới xã Nghĩa An, thành phố Quảng Ngãi, trải dài từ Bắc xuống Nam với chiều dài 1,8km. Ngày 13/7/2016 dự án đã chính thức được khởi công xây dựng. Ở thời điểm hiện tại, Công ty đã triển khai thi công xong cơ bản giai đoạn 1 của dự án (khoảng 7ha) và đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục còn lại để có thể bàn giao sản phẩm cho khách hàng (cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trong quý 4-2017..

❖ **Hoạt động thương mại**

Hoạt động thương mại của Công ty chủ yếu về mặt hàng thép và Inox phục vụ xây dựng công trình và dân dụng, mặt hàng. Công ty chủ yếu bán buôn cho một số khách hàng lâu năm. Hoạt động thương mại đã cơ bản hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh của Công ty trong năm 2016.

Năm 2017, Đối với các sản phẩm thép, công ty cung cấp chủ yếu các sản phẩm thép trong lĩnh vực xây dựng cho các khách hàng chủ yếu sau:

Cung cấp hàng thép cuộn không gỉ 430, thép cuộn không gỉ 410 BA, thép cuộn không gỉ SC 304 cho các đối tác như: Công ty CP Quốc tế Phương Anh; Công ty CP Tập đoàn Thành Nam; Công ty CP Quốc tế Đông Á..



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Đối với các sản phẩm inox, công ty chủ yếu cung cấp các sản phẩm inox phục vụ trong lĩnh vực xây dựng như: cuộn inox 202 BA 0,6mm cho các đối tác như: Công ty CP Quốc tế Đông Á. Tận dụng lợi thế từ các mối quan hệ sẵn có, Công ty đã mạnh dạn đẩy mạnh hoạt động thương mại, trong đó chủ yếu là thép và các sản phẩm inox. Việc đánh giá chính xác thời điểm, nhu cầu thị trường và tìm hiểu kỹ đối tác đã giúp hoạt động thương mại có được hiệu quả kinh doanh khá tốt, hệ số vòng quay hàng tồn kho ở mức cao và không phát sinh công nợ tồn đọng.

❖ **Hoạt động xây dựng và tư vấn xây dựng**

Đây là một trong những hoạt động mũi nhọn của Công ty với các dự án đang được triển khai như:

- Dự án Casa Marina Resort: Dự án hiện đang đến giai đoạn hoàn thiện.

Dự án Casa Marina Resort tại khu vực Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, có tổng mức đầu tư là 65 tỷ đồng với diện tích 19 ha. Dự án khởi công từ 03/05/2015. Tiến độ thực hiện trong 18 tháng, dự kiến hoàn thành bàn giao vào quý IV năm 2017 và đầu năm 2018. Đối với dự án này Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành là tổng thầu xây dựng của dự án, với chủ đầu tư là Công ty cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng.

- Dự án Khu du lịch Bãi Xếp – Ta Resort: Dự án hiện đang đến giai đoạn hoàn thiện.

Khu đất dự án nằm trong tổng thể phát triển không gian thành phố Quy Nhơn, thuộc khu vực Bãi Xếp, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Khu đất được giới hạn như sau:

- + Phía Đông giáp Biển Đông,
- + Phía Tây giáp quốc lộ 1D tuyến đường Quy Nhơn - Sông Cầu,
- + Phía Nam giáp khu resort Casa Marina.
- + Phía Bắc giáp đất hiện trạng của dân cư phường Ghềnh Ráng.

Phạm vi và ranh giới dự án được lập theo Bản đồ trích đo địa chính số 53, khu vực 1, phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn được Sở Tài nguyên Môi trường Bình Định thẩm định ngày 30/6/2016 về ranh giới dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng biển quốc tế Bãi Xếp.

Quy mô

Diện tích nghiên cứu, lập quy hoạch là 18,8702ha , trong đó bao gồm 2 khu vực:

- Khu dân cư hiện trạng quy hoạch cải tạo chỉnh trang (không tiến hành giải tỏa đền bù) có diện tích là 4,4060 ha, bao gồm khu dân cư hiện hữu , khu bãi cát hiện hữu thuộc Khu vực 1, phường Ghềnh Ráng.
- Khu vực quy hoạch mới (Chủ đầu tư sẽ đền bù, giải phóng mặt bằng) là các phần diện tích còn lại, với diện tích là 14,4642 ha.
- Dự án hiện đang đến giai đoạn hoàn thiện.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành là đơn vị tư vấn của Dự án và Công ty cổ phần Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn là chủ đầu tư.

**7.3 Chi phí sản xuất**

Chi phí hoạt động kinh doanh của Công ty trong các năm gần nhất được trình bày trong bảng dưới đây:

**Bảng cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty từ năm 2016 – Quý III/2018 – Công ty mẹ**

*Đơn vị: VNĐ*

Các khoản mục chi phí	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế đến Quý III/2018	
	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	101.129.130.253	75,80%	88.647.318.544	91,59%	57.133.704.217	71,45%
Chi phí tài chính	448.445.843	0,34%	1.007.988.285	1,04%	9.259.832.478	11,58%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.216.680.771	3,91%	5.883.345.673	6,08%	5.229.658.491	6,54%
Chi phí khác	66.134.677	0,05%	947.502.629	0,98%	51.777.391	0,06%
<b>Tổng chi phí</b>	<b>106.860.391.544</b>	<b>80,10%</b>	<b>96.486.155.131</b>	<b>99,69%</b>	<b>71.674.972.577</b>	<b>89,64%</b>
Doanh thu thuần	133.414.796.605	100,00%	96.785.085.308	100,00%	79.960.377.021	100,00%

*Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành*

**Bảng cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty từ năm 2016 – Quý III/2018 - Hợp nhất**

*Đơn vị: VNĐ*

Các khoản mục chi phí	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế đến Quý III/2018	
	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần
Giá vốn hàng bán	101.129.130.253	75,80%	141.787.110.609	76,61%	80.686.562.708	70,91%

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Các khoản mục chi phí	Năm 2016		Năm 2017		Lũy kế đến Quý III/2018	
	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần	Giá trị	% Doanh thu thuần
Chi phí tài chính	448.445.843	0,34%	988.162.560	0,53%	8.682.892.316	7,63%
Chi phí bán hàng	-	-	2.794.476.685	1,51%	957.164.419	0,84%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.216.680.771	3,91%	6.306.134.474	3,41%	9.589.517.929	8,43%
Chi phí khác	66.134.677	0,05%	1.157.558.364	0,63%	614.745.465	0,54%
<b>Tổng chi phí</b>	<b>106.860.391.544</b>	<b>80,10%</b>	<b>153.033.442.692</b>	<b>82,69%</b>	<b>100.530.882.837</b>	<b>88,35%</b>
Doanh thu thuần	133.414.796.605	100,00%	185.078.723.537	100,00%	113.781.950.488	100,00%

*Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành*

#### 7.4 Trình độ công nghệ

Đối với các công ty trong ngành chung và TECGROUP nói riêng, việc đẩy mạnh ứng dụng khoa học công nghệ luôn được chú trọng và là mối quan tâm hàng đầu vì điều đó quyết định hiệu quả năng suất hoạt động của Công ty.

Toàn bộ quá trình sản xuất, thi công đều được tiến hành kiểm tra một cách cẩn trọng. Máy móc cũng được kiểm tra thường xuyên trong suốt quy trình sản xuất đảm bảo mọi sai sót được xử lý kịp thời, hạn chế tối đa những hư hỏng có thể xảy ra. Các trang thiết bị được Công ty quan tâm, đổi mới, đồng bộ và tập trung vào một số Hãng chế tạo thiết bị có uy tín.

#### 7.5 Hoạt động Marketing

Công ty luôn quan tâm và đề cao tầm quan trọng của hoạt động Marketing. Uy tín của doanh nghiệp có vai trò quyết định trong mọi nỗ lực Marketing. Đối với lĩnh vực thương mại Công ty quảng bá qua các ấn phẩm như Catalog giới thiệu sản phẩm, các chương trình chiết khấu, giảm giá đối với các khách hàng lâu năm.

Với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, việc triển khai thành công, đúng hạn các dự án đầu tư là một trong những cách Marketing hiệu quả nhất. Các sản phẩm bất động sản của Công ty trong thời gian tới dự kiến sẽ được tiếp thị và phân phối qua các nhà môi giới và tư vấn bất động sản hàng đầu tại Việt Nam và trên thế giới.

#### 7.6 Nhân hiệu thương mại của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành

- Logo:

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**



**TECGROUP**  
TRUST - EFFICIENCY - CREATIVITY

**7.7 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

**Danh mục một số hợp đồng Công ty đã ký kết và đang thực hiện**

TT	Tên Hợp đồng	Trị giá (đồng)	Sản phẩm	Đối tác trong HĐ	Thời gian thực hiện hợp đồng
<b>I</b>	<b>Hợp đồng bán hàng hóa</b>				
1	Hợp đồng thi công XD công trình	35.194.774.000	Thi công xây dựng dự án Casa Marina Resort	Công ty cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng	27 tháng từ 3/5/2015
2	Hợp đồng tư vấn	3.504.149.760	Khảo sát đo đạc, lập dự án đầu tư, thiết kế công trình	Công ty CP đầu tư Trường Thành Quy Nhơn	12 tháng từ T3/2016
3	HĐKT ( số 01/2017/HĐKT)	9.747.060.069	Thép cuộn các loại	Công ty CP quốc tế Phương Anh	14/03/2017
4	HĐKT ( số 1403/2017/HĐKT)	11.713.437.945	Thép cuộn các loại	Công ty CP quốc tế Phương Anh	14/03/2017
5	Hợp đồng kinh tế số 05/2017/HĐKT	10.809.864.346	Thép các loại	Công ty CP Quốc tế Đông Á	Trong tháng 8/2017
6	Hợp đồng kinh tế số 06/2017/HĐKT	18.006.904.322	Thép các loại	Công ty CP sản xuất thép Vina	Tháng 9.2017
7	HĐKT số 04/2017/TEC- IDS/HDMB	2.597.234.640	Hệ thống Mạng	Công ty CP Giải Pháp IDS Việt Nam	Tháng 6.2017
8	HĐKT số 03/2017/TEC- IDS/HDMB	2.719.474.560	Hệ thống Mạng	Công ty CP Giải Pháp IDS Việt Nam	Tháng 6.2017
9	Hợp đồng kinh tế số 05/2017/HĐKT	10.809.864.346	Thép các loại	Công ty CP Quốc tế Đông Á	Trong tháng 8.2017

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

10	Hợp đồng kinh tế số 07/2017/HĐKT	10.955.556.270	Thép các loại	Công ty CP Quốc tế Phương Anh	Tháng 11/2017
11	Hợp đồng kinh tế số 112/2017/HĐKT/TTG-TEG	726.264.000	Bo mạch điện tử	Công ty CP Công nghệ xanh Trường Thành	Tháng 6/2018
12	Hợp đồng kinh tế số 01/2018/HĐKT	9.029.890.224	Thép các loại	Công ty CP sản xuất thép vina	Tháng 01/2018
13	Hợp đồng kinh tế số 03/2018/HĐKT	14.623.980.348	Thép các loại	Công ty CP sản xuất thép vina	Tháng 5/2018
14	Hợp đồng kinh tế số 04/2018/HĐKT	16.857.908.870	Thép các loại	Công ty CP quốc tế Phương Anh	Tháng 7/2018
15	Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 6274/2018/HĐXD	3.331.352.000	San lấp nền và giải phóng mặt bằng	Công ty CP năng lượng và công nghệ cao TTP Bình Định	Tháng 9/2018
16	Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 6294/2018/HĐXD/TT PPY-TEG	14.592.000.000	Thi công giải phóng mặt bằng	Công ty Cổ phần TTP Phú Yên	Tháng 9/2018
<b>II</b>	<b>Hợp đồng mua hàng hóa</b>				
1	Hợp đồng kinh tế số XND3672/TNG-TEC	10.738.899.278	Thép các loại	Công ty cổ phần tập đoàn Thành Nam	Trong tháng 8/2017
2	Hợp đồng kinh tế số XND3737/TNG-TEC	15.007.417.091	Thép các loại	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	Tháng 9.2017
3	Hợp đồng kinh tế số XND0016/TNG-TEC	10.883.717.207	Thép các loại	Công ty CP Tập đoàn Thành Nam	Tháng 11/2017
4	Hợp đồng kinh tế số XND0101/TNG-TEC	8.970.639.780	Thép các loại	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành Nam	Tháng 1/2018
5	Hợp đồng kinh tế số XND0041/TNG-TEC	14.526.507.951	Thép các loại	Công ty Cổ phần Tập đoàn Thành	Tháng 5/2018

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

				Nam	
6	Hợp đồng kinh tế số SSC-TTG/Q20180626-1	503.842.500	Bo mạch điện tử	Seoul Semiconductor Co.Ltd	Tháng 6 /2018
7	Hợp đồng kinh tế số XND0065/HĐKT/DA-TT	14.824.158.470	Thép các loại	Công ty CP Quốc tế Đông Á	Tháng 7/2018
8	Hợp đồng thi công số 02/2018/HĐTC/CH/TEG-TLg	2.400.000.000	Thi công san lấp mặt bằng	Công ty TNHH Xây dựng Thăng Long	Tháng 9/2018

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

*Các hợp đồng Công ty ký kết hiện nay vẫn đang được thực hiện theo đúng kế hoạch.*

**8. BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD TRONG NHỮNG NĂM GẦN NHẤT**

**8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

**Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2016 – Quý III/2018**

*Đơn vị: VNĐ*

Chỉ tiêu	2016	2017		Lũy kế đến Quý III/2018
		Giá trị	% +/- so với 2016	
Tổng giá trị tài sản	198.341.493.210	207.484.609.375	4,61%	255.199.185.553
Doanh thu thuần	133.414.796.605	96.785.085.308	-27,46%	79.960.377.021
Lợi nhuận từ HĐKD	39.624.036.064	9.992.047.559	-74,78%	19.999.865.933
Lợi nhuận khác	-66.097.317	902.497.468	-	-51.777.391
Lợi nhuận trước thuế	39.557.938.747	10.894.545.027	-72,46%	19.948.088.542
Lợi nhuận sau thuế	31.671.849.891	8.545.377.578	-73,02%	16.281.843.414
Tỷ lệ cổ tức	20%	20%	-	-

*(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2016, 2017 và Quý III/2018 của TECGROUP)*

**Kết quả hoạt động kinh doanh Hợp nhất của Công ty năm 2016 – Quý III/2018**

*Đơn vị: VNĐ*

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Chỉ tiêu	2016	2017		Lũy kế đến Quý III/2018
		Giá trị	% +/- so với 2016	
Tổng giá trị tài sản	198.341.493.210	278.365.193.432	40,35%	288.384.797.043
Doanh thu thuần	133.414.796.605	185.078.723.537	38,72%	113.781.950.488
Lợi nhuận từ HĐKD	39.624.036.064	41.880.549.405	5,69%	16.923.036.898
Lợi nhuận khác	-66.097.317	-1.157.558.267	1651,29%	-614.745.465
Lợi nhuận trước thuế	39.557.938.747	40.722.991.138	2,95%	16.308.291.433
Lợi nhuận sau thuế	31.671.849.891	32.237.161.825	1,78%	10.312.114.709

*(Nguồn: BCTC Hợp nhất đã kiểm toán năm 2016, 2017 và Quý III/2018 của TECGROUP)*

**8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo**

**Những nhân tố thuận lợi**

- TECGROUP là nơi tập trung đội ngũ nhân sự giỏi, giàu kinh nghiệm;
- Cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn hợp lý đảm bảo an toàn vốn và sự phát triển bền vững của Công ty;
- Hoạt động thương mại của Công ty đạt hiệu quả hơn trong năm 2018 do việc hồi phục của thị trường bất động sản, cùng với đó nhu cầu xây lắp xây dựng gia tăng khiến các dự án của Công ty triển khai đạt hiệu quả tốt hơn.
- Công ty xác định các khoản đầu tư tài chính của Công ty tại các Công ty liên kết là những khoản đầu tư dài hạn, có tiềm năng trong tương lai, khi đi vào hoạt động sẽ mang lại lợi nhuận khả quan về các khoản cổ tức mang lại hoặc chuyển nhượng lại cho đối tác khác

**Những nhân tố khó khăn**

- Nền kinh tế Việt Nam vẫn chưa thực sự thoát khỏi khó khăn, kinh tế thế giới vẫn chưa thực sự hồi phục là cản trở đáng kể để Tecgroup tiếp cận các mục tiêu tăng trưởng theo đúng chiến lược đã đề ra, cùng với đó, trong năm 2016 và năm 2017 Công ty triển khai nhiều dự án đầu tư, chưa tạo ra lợi nhuận trong những năm đầu khiến doanh thu của Công ty chưa tăng trưởng mạnh và ổn định, giá cổ phiếu của Công ty xuống thấp, cũng là nguyên nhân khiến Công ty khó huy động vốn từ bên ngoài, phải tự cân đối nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Quy mô vốn công ty còn nhỏ, nên chưa có điều kiện tốt để nắm bắt tối đa cơ hội. Điều này cũng ảnh hưởng đến kế hoạch thực hiện những dự án đầu tư, M&A lớn, đòi hỏi nguồn vốn lớn;
- Các diễn biến xấu của tình hình thời tiết tại các khu vực Công ty triển khai thi công dự án cũng có ảnh hưởng tiêu cực tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

**Giải pháp thực hiện**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

- Công ty củng cố và phát triển vững chắc lĩnh vực xây dựng dự án và bất động sản, giữ vững địa bàn hoạt động truyền thống đã có như Quy Nhơn, đẩy mạnh phát triển tại các địa bàn hoạt động mới. Đảm bảo an toàn, tiến độ, chất lượng, từng bước nâng cao tính chuyên nghiệp trong thi công xây dựng công trình.
- Cân đối bảo đảm tốt nguồn tài chính cho sản xuất kinh doanh, bố trí cơ cấu vốn hợp lý, nhằm tận dụng tối đa tiền vốn hiện có, Công ty sẽ tăng cường kiểm tra, giám sát, nâng cao năng lực quản lý tài chính tại trụ sở và các đơn vị trực thuộc; thực hiện cắt giảm, tiết kiệm các chi phí không cần thiết...
- Tiếp tục đổi mới, sắp xếp, kiện toàn, ổn định tổ chức của Công ty theo hướng tinh giảm, phân công phân nhiệm rõ, giám đầu mối tạo điều kiện phát huy tối đa năng lực của cán bộ đáp ứng theo yêu cầu sản xuất kinh doanh. Phát huy tính chủ động sáng tạo của cấp đội, Công trường trong điều hành sản xuất, an toàn và hiệu quả, thường xuyên cập nhật, cải tiến quy trình hệ thống quản lý chất lượng.

**9. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH**

**9.1. Triển vọng phát triển ngành**

*Triển vọng ngành xây dựng Việt Nam*

Ngành xây dựng ở Việt Nam là một trong những cơ hội thuận lợi nhất ở Đông Nam Á khi mức độ đầu tư công, tư nhân và đầu tư nước ngoài tăng lên tạo ra cơ hội cho các cơ sở hạ tầng và xây dựng các phân khúc.

*Dự báo và sự phát triển của ngành*

Trong năm 2018, dự kiến ngành xây dựng sẽ tiếp tục tăng trưởng tốt nhờ sự tăng trưởng của nền kinh tế với GDP dự báo đạt 6,5-6,7%. Bên cạnh đó FDI tiếp tục tăng sẽ tạo nhu cầu về nhà xưởng. Ngành bất động sản có động lực tăng trưởng từ vốn nước ngoài (năm 2017 đầu tư FDI của vào ngành bất động sản đứng thứ 2 với trên 2,04 tỷ USD). Tổng giá trị ngành xây dựng trong năm 2018 dự kiến sẽ đạt khoảng 331.000 tỷ đồng.

Tăng trưởng trong hoạt động xây dựng cơ sở hạ tầng đang được thúc đẩy bởi các dự án giao thông và tiện ích do chính phủ đầu tư vào hai đô thị lớn là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

Đầu tư vào xây dựng nhà ở và thương mại sẽ tiếp tục được hỗ trợ bởi các khoản đầu tư nước ngoài cao. Việt Nam vẫn là một điểm đến hấp dẫn nhờ chi phí thấp hơn và mức độ phát triển cao hơn so với nước láng giềng Đông Nam Á



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

**Table: Five-Year Forecast Scenario (Vietnam 2017-2021)**

	2017f	2018f	2019f	2020f	2021f
Construction industry value, VNDbn	289,465.75	331,598.19	372,365.76	416,896.56	466,242.17
Construction Industry Value, Real Growth, % y-o-y	9.56	9.66	7.49	7.16	7.14
Construction Industry Value, % of GDP	5.7	5.8	5.9	5.9	6.0
Infrastructure industry value, VNDbn	77,080.64	86,038.90	94,898.99	104,504.04	115,089.24
Infrastructure industry value real growth, % y-o-y	6.2	6.7	5.5	5.3	5.4

*f = BMI forecast. Source: Vietnam General Statistics Office, BMI*

### **Cơ hội**

Nhu cầu đối với các dự án cơ sở hạ tầng đô thị trong vận tải và vệ sinh trong 10 năm thời kỳ dự báo đến năm 2026 sẽ tăng lên, song song với đô thị hóa.

Các cơ hội lớn hơn cho hợp tác nhà nước - tư nhân (PPP) như chính phủ tìm kiếm tăng cường sự tham gia của tư nhân vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng.

Nỗ lực thực hiện cải cách sẽ giúp cải thiện môi trường kinh doanh của đất nước, thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài lớn hơn.

### **9.2. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp cùng ngành**

- Ngành xây dựng là một ngành cạnh tranh rất khốc liệt, với sự tham gia của các công ty tư nhân hàng đầu Việt Nam cho đến các Tổng Công ty Nhà nước... Tecgroup cũng đang từng bước khẳng định vị thế của mình trong môi trường cạnh tranh gay gắt này.
- Là doanh nghiệp ra đời đúng thời điểm nền kinh tế vĩ mô gặp nhiều khó khăn, thị trường bất động sản lao dốc (*năm 2011*) nên hoạt động đầu tư vào lĩnh vực bất động sản của Công ty mới được triển khai trong năm 2015 thông qua việc góp vốn đầu tư vào các doanh nghiệp trong ngành bất động sản. Dự án trọng điểm của các đơn vị mà Công ty đầu tư góp vốn là Dự án Khu nhà ở nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ Nghĩa An, Quảng Ngãi. Trong thời gian tới Công ty sẽ tiếp tục tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới trong lĩnh vực bất động sản để từng bước tạo dựng vị thế của Công ty trong ngành.
- Với những thành công đã đạt được, với đội ngũ cán bộ có trình độ, kinh nghiệm và khả năng mở rộng quy mô hoạt động trong thời gian tới, Công ty tin tưởng sẽ có được những bước phát triển mạnh mẽ trong tương lai và nâng cao thị phần, giành được chỗ đứng ngày càng vững chắc trên thị trường.

### **9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

- Hiện tại vốn đầu tư của TECGROUP tập trung chủ yếu vào hoạt động kinh doanh bất động sản và đây cũng là một trong những lĩnh vực mà TECGROUP sẽ tiếp tục tập trung đầu tư kinh doanh trong tương lai. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới khi nền kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

chính sách của Nhà nước. Trong thời gian tới, bên cạnh định hướng tập trung vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty còn tập trung phát triển các dự án liên quan tới nông nghiệp, năng lượng... Định hướng phát triển này của công ty được đánh giá là phù hợp với định hướng phát triển của nền kinh tế và đáp ứng được các yêu cầu định hướng phát triển trong chính sách của Nhà Nước cũng như xu thế dịch chuyển ngành của thế giới.

- Trong giai đoạn 2018 – 2019 Công ty xác định chiến lược là: Đẩy mạnh hoạt động đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết có ngành nghề chính là kinh doanh bất động sản, và có các dự án mà Công ty đang triển khai. Bên cạnh đó Công ty cũng sẽ thoái vốn hoạt động đầu tư tại các Công ty không hiệu quả để tập trung cho hoạt động cốt lõi; Làm lành mạnh tình hình tài chính Công ty, nâng cao sức mạnh tài chính phục vụ triển khai các dự án bất động sản; Phát triển hoạt động quản lý bất động sản nhằm khai thác tốt các dự án bất động sản sau khi hoàn thành.

## 10. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

### 10.1. Cơ cấu lao động (tính đến thời điểm 31/08/2018)

Tổng số lao động Công ty đến thời điểm 31/08/2018 là 18 người, trong đó:

STT	Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
I	Phân loại theo trình độ	18	100
1	Đại học và trên đại học	17	94,44
2	Cao đẳng, trung cấp	1	5,46
3	Công nhân kỹ thuật	0	0
4	Lao động phổ thông	0	0
II	Phân loại theo Hợp đồng lao động	18	100
1	Không thời hạn	8	44,44
2	Có thời hạn	10	55,56
3	Theo mùa vụ	0	0

(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)

### 10.2. Chính sách đối với người lao động

- Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp cho người lao động:

Thời gian làm việc: 8h/ngày: 5 ngày/tuần.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết, nghỉ ốm thai sản: theo quy định của Bộ Luật lao động.

Cán bộ công nhân viên công ty được trang bị đầy đủ các phương tiện, dụng cụ làm việc trong điều kiện tốt.

- Chính sách tuyển dụng, đào tạo:

Công ty có xây dựng một quy chế cụ thể về chính sách đào tạo được công bố công khai tới toàn

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

bộ CBNV trong Công ty.

Chính sách đào tạo được xây dựng phù hợp theo các yêu cầu của công việc. CBNV thường xuyên được tham gia các khóa học về kỹ năng quản lý, tin học, ngoại ngữ.... Hình thức đào tạo được tổ chức theo dạng đào tạo tập trung hoặc đào tạo qua công việc thực tế.

• **Tiền lương, Bảo hiểm xã hội và phúc lợi:**

Tiền lương và thưởng sẽ căn cứ vào năng lực và đóng góp của nhân viên vào kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. CBNV được tham gia và hưởng các chế độ về BHXH, BHYT, BHTN theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, tùy lĩnh vực công tác mà nhân viên công ty còn nhận được phụ cấp liên quan. Hàng năm, Công ty thực hiện chế độ nghỉ dưỡng sức cho nhân viên. Công ty có những chính sách đãi ngộ nhân viên như tổ chức khám bệnh định kỳ hàng năm và tổ chức các hoạt động văn hóa thể thao, chăm sóc thiếu niên nhi đồng là con em của cán bộ nhân viên Công ty thông qua các tổ chức đoàn thể của Công ty.

**11. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC**

HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình ĐHCĐ. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức hợp lý.

Căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, HĐQT đề xuất phương án chia cổ tức phù hợp trình ĐHCĐ quyết định. Tùy theo tình hình thực tế, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông theo Quý, 6 tháng, 9 tháng, nhưng không vượt quá mức cổ tức dự kiến đã được ĐHCĐ thông qua.

**Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty**

Nội dung	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Cổ tức/mệnh giá	-	20%	20%
Hình thức chi	-	Cổ phiếu	Cổ phiếu

*Nguồn: Công ty cổ phần Bát động sản và Xây dựng Trường Thành*

**12. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

**12.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

**12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh**

**Báo cáo tình hình sử dụng vốn kinh doanh của Công ty**

*Đơn vị tính: VNĐ*

Khoản mục	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
Tài sản ngắn hạn	59.960.264.078	30.947.478.135	104.470.409.205
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.059.558.293	3.188.115.241	2.051.004.026

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Các khoản phải thu ngắn hạn	58.839.858.772	27.660.938.286	102.403.645.336
Tài sản ngắn hạn khác	60.847.013	98.424.608	15.759.84
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>138.381.229.132</b>	<b>176.537.131.240</b>	<b>150.728.776.348</b>
Các khoản phải thu dài hạn	40.240.000.000	45.920.000.000	191.000.000
Tài sản cố định	1.123.006.511	886.584.083	709.267.262
Đầu tư tài chính dài hạn	95.418.596.287	129.625.346.193	149.671.807.503
Tài sản dài hạn khác	1.599.626.334	105.200.964	156.701.583
<b>Tổng giá trị</b>	<b>198.341.493.210</b>	<b>207.484.609.375</b>	<b>255.199.185.553</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**Báo cáo tình hình sử dụng vốn kinh doanh Hợp nhất của Công ty**

*Đơn vị tính: VNĐ*

Khoản mục	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>59.960.264.078</b>	<b>120.301.713.343</b>	<b>154.932.490.290</b>
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.059.558.293	34.283.378.607	10.866.100.176
Các khoản phải thu ngắn hạn	58.839.858.772	39.843.235.972	115.827.678.027
Hàng tồn kho	-	46.072.637.206	28.216.552.244
Tài sản ngắn hạn khác	60.847.013	102.461.558	22.159.843
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>138.381.229.132</b>	<b>158.063.480.089</b>	<b>133.452.306.753</b>
Các khoản phải thu dài hạn	40.240.000.000	47.063.000.000	5.103.415.851
Tài sản cố định	1.123.006.511	1.391.846.814	1.156.230.450
Đầu tư tài chính dài hạn	95.418.596.287	64.474.536.571	85.295.283.496
Tài sản dài hạn khác	1.599.626.334	45.134.096.704	41.897.376.956
<b>Tổng giá trị</b>	<b>198.341.493.210</b>	<b>278.365.193.432</b>	<b>288.384.797.043</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**12.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của loại tài sản cố định hữu hình là Phương tiện vận tải truyền dẫn là từ 06 – 10 năm.

**12.1.3. Mức lương bình quân**

Năm	Mức lương bình quân (người/đồng/tháng)
2016	11.000.000
2017	11.500.000

**12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn** Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ đến hạn theo điều khoản thanh toán các kế ước và nộp tiền tín dụng với các tổ chức tín dụng.

**12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế giá trị gia tăng VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế xuất nhập khẩu và các khoản phí khác theo các quy định của Nhà nước.

**12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định**

Việc trích lập các quỹ của Công ty được thực hiện căn cứ theo:

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ;
- Kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh trong thời gian tới;
- Quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Đề xuất của HĐQT và sự phê duyệt của ĐHĐCĐ.

**Số dư các quỹ - Công ty mẹ**

*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**Số dư các quỹ - Hợp nhất**

*Đơn vị: VND*

Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	230.514.823
Quỹ đầu tư phát triển	-	-	

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**12.1.7. Tổng dư nợ vay**

**Tổng dư nợ vay của Công ty**

*Đơn vị: VNĐ*

KHOẢN MỤC	31/12/2016		31/12/2017		30/09/2018	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Vay và nợ ngắn hạn	316.560.000	57,11%	7.37.740.000	100%	8.100.000.000	100%
Vay và nợ dài hạn	237.740.000	42,89%	-	-	-	-
<b>Tổng dư nợ vay</b>	<b>554.310.000</b>	<b>100%</b>	<b>7.37.740.000</b>	<b>100%</b>	<b>8.100.000.000</b>	<b>100%</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**Tổng dư nợ vay – Hợp nhất**

*Đơn vị: VNĐ*

KHOẢN MỤC	31/12/2016		31/12/2017		30/09/2018	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Vay và nợ ngắn hạn	316.560.000	57,11%	26.304.574.000	100%	8.100.000.000	100%
Vay và nợ dài hạn	237.740.000	42,89%	-	-	-	-
<b>Tổng dư nợ vay</b>	<b>554.310.000</b>	<b>100%</b>	<b>26.304.574.000</b>	<b>100%</b>	<b>8.100.000.000</b>	<b>100%</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay**

❖ **Các khoản phải thu**

**Các khoản phải thu - Công ty mẹ**

*Đơn vị: VNĐ*

Các chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>58.839.858.772</b>	<b>27.660.938.286</b>	<b>102.403.645.336</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.105.905.172	6.398.622.750	86.551.310.463
Trả trước cho người bán ngắn hạn	0	1.632.094.020	1.078.927.540
Phải thu về cho vay ngắn hạn	15.541.500.000	280.000.000	280.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	34.192.453.600	19.350.221.516	14.493.407.333
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>40.240.000.000</b>	<b>45.920.000.000</b>	<b>191.000.000</b>

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Các chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
Phải thu dài hạn khác	40.240.000.000	45.920.000.000	191.000.000
<b>Tổng các khoản phải thu</b>	<b>99.079.858.772</b>	<b>73.580.938.286</b>	<b>102.594.645.336</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**Các khoản phải thu – Hợp nhất**

*Đơn vị: VND*

Các chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>58.839.858.772</b>	<b>39.843.235.972</b>	<b>115.827.678.027</b>
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	9.105.905.172	7.136.644.750	87.081.310.463
Trả trước cho người bán ngắn hạn	0	2.004.066.020	1.402.837.540
Phải thu về cho vay ngắn hạn	15.541.500.000	280.000.000	280.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	34.192.453.600	30.422.525.202	27.063.530.024
<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>40.240.000.000</b>	<b>47.063.000.000</b>	<b>5.103.415.851</b>
Phải thu dài hạn khác	40.240.000.000	47.063.000.000	5.103.415.851
<b>Tổng các khoản phải thu</b>	<b>99.079.858.772</b>	<b>86.906.235.972</b>	<b>120.931.093.878</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

❖ **Các khoản phải trả**

**Các khoản phải trả - Công ty mẹ**

*Đơn vị: VND*

Các chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>9.639.966.700</b>	<b>10.475.445.287</b>	<b>41.908.178.051</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	355.584.500	45.950.000	22.898.694.335
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	1.665.676.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8.575.043.732	2.226.554.399	5.744.300.294
Phải trả người lao động	199.513.140	270.802.184	2.591.852.974
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	180.000.000	180.000.000	45.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	13.265.328	414.398.704	862.654.448
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	316.560.000	7.337.740.000	8.100.000.000
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>237.740.000</b>	<b>-</b>	<b>0</b>

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Các chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	237.740.000	-	0
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>9.877.706.700</b>	<b>10.475.445.287</b>	<b>41.908.178.051</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**Các khoản phải trả - Hợp nhất**

*Đơn vị: VND*

Các chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/09/2018
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>9.639.966.700</b>	<b>52.106.273.814</b>	<b>52.783.762.716</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	355.584.500	1.391.295.120	22.996.543.735
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	13.213.120.167	7.696.384.459
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	8.575.043.732	10.047.283.725	8.774.980.905
Phải trả người lao động	199.513.140	373.868.149	2.712.478.644
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	32.053.949	1.702.705.702
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	180.000.000	180.000.000	45.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	13.265.328	564.078.704	525.154.448
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	316.560.000	26.304.574.000	8.100.000.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	230.514.823
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>237.740.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	237.740.000	-	-
<b>Tổng nợ phải trả</b>	<b>9.877.706.700</b>	<b>52.106.273.814</b>	<b>52.783.762.716</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của TECGROUP giai đoạn 2016–2017 – Công ty mẹ**

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Tính đến 30/09/2018
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,22	2,95	2,49
Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho)/Nợ NH	Lần	6,22	2,95	2,49
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Tính đến 30/09/2018
Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	4,98	5,05	16,42
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	5,24	5,32	19,65
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay Hàng tồn kho	Lần	-	-	
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,75	0,48	0,35
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	23,74	8,83	20,36
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	18,35	4,43	7,94
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	17,71	4,21	7,04
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	29,70	10,32	25,01

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

**Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của TECGROUP giai đoạn 2016–2017 – Hợp nhất**

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Tính đến 30/09/2018
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,22	2,31	2,94
Hệ số thanh toán nhanh (TSNH-Hàng tồn kho)/Nợ NH	Lần	6,22	1,42	2,40
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	4,98	18,72	18,30
Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	5,24	23,03	22,40
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay Hàng tồn kho	Lần	-	3,08	2,17
Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,75	0,78	0,40
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	23,74	17,42	9,06

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị	Năm 2016	Năm 2017	Tính đến 30/09/2018
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	18,35	15,55	4,47
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	%	17,71	13,52	3,64
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	29,70	22,63	14,87

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

### 12.3 Thông tin về ý kiến của kiểm toán viên trên BCTC

Báo cáo tài chính năm 2017 của TECGROUP do Công ty TNHH KPMG Việt Nam kiểm toán.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Tecgroup tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính năm soát xét 6 tháng đầu năm 2018 của TECGROUP do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C kiểm toán.

Kết luận của kiểm toán viên:

Căn cứ trên kết quả soát của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành tại ngày 30 tháng 6 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### 13. SƠ YẾU LÝ LỊCH CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

13.1. Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành  
Tại thời điểm hiện nay, Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành gồm có những thành viên sau:

Ông Đặng Trung Kiên	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Hoàng Đình Lợi	Chức vụ: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc
Ông Hoàng Mạnh Huy	Chức vụ: Thành viên HĐQT
Ông Phan Ngọc Anh Cường	Chức vụ: Thành viên HĐQT

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Ông Yasuo Kano Chức vụ: Thành viên HĐQT  
Bà Đào Thị Thanh Hiền Chức vụ: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc  
Ông Lê Đình Ngọc Chức vụ: Thành viên HĐQT

**(1). Ông Đặng Trung Kiên - Chủ tịch Hội đồng quản trị**

Họ tên	:	Đặng Trung Kiên
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	21/12/1973
Nơi sinh	:	Hung Yên
Số CMND	:	033073002240
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	Số 22 ngõ 87 Lê Thanh Nghị, phường Đồng Tâm, quận Hai Ba Trung, thành phố Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sĩ Học viện Hành chính
Quá trình công tác	:	
Từ 2002 đến T12/2011	:	Kinh doanh
Từ T12/2011 đến T3/2012	:	Kinh doanh Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T3/2012 đến T8/2013	:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T8/2013 đến năm 2014	:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam
Từ năm 2014 đến T4/2015	:	Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành
	:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thành Phúc

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Từ T4/2015 đến T8/2015	: Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nguyễn Hoàng Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thành Phúc Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nguyễn Hoàng Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bamboo Capital Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi) Trưởng Ban kiểm soát Công ty TNHH Liên doanh Khai thác chế biến vật liệu xây dựng An Giang
Từ T8/2015 đến T11/2015	: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thành Phúc Thành viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nguyễn Hoàng Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bamboo Capital Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi) Trưởng Ban kiểm soát Công ty TNHH Liên doanh Khai thác chế biến vật liệu xây dựng An Giang Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tracodi Land Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T11/2015 đến T2/2018	: Chủ tịch Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam (đổi tên là Công ty CP Tập đoàn Trường Thành Việt Nam từ T10/2017) Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (đổi tên thành Công ty CP Tecgroup từ T5/2017) Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bamboo Capital

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

	<p>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi)</p> <p>Trưởng Ban kiểm soát Công ty TNHH Liên doanh Khai thác chế biến vật liệu xây dựng An Giang</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP đầu tư Trường Thành Quy Nhơn</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành</p>
Từ T2/2018 đến T4/2018	<p>: Chủ tịch Công ty CP Tập đoàn Trường Thành Việt Nam</p> <p>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tecgroup</p> <p>Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bamboo Capital</p> <p>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi)</p> <p>Trưởng Ban kiểm soát Công ty TNHH Liên doanh Khai thác chế biến vật liệu xây dựng An Giang</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP đầu tư Trường Thành Quy Nhơn</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành</p>
Từ T4/2018 đến T6/2018	<p>: Chủ tịch Công ty CP Tập đoàn Trường Thành Việt Nam</p> <p>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tecgroup (đổi tên thành CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành từ T5/2018)</p> <p>Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Bamboo Capital</p> <p>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi)</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP đầu tư Trường Thành Quy Nhơn</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành</p>
Từ T6/2018 đến nay	<p>: Chủ tịch Công ty CP Tập đoàn Trường Thành Việt Nam</p> <p>Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP đầu tư Trường Thành</p>

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BÁT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

	Quy Nhơn
	Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Công nghệ xanh Trường Thành Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Trường Thành Quy Nhơn
Số lượng cổ phần nắm giữ	: 0 cổ phiếu.
Trong đó:	
Đại diện sở hữu	: 0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	: 0 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	: Không
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	: Thù lao Chủ tịch HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không
<b>(2). Ông Hoàng Đình Lợi – Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc</b>	
Họ tên	: Hoàng Đình Lợi
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh:	: 08/04/1970
Nơi sinh	: Xã Cừu Cao, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên
Số CMND	: 012928388
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: Số 4 Ngách 1/20 Phố Nhân Hòa - Phường Nhân Chính - Quận Thanh Xuân - Thành phố Hà Nội

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sĩ quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	:	
Từ T1/1994 đến T6/2001	:	Kiểm toán viên - Phó Trưởng phòng Công ty Dịch vụ kế toán và Kiểm toán - Bộ Tài Chính
Từ T6/2001 đến T12/2004	:	Phó Giám đốc CN Hà Nội Công ty Kiểm toán và Tư vấn - Bộ Tài Chính
Từ T1/2005 đến T7/2007	:	Giám đốc tài chính Công ty CP Vincom (Vingroup)
Từ T8/2007 đến T10/2007	:	Phó Trưởng ban thành lập SHS Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội (SHS)
Từ T11/2007 đến T4/2011	:	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
Từ T5/2011 đến T5/2014	:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
Từ T5/2014 đến T4/2015	:	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam
Từ T4/2015 đến T8/2015	:	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi)
Từ T8/2015 đến T10/2015	:	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi) Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T10/2015 đến T1/2016	:	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi)

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

		Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành
Từ T1/2016 đến T12/2016	:	<p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p> <p>Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải (Tracodi)</p> <p>Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành</p>
Từ T12/2016 đến T2/2018	:	<p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành ( đổi tên thành Công ty CP Tecgroup từ T5/2017)</p> <p>Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Agritec</p>
Từ T2/2018 đến T7/2018	:	<p>Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Agritec</p> <p>Phó Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tecgroup (đổi tên thành Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành từ T5/2018)</p>
Từ T7/2018 đến nay	:	<p>Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Agritec</p> <p>Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p>
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Phó Chủ tịch hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	<p>Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Agritec</p>
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	1.250.640 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Cá nhân sở hữu	:	1.250.640 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không

**(3). Ông Hoàng Mạnh Huy – Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ tên	:	Hoàng Mạnh Huy
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	06/12/1977
Nơi sinh	:	Việt Nam
Số CMND	:	011864292
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	P16-B11 phố Hoàng Tích Trí, phường Kim Liên, Q. Đống Đa, Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân đại học Ngoại thương
Quá trình công tác	:	
Từ T8/2000 đến T12/2003	:	Trưởng nhóm Phòng Kế hoạch Công ty Mabuchi Motor Việt Nam
Từ T4/2004 đến T3/2007	:	Chuyên viên Trung tâm năng lượng than Nhật Bản (JCOAL)
Từ T4/2007 đến T12/2008	:	Trưởng đại diện văn phòng Hà Nội Công ty Việt-Kabu
Từ T11/2009 đến 2013	:	Giám đốc Đầu tư, Giám đốc Phân tích Công ty CP Chứng khoán Sài gòn - Hà Nội
Từ 2013 đến T6/2014	:	Giám đốc Đầu tư, Giám đốc Phân tích Công ty CP Chứng khoán Sài gòn - Hà Nội

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Từ T6/2014 đến T5/2015	<p>Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam</p> <p>Giám đốc Đầu tư, Giám đốc Phân tích Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội</p> <p>Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam</p> <p>Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p>
Từ T6/2015 đến T8/2015	<p>Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam</p> <p>Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p> <p>Giám đốc chi nhánh Hà Nội Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải</p>
Từ T8/2015 đến T10/2015	<p>Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam</p> <p>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p> <p>Giám đốc chi nhánh Hà Nội Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải</p>
Từ T10/2015 đến T3/2016	<p>Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam</p> <p>Giám đốc chi nhánh Hà Nội Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải</p> <p>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p> <p>Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành</p>
Từ T3/2016 đến T5/2016	<p>Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam</p> <p>Giám đốc chi nhánh Hà Nội Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải</p> <p>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p>

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

<p>Từ T6/2016 đến T1/2017</p>	<p>: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành</p> <p>Giám đốc chi nhánh Hà Nội Công ty CP Đầu tư Phát triển Công nghiệp và Vận tải</p> <p>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p> <p>Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam</p> <p>Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành</p> <p>Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Agritec</p>
<p>Từ T1/2017 đến T6/2017</p>	<p>: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (đổi tên thành Công ty Cổ phần Tecgroup từ T5/2017)</p> <p>Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành</p> <p>Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam</p> <p>Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Agritec</p>
<p>Từ T6/2017 đến T7/2018</p>	<p>: Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP Tecgroup (đổi tên thành Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành từ T5/2018)</p> <p>Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành</p> <p>Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Năng lượng và công nghệ cao Trường Thành Khánh Hòa</p> <p>Thành viên HĐQT Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Trường Thành Việt Nam (đổi tên thành Công ty CP tập đoàn Trường Thành Việt Nam từ T10/2017)</p> <p>Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Agritec</p>
<p>Từ T7/2018 đến nay</p>	<p>: Thành viên HĐQT Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành</p> <p>Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành</p>

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

		Thành viên HĐQT Công ty CP tập đoàn Trường Thành Việt Nam
		Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Agritech
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Thành viên hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Agritech Thành viên HĐQT Công ty CP Tập đoàn Trường Thành Việt Nam
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	0 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không

**(4). Ông Phan Ngọc Anh Cường - Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ tên	:	<b>Phan Ngọc Anh Cường</b>
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	10/09/1983
Nơi sinh	:	Hà Tĩnh
Số CMND	:	026047827
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	Phòng 11.12 Chung Cư Nguyễn Ngọc Phương, Phường 19 Quận Bình Thạnh – TP HCM

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân đại học Kinh tế Quốc dân
Quá trình công tác	:	
Từ T6/2006 đến 2009	:	Môi giới Công ty CP Chứng khoán Việt
Từ T8/2010 đến T4/2012	:	Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư TMI
Từ T5/2012 đến T8/2013	:	Trưởng phòng Môi giới 3 Công ty CP Chứng khoán Vndirect
Từ 9/2013 đến T8/2015	:	Giám đốc kinh doanh Công ty CP Chứng khoán Saigon Bejaya
Từ T8/2015 đến T5/2016	:	Giám đốc kinh doanh Công ty CP Chứng khoán Saigon Bejaya Thành viên HĐQT Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T6/2016 đến T6/2017	:	Thành viên HĐQT Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (đổi tên thành Công ty CP Tecgroup từ T5/2017)  Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng  Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành
Từ T6/2017 đến nay	:	Thành viên HĐQT Công ty CP Tecgroup (đổi tên thành Bất động sản và Xây dựng Trường Thành từ T5/2018)  Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Thành viên HĐQT CTCP Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	1.361.026 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	1.361.026 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao HDQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không

**(5). Ông Yasuo Kano - Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ tên	:	Yasuo Kano
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	18/04/1949
Nơi sinh	:	Hiroshima, Nhật Bản
Số CMND	:	TK2121715
Quốc tịch	:	Nhật Bản
Dân tộc	:	
Địa chỉ thường trú	:	Tokyo, Nhật Bản
Trình độ văn hóa	:	
Trình độ chuyên môn	:	
Quá trình công tác	:	
Tháng 04/1972 đến 02/2002	:	Nhân viên, Trưởng nhóm, Trưởng ban, Phó Chủ tịch tại Mỹ Tập đoàn Sumitomo
Từ năm 2002 đến 2006	:	Phó Tổng Giám đốc, Tổng Giám đốc Công ty Công nghệ Celartem
Tháng 11/2006 đến tháng 04/2010	:	Tổng Giám đốc Công ty Engineous
Tháng 04/2010	:	Cố vấn Tập đoàn Ohmi Industries
Năm 2012	:	Cố vấn Công ty Caminova
Tháng 07/2013 đến tháng 03/2015	:	Chuyên gia JETRO (Tổ chức xúc tiến thương mại Nhật Bản), Ban hỗ trợ đầu tư vào các doanh nghiệp vừa và nhỏ tại các nền kinh tế mới nổi
Từ tháng 7/2016 đến nay	:	Thành viên HĐQT Công ty CP Bất động sản và xây dựng Trường Thành (đổi tên thành Công ty CP Tecgroup từ T5/2017 đến T5/2018)
Chức vụ đang nắm giữ tại công	:	Thành viên Hội đồng quản trị

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

ty	:	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Không
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	0 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao HĐQT
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không
Người có liên quan	:	Theo danh sách đính kèm
Tổ chức có liên quan	:	Không

**(6). Bà Đào Thị Thanh Hiền - Thành viên Hội đồng quản trị**

<b>Họ tên</b>	:	<b>Đào Thị Thanh Hiền</b>
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	:	26/07/1977
Nơi sinh	:	Bình Lục, Hà Nam
Số CMND	:	035177001822
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	Phòng H12, chung cư 96A Định Công, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sĩ Luật học
Quá trình công tác	:	
Từ T8/2012 đến T4/2015	:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám Công ty TNHH MTV

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BẢN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

		Đầu tư phát triển Trường Thành Việt Nam
Từ T4/2015 đến T8/2015	:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Trường Thành Việt Nam Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và vận tải Tracodi
Từ T8/2015 đến T4/2016	:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Trường Thành Việt Nam Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và vận tải Tracodi Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T4/2016 đến 4/2017	:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và vận tải Tracodi Thành viên BKS Công ty Cổ phần Bamboo Capital
Từ T5/2017 đến T6/2018	:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Trường Thành Việt Nam (đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam từ T10/2017) Thành viên BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Công nghiệp và vận tải Tracodi Thành viên BKS Công ty Cổ phần Bamboo Capital Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (đổi tên thành Công ty CP Tecgroup từ T5/2017 đến T5/2018)
Từ T6/2018 đến nay	:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Số lượng cổ phần nắm giữ	:	1.166 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	1.166 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không

**(7). Ông Lê Đình Ngọc - Thành viên Hội đồng quản trị**

Họ tên	:	<b>Lê Đình Ngọc</b>
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	22/10/1976
Nơi sinh	:	Hà Nội
Số CMND	:	001076005658
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	Số nhà A2/6 Tập thể Long Giang – Tổ 69 – Phường Dịch Vọng Hậu – Quận Cầu Giấy – TP.Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sỹ kinh tế
Quá trình công tác	:	
Từ 1999 đến 2001	:	Cán bộ phòng quản lý dự án Ngân hàng Quân Đội
Từ 2001 đến 2004	:	Trưởng phòng kế hoạch kinh doanh Công ty Chứng khoán Thăng Long
Từ 2004 đến 2006	:	Phó Giám đốc Công ty Chứng khoán Thăng Long
Từ 2006 đến 2011	:	Tổng Giám đốc, Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Chứng khoán Thăng Long

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Từ 2012 đến 2014	:	Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Maritime Bank
Từ 2014 đến 2015	:	Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Maritime Bank Phó TGD Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam – Ngân hàng Doanh nghiệp lớn
Từ 2015 đến 2016	:	Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Maritime Bank
Từ 2016 đến 2017	:	Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Maritime Bank Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam
Từ 2017 đến 4/2018	:	Chủ tịch HĐQT CTCP Chứng khoán Maritime Bank Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán KB Việt Nam
Từ 4/2018 đến nay	:	Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán KB Việt Nam Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Thành viên Hội đồng quản trị
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Thành viên HĐQT CTCP Chứng khoán KB Việt Nam Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	0 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao HĐQT

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BẢN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

**13.2. Thành viên Ban Tổng Giám Đốc**

Ông Hoàng Đình Lợi                      Tổng giám đốc  
 Bà Đào Thị Thanh Hiền                  Phó Tổng giám đốc  
 Ông Đào Xuân Đức                      Phó Tổng giám đốc kiêm Kế toán trưởng

- (1). Ông Hoàng Đình Lợi – Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị (mục (2) – Phần Hội đồng quản trị)  
 (2). Bà Đào Thị Thanh Hiền – Phó Tổng Giám đốc (mục (6) – Phần Hội đồng quản trị)  
 (3). Ông Đào Xuân Đức – Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng

Họ tên	:	Đào Xuân Đức
Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	01/09/1974
Nơi sinh	:	Vĩnh Phú
Số CMND	:	013559039
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	Số 79 Lý Nam Đế, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kế toán tài chính
Quá trình công tác	:	
Từ T6/1996 đến T11/2000	:	Kế toán viên - IT-Phần cứng/mạng Công ty TNHH máy tính truyền thông CMC
Từ T1/2001 đến T3/2003	:	Phụ trách phòng Kế toán - Kế toán/Tài chính Công ty Cổ phần dịch vụ du lịch đường sắt Sài Gòn
Từ T3/2003 đến T5/2005	:	Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C
Từ T5/2005 đến T8/2009	:	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Dịch vụ đường sắt khu vực I
Từ T9/2009 đến T3/2013	:	Giám đốc tài chính kiêm kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư APEC

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Từ T4/2013 đến T3/2015	:	Giám đốc tài chính Công ty Cổ phần TOPLINK Việt Nam
Từ T4/2015 đến T2/2016	:	Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long Giám đốc tài chính kiêm kế toán trưởng Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T2/2016 đến T12/2016	:	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T12/2016 đến nay	:	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Bất động sản và Xây dựng Trường Thành Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Agritec
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Agritec
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	12.960 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	12.960 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không

**13.3. Thành viên Ban Kiểm Soát**

Ông Nguyễn Hoàng Giang

Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Diệu Quyên

Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát

Bà Ninh Thị Thanh

Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm soát

**(1). Ông Nguyễn Hoàng Giang - Trưởng Ban Kiểm soát**

Họ tên : Nguyễn Hoàng Giang

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Giới tính	:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	:	13/07/1980
Nơi sinh	:	Hà Nội
Số CMND	:	111541484
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	P412-CT20C khu đô thị Việt Hưng, Phường Giang Biên, Quận Long Biên, TP Hà Nội
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Tiến sỹ Kinh tế
Quá trình công tác	:	
10/2002 – 06/2007	:	Trưởng bộ phận Chế độ Tài chính & Kế toán tổng hợp – Phòng Tài chính kế toán Bưu điện Hà Nội
07/2007 – 02/2008	:	Phó Phòng Tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
02/2008 – 02/2010	:	Phó Phòng Tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Khoáng sản Bắc Kạn
03/2010 – 04/2010	:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Khoáng sản Bắc Kạn Phó Giám đốc Chi nhánh Hà Nội; Phó Giám đốc Khối Ngân hàng Đầu tư; Giám đốc khối Tư vấn TCDN Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín
04/2010 – 02/2012	:	Phó Giám đốc Chi nhánh Hà Nội; Phó Giám đốc Khối Ngân hàng Đầu tư; Giám đốc khối Tư vấn TCDN Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thép Đình Vũ
03/2012 – 06/2012	:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Thép Đình Vũ Giám đốc Tư vấn Công ty Cổ phần Bamboo Capital Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA
06/2012 – 01/2013	:	Giám đốc Tư vấn Công ty Cổ phần Bamboo Capital Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

02/2013 – 04/2013	:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA Trưởng phòng Tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
04/2013 – 06/2013	:	Trưởng phòng Tư vấn Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
06/2015 – 05/2016	:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Fideco
08/2015 – nay	:	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (Tecgroup)
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ tại các tổ chức khác	:	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đức Quân
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	0 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao Ban Kiểm soát
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không

**(2). Bà Nguyễn Thị Diệu Quyên - Thành viên Ban Kiểm soát**

Họ tên	:	<b>Nguyễn Thị Diệu Quyên</b>
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	:	17/02/1990
Nơi sinh	:	Xã Hợp Châu, huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc
Số CMND	:	135425065
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Địa chỉ thường trú	:	Xã Hợp Châu, huyện Tam Đảo, tỉnh Vĩnh Phúc
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Thạc sỹ Luật
Quá trình công tác	:	
Từ T7/2012 đến T12/2014	:	Chuyên viên phòng Tư vấn giải pháp doanh nghiệp và đầu tư Văn phòng Luật sư Nam Hà Nội
Từ T12/2014 đến T5/2015	:	Phó trưởng phòng Tư vấn giải pháp doanh nghiệp và đầu tư Văn phòng Luật sư Nam Hà Nội
Từ T5/2015 đến nay	:	Chuyên viên pháp chế Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
Từ T8/2015 đến nay	:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (Tecgroup)
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Không
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	0 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao Ban Kiểm soát
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không
Tổ chức có liên quan	:	Không

**(3). Bà Ninh Thị Thanh - Thành viên Ban Kiểm soát**

**Họ tên** : **Ninh Thị Thanh**

**Giới tính** : **Nữ**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Ngày tháng năm sinh:	:	10/10/1993
Nơi sinh	:	Lũ Phong, xã Yên Ninh, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định
Số CMND	:	163275146
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	Lũ Phong, xã Yên Ninh, huyện Ý Yên, tỉnh Nam Định
Trình độ văn hóa	:	12/12
Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	:	
Từ T9/2015 đến T1/2016	:	Nhân viên XNK Công ty cổ phần Phát triển Nguyễn Hoàng
Từ T2/2016 đến nay	:	Nhân viên Kế toán Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Trường Thành Việt Nam Thành viên Ban kiểm soát Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành (Tecgroup)
Chức vụ đang nắm giữ tại công ty	:	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Không
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	0 cổ phiếu.
Trong đó:		
Đại diện sở hữu	:	0 cổ phiếu
Cá nhân sở hữu	:	0 cổ phiếu
Sở hữu đại diện	:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao Ban Kiểm soát
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không

**14. TÀI SẢN**

**Chi tiết giá trị tài sản cố định hữu hình của Công ty**



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
Phương tiện vận tải	1.418.534.545	650.161.676	768.372.869	54,17
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.418.534.545</b>	<b>650.161.676</b>	<b>768.372.869</b>	<b>54,17</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

Tài sản cố định hữu hình là xe Toyota Camry 2.5Q có giá trị còn lại theo sổ sách 768.372.869 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Bản Việt – Phòng giao dịch Hoàn Kiếm.

**Chi tiết giá trị tài sản cố định hữu hình Hợp nhất của Công ty**

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	%GTCL/NG
Phương tiện vận tải	2.040.396.363	805.627.125	1.234.769.238	60,52
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.040.396.363</b>	<b>805.627.125</b>	<b>1.234.769.238</b>	<b>60,52</b>

*(Nguồn: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

Tài sản cố định hữu hình là xe ô tô có giá trị còn lại theo sổ sách 768.372.869 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng TMCP Bản Việt – Phòng giao dịch Hoàn Kiếm.

## 15. KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NĂM TIẾP THEO

### 15.1 Kế hoạch doanh thu - lợi nhuận

**Bảng kế hoạch doanh thu và lợi nhuận năm 2018**

*Đơn vị: tỷ đồng*

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2017	Kế hoạch năm 2018	
	Giá trị	Giá trị	% tăng giảm so với năm 2017
Doanh thu	185,08	279,96	51,26%
Lợi nhuận sau thuế	32,24	35,83	11,14%
Lợi nhuận sau thuế cổ đông Công ty mẹ	29,6	31,97	8,01%
Cổ tức	-	-	-

*(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2018 của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành)*

### 15.2 Căn cứ đặt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào dự đoán và ước tính dựa trên

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

các thông tin giả định tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

**Đối với hoạt động thương mại:**

- Với mặt hàng thép và các sản phẩm từ inox: tiếp tục duy trì và mở rộng thêm các đối tác, khách hàng mới trên cơ sở áp dụng phương thức kinh doanh đã thành công trong năm 2016. Đảm bảo duy trì hệ số vòng quay hàng tồn kho cao và hạn chế phát sinh công nợ.
- Trong bối cảnh giá một số hàng hóa nguyên liệu (thép, cao su, ...) đang có xu hướng hồi phục trở lại, Ban điều hành TECGROUP sẽ nghiên cứu triển khai kinh doanh các mặt hàng này trên nguyên tắc quản trị rủi ro (rủi ro biến động giá, rủi ro công nợ) và đảm bảo hiệu quả sinh lời.
- Xem xét phương án làm đầu mỗi phân phối sản phẩm cho các Công ty có quan hệ đối với các mặt hàng: tinh bột, cà phê, xe buýt, xe tải,...

**Về công tác tài chính:**

- Thực hiện và quản lý công tác tài chính kế toán theo đúng quy định của Nhà nước.
- Quản lý chặt các khoản công nợ, hạn chế tối đa các khoản công nợ quá hạn.
- Đảm bảo kịp thời và đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Tổ chức công tác quản lý, báo cáo hợp nhất với công ty con; xây dựng quy chế quản lý tài chính đến các công ty con và chi nhánh độc lập (nếu có).

**Về công tác tổ chức, hành chính:**

- Tiếp tục kiện toàn bộ máy tổ chức, nhân sự: sắp xếp nhân sự phù hợp năng lực và chuyên môn, hạn chế phát sinh tăng nhân sự không cần thiết.
- Tiếp tục rà soát, điều chỉnh hoặc ban hành mới các quy trình nghiệp vụ, các quy chế ngày càng hoàn thiện hơn để công tác vận hành và quản lý được chặt chẽ.
- Hoàn chỉnh và cập nhật thường xuyên website Công ty; Hoàn chỉnh profile Công ty; Tăng cường quản trị mạng nội bộ.
- Xem xét mở rộng quy mô văn phòng Công ty nhằm đáp ứng nhu cầu công việc.

**16. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC**

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS) xin đưa ra đánh giá về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận, cổ tức của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành trong năm 2018 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành. Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành dự kiến trong năm 2018 là tương đối phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

*Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của*

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

*một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.*

**17. THỜI HẠN DỰ KIẾN ĐƯA CỔ PHIẾU VÀO GIAO DỊCH TRÊN THỊ TRƯỜNG CỔ TÓ CHỨC**

Hiện tại, Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành đã niêm yết cổ phiếu tại sàn HSX với mã chứng khoán TEG.

Theo kế hoạch tăng vốn đã được HĐQT Công ty TECGROUP thông qua năm 2018, toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm (*số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu*) sẽ được Lưu ký và Niêm yết bổ sung ngay sau khi kết thúc đợt chào bán. Thời gian dự kiến đưa cổ phiếu phát hành thêm vào giao dịch: trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

**18. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT NHƯNG CHƯA THỰC HIỆN CỦA TÓ CHỨC PHÁT HÀNH**

Không có

**19. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CẢ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

Không có

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

**PHẦN V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

**I. CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU**

1. Tên tổ chức chào bán: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
2. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
4. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
5. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: **10.000.000** (Mười triệu) cổ phiếu
6. Tổng giá trị cổ phiếu phát hành dự kiến: **100.000.000.000** (Một trăm tỷ) đồng
7. Hình thức chào bán: Chào bán ra công chúng.
8. 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 (“Ngày Đăng Ký Cuối Cùng”) do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (“VSD”) lập.
9. Tỷ lệ thực hiện quyền: **1000 : 514**

Theo đó, tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 01 cổ phần tương ứng với 01 quyền mua. Số cổ phiếu được quyền mua thêm sẽ được tính theo công thức:

Số cổ phiếu được mua thêm = Số quyền mua: 1000 x 514 và được làm tròn xuống hàng đơn vị, phần cổ phiếu lẻ dưới 01 sẽ được làm tròn xuống bằng 0)

10. Giá phát hành: dự kiến **10.000** (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
11. Nguyên tắc xác định giá phát hành và so sánh với giá trị sổ sách, giá thị trường:
  - ✓ Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/Cổ phần
  - ✓ Giá trị sổ sách cổ phiếu TEG:
  - Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu của TECGROUP tại thời điểm 31/12/2017 theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2017 là:

$$\begin{array}{rcccl} & & \text{Vốn chủ sở hữu} & 229.576.483.836 & \\ & \text{Giá trị sổ} & & & \\ & \text{sách 1 CP} & = & \frac{\quad}{\quad} & = \\ & (31/12/2017) & & \frac{\quad}{17.999.998} & = \\ & & & & 12.754 \\ & & & & \text{đồng/CP} \end{array}$$

- Nếu TECGROUP thực hiện chi trả cổ tức, Giá trị sổ sách của cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh giảm tương ứng với số tiền Công ty sẽ chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
- ✓ Giá thị trường của cổ phiếu TEG bình quân trong 20 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 19/07/2018 đến ngày 15/08/2018) là 7.062 đồng/cổ phiếu, khối lượng giao dịch khớp lệnh bình quân là 43.233 cổ phiếu (thống kê của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tại website <https://www.hsx.vn/Modules/Listed/Web/SymbolView/690>).

Hội đồng quản trị Công ty đề xuất mức giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu để tạo thêm lợi ích cho cổ đông hiện hữu và phát hành thêm cổ phiếu sẽ giúp tăng tính thanh khoản của cổ phiếu TEG và hấp dẫn nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

12. Mục đích chào bán, phương án sử dụng vốn: Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán được sử dụng đầu tư như sau:
- Đầu tư theo tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị đầu tư: 62.300.000.000 đồng (*Sáu mươi hai tỷ ba trăm triệu đồng*).
  - Đầu tư mua 3.000.000 cổ phần phát hành tăng vốn tại Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị đầu tư 30.000.000.000 đồng (*Ba mươi tỷ đồng*).
  - Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty: 7.700.000.000 đồng (*Bảy tỷ bảy trăm triệu đồng*).
- ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT điều chỉnh và/hoặc thay đổi phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán 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 cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
13. Số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán: không có. Trong trường hợp cổ phần không phân phối hết hoặc thời gian phát hành kéo dài hơn dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ xem xét sử dụng linh hoạt các nguồn vốn bổ sung khác để thực hiện đầu tư.
14. Phương án xử lý cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền (nếu có).  
Số lượng cổ phiếu mà cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có), ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua cho các đối tượng khác với mức giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu và các điều kiện chào bán khác không thuận lợi hơn so với chào bán cho cổ đông hiện hữu. Xử lý cổ phiếu còn dư phải thực hiện theo các quy định liên quan về chào bán chứng khoán.
15. Chuyển nhượng quyền mua: Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được phép chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.  
Trường hợp chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông lớn dẫn đến tỷ lệ sở hữu của bên nhận chuyển nhượng vượt quá quy định về chào mua công khai thì Đại hội đồng cổ đông thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền mua và mua cổ phần của đợt phát hành này không phải thực hiện chào mua công khai cổ phiếu. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.
16. Cổ phiếu phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được quyền mua cổ phiếu từ đợt phát hành này.
17. Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền.
18. Thời gian thực hiện dự kiến: Sau khi được UBCKNN chấp thuận và dự kiến Quý IV/2018 – Quý I/2019.

**II. MỨC ĐỘ PHA LOÃNG CỔ PHIẾU DỰ KIẾN PHÁT HÀNH**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

Việc chào bán cổ phiếu sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá cổ phiếu, pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phiếu (EPS), pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu, pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết, tóm tắt như sau:

**1. Pha loãng giá cổ phiếu:**

- Tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán: **10.000.000** cổ phiếu
- Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu: **10.000** đồng/cổ phiếu

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán (“Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền”): giá tham chiếu của cổ phiếu sẽ được Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh điều chỉnh theo công thức như sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I_1 \times P_{R1})}{1 + I_1}$$

*Trong đó:*

$P_{tc}$	:	Giá tham chiếu tại Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
$PR_{t-1}$	:	Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
$P_{R1}$	:	Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
$I_1$	:	Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho CĐHH

Giá sử Giá tham chiếu trước điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền là 12.000 đồng/cổ phiếu, Giá tham chiếu sẽ được điều chỉnh tương ứng như sau:

$$\text{Giá tham chiếu điều chỉnh} = \frac{12.000 + (51,4\% \times 10.000)}{1 + 51,4\%} = 11.320 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Như vậy, việc phát hành thêm lượng cổ phiếu như trên sẽ làm pha loãng Giá trị cổ phiếu của TECGROUP đang niêm yết.

**2. Pha loãng Thu nhập trên cổ phiếu (EPS):**

Theo chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 30 – Lãi cơ bản trên một cổ phiếu:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}}$$

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân} = \frac{X \times 12 + Y \times t}{12}$$

✓ X: Số lượng cổ phiếu lưu hành trước khi phát hành

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

- ✓ Y: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm
- ✓ t: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm

$$\text{EPS pha loãng} = \frac{\text{Lãi chia cho cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi hoàn thành đợt chào bán, thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị pha loãng do tăng tổng số lượng cổ phiếu lưu hành và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra doanh thu và lợi nhuận ngay trong năm 2018.

**3. Pha loãng giá trị sổ sách:**

Sau khi hoàn thành đợt phát hành, giá trị sổ sách của mỗi cổ phần sẽ có thể bị thay đổi trong trường hợp giá phát hành thấp hơn giá trị sổ sách của mỗi cổ phần tại thời điểm phát hành.

**4. Về tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết:**

Đối với việc phát hành cho cổ đông hiện hữu, trong trường hợp cổ đông thực hiện toàn bộ quyền mua của mình, tỷ lệ sở hữu và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ không thay đổi. Trong trường hợp cổ đông từ bỏ hoặc chuyển nhượng quyền, tỷ lệ sở hữu và tỷ lệ biểu quyết sẽ bị giảm tương ứng.

ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT thực hiện đánh giá chi tiết về mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến phát hành và báo cáo UBCKNN, công bố thông tin trong Bản cáo bạch chào bán chứng khoán ra công chúng.

**III. PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI**

STT	HÌNH THỨC PHÂN PHỐI	PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN	SỐ LƯỢNG (CP)	TỶ LỆ (%)
1	Cổ đông đã lưu ký chứng khoán	Thông qua các thành viên lưu ký	10.000.000	100%
2	Cổ đông chưa lưu ký chứng khoán	Phân phối tại trụ sở Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành		
	Tổng cộng		<b>10.000.000</b>	<b>100%</b>

**1. THỜI GIAN PHÂN PHỐI CỔ PHIẾU**

Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến sẽ được Công ty thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ sau khi Công ty nhận được Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu của UBCKNN cấp.

Các bước thực hiện đợt chào bán cổ phiếu sẽ được thực hiện như sau:

STT	CÔNG VIỆC	THỜI GIAN THỰC HIỆN
-----	-----------	---------------------

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

STT	CÔNG VIỆC	THỜI GIAN THỰC HIỆN
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo với Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (TTLKVN), Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) để triển khai phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phát hành cổ phiếu cho người lao động trong Công ty.	D đến D+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp.	D đến D+7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D+12
6	Phối hợp cùng TTLKVN phân bổ quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D+19 đến D+26
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phần.	D+20 đến D+40
8	Tổng hợp việc thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu Lập báo cáo trình HĐQT để HĐQT quyết định phương thức xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).	D+41 đến D+50
10	Xử lý số cổ phần lẻ và số cổ phiếu không chào bán hết (nếu có).	D+50 đến D+51
11	Báo cáo UBCKNN kết quả đợt chào bán. Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung.	D+52
12	Nhận Giấy phép Lưu ký bổ sung và giấy phép Đăng ký niêm yết bổ sung.	D+62
13	Công bố báo chí về việc Niêm yết bổ sung.	D+63
14	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký.	D+53 đến D+64
15	Giao dịch cổ phiếu phát hành bổ sung.	D+65

**2. ĐĂNG KÝ, CHUYỂN NHƯỢNG VÀ THỰC HIỆN QUYỀN MUA CỔ PHIẾU**

Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở TVLK nào sẽ đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần tại TVLK đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán đăng ký thực



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

hiện quyền mua cổ phần tại Công ty và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong toả (*chi tiết về tài khoản phong toả theo mục V.14.*)

**2.1. Quyền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu được phép chuyển nhượng:**

Quyền mua cổ phần của cổ đông hiện hữu được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được phép chuyển nhượng 01 lần. Bên nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng tiếp cho bên thứ ba.

Trường hợp chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông lớn dẫn đến tỷ lệ sở hữu của bên nhận chuyển nhượng vượt quá quy định về chào mua công khai thì Đại hội đồng cổ đông thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền mua và mua cổ phần của đợt phát hành này không phải thực hiện chào mua công khai cổ phiếu. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.

**2.2. Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần của cổ đông hiện hữu:**

Thời gian để cổ đông thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (*nếu có nhu cầu*) là 15 ngày kể từ ngày phân bổ quyền mua.

*Lưu ý: Trong thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua, các cổ đông không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của TECGROUP.*

**3. XỬ LÝ SỐ CỔ PHIẾU CÒN DƯ SAU ĐỢT CHÀO BÁN**

**Đối với chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

Số lượng cổ phiếu mà cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có), ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT chào bán số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua cho các đối tượng khác với mức giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu và các điều kiện chào bán khác không thuận lợi hơn so với chào bán cho cổ đông hiện hữu. Xử lý cổ phiếu còn dư phải thực hiện theo các quy định liên quan về chào bán chứng khoán.

**4. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẤM GIỮ ĐỐI VỚI NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI**

Tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của người nước ngoài tại Công ty tuân theo Nghị định 60/2015/NĐ-CP, Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/08/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và Luật đầu tư nước ngoài năm 2014. Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài.

Theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với từng lĩnh vực hoạt động của Công ty được thể hiện cụ thể theo bảng sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành	Quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	Địa chỉ trích dẫn/giải trình
-----	-----------	----------	-------------------------------------	------------------------------

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

1	Kinh doanh bất động sản		49%	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/93">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/93</a>
2	Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/93">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/93</a>
3	Dịch vụ định giá bất động sản, dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản		Không quy định	Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/93">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/93</a>
4	Xây dựng nhà các loại, xây dựng các công trình dân dụng, công trình đường sắt, đường bộ, công trình công ích, công trình chuyên dụng khác...		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/4">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/4</a>
5	Lắp đặt hệ thống điện, lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí, lắp đặt hệ thống xây dựng khác		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/59">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/59</a>
6	Thiết kế kiến trúc công trình, thiết kế quy hoạch xây dựng		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/82">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/82</a>
7	Trang trí nội thất, hoàn thiện công trình xây dựng		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/82">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/82</a>
8	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng;		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/22">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/22</a>

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

	Bán buôn máy móc, thiết bị, phụ tùng máy, kim loại, quặng kim loại, thiết bị lắp đặt trong xây dựng, đồ dùng gia đình...			
9	Hoạt động tư vấn đầu tư		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/21">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/21</a>
10	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/82">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/82</a>
11	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ		Không quy định	Các văn bản, pháp luật liên quan không quy định tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài. <a href="https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/82">https://dautunuocngoai.gov.vn/fdi/nganhcap3chitiet/82</a>

Như vậy, theo hướng dẫn tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 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, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

Tại thời điểm 27/07/2018, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại TECGROUP là 1,7%.

**5. CÁC HẠN CHẾ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG**

Cổ phiếu phát hành không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ đông trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được quyền mua cổ phiếu từ đợt phát hành này.

**6. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN**

**Thuế liên quan đến hoạt động đầu tư chứng khoán**

***Thuế thu nhập cá nhân***

Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán và quyền mua cổ phiếu chào bán: Thực hiện theo Luật 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân.

**Thuế có liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

***Thuế Thu nhập Doanh nghiệp***

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế.

**7. ĐĂNG KÝ LƯU KÝ VÀ NIÊM YẾT BỔ SUNG CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành cam kết thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung toàn bộ cổ phiếu phát hành thêm sau khi hoàn thành đợt chào bán theo quy định của pháp luật.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

**8. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHONG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU**

Tên tài khoản: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành

Số tài khoản: 1012321970

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

**PHẦN VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

Vốn điều lệ tăng thêm sẽ được sử dụng vào hoạt động kinh doanh của Công ty với cơ cấu hợp lý và phù hợp với chiến lược hoạt động sản xuất kinh doanh trên nguyên tắc đảm bảo an toàn, hiệu quả và mang lại lợi ích cao nhất cho các cổ đông. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng:

- Đầu tư theo tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị đầu tư: 62.300.000.000 đồng (*Sáu mươi hai tỷ ba trăm triệu đồng*).
- Đầu tư mua 3.000.000 cổ phần phát hành tăng vốn tại Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị đầu tư 30.000.000.000 đồng (*Ba mươi tỷ đồng*).
- Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty: 7.700.000.000 đồng (*Bảy tỷ bảy trăm triệu đồng*).

Các mục đích khác do Hội đồng quản trị quyết định phù hợp với phương án phá hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

**PHẦN VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán của Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành là **100.000.000.000** đồng. Cụ thể như sau:

STT	Nội dung	Số lượng cổ phiếu	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Số tiền thu được (đồng)
1	Trước khi phát hành	19.439.856	194.398.560.000	
2	Dự kiến phát hành	10.000.000	100.000.000.000	100.000.000.000
2.1	<i>Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</i>	<i>10.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>	<i>100.000.000.000</i>
3	Vốn điều lệ sau phát hành	29.439.856	294.398.560.000	294.398.560.000
4	Tổng vốn dự kiến huy động được từ đợt phát hành			100.000.000.000

**Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cụ thể như sau:**

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần là 100.000.000.000 đồng.

Căn cứ trên tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, Hội đồng quản trị Công ty thông qua kế hoạch sử dụng toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán như sau:

- Đầu tư theo tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị đầu tư: 62.300.000.000 đồng (*Sáu mươi hai tỷ ba trăm triệu đồng*).

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

- Đầu tư mua 3.000.000 cổ phần phát hành tăng vốn tại Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh với giá 10.000 đồng/cổ phần. Tổng giá trị đầu tư 30.000.000.000 đồng (*Ba mươi tỷ đồng*).
- Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty: 7.700.000.000 đồng (*Bảy tỷ bảy trăm triệu đồng*).
  - + Thanh toán công nợ theo Hợp đồng kinh tế số XND0065/HĐKT/DA-TT ngày 02/07/2018 giữa Công ty cổ phần Quốc tế Đông Á và Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành: 3.000.000.000 đồng
  - + Thanh toán tiền theo Hợp đồng thi công số 1207/2018/HĐTC/ĐTtr/TEG-KHOI giữa Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành và Công ty TNHH Thương Mại và Xây dựng Khôi: 4.700.000.000 đồng.

**I. Giới thiệu về Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành**

**1. Thông tin chung về Công ty**

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành
- Mã số doanh nghiệp: 4300719699 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Quảng Ngãi cấp ngày 21/08/2013, thay đổi lần thứ 4 ngày 03/06/2016.
- Địa chỉ trụ sở: Số 92 Lê Lợi, phường Chánh Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Vốn điều lệ: 50.000.000.000 đồng (*Năm mươi tỷ đồng*), tương ứng với 5.000.000 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng nhà các loại
- Số lượng cổ đông: 04 cổ đông.
- Tỷ lệ sở hữu hiện tại của TEG tại Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành: 4.450.000 cổ phần, tương ứng với 89% vốn điều lệ.
- Ông Hoàng Đình Lợi – Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành hiện đang là Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành
- Ông Hoàng Mạnh Huy – Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành hiện đang là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành
- Ông Phan Ngọc Anh Cương – Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành hiện đang là Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng 108 Trường Thành

**2. Phương án phát hành tăng vốn**

- Tổng số cổ phần dự kiến phát hành: 7.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần Phổ thông
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần (Mười nghìn đồng/01 cổ phần)
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá cổ phần: 70.000.000.000 đồng

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

- Thời hạn thực hiện: kể từ Quý IV 2018 đến hết Quý I 2019
- Hình thức tăng vốn điều lệ: Phát hành thêm cổ phần cho cổ đông theo tỷ lệ sở hữu cổ phần hiện có
- Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành: Sau khi hoàn tất đợt phát hành thêm cổ phần, số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để đầu tư cho giai đoạn 2 Dự án *Khu nhà ở nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ Nghĩa An*.

**3. Thông tin về dự án Khu nhà ở nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ Nghĩa An**

**Tên dự án đầu tư:** Khu nhà ở Nông thôn kết hợp thương mại dịch vụ Nghĩa An

**Mục tiêu, quy mô dự án**

**Mục tiêu:** Xây dựng một khu dân cư nông thôn mới hiện đại với hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ kết nối với các dự án xung quanh, tạo nên môi trường sống văn minh phục vụ nhu cầu về nhà ở, học tập, làm việc, nghỉ ngơi, vui chơi giải trí cho nhân dân khu vực, đồng thời, giải quyết nhu cầu về đất kinh doanh, sản xuất cho người dân.

**Quy mô, công suất dự án**

STT	Nội dung	Toàn dự án			Giai đoạn I		Giai đoạn II		Giai đoạn III	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô
1	Đất hành chính công cộng	7.993,00	2,9		2.920,80		1.244,80		3.827,40	
2	Đất thương mại dịch vụ	12.024,00	4,3		4.474,00		662,00		6.888,00	
3	Đất ở	99.126,10	35,5		33.888,90		28.594,10		36.643,10	
3.1	Nhà liền kề	73.876,00		869	20.820,00	242	20.141,20	264	32.914,80	363
3.2	<i>Nhà phố kinh doanh</i>	18.211,50		170	6.030,30	59	8.452,90	81	3.728,30	30
3.3	Nhà biệt thự	7.038,60		32	7.038,60	32	0	0	0	0
4	Đất cây xanh, TDTT	30.792,00	11		7.852,00		14.003,00		8.937,00	
4.1	Đất cây xanh	24.354,00	8,7		7.852,00		7.565,00		8.937,00	
4.2	Đất thể dục thể thao	6.438,00	2,3		0		6.438,00		0	
5	Đất đóng tàu	31.035,00	11,1		0		0		31.035,00	
6	Hạ tầng kỹ thuật	2.698,00	1		973,00		0		1.725,00	
7	Giao thông	95.726,90	34,3		25.537,20		27.116,03		43.073,67	

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

STT	Nội dung	Toàn dự án			Giai đoạn I		Giai đoạn II		Giai đoạn III	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỉ lệ (%)	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Số lô
	<b>Tổng cộng</b>	279.395,0		1.071	75.645,9	333	71.619,93	345	132.129,17	393

**Địa điểm và diện tích đất sử dụng dự kiến sử dụng**

+ Địa điểm: Xã Nghĩa An, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi

+ Diện tích đất dự kiến sử dụng: 279.395 m<sup>2</sup>

**Tổng vốn đầu tư:** 250.000.000.000 đồng

**Thời hạn hoạt động:** 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư

**Tiến độ thực hiện dự án**

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Quý IV/2015 đến hết Quý II/2016
- Giai đoạn thực hiện đầu tư: giữa Quý III/2016 đến hết Quý IV/2020; trong đó:
  - + Giai đoạn 1: Từ Quý III/2016 đến hết Quý II/2017, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 75.645,9m<sup>2</sup>, đoạn từ tuyến đường số 2 (từ khu vực quy hoạch chợ Nghĩa An) đến hết tuyến đường số 12 (theo bản vẽ Quy hoạch giao thông và Quyết định số 195/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi); tổng vốn đầu tư 76.000.000.000 đồng;
  - + Giai đoạn 2: Từ Quý IV/2017 đến hết Quý IV/2019, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật trên diện tích 71.619,93m<sup>2</sup>, đoạn từ tuyến đường số 12 (theo bản vẽ Quy hoạch giao thông và Quyết định số 195/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của UBND tỉnh Quảng Ngãi) đến tuyến đường số 17 (tại lý trình Km0+171,87m theo bản vẽ Quy hoạch giao thông); tổng vốn đầu tư 69.000.000.000 đồng;
  - + Giai đoạn 3: Từ Quý IV/2019 đến hết Quý IV/2020, đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật phần còn lại của dự án với diện tích 132.129,17m<sup>2</sup>, đoạn từ tuyến đường số 17 (tại lý trình Km0+171,87m theo bản vẽ Quy hoạch giao thông) đến hết cầu Phú Nghĩa và kết thúc đầu tư; tổng vốn đầu tư 105.000.000.000 đồng.

**II. Giới thiệu về Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh**

**1. Thông tin chung về Công ty**

- Tên doanh nghiệp: Công ty cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh
- Mã số doanh nghiệp: 4100703959 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Định cấp ngày 25/05/2018.
- Địa chỉ trụ sở: Số 18 Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng), tương ứng với 2.000.000 cổ phần
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng nhà các loại
  - Rèn, dập, ép và cán kim loại; luyện bột kim loại



**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống
  - Bán buôn thực phẩm
  - Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
  - Kho bãi và lưu giữ hàng hóa
  - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
  - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
- Số lượng cổ đông: 03 cổ đông.
  - Tỷ lệ sở hữu hiện tại của Công ty tại Công ty Cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh là 0%
  - Hiện nay cổ đông lớn của Công ty – Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam là cổ đông lớn của Công ty cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh, sở hữu 1.700.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 85% vốn điều lệ..
  - Người liên quan của người nội bộ Công ty – Ông Đặng Trần Quyết là Chủ tịch HĐQT của Công ty cổ phần Sản xuất thương mại và Đầu tư Nam Minh, sở hữu 100.000 cổ phần phổ thông, tương ứng 5% vốn điều lệ.
- 2. Phương án phát hành tăng vốn**
- Tổng số cổ phần dự kiến phát hành: 6.000.000 cổ phần
  - Loại cổ phần: Cổ phần Phổ thông
  - Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phần (Mười nghìn đồng/01 cổ phần)
  - Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá cổ phần: 60.000.000.000 đồng
  - Thời hạn thực hiện: Bắt đầu kể từ ngày 01/10/2018, kể từ Quý IV 2018 đến hết Quý I 2019
  - Hình thức tăng vốn điều lệ: Phát hành thêm cổ phần chào bán riêng lẻ
  - Đối tượng chào bán: Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành, các cổ đông hiện hữu.
  - Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành: Sau khi hoàn tất đợt phát hành thêm cổ phần, số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để đầu tư cho dự án “*Khu nhà ở Trường Thành*”.
- 3. Thông tin về dự án Khu nhà ở Trường Thành**
- Tên dự án đầu tư:** Khu nhà ở Trường Thành
- Địa điểm thực hiện dự án:** Thửa đất số 79, tờ bản đồ số 7, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn (số 592 đường Tây Sơn, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn)
- Diện tích đất dự kiến sử dụng:** 9.200 m<sup>2</sup>
- Mục tiêu, quy mô dự án**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

+ Mục tiêu: Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề, nhà ở chung cư thương mại nhằm góp phần đa dạng hóa các loại hình nhà ở, tăng sự lựa chọn cho người dân, đáp ứng nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng.

+ Sản phẩm đầu ra: Nhà ở liền kề, nhà ở chung cư thương mại

+ Quy mô, công suất: Nhà ở liền kề (41 căn, cao 3,5 tầng), Nhà ở chung cư thương mại (288 căn hộ)

**Vốn đầu tư thực hiện dự án dự kiến:** 354.260.000.000 đồng

**Tiến độ thực hiện dự án:** Từ Quý II/2018 – Quý IV /2020, cụ thể:

+ Quý II/2018 – Quý III/2018: Thực hiện thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng;

+ Quý IV/2018 – Quý I/2019: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật;

+ Quý II/2019 – Quý III/2020: Xây dựng nhà liền kề và chung cư;

+ Quý IV/2020: Hoàn thành dự án

**Thời gian hoạt động của dự án:** 50 năm

**PHẦN VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**

**1. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI**



**Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Số 41 Ngô Quyền, P. Hàng Bài, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 38181888 Fax: (84-24) 38181688

Website: [www.shs.com.vn](http://www.shs.com.vn)

**Chi nhánh Đà Nẵng**

Địa chỉ: 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Điện thoại: (84-236) 3525777 Fax: (84-236) 3525779

**Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Artex Sài Gòn, Số 236-238 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Q. 1, TP. HCM

Điện thoại: (84-28) 39151368 Fax: (84-28) 39151369

**2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C**

**Trụ sở chính**

Địa chỉ: Số 02 đường Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3547 2972 Fax: 028 3547 2970

**Chi nhánh Hà Nội**

Địa chỉ: Số 40 Giảng Võ, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: 024 3736 7879 Fax: 024 3736 7869

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

**Văn phòng Nha Trang**

Địa chỉ: Lô STH 06A.01 Đường số 13, KĐT Lê Hồng Phong II, Phường Phước Hải, Nha Trang, Khánh Hòa

Điện thoại: 0258 3876 555

Fax: 0258 3875 327

**Chi nhánh Cần Thơ**

Địa chỉ: I5-13, đường Võ Nguyên Giáp, Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Cần Thơ

Điện thoại: 0292 3764 995

Fax: 0292 3764 996

Website: [a-c.com.vn](http://a-c.com.vn)

**3. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN**

Đối tượng phát hành của đợt tăng vốn năm 2018 này của TECGROUP là các cổ đông hiện hữu. Với mức giá chào bán **10.000** đồng/ cổ phần cho cổ đông hiện hữu, đợt tăng vốn lần này của TECGROUP có khả năng thành công.

Với tư cách tổ chức tư vấn của TECGROUP, chúng tôi cho rằng việc thực hiện thành công kế hoạch tăng vốn giúp TECGROUP huy động thêm lượng tiền mặt có giá trị **100.000.000.000 đồng**. Điều này gây tác động đến tình hình tài chính và giá trị doanh nghiệp của TECGROUP trên một số khía cạnh sau:

- ✓ Làm tăng hệ số thanh toán ngắn hạn, hệ số thanh toán nhanh và hệ số thanh toán bằng tiền mặt của TECGROUP. Tuy nhiên điều này không mang lại nhiều ý nghĩa khi khả năng thanh toán hiện tại của TECGROUP đã ở mức tương đối tốt;
- ✓ Việc tăng vốn làm thay đổi cơ cấu nguồn vốn của TECGROUP theo hướng tăng tỷ trọng vốn chủ sở hữu trong tổng nguồn vốn của Công ty, đồng thời làm giảm hệ số đòn bẩy tài chính. Cơ cấu vốn an toàn giúp Công ty giảm rủi ro tài chính, tuy nhiên làm giảm hiệu quả sử dụng vốn. Điều này phản ánh qua việc pha loãng cổ phiếu, khiến lợi nhuận thu về trên mỗi cổ phiếu giảm đi so với kịch bản không tăng vốn (*chi tiết chúng tôi đã trình bày tại mục 4- Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu*).

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi (*bao gồm ý kiến và các nhận xét, đánh giá khác trong Bản cáo bạch này*) được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)**

---

**PHẦN IX. PHỤ LỤC**

1. Bản sao ĐKKD;
2. Điều lệ hoạt động của Công ty;
3. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018 (Bảng hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) Công ty cổ phần Bất động sản và Xây dựng Trường Thành số 02/2018/NQ-ĐHĐCĐ ngày 10/09/2018.
4. Nghị quyết HĐQT số 31/2018/NQ-HĐQT ngày 27/09/2018 về việc Triển khai phương án và thông qua hồ sơ phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
5. Bản sao BCTC kiểm toán năm 2016, 2017, và Báo cáo tài chính soát xét cho kỳ sáu tháng kết thúc ngày 30/09/2018;
6. Danh sách người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát của tổ chức chào bán;
7. Báo cáo sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ năm 2015 được kiểm toán xác nhận;
8. Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán;
9. Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng với công ty chứng khoán;
10. Các phụ lục khác.

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)

Hà Nội, ngày 28 tháng 12 năm 2018

TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH

TỔNG GIÁM ĐỐC



HOÀNG ĐÌNH LỢI

CHỦ TỊCH HĐQT



ĐẶNG TRUNG KIÊN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



ĐÀO XUÂN ĐỨC

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGUYỄN HOÀNG GIANG

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG TRƯỜNG THÀNH (TEG)

Hà Nội, ngày 28. tháng 12 năm 2018



**TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI**



TỔNG GIÁM ĐỐC

VŨ ĐỨC TIỀN