

Số: 39/2023/CV-TEG

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi:- Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

- Tên tổ chức: Công ty cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành
 - Mã chứng khoán: TEG
 - Địa chỉ: Số 14-16 phố Hàm Long, P.Phan Chu Trinh, Q.Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.
 - Điện thoại liên hệ: 024.35.599.599 Fax: 04.38.398.974
 - E-mail: info@tegroup.com.vn
- Nội dung thông tin công bố:
 - Nghị quyết HĐQT số 05/2023/NQ-HĐQT thông qua việc điều chỉnh dự thảo tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023;
- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/04/2023 tại đường dẫn: <https://tegroup.com.vn>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Tài liệu đính kèm
-Nghị quyết 05/2023/NQ-HĐQT

Đại diện tổ chức
Người được ủy quyền công bố thông tin



Trần Thị Thanh Huyền

Số: 05./2023/NQ-HĐQT

Hà Nội, ngày 21 tháng 04 năm 2023

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH
(V/v: Thông qua việc điều chỉnh dự thảo tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023)

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành ("Công ty");
- Căn cứ Biên bản họp HĐQT Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành số 05./2023/BB-HĐQT ngày 21/04/2023,

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua việc điều chỉnh dự thảo tài liệu Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 với các nội dung như sau:

- Điều chỉnh dự thảo Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023.
- Điều chỉnh dự thảo Báo cáo Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.
- Điều chỉnh dự thảo Tờ trình về việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu.

(Chi tiết dự thảo các tài liệu được điều chỉnh đính kèm văn bản này).

Điều 2. Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và các bộ phận có liên quan tổ chức thực hiện Nghị quyết này theo đúng quy định pháp luật và Điều lệ Công ty.

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2;
- Lưu PC.



ĐẶNG TRUNG KIÊN

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 01/2023/BC-BĐH

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2023

BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022 VÀ KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

PHẦN I

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2022

I. BỐI CẢNH CHUNG

Trong năm 2022, tình hình kinh tế Việt Nam có nhiều biến động nhanh và khó lường. Để kiểm soát lạm phát, Chính phủ đã thực hiện kiểm soát chặt cung tiền, dẫn tới thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán đã gặp rất nhiều khó khăn. Bên cạnh đó, “quả bom” trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) (trong đó TPDN trong lĩnh vực BĐS chiếm phần lớn) cũng là một yếu tố tác động mạnh tới thị trường chung. Hệ quả là nhiều chủ đầu tư bất động sản buộc phải giảm giá chiết khấu đến 40-50%. Trong bối cảnh các ngân hàng đã cạn room tín dụng từ giữa năm 2022, cuộc đua lãi suất tiền gửi tăng nhanh kéo theo lãi suất cho vay tăng cao, có nơi lên đến 13%/năm. Thị trường chứng khoán giảm mạnh 36% so với đầu năm. Giá xăng dầu trong nước có thời điểm tăng cao kỷ lục ở mức 32.870 đồng/lít, tỷ giá tăng cao đạt 24.888 đồng/USD, cao nhất từ trước đến nay.

Đối với lĩnh vực Năng lượng tái tạo (NLTT), định hướng chính sách của Chính phủ vẫn là ưu tiên phát triển NLTT, đặc biệt liên quan tới những cam kết của Việt Nam tại hội nghị COP 26. Tuy vậy, quá trình phát triển các dự án NLTT vẫn còn phải đối mặt với không ít khó khăn trong do tình hình dịch Covid 19 vẫn diễn biến phức tạp làm cản trở quá trình xúc tiến, hợp tác đầu tư với các đối tác trong và ngoài nước; Quy hoạch điện VIII vẫn chưa được thông qua; quy định về cơ chế đấu thầu/đấu giá/khung giá cho việc phát triển các dự án NLTT mới vẫn chưa được ban hành; cơ chế giá điện cho các dự án chuyển tiếp ở mức thấp hơn nhiều so với kỳ vọng của nhà đầu tư; chưa có sự đồng bộ trong việc phát triển hệ thống phát điện với hệ thống truyền tải điện dẫn tới tình trạng phải cắt giảm công suất ở một số thời điểm do đường truyền bị quá tải.

Đối với lĩnh vực Bất động sản: Những tháng đầu năm 2022, trong bối cảnh thị trường bất động sản có sự khởi sắc trở lại, các công ty bất động sản liên tục mở bán các dự án mới tại nhiều vị trí khác nhau và ở nhiều phân khúc khác nhau để đáp ứng nhu cầu đa

dạng của khách hàng, dẫn đến sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt của các công ty trong ngành. Tuy nhiên, từ giữa năm 2022, thị trường bất động sản lại bất ngờ chuyển sang giai đoạn tiêu cực. Chính sách kiểm soát cung tiền, thắt chặt tín dụng của Chính phủ, Thông tư 16 của NHNN quy định về tổ chức tín dụng mua TPDN là những yếu tố chính đã tác động mạnh tới thị trường. Nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn phải chiết khấu 30-50% giá bán sản phẩm nhằm cứu vãn dòng tiền trả nợ trái phiếu trước hạn gây nên sự bất ổn trên thị trường, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp bất động sản lên tới gần 450.000 tỷ đồng, tập trung đáo hạn trong 1 đến 3 năm. Ngoài ra, lãi suất và lạm phát gia tăng khiến giá vật liệu đầu vào tăng mạnh đẩy giá thành sản phẩm lên cao; Cơ chế chính sách và cách thức thực hiện các thủ tục đầu tư dự án tại các địa phương cũng khác nhau, nhiều địa phương chưa có hoặc tiếp tục điều chỉnh quy hoạch chung, ảnh hưởng đến việc tìm kiếm các dự án mới phù hợp; Sai phạm trong công tác quản lý đất đai ở một số địa phương làm cho chính quyền nhiều địa phương thận trọng hơn trong việc ra quyết định, ảnh hưởng tới tiến độ triển khai dự án của doanh nghiệp bất động sản; Công tác giải phóng mặt bằng tiếp tục có những khó khăn do mặt bằng chung bất động sản biến động mạnh từ ảnh hưởng của các đợt sóng đầu cơ.

Trong bối cảnh kinh tế gặp rất nhiều khó khăn và thách thức nêu trên, Ban Điều hành của TEGROUP đã nỗ lực phấn đấu, chủ động và linh hoạt điều hành hoạt động của Công ty nhằm ổn định và tạo vị thế cho những năm tiếp theo. Về hoạt động kinh doanh, Công ty đạt được kết quả như sau:

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2022

1. Tổng hợp kết quả thực hiện SXKD năm 2022.

Đơn vị tính: tỷ đồng

| ST T | Chỉ tiêu (Hợp nhất) | Kế hoạch 2022 | Thực hiện 2022 | Tỷ lệ (%) |
|---------|-----------------------|------------------|-------------------|-----------|
| 1 | Vốn điều lệ | 1.301,83 | 655,92 | 50,38% |
| 2 | Doanh thu | 817,84 | 222,41 | 27,19% |
| 3 | Lợi nhuận thuần | 220,62 | 72,68 | 32,94% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 196,19 | 57,81 | 29,47% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 165,36 | 43,67 | 26,41% |
| | - LNST cổ đông cty mẹ | 155,20 | 41,12 | 26,49% |

2. So sánh kết quả SXKD năm 2022/2021.

Đơn vị tính: tỷ đồng

| ST T | Chỉ tiêu (Hợp nhất) | Thực hiện 2021 | Thực hiện 2022 | Tỷ lệ (%) |
|------|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 1 | Vốn điều lệ | 655,92 | 655,92 | 100,00% |
| 2 | Doanh thu | 249,83 | 222,41 | 89,02% |
| 3 | Lợi nhuận gộp | 32,14 | 72,68 | 226,14% |
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 60,73 | 57,81 | 95,19% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 46,86 | 43,67 | 93,19% |
| | - LNST cổ đông cty mẹ | 46,28 | 41,12 | 88,85% |

III. ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SXKD NĂM 2022.

1. Kết quả kinh doanh chung

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 đã đạt được các chỉ tiêu cụ thể như sau:

- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ: thực hiện 222,41 tỷ đồng, đạt tỷ lệ hoàn thành 27,19% so với kế hoạch và giảm 10,98% so với năm 2021;
- Doanh thu từ hoạt động tài chính: thực hiện 58,1 tỷ đồng, đạt tỷ lệ hoàn thành 50,52% so với kế hoạch và đạt 130,86% so với năm 2021;
- Lợi nhuận sau thuế: thực hiện 43,67 tỷ đồng, đạt tỷ lệ hoàn thành 26,41% so với kế hoạch và đạt 93,19% so với năm 2021
- Chỉ số thu nhập trên cổ phiếu của năm 2022 đạt 627 đồng, giảm 43,97% so với năm 2021;

Nguyên nhân chính của việc doanh thu và lợi nhuận thực hiện 2022 không đạt kế hoạch đề ra là do:

+ Thị trường bất động sản diễn biến bất lợi dẫn tới một loạt dự án của Công ty và của các đối tác bị tạm dừng, dẫn, hoãn tiến độ so với kế hoạch đề ra, kéo theo đó lợi nhuận của Công ty chưa thể ghi nhận từ các dự án bất động sản như kế hoạch đặt ra.

+ Do chưa có chính sách mới về lĩnh vực Năng lượng tái tạo nên các hoạt động liên quan đến triển khai các dự án NLTT mới gặp khó khăn, buộc phải giãn tiến độ.

+ Hoạt động thầu xây dựng cho lĩnh vực Bất động sản và NLTT cũng vì thế mà bị ảnh hưởng, không hoàn thành chỉ tiêu kế hoạch.

+ Việc chuyển nhượng cổ phần tại một dự án NLTT bị chậm so với kế hoạch do quá trình đàm phán cũng như thủ tục xin phép chấp thuận tại các Cơ quan quản lý mất nhiều thời gian hơn dự báo.

2. Kết quả từng mặt hoạt động

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện tái cấu trúc vốn đầu tư tại các Công ty con, Công ty liên kết và các khoản đầu tư tài chính để thực hiện đúng định hướng chiến lược của HĐQT, tập trung vào hai mảng đầu tư kinh doanh cốt lõi là: Bất động sản và Năng lượng. Đến 31/12/2022, Công ty đã thực hiện các khoản đầu tư vào các Công ty con, công ty liên kết, góp vốn như sau:

Danh mục Đầu tư vào công ty con:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| Tên công ty | Loại hình kinh doanh | Vốn ĐL | Vốn góp | Sở hữu |
|---|---|--------|---------|---------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành | Xây dựng và kinh doanh bất động sản | 80 | 73,6 | 92,0 % |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ | Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao | 100 | 51,0 | 51,0 % |
| Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành | Đầu tư các dự án năng lượng và đầu tư tài chính | 450 | 405,62 | 90,14 % |
| Công ty TNHH Onsen Hội Vân | Kinh doanh bất động sản | 150 | 90 | 60,0 % |

Danh mục Đầu tư tại công ty liên kết, góp vốn khác:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| Tên công ty | Loại hình kinh doanh | Vốn ĐL | Vốn góp | Sở hữu |
|--|----------------------|--------|---------|---------|
| Công ty Cổ phần Hương Hóa Holding | Tư vấn quản lý | 201,25 | 40,25 | ~19,99% |

Kết quả hoạt động cụ thể trên các lĩnh vực chính như sau:

2.1. Lĩnh vực Năng lượng

2.1.1. Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (TTP):

Đến 2022, TEGROUP sở hữu lên 90,14% vốn điều lệ của TTP thông qua nguồn vốn huy động qua thị trường chứng khoán, trở thành cổ đông chi phối của TTP. Công ty TTP được thành lập năm 2016 với định hướng hoạt động tập trung vào lĩnh vực năng lượng tái tạo, hướng tới các mục tiêu xanh, sạch và gắn với sự phát triển của cộng đồng và xã hội.

TTP đã hợp tác với các đối tác nước ngoài uy tín trên thế giới và trong khu vực để thực hiện đầu tư xây dựng và phát điện thành công 3 dự án nhà máy điện mặt trời (ĐMT) với tổng công suất đạt 357MWp và phát điện trong năm 2019. Cả ba dự án này đều được

ký kết Hợp đồng mua bán điện với mức giá FIT cố định 9,35 UScents/kWh trong suốt 20 năm kể từ ngày phát điện thương mại (COD), đóng góp trung bình hơn 500 triệu kWh mỗi năm cho hệ thống điện Việt Nam.

Trong năm 2022, TTP đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần tại dự án ĐMT Bình Nguyên cho đối tác Thái Lan và triển khai các bước cuối cùng để chuyển nhượng một phần cổ phần tại dự án ĐMT Hòa Hội.

TTP đang tiếp tục triển khai và hoàn tất các thủ tục chuẩn bị tham gia đầu tư đối với các dự án điện gió ngoài khơi tại tỉnh Trà Vinh (công suất 2.000MW), tỉnh Bình Định (công suất 125MW), tại tỉnh Bắc Kan (công suất 125MW) và dự án trang trại điện mặt trời tại Hà Tĩnh (công suất 250MWp).

2.1.2. Công ty Cổ phần Hương Hóa Holding:

Công ty Cổ phần Hương Hóa Holding được thành lập bởi TEG (nắm 19,99% vốn điều lệ) và Tập đoàn B.Grimm Power Public Company Limited, Thái Lan (nắm 80% vốn). Với mức vốn điều lệ 201,25 tỷ đồng, Công ty Cổ phần Hương Hóa Holding là doanh nghiệp nắm quyền sở hữu 99% tại Công ty Cổ phần Hương Hóa 1 – Chủ đầu tư dự án điện gió công suất 48MW tại huyện Hương Hóa, Tỉnh Quảng Trị.

Dự án này đã được cấp phép chủ trương đầu tư của UBND Tỉnh Quảng Trị, đồng thời đang thực hiện công tác thiết kế, lựa chọn nhà thầu EPC, giải phóng mặt bằng. TEG đóng vai trò sở hữu vốn tại Công ty mẹ của dự án và dự kiến sẽ tham gia thực hiện một số hạng mục công việc (xây dựng, lắp đặt, O&M của dự án). Việc triển khai dự án trong năm 2022 cũng bị chậm so với kế hoạch do phải đợi chính sách của Nhà nước về giá bán điện cho các dự án điện gió chuyển tiếp.

2.2. Lĩnh vực Bất động sản

2.2.1 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành:

Công ty 108 Trường Thành là chủ đầu tư của Dự án Khu dân cư mới kết hợp thương mại dịch vụ tại xã Nghĩa An – tỉnh Quảng Ngãi. Giai đoạn I của dự án được Công ty thực hiện rất thành công đóng góp vào doanh thu Hợp nhất cho TEG những năm trước đây, góp phần tạo nên một khu dân cư khang trang cho người dân địa phương.

Năm 2022, thủ tục cấp GCNQSDĐ cho các lô đất còn lại của giai đoạn 1 và việc triển khai giai đoạn 2 của dự án chưa thể thực hiện do phải đợi hướng dẫn từ chính quyền địa phương về thủ tục pháp lý.

2.2.2. Công ty TNHH Onsen Hội Vân

Công ty TNHH Onsen Hội Vân là doanh nghiệp được thành lập từ năm 2021 nhằm thực hiện Dự án Khu Du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng

Hội Văn do Liên danh giữa TEG và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long làm chủ đầu tư. UBND tỉnh Bình Định đã cấp Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 4622/QĐ-UBND ngày 19/11/2021 cho Liên danh TEG – Đông Dương Thăng Long để triển khai dự án trên quy mô 17,75 ha. Đây là dự án có vị trí đắc địa, có nhiều tiềm năng và giá trị độc đáo trong phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng.

Hội đồng thành viên và Ban Lãnh đạo của Công ty đặt quyết tâm cao nhất để triển khai dự án đem lại cho tỉnh Bình Định một Khu nghỉ dưỡng xanh độc đáo với đầy đủ tiện ích, trở thành một điểm đến hấp dẫn không thể bỏ qua khi du khách đến Bình Định. Trong năm 2022, Công ty đã hoàn tất lập quy hoạch, thiết kế, song song với việc đàm phán với các đơn vị bán hàng tiềm năng. Bên cạnh đó, Công ty đã hoàn thành gần 75% công tác đền bù GPMB. Phần đầu trong Quý II năm 2023 dự án sẽ hoàn thành công tác đền bù GPMB, hoàn tất các thủ tục pháp lý để đủ điều kiện tổ chức triển khai thi công. Đây là một trong những dự án được chuẩn bị bài bản từ khâu đánh giá tiềm năng thị trường, tổ chức thiết kế, lựa chọn vật tư, vật liệu phù hợp để có thể cung cấp cho khách hàng các sản phẩm chất lượng cao trong thời gian tới.

2.2.3. Cụm công nghiệp Cát Hiệp

Đón đầu xu thế phát triển của phân khúc bất động sản Khu Công nghiệp, trong năm 2022 TEG đã tiếp tục thực hiện các công tác chuẩn bị, tìm kiếm đối tác, nhà đầu tư thứ cấp cho Cụm công nghiệp Cát Hiệp tại huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định với quy mô khoảng 50ha (dự án đã được UBND tỉnh Bình Định ban hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư vào cuối năm 2020 và Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư lần đầu tháng 9 năm 2022). Trong năm 2022, Công ty tập trung cho công tác đo đạc, kiểm đếm để chuẩn bị cho khâu giải phóng mặt bằng dự án.

2.3. Lĩnh vực Xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng

2.3.1. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (VMC):

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ hoạt động trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh Bê tông thương phẩm, với thị trường chính là tỉnh Hưng Yên và một số khu vực lân cận. Năm 2022, trước ảnh hưởng từ thị trường bất động sản, hoạt động của Công ty cũng đã gặp những khó khăn nhất định. Mặc dù doanh thu năm 2022 đạt 77,26 tỷ đồng nhưng công nợ có xu hướng gia tăng. Bên cạnh đó, những quy định ngày một chặt liên quan đến yếu tố môi trường cũng là một thách thức mà Ban điều hành Công ty phải tập trung xử lý và giải quyết.

2.3.2 Hoạt động thầu xây dựng, tư vấn giám sát

Trong năm 2022 doanh thu xây lắp chưa đạt kế hoạch đề ra do các dự án trong hệ thống Tập đoàn TTVN và các Công ty do TEG góp vốn, liên kết đều chậm triển khai vì nhiều lý do khách quan và chủ quan. Mặc dù vậy, Công ty đã thực hiện các hợp đồng thi

công lắp cột đo gió cho dự án điện gió Ngân Sơn, Tổng thầu thi công hạ tầng kỹ thuật dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp. Song song với định hướng phát triển của Ban lãnh đạo Công ty, lĩnh vực Tư vấn giám sát đã được triển khai tại các dự án, công trình trong Tập đoàn TTVN. Đây là lĩnh vực mới và sẽ được đẩy mạnh trong thời gian tới để tận dụng lợi thế của Tập đoàn TTVN đối với các đơn vị thành viên. Mục tiêu là nâng cao năng lực xây lắp và đa dạng hóa nguồn doanh thu khi đủ năng lực nhận thầu các dự án, công trình lớn theo hình thức chìa khóa trao tay... Hoạt động thầu xây dựng trong năm ghi nhận doanh thu đạt 16,85 tỷ đồng.

2.4. Đầu tư tài chính

Trong năm 2022, thực hiện chủ trương và định hướng chiến lược mới của HĐQT, Công ty đã sàng lọc để tập trung đầu tư vào các dự án, doanh nghiệp kỳ vọng đem lại hiệu quả cao trong hai lĩnh vực chính là: Bất động sản và Năng lượng, đồng thời kiểm soát chặt chẽ được vốn đầu tư của mình. Trong năm 2022, TEGROUP đã tái cấu trúc lại các khoản đầu tư bằng cách thoái vốn đầu tư tại Công ty CP Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi làm tăng vị thế tài chính của TEGROUP trong điều kiện tài chính vĩ mô đầy biến động xấu. Tăng cường xây dựng quan hệ với các Ngân hàng nhằm chuẩn bị nguồn lực cho các dự án mới sắp tới.

2.5. Hoạt động thương mại:

Hoạt động thương mại của Công ty trong năm 2022: Mua bán, cung cấp vật liệu điện cho một số khách hàng trong ngành xây dựng dự án năng lượng tái tạo và triển khai một số hoạt động thương mại khác. Doanh thu hoạt động này đạt 97,14 tỷ đồng.

2.6. Các hoạt động khác:

- Thực hiện các công tác tư vấn phát triển các dự án năng lượng tái tạo cho đối tác nước ngoài, ghi nhận doanh thu tư vấn đạt 31,16 tỷ đồng.
- Kiện toàn bộ máy gọn nhẹ, đa năng, hiệu quả.
- Xây dựng và thực hiện chính sách lương thưởng ngày càng cạnh tranh cho Người lao động, chăm sóc sức khỏe CBNV.

3. Đánh giá tổng quan kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022

Trong năm 2022, Ban Điều hành đã triển khai thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT với tinh thần trách nhiệm cao. Ban điều hành và các cán bộ quản lý đã quyết liệt trong việc triển khai thực hiện đầu tư các dự án, thu xếp vốn phục vụ cho hoạt động SXKD.

Với chiến lược tiếp tục tái cơ cấu hoạt động theo hướng tập trung phát triển mở rộng hoạt động kinh doanh cốt lõi là bất động sản và xây dựng. Bên cạnh đó, Công ty

cũng tiến hành đẩy mạnh việc nghiên cứu triển khai các dự án mới, tìm kiếm nguồn vốn dài hạn từ các nhà đầu tư trong và ngoài nước, tái cấu trúc hoạt động kinh doanh.

Đơn vị tính: tỷ đồng

| Chỉ tiêu (Hợp nhất) | Thực hiện 2021 | Kế hoạch 2022 | Thực hiện 2022 | %KH 2022 | % TH2022/ TH2021 |
|--------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Tổng doanh thu | 249,83 | 817,84 | 222,41 | 27,19% | 89,02% |
| DT tài chính | 44,39 | 115,00 | 58,1 | 50,52% | 130,89% |
| LN thuần | 32,14 | 220,62 | 72,68 | 32,94% | 226,14% |
| LN trước thuế | 60,73 | 196,19 | 57,81 | 29,47% | 95,19% |
| LN sau thuế | 46,86 | 165,36 | 43,67 | 26,41% | 93,19% |

Năm 2022, TEG ghi nhận doanh thu 222,41 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế hơn 43,67 tỷ đồng. So với kế hoạch cả năm, TEG đã thực hiện được hơn 27,19% kế hoạch doanh thu và 26,41% kế hoạch lợi nhuận sau thuế. TEG vẫn duy trì tình hình tài chính lành mạnh, hệ số thanh toán nhanh và hệ số thanh toán ngắn hạn lần lượt là 1,24 lần và 2,78 lần, cho thấy Công ty đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn.

Như đã nêu trên, trong bối cảnh kinh doanh đầy biến động và rủi ro trong năm 2022, bên cạnh những yếu tố khách quan về Chính sách vĩ mô và diễn biến bất lợi của thị trường, Ban Điều hành đã chọn bước đi thận trọng, ứng phó với kịch bản xấu nhằm giữ ổn định hoạt động kinh doanh và dòng tiền của TEGROUP, trong đó:

+ Dự án Onsen Hội Vân giải phóng mặt bằng chậm hơn dự kiến do có một số thời điểm Trung tâm phát triển quỹ đất tập trung công tác GPMB dự án trọng điểm của tỉnh là đoạn cao tốc Bắc Nam (đi ngang gần qua dự án).

+ Công ty con TTP chưa ghi nhận doanh thu và Lợi nhuận thoái vốn dự án Hòa Hội trong năm 2022 do quá trình đàm phán các bên liên quan lâu hơn dự kiến.

+ Dự án Hướng Hóa 1 – tỉnh Quảng Trị chậm tiến độ do có sự thay đổi về thiết kế và đợi chính sách giá điện đối với các dự án chuyên tiếp.

+ Các hoạt động thương mại cung cấp thiết bị cho ngành điện gặp khó khăn do nhu cầu yếu, các dự án điện chậm lại.

+ Hoạt động sản xuất cung cấp bê tông không đạt kỳ vọng do năng lực tài chính khách hàng giảm, nhu cầu bê tông giảm do thị trường bất động sản lao dốc.

+ Việc tăng vốn chưa thực hiện được như kế hoạch nên ảnh hưởng đến nguồn vốn đầu tư 2022 của TEGROUP.

❖ **Các nội dung công việc đạt được:**

- Thay đổi bộ nhận diện thương hiệu phù hợp với chiến lược kinh doanh cốt lõi của Công ty là Năng lượng và Bất động sản, hướng tới yếu tố xanh và bền vững.
- Ban hành mới về Cơ cấu tổ chức các Quy định chức năng nhiệm vụ các Phòng/Ban đáp ứng yêu cầu kinh doanh trong điều kiện mới.
- Trong năm 2022, TEG đã tập trung rà soát, đánh giá năng lực và ý thức trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ của từng chức danh, thực hiện sắp xếp điều chỉnh, phân công lao động các Phòng, Ban. Cơ cấu bộ máy quản lý trong năm qua đã có nhiều cải tiến, nâng cao năng lực, nguồn lực của toàn Công ty.
- Đánh giá công tác đầu tư vốn: đã phân loại, sắp xếp các nhóm dự án theo thứ tự ưu tiên để bố trí vốn phù hợp với tình hình thực tế; Từng nhóm dự án, được Ban Lãnh đạo TEG nghiên cứu, cân nhắc kỹ để phân kỳ đầu tư, bố trí vốn phù hợp với tình hình triển khai thực tế, đảm bảo hiệu quả.
- Triển khai quyết liệt trong lĩnh vực quản lý, điều hành nhằm nâng cao năng lực của toàn bộ máy, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao đối với quản lý trong toàn hệ thống.
- Tháng 9/2022, Công ty đã ký Biên bản ghi nhớ hợp tác chiến lược với Tập đoàn Kumagai Gumi (Nhật Bản) trong lĩnh vực năng lượng, bất động sản và xây dựng. Thông qua đó, TEG đã tham gia một số hạng mục công việc trong gói khảo sát, điều tra về điện gió ngoài khơi do Kumagai Gumi chủ trì, dưới sự tài trợ của Bộ Kinh Tế - Thương Mại và Công nghiệp Nhật Bản (METI).
- Tại lễ trao giải Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) 2022, TEGROUP đã vinh dự nhận giải thưởng Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh, ông Đặng Trung Kiên – Chủ tịch HĐQT TEGROUP được vinh danh ở hạng mục Doanh nhân xuất sắc châu Á. Bên cạnh đó, TEG cũng đã được Báo Vietnamnet và Vietnam Report thực hiện đánh giá độc lập và bình chọn vào top 500 doanh nghiệp tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam (FAST500).

PHẦN 2

KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG SXKD NĂM 2023

I. DỰ BÁO TÌNH HÌNH NĂM 2023

1. Tình hình chung

Năm 2023 được dự báo tiếp tục khó khăn trên toàn thế giới. Xung đột Nga – Ucraina và các bên liên quan còn diễn biến phức tạp khó lường, có thể mở rộng; suy thoái kinh tế càng hiện hữu rõ nét, các doanh nghiệp sẽ còn gặp nhiều khó khăn về tài chính, kinh doanh do các chuỗi cung ứng còn chưa hồi phục hoàn toàn, giá cả năng lượng lương thực tăng cao; thời tiết bất lợi dẫn đến lũ lụt và hạn hán xảy ra sẽ làm trầm trọng thêm các vấn đề của thế giới.

Tại Việt Nam, Chính phủ dự kiến sẽ tiếp tục các đường lối chỉ đạo xuyên suốt từ 2022 theo các mục tiêu ưu tiên là: Giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô; Kiểm soát lạm phát; Thúc đẩy tăng trưởng; Bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế. Trong đó, định hướng lớn về chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa như sau:

- Chính sách tiền tệ thận trọng, chắc chắn, bảo đảm tính chủ động, linh hoạt, hiệu quả: (1) Phân bổ vốn tín dụng hợp lý, hiệu quả, tập trung cho SXKD, các lĩnh vực ưu tiên; (2) Đẩy mạnh và giảm thủ tục cho vay hỗ trợ lãi suất 2%.
- Chính sách tài khóa mở rộng hợp lý, có trọng tâm, trọng điểm, bảo đảm hiệu quả: (1) Rà soát, nghiên cứu, đề xuất giảm thuế, phí, lệ phí; (2) Đẩy mạnh thu hút đầu tư chất lượng cao; (3) Đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công; (4) Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế- xã hội, 3 chương trình mục tiêu quốc gia.

2. Tình hình liên quan lĩnh vực Bất động sản

Xét trong dài hạn, những yếu tố lợi thế của bất động sản Việt Nam vẫn đang giữ nguyên. Cụ thể là tốc độ đô thị hóa cao, dân số tăng, kinh tế phát triển, hạ tầng liên tục được đẩy mạnh. Bên cạnh đó, kinh tế các nước mở cửa trở lại, nối lại các chuyến bay thương mại, du lịch với Trung quốc, các cơ chế chính sách gỡ bỏ dần các bất cập sẽ được thông qua. Các hoạt động M&A trong lĩnh vực bất động sản sẽ sôi động. Dòng vốn từ các nhà đầu tư nước ngoài vẫn tăng mạnh cũng là "điểm tựa" cho thị trường bất động sản năm 2023. Bên cạnh các chương trình gói hỗ trợ, kích thích kinh tế và dòng vốn FDI thì sự chủ động chuyển mình của doanh nghiệp bất động sản, sàn giao dịch... cũng là yếu tố quan trọng góp phần thay đổi, tạo ra đột phá cho thị trường bất động sản.

Tuy nhiên trong ngắn hạn, một số yếu tố chính sẽ ảnh hưởng đến thị trường bất động sản 2023 như sau:

- Thứ nhất là chính sách tín dụng. Bên cạnh việc tiếp tục duy trì chính sách siết chặt phát hành trái phiếu, tín dụng bất động sản thì Chính phủ cũng sẽ có những

điều chỉnh theo hướng mở để xử lý “quả bom” TPDN thông qua việc sửa đổi Thông tư 16. Mặt bằng lãi suất chung được kỳ vọng giảm nhẹ so với năm 2022.

- Thứ hai là chi phí đầu vào. Trong bối cảnh lạm phát trên toàn thế giới, giá nguyên vật liệu, chi phí xây dựng tiếp tục được dự báo gia tăng .
- Thứ ba, khung pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản. Việc giao chủ chủ đầu tư thông qua cơ chế đấu thầu/đấu giá sẽ giúp lựa chọn các nhà đầu tư thực sự có năng lực. Luật đất đai sửa đổi được kỳ vọng giúp đẩy nhanh quá trình thu hồi đất, hạn chế tình trạng đầu cơ và khung giá đất tiệm cận giá thị trường.
- Thứ tư là chính sách thuế liên quan bất động sản.

Dưới góc độ doanh nghiệp, các chủ đầu tư có thể sẽ phải đối mặt không ít khó khăn liên quan đến việc huy động nguồn lực, thu xếp nguồn vốn để phát triển dự án. Từ đó, bỏ lỡ những cơ hội thị trường nhất định, ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, hoặc thậm chí buộc họ phải tiếp cận những kênh huy động khác trên thị trường vốn với mức chi phí cao hơn, rủi ro “bào mòn” lợi nhuận doanh nghiệp. Nhưng đây cũng là một cơ hội rất tốt cho các doanh nghiệp có tài chính mạnh, có thể triển khai, mua lại dự án có giá thành hợp lý.

3. Tình hình liên quan lĩnh vực Năng lượng

Cơ quan Năng lượng quốc tế (IEA) dự báo năng lượng tái tạo sẽ chiếm gần 95% mức tăng công suất điện trên thế giới cho đến năm 2026. Việc bổ sung điện năng tái tạo kỷ lục trong năm 2021 (290 GW) là một dấu hiệu khác cho thấy một nền kinh tế năng lượng toàn cầu mới đang hình thành.

Đối với Việt Nam, theo đánh giá của các chuyên gia về lĩnh vực năng lượng, cam kết mức phát thải ròng về 0 năm 2050 của Việt Nam tại hội nghị COP26 sẽ thúc đẩy đầu tư vào điện khí LNG và năng lượng tái tạo, đặc biệt là điện gió ngoài khơi (Hiệp hội Năng lượng Việt Nam kiến nghị tăng công suất điện gió ngoài khơi giai đoạn 2021-2030 từ 2 GW lên 10-12 GW). Theo Đề án Quy hoạch điện VIII do Bộ Công Thương chính thức trình Thủ tướng Chính phủ, tỷ trọng năng lượng tái tạo trong tổng công suất điện dự kiến tăng từ 27% trong năm 2021 lên 29% trong năm 2025 và 40% trong năm 2045. Tỷ trọng công suất điện khí mục tiêu tăng từ 9,5% trong 2021 lên 13% vào 2025; 21% trong năm 2030 và 24% vào năm 2045. Thêm vào đó, cùng với đà phục hồi tăng trưởng kinh tế, nhu cầu sử dụng điện đang có xu hướng tăng. Như vậy, dư địa cho việc phát triển các dự án điện năng lượng sạch còn rất rộng lớn.

Trong năm 2023, dự báo hoạt động M&A các dự án NLTT tiếp tục sôi động, đồng thời các doanh nghiệp trong ngành sẽ tiếp tục củng cố năng lực và chuẩn bị cho giai đoạn mới khi Quy hoạch điện VIII được Chính phủ thông qua.

II. NHIỆM VỤ TRỌNG TÂM

Trên cơ sở dự báo tình hình kinh tế xã hội của Việt Nam trong năm 2023 cũng như phân tích thuận lợi, khó khăn của từng lĩnh vực, Ban điều hành TEGROUP xác định các nhiệm vụ trọng tâm cho năm 2023 như sau:

1. Phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra. Rút kinh nghiệm từ những năm trước, KHKD năm 2023 đã được xây dựng dựa trên những giả định thận trọng và có tính khả thi cao.

2. Đẩy mạnh quan hệ với các đối tác trong và ngoài nước để triển khai hợp tác phát triển các dự án Năng lượng tái tạo, Bất động sản và hoạt động xây dựng; Qua đó từng bước nâng cao năng lực cho TEG khi tham gia đấu thầu các dự án.

3. Thực hiện các giải pháp gia tăng nguồn vốn của Doanh nghiệp, đảm bảo tính chủ động trong việc triển khai các dự án.

4. Kiện toàn nhân sự phù hợp đáp ứng nhiệm vụ tại các lĩnh vực sản xuất kinh doanh cốt lõi;

5. Đẩy mạnh hơn nữa hoạt động giám sát và quản lý vốn đầu tư tại các Công ty con, Công ty liên kết theo hướng chuyên nghiệp nhưng vẫn tạo sự chủ động cho các Công ty đáp ứng linh hoạt thực tế thị trường trong điều kiện mới;

6. Tạo niềm tin và mang lại hiệu quả cho doanh nghiệp, lợi ích cho các cổ đông, các nhà đầu tư.

III. CÁC CHỈ TIÊU CHÍNH

Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023 được lập dựa trên kết quả đã đạt được của năm 2022, dự báo tác động của các yếu tố liên quan đến các lĩnh vực hoạt động cũng như tình hình thực tế hiện nay của Công ty với các chỉ tiêu chính dưới đây:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu (Hợp nhất) | Thực hiện 2022 | Kế hoạch 2023 | Tỷ lệ (%) |
|-----|---------------------------------|----------------|---------------|----------------|
| 1 | Doanh thu | 222,41 | 336,16 | 151,14% |
| 2 | Giá vốn hàng bán | 170,18 | 272,94 | 160,38% |
| 3 | Lợi nhuận gộp | 52,24 | 63,22 | 121,02% |
| 4 | Lợi nhuận hoạt động TC | 47,65 | 97,46 | 204,53% |
| 5 | Lợi nhuận từ Cty liên kết, khác | | | |
| 6 | Lợi nhuận trước thuế | 57,81 | 139,34 | 241,03% |
| 7 | Lợi nhuận sau thuế | 43,67 | 111,47 | 255,26% |
| 8 | LNST cổ đông Cty mẹ | 41,12 | 105,00 | 255,35% |

Với kế hoạch đặt ra, các chỉ tiêu chính trong kế hoạch kinh doanh 2023 đều có sự tăng trưởng vượt bậc so với năm 2022. Cụ thể, Doanh thu Hợp nhất dự kiến bằng 151,14% so với năm 2022, Lợi nhuận sau thuế dự kiến bằng 255,26% so với năm 2022.

IV. ĐỊNH HƯỚNG & GIẢI PHÁP CƠ BẢN

Kế hoạch nêu trên thể hiện quyết tâm cao của Ban lãnh đạo, được xây dựng dựa trên các định hướng của Hội đồng Quản trị và giả định phù hợp với khả năng của Công ty. Để đạt được kế hoạch này, Ban lãnh đạo Công ty đã đề ra những định hướng và giải pháp cơ bản nhằm hiện thực hóa các chỉ tiêu nói trên, cụ thể:

1. Lĩnh vực Bất động sản

1.1. Tập trung công tác điều hành, quản lý, đẩy nhanh tiến độ tại dự án ưu tiên trọng điểm là Dự án Khu nghỉ dưỡng Suối nước nóng Hội Vân, Bình Định. Mua lại cổ phần tại Công ty Cổ phần Trường Thành Bình Định, chủ đầu tư tại Phân khu 3 và 4 (quy mô trên 24ha) ở thời điểm phù hợp nhằm đầu tư đồng bộ toàn Dự án.

1.2. Tập trung hoàn thành công tác GPMB, chuẩn bị đầu tư dự án Cụm công nghiệp Cát Hiệp – Bình Định.

1.3. Tập trung xử lý phần đất thương phẩm còn lại trong giai đoạn I của dự án Khu dân cư Nghĩa An và thực hiện thủ tục pháp lý cho giai đoạn II của dự án.

1.4. Phân tích, đánh giá cơ hội tham gia đầu tư vào một số dự án bất động sản tiềm năng mà TTVN Group đang triển khai tại Hưng Yên, Thái Bình, Long An, Bình Định...

1.5. Xúc tiến công tác tìm kiếm các cơ hội đầu tư dài hạn khác tại các tỉnh tiềm năng như Trà Vinh, Sóc Trăng...

2. Lĩnh vực Năng lượng

2.1. Trong kế hoạch đầu tư năm 2023, Ban Điều hành Công ty đề xuất kế hoạch đầu tư 353.736.284.200 đồng (tương đương với 40,46% tổng tài sản của TEGROUP tại thời điểm 31/12/2022 theo BCTC riêng đã kiểm toán của Công ty) để (i) Tiếp tục đầu tư vào Công ty con (Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành) để tăng tỷ lệ sở hữu và (ii) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh.

2.2. Thông qua Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành và Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh tiếp tục đầu tư vào các dự án năng lượng tái tạo đang triển khai và/hoặc mua lại các dự án đã COD, nhằm gia tăng công suất phát điện.

2.3. Tiếp tục hợp tác, liên danh với các đối tác nước ngoài để chủ động nguồn vốn và kỹ thuật cao trong quá trình thực hiện các dự án.

2.4. Tiếp tục quản lý việc triển khai dự án điện gió Hướng Hóa 1 đảm bảo hiệu quả; Trực tiếp tham gia thực hiện một số hạng mục của dự án trên cơ sở thỏa thuận thống nhất với các cổ đông Dự án.

3. Lĩnh vực Xây dựng

Tiếp nối các Hợp đồng đã ký kết trong năm 2022 và hướng đến các mục tiêu cụ thể như:

3.1. Tiếp tục triển khai thi công các hạng mục của dự án Khu nghỉ dưỡng Bãi Xếp, chuẩn bị hồ sơ năng lực tham gia thi công dự án Nami Lake Side (Nam Minh)... tại Quy Nhơn - Bình Định;

3.2. Thực hiện hợp đồng Tư vấn giám sát thi công và lắp đặt thiết bị công trình Trạm quan trắc Lidar trên biển của dự án Điện gió V3-3 tại Duyên Hải - Trà Vinh;

3.3. Chuẩn bị các điều kiện cần thiết để ký hợp đồng và thực hiện công tác Quản lý vận hành Nhà máy điện mặt trời Hòa Hội (công suất 257 Mwp tại tỉnh Phú Yên). Đây là lĩnh vực hứa hẹn sẽ đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty cũng như để khẳng định vị thế của Doanh nghiệp năng lượng trong những năm tiếp theo;

3.4. Tiếp cận và tham gia chào giá thi công các hạng mục xây lắp của dự án điện gió Hướng Hóa 1.

3.5. Đẩy mạnh các hoạt động Tư vấn đầu tư, Quản lý dự án, Tư vấn giám sát, Thiết kế, Đền bù GPMB... để đa dạng hóa nguồn doanh thu và nâng cao năng lực dịch vụ tư vấn trong lĩnh vực xây dựng.

4. Hoạt động thương mại

Tiếp tục triển khai hoạt động thương mại cung cấp vật liệu điện cho một số khách hàng trong ngành xây dựng dự án điện và triển khai một số hoạt động thương mại khác.

5. Khái quát kế hoạch hoạt động tại các Công ty con

5.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành:

Trong năm 2023, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 108 Trường Thành sẽ hoàn thiện hạng mục còn lại của giai đoạn 1 đồng thời với xúc tiến các thủ tục pháp lý nhằm sớm đưa giai đoạn II của dự án vào triển khai, tận dụng chu kỳ tăng bất động sản trong thời gian tới. Kế hoạch doanh thu 25 tỷ lợi nhuận trước thuế 10 tỷ.

5.2. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (VMC):

Trong năm 2023, VMC xây dựng định hướng tập trung công tác thu hồi công nợ, công nợ quá hạn nhằm cân đối và tăng hiệu quả tài chính.

Do hoạt động sản xuất bê tông những năm gần đây không có nhiều chuyển biến nên để tập trung nguồn vốn đầu tư cho các dự án bất động sản mới, TEG có định hướng sẽ thoái vốn từng phần tại VMC trong thời gian tới.

5.3. Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (TTP)

Công ty TTP dự kiến sẽ tăng vốn nhằm thực hiện nhận chuyển nhượng lại dự án Điện gió Trà Vinh V1-2 (đã phát điện thương mại tháng 10/2021, hưởng mức giá FIT 9.8 cent/Kwh). Song song với đó, thực hiện thoái vốn tại các Công ty không nằm trong chiến lược nắm giữ lâu dài nhằm tạo nguồn vốn đầu tư các dự án mới như dự án điện gió V4 (công suất 2.000 MW đang hợp tác với Tập đoàn Kumagai Gumi, Inpex và Kanden), dự án điện gió Phù Mỹ (công suất 125MW hợp tác với SSP), ...

5.4. Công ty TNHH Onsen Hội Vân

- Thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng và thủ tục tính tiền thuế chuyển đổi mục đích sử dụng đất;
- Thực hiện xong thiết kế cơ sở, thiết kế chi tiết để đủ điều kiện tiến hành thi công; Dự kiến khởi công dự án ngay trong quý 2-2023.

6. Công tác tài chính

- Triển khai đồng bộ các giải pháp tài chính (bao gồm tăng vốn) để đảm bảo đủ nguồn lực thực hiện các kế hoạch kinh doanh nêu trên.
- Thực hiện và quản lý công tác tài chính kế toán theo đúng quy định của Nhà nước và Pháp luật.
- Quản lý, giám sát chặt chẽ tất cả các khoản vốn đầu tư, các tài sản của Công ty.
- Quản lý chặt các khoản công nợ, hạn chế tối đa các khoản công nợ quá hạn, đẩy mạnh và quyết liệt trong công tác thu hồi công nợ.
- Tổ chức công tác quản lý, báo cáo hợp nhất với Công ty con; quản lý tài chính đến các Công ty con và các Chi nhánh, Văn phòng đại diện.

7. Công tác tổ chức nhân sự

- Tiếp tục kiện toàn nhân sự, tinh lọc nhân sự kết hợp với việc bổ sung và sắp xếp nhân sự phù hợp năng lực, chuyên môn.
- Tiếp tục tăng cường các khóa đào tạo nội bộ, nâng cao các kỹ năng cho cán bộ nhân viên.

Trên đây là Báo cáo Tổng kết hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023, kính trình ĐHĐCĐ xem xét, thông qua.

Trân trọng cảm ơn!

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Mạnh Huy

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

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

Số: 01/2023/BC-HĐQT

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2023

BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (TEGROUP) trân trọng báo cáo với Đại hội đồng cổ đông Công ty về kết quả kinh doanh và kết quả công tác quản trị năm 2022 và phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023 như sau:

I. ĐÁNH GIÁ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY:

1. Đánh giá chung:

Trong điều kiện kinh doanh bất lợi, thị trường diễn biến xấu cùng những điều chỉnh về chính sách vĩ mô đã ảnh hưởng lớn tới các mảng hoạt động chính của Công ty. Hội đồng quản trị đánh giá về tình hình hoạt động của Công ty trong năm 2022 như sau:

- Các hoạt động của Công ty đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật và của Điều lệ Công ty.
- Công ty chưa hoàn thành các chỉ tiêu kế hoạch về Doanh thu và Lợi nhuận được ĐHĐ Cổ đông giao trong năm 2022.
- Một số kế hoạch ảnh hưởng lớn đến doanh thu, lợi nhuận, dòng tiền của Công ty chưa thực hiện được như: Chuyển nhượng vốn dự án Hòa Hội, triển khai thầu dự án Hướng Hóa 1, triển khai dự án Onsen Hội Vân...
- Chưa thực hiện được kế hoạch tăng vốn, do đó ảnh hưởng đến kế hoạch đầu tư vốn và gia tăng tỷ lệ nắm giữ tại các Công ty dự án làm nền tảng kết quả cho TEGROUP trong tương lai.
- Ban Điều hành đã có những nỗ lực và linh hoạt trong các hoạt động kinh doanh Công ty. Với đặc thù các dự án có thời gian dài, dễ chậm tiến độ do nhiều yếu tố khách quan, đặc biệt là trong điều kiện thắt chặt nguồn vốn tín dụng bất động sản, chính sách của Nhà nước về phát triển năng lượng tái tạo chưa rõ ràng.
- Ban điều hành Công ty đã đẩy mạnh tìm kiếm thêm các cơ hội mới trong lĩnh vực Năng lượng tái tạo để tạo cơ sở tiền đề phát triển cho những năm tiếp theo.

- Đã củng cố và giữ được vị thế tài chính trong điều kiện khó khăn chung của các doanh nghiệp, gia tăng uy tín với các Ngân hàng, đơn vị cho vay vốn. Cân đối được nguồn vốn đáp ứng các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Bằng sự chỉ đạo sát sao, linh hoạt của HĐQT, Công ty đã từng bước tháo gỡ các khó khăn, thích ứng với tình hình mới. Mặc dù chưa hoàn thành kế hoạch đề ra, nhưng Công ty cũng đã đạt được một số kết quả đáng ghi nhận, cơ cấu doanh thu đã có sự chuyển biến tích cực, tạo tiền đề thuận lợi cho sự phát triển trong giai đoạn tiếp theo, tiêu biểu là:

- Thay đổi nhận diện thương hiệu của TEGROUP phù hợp với chiến lược kinh doanh cốt lõi của Công ty là Năng lượng và Bất động sản, hướng tới yếu tố Xanh.
- Thực hiện sửa đổi, bổ sung hệ thống văn bản quy định về Cơ cấu tổ chức và chức năng nhiệm vụ của các Phòng/Ban nhằm đáp ứng yêu cầu kinh doanh trong điều kiện mới.
- Trong năm 2022, TEGROUP đã tập trung rà soát, đánh giá năng lực và ý thức trách nhiệm trong thực thi nhiệm vụ của từng chức danh, thực hiện sắp xếp điều chỉnh, phân công lại lao động tại các Phòng, Ban. Cơ cấu bộ máy quản lý trong năm qua đã có những điều chỉnh góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn nhân lực của Công ty.
- Đánh giá công tác đầu tư vốn: đã phân loại, sắp xếp các nhóm dự án theo thứ tự ưu tiên để bố trí vốn phù hợp với tình hình thực tế; Từng nhóm dự án, được Ban Lãnh đạo TEGROUP nghiên cứu, cân nhắc kỹ để phân kỳ đầu tư, bố trí vốn phù hợp với tình hình triển khai thực tế, đảm bảo hiệu quả.
- Tháng 9/2022, Công ty đã ký Biên bản ghi nhớ hợp tác chiến lược với Tập đoàn Kumagai Gumi (Nhật Bản) trong lĩnh vực năng lượng, bất động sản và xây dựng.
- Tại lễ trao giải Asia Pacific Enterprise Awards (APEA) 2022, TEGROUP đã vinh dự nhận giải thưởng Doanh nghiệp tăng trưởng nhanh, Chủ tịch HĐQT TEGROUP được vinh danh ở hạng mục Doanh nhân xuất sắc châu Á.

KẾT QUẢ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH 2022

Đơn vị tính: tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu (Hợp nhất) | Kế hoạch 2022 | Thực hiện 2022 | Tỷ lệ (%) |
|-----|---------------------|---------------|----------------|-----------|
| 1 | Vốn điều lệ | 1.301,83 | 655,92 | 50,38% |
| 2 | Doanh thu | 817,84 | 222,41 | 27,19% |
| 3 | Lợi nhuận thuần | 220,62 | 72,68 | 32,94% |

| | | | | |
|---|------------------------------|--------|-------|--------|
| 4 | Lợi nhuận trước thuế | 196,19 | 57,81 | 29,47% |
| 5 | Lợi nhuận sau thuế | 165,36 | 43,67 | 26,41% |
| | - <i>LNST cổ đông cty mẹ</i> | 155,20 | 41,12 | 26,49% |

2. Đánh giá các mặt hoạt động:

2.1. Hoạt động đầu tư:

Trong năm 2022, thực hiện chủ trương và định hướng chiến lược mới đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, Công ty đã sàng lọc để tập trung đầu tư vào các dự án, doanh nghiệp kỳ vọng đem lại hiệu quả cao trong hai lĩnh vực chính là: Bất động sản và Năng lượng, đồng thời kiểm soát chặt chẽ được vốn đầu tư của mình. Một trong những Dự án trọng điểm của TEGROUP là Khu du lịch, nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân được giao cho Công ty con của TEGROUP là Công ty TNHH Onsen Hội Vân trực tiếp triển khai đã thực hiện đến 74% công tác chi trả, bồi thường giải phóng mặt bằng.

Bên cạnh đó, TEGROUP đã tái cấu trúc lại các khoản đầu tư bằng cách thoái vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi làm tăng vị thế tài chính của Công ty trong điều kiện tài chính vĩ mô còn có những biến động xấu. Tăng cường xây dựng quan hệ với các Ngân hàng nhằm đa dạng nguồn tài trợ cho các dự án mới sắp tới.

2.2. Hoạt động thương mại, sản xuất vật liệu:

Hoạt động thương mại của Công ty trong năm 2022: Mua bán, cung cấp vật liệu điện cho một số khách hàng trong ngành xây dựng dự án năng lượng tái tạo và triển khai một số hoạt động thương mại khác. Doanh thu từ hoạt động này đạt 97,14 tỷ đồng.

Hoạt động sản xuất vật liệu: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Việt Mỹ (VMC - Công ty con do TEGROUP nắm trên 50% Vốn điều lệ) hoạt động trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh Bê tông thương phẩm, mặc dù gặp không ít khó khăn do ảnh hưởng của tình trạng đóng băng của thị trường bất động sản, vẫn duy trì được hoạt động ổn định và trở thành nhà cung cấp bê tông thương phẩm uy tín tại tỉnh Hưng Yên địa bàn lân cận (Bắc Ninh, Hải Dương, Hải Phòng, Quảng Ninh...), sản phẩm của VMC đã được cung cấp cho một số chủ đầu tư và nhà thầu lớn như Hòa Phát, Việt Hưng (Ecopark), Hòa Bình,... Doanh thu năm 2022 đạt 77,26 tỷ đồng.

2.3. Hoạt động kinh doanh bất động sản:

Trong năm 2022, thị trường bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn. Bên cạnh

những tác động tiêu tích cực của giai đoạn “hậu Covid”, nhiều cơ chế, chính sách có liên quan của Nhà nước đã và đang tiếp tục được xem xét điều chỉnh. Điều này đã ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án và công tác bán hàng của các Công ty thành viên, đặc biệt là dự án Khu đô thị Nghĩa An – tỉnh Quảng Ngãi đã phải điều chỉnh lại kế hoạch triển khai để đảm bảo phù hợp với tình hình mới.

2.4. Hoạt động xây dựng:

Trong năm 2022 doanh thu xây lắp chưa đạt kế hoạch đề ra do các dự án trong hệ thống Tập đoàn TTVN và các Công ty do TEGROUP góp vốn, liên kết đều chậm triển khai vì nhiều lý do khách quan và chủ quan.

Mặc dù vậy, hoạt động thi công xây lắp của Công ty cũng đạt được một số kết quả tích cực. Năm 2022, Công ty đã thực hiện các hợp đồng thi công lắp cột đo gió cho dự án điện gió Ngân Sơn, Tổng thầu thi công hạ tầng kỹ thuật dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp. Song song với hoạt động thầu thi công, Công ty đã mở rộng hoạt động sang lĩnh vực Tư vấn giám sát. Đây là lĩnh vực mới và sẽ được đẩy mạnh trong thời gian tới để tận dụng hết lợi thế của TEGROUP với tư cách là thành viên của Tập đoàn Trường Thành Việt Nam. Hoạt động xây lắp trong năm ghi nhận doanh thu đạt 16,85 tỷ đồng.

2.5. Hoạt động tư vấn khác:

Trong năm 2022, Công ty đã thực hiện các hoạt động dịch vụ tư vấn liên quan đến mảng Năng lượng tái tạo và đạt doanh thu 31,16 tỷ đồng.

3. Tiến độ triển khai đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2022

Trong 06 tháng cuối năm 2022, được sự ủy quyền của ĐHĐCĐ, HĐQT Công ty đã triển khai thực hiện Phương án tăng vốn điều lệ của Công ty (chi tiết Phương án tăng vốn được ĐHĐCĐ thường niên 2022 thông qua tại Nghị Quyết số số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022). Tuy nhiên, do quá trình Cơ quan quản lý nhà nước xét duyệt Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty bị kéo dài và đến nay Công ty vẫn chưa nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, vì vậy Công ty chưa thể thực hiện đợt tăng vốn trong năm 2022 như kế hoạch dự kiến. HĐQT Công ty xin báo cáo tới ĐHĐCĐ các công việc trong năm đã triển khai và dự kiến công việc sẽ thực hiện tiếp trong năm 2023 như sau:

3.1. Các nội dung đã triển khai trong năm 2022:

- Ngày 23/06/2022, HĐQT Công ty đã thông qua việc triển khai phương án tăng vốn điều lệ, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài và một số vấn đề liên quan (chi tiết tại Nghị quyết HĐQT số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/06/2022).

- Ngày 24/06/2022, HĐQT Công ty đã thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu và phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu (chi tiết tại Nghị quyết HĐQT số 15/2022/NQ-HĐQT).
- Ngày 25/06/2022 Công ty đã nộp Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng lên Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN).
- Ngày 15/07/2022, UBCKNN đã gửi công văn số 4532/UBCK-QLCB về Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng để yêu cầu Công ty giải trình và bổ sung một số tài liệu liên quan.
- Ngày 16/08/2022, HĐQT Công ty đã thông qua việc sửa đổi, thay thế phương án chi tiết sử dụng vốn (chi tiết tại Nghị quyết HĐQT số 19/2022/NQ-HĐQT ngày 16/08/2022).
- Ngày 17/08/2022, HĐQT Công ty đã thông qua sửa đổi, bổ sung, thay thế một số tài liệu trong Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng (chi tiết tại Nghị quyết HĐQT số 20/2022/NQ-HĐQT ngày 17/08/2022).
- Ngày 19/08/2022, Công ty đã nộp tài liệu bổ sung, giải trình lên UBCKNN.
- Ngày 03/04/2023, căn cứ theo tình hình thị trường và nhu cầu sử dụng vốn phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty, HĐQT Công ty đã thông qua việc tạm dừng triển khai Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng, đồng thời báo cáo và trình ĐHCĐ thường niên năm 2023 thông qua Phương án tăng vốn điều chỉnh và/hoặc thay thế để tiếp tục thực hiện kế hoạch tăng vốn trong năm 2023, 2024. (chi tiết tại Nghị quyết HĐQT số 03/2023/NQ-HĐQT ngày 03/04/2023).
- Ngày 13/04/2023, UBCKNN đã có công văn số 1745/UBCK-QLCB thông báo dừng xem xét Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng theo thông báo của Công ty tại Công văn số 29/2023/CV-TEG ngày 03/04/2023.

3.2. Các nội dung dự kiến tiếp tục triển khai trong năm 2023:

Trên cơ sở nhu cầu về vốn thực tế để phục vụ hoạt động đầu tư, mở rộng kinh doanh của Công ty trong năm 2023, đồng thời để đảm bảo quyền lợi của cổ đông, HĐQT báo cáo và xin ý kiến ĐHCĐ thường niên năm 2023 thông qua việc tiếp tục thực hiện đợt tăng vốn của Công ty. Tuy nhiên, việc triển khai thực hiện phương án tăng vốn sẽ được điều chỉnh như sau:

- Đối với phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021:

Phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021 (tỷ lệ phát hành 7%) sẽ được gộp với Phương án phát hành cổ tức năm 2022 (tỷ lệ phát hành 4%) và ưu tiên triển khai thực hiện việc chi trả cổ tức cho cổ đông trong năm 2023 để đảm bảo quyền lợi cho cổ đông hiện hữu.

(Chi tiết Phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021, năm 2022 theo Tờ trình số 04/2023/TT-HĐQT ngày/...../2023).

- Đối với phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu:

Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được tiếp tục thực hiện trong năm 2023 và có điều chỉnh lại một số nội dung trong Phương án tăng vốn để đảm bảo Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là tuân thủ các quy định của pháp luật. Cụ thể, đối với giao dịch đầu tư vào Công ty Cổ phần Năng Lượng Trường Thành (TTP) xét theo tổng giá trị đầu tư dự kiến đang chiếm 40% tổng giá trị tài sản của TEGROUP tại thời điểm 31/12/2022 theo BCTC kiểm toán riêng của Công ty, đồng thời việc TEGROUP thực hiện đầu tư vào TTP thuộc trường hợp giao dịch giữa TEGROUP và người có liên quan đến TEGROUP, vì vậy HĐQT Công ty kính trình ĐHCĐ thông qua chi tiết giao dịch dự kiến này và các đối tượng có lợi ích liên quan đến giao dịch sẽ được tách phiếu biểu quyết theo quy định hiện hành. Cụ thể như sau:

- ❖ Thông qua việc TEGROUP góp bổ sung thêm vốn vào Công ty con (là Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành), giá trị dự kiến góp thêm vốn là 297 tỷ đồng. TEGROUP dự kiến mua thêm 29.700.000 cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ CTCP Năng lượng Trường Thành, giá mua cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.
- ❖ Thông qua việc TEGROUP mua thêm 3.988.478 cổ phần Công ty Cổ phần Năng Lượng Trường Thành từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam với giá mua cổ phiếu là 13.300 đồng/cổ phiếu, tương đương với giá trị dự kiến giao dịch là 53 tỷ đồng.

(Chi tiết Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (đã được điều chỉnh nội dung) theo Tờ trình số 05/2023/T-HĐQT ngày/...../2023).

II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT:

1. Các cuộc họp và Nghị quyết HĐQT:

Các cuộc họp của HĐQT được tổ chức và tiến hành theo đúng Điều lệ Công ty và quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành. Các Biên bản và Nghị quyết của HĐQT đều có sự thống nhất của các thành viên HĐQT và được lưu giữ theo quy định.

Các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT đã được Ban điều hành triển khai đồng bộ, nhất quán và hiệu quả, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và theo yêu cầu của HĐQT.

Các Nghị quyết/Quyết định của HĐQT ban hành trong năm 2022 như sau:

| STT | Số Nghị quyết | Ngày | Nội dung | Tỷ lệ thông |
|-----|---------------|------|----------|-------------|
|-----|---------------|------|----------|-------------|

| | | | | qua (%) |
|----|--------------------|------------|---|----------------|
| 1. | Số 01/2022/NQ-HĐQT | 24/01/2022 | Thông qua việc triệu tập họp và chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 | 100 |
| 2. | Số 03/2022/NQ-HĐQT | 24/02/2022 | Thông qua thời gian, địa điểm, các dự thảo nội dung trình tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 | 100 |
| 3. | Số 04/2022/NQ-HĐQT | 17/03/2022 | Thông qua việc ban hành sơ đồ cơ cấu tổ chức mới của Công ty | 100 |
| 4. | Số 05/2022/NQ-HĐQT | 20/03/2022 | Thông qua việc thành lập Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh | 100 |
| 5. | Số 06/2022/NQ-HĐQT | 21/03/2022 | Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 | 100 |
| 6. | Số 08/2022/NQ-HĐQT | 28/03/2022 | Thông qua việc điều chỉnh, bổ sung tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 (lần 2) | 100 |
| 7. | Số 10/2022/NQ-HĐQT | 20/04/2022 | Thông qua việc ký kết Hợp đồng nguyên tắc thi công xây dựng công trình thuộc Dự án Khu biệt thự nghỉ dưỡng biển Bãi Xếp tại phường Ghềnh Ráng, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định giữa TEGROUP và Công ty cổ phần Công nghiệp Trường Thành Việt | 100 |

| | | | | |
|-----|--------------------|------------|---|-----|
| | | | Nam | |
| 8. | Số 11/2022/NQ-HĐQT | 27/04/2022 | Thông qua việc ký kết Hợp đồng thiết kế, cung cấp và lắp đặt thiết bị, thi công xây dựng và vận hành 01 năm trụ đo gió 120m thuộc Dự án nhà máy điện gió Ngân Sơn tại huyện Ngân Sơn, tỉnh Bắc Cạn giữa TEGROUP và Công ty cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam | 100 |
| 9. | Số 12/2022/NQ-HĐQT | 28/04/2022 | Thông qua việc ban hành Quy chế kiểm toán nội bộ và Danh sách thành viên ban kiểm toán nội bộ | 100 |
| 10. | Số 14/2022/NQ-HĐQT | 23/06/2022 | Thông qua triển khai phương án tăng vốn điều lệ, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán, phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài và một số vấn đề liên quan | 100 |
| 11. | Số 15/2022/NQ-HĐQT | 24/06/2022 | Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng và phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu | 100 |
| 12. | Số 16/2022/NQ-HĐQT | 28/06/2022 | Thông qua việc nhận chuyển nhượng cổ phần tại Công ty cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường | 100 |

| | | | | |
|-----|--------------------|------------|---|-----|
| | | | Thành Quảng Ngãi | |
| 13. | Số 19/2022/NQ-HĐQT | 16/08/2022 | Thông qua sửa đổi, thay thế Phương án chi tiết sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng của Công ty tại Nghị quyết số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 23/6/2022 và một số nội dung có liên quan | 100 |
| 14. | Số 20/2022/NQ-HĐQT | 17/08/2022 | Thông qua việc sửa đổi, bổ sung, thay thế một số tài liệu trong bộ Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng | 100 |
| 15. | Số 21/2022/NQ-HĐQT | 22/08/2022 | Đính chính một số nội dung tại Nghị quyết số 19/2022/NQ-HĐQT ngày 16/8/2022 | 100 |
| 16. | Số 22/2022/NQ-HĐQT | 13/09/2022 | Thông qua việc chuyển nhượng cổ phần sở hữu tại Công ty cổ phần Năng lượng và Công nghệ cao Trường Thành Quảng Ngãi | 100 |
| 17. | Số 32/2022/NQ-HĐQT | 12/10/2022 | Thông qua việc ký kết hợp đồng thế chấp tài sản với Ngân hàng BIDV | 100 |
| 18. | Số 33/2022/NQ-HĐQT | 13/10/2022 | Thông qua việc ký kết Hợp đồng tư vấn giám sát thi công công trình xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình cột đo gió 120m tại Dự án TTP Ngân Sơn | 100 |
| 19. | Số 55/2022/NQ- | 12/12/2022 | Thông qua chủ trương ký kết Hợp đồng tư vấn giám | 100 |

| | | | | |
|--|------|--|--|--|
| | HDQT | | sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị công trình “Thi công trạm quan trắc Lidar trên biển” thuộc Dự án “Điện gió Trường Thành Trà Vinh V3-3” | |
|--|------|--|--|--|

2. Kết quả giám sát của HDQT đối với Ban Điều hành:

Trong năm 2022, HDQT đã thực hiện đúng chức năng, thẩm quyền theo quy định của Pháp luật và Điều lệ của Công ty, đã thảo luận và thông qua các Nghị quyết về các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

HDQT đã thường xuyên làm việc trực tiếp và giám sát chặt chẽ, kịp thời chỉ đạo và hỗ trợ Ban Điều hành trong công tác triển khai các nhiệm vụ và kế hoạch kinh doanh năm 2022.

HDQT yêu cầu Ban Điều hành báo cáo thường xuyên kết quả thực hiện theo từng kỳ và đề ra giải pháp kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh. Ngoài ra, HDQT làm việc trực tiếp những vấn đề mà HDQT xét thấy cần thiết đối với người có thẩm quyền của Công ty nhằm đảm bảo tất cả các hoạt động trong Công ty tuân thủ đúng pháp luật, Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông và HDQT đã ban hành.

❖ Đối với Tổng Giám đốc:

- Thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của Tổng giám đốc được quy định tại Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.
- Triển khai các nội dung tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, HDQT và các quyết định HDQT đã ban hành theo đúng quy trình và tiến độ đề ra.
- Thường xuyên báo cáo, xin ý kiến chỉ đạo của HDQT, đảm bảo công tác lãnh đạo, chỉ đạo mọi lĩnh vực hoạt động của Công ty tuân thủ theo qui định của Pháp luật, chế độ chính sách của Nhà nước và Điều lệ của Công ty.

❖ Đối với các cán bộ quản lý khác:

- Thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn và trách nhiệm thuộc lĩnh vực được phân công. Làm việc có tinh thần trách nhiệm, gương mẫu trong công tác lãnh đạo và quản lý điều hành thuộc lĩnh vực được phân công.
- Tập thể Ban Điều hành, cán bộ quản lý Công ty là một tập thể đoàn kết, gắn bó, giúp nhau hoàn thành tốt nhiệm vụ điều hành và quản trị Công ty.

3. Lương, phụ cấp của Hội đồng quản trị:

- Thực hiện chi lương, phụ cấp của HĐQT và BKS năm 2022: 438.000.000 đồng/2.500.000.000 đồng kế hoạch.

4. Hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị và đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của Hội đồng quản trị

4.1. Hoạt động của thành viên độc lập Hội đồng quản trị

Nhiệm kỳ 2020-2025, Hội đồng quản trị có 03 thành viên độc lập gồm: (1) Ông Trần Tuấn Phong, (2) Ông Akahane Seiji, và (3) ông Kudun Sukhumananda.

Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị đều có năng lực chuyên môn và kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty, cụ thể Ông Akahane Seiji được phân công phụ trách phát triển đối tác tại thị trường Nhật Bản, ông Trần Tuấn Phong và ông Kudun Sukhumananda được phân công phụ trách tư vấn các vấn đề liên quan pháp lý và kết nối đối tác nước ngoài.

Trong năm 2022, ông Trần Tuấn Phong, ông Akahane Seiji, và ông Kudun Sukhumananda đều đã tích cực tham gia hỗ trợ Ban Điều hành phát triển đối tác tại thị trường Nhật Bản, Thái Lan, Âu Mỹ, đã giới thiệu một số Công ty hàng đầu tại Nhật Bản, Thái Lan và Âu Mỹ đến làm việc và trao đổi.

4.2. Đánh giá của thành viên độc lập Hội đồng quản trị về hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2022, Hội đồng quản trị đã phê duyệt, ban hành kịp thời các Nghị quyết theo đúng thẩm quyền để quản lý các hoạt động quản trị cũng như kinh doanh của Công ty; đồng thời cũng chỉ đạo và giám sát chặt chẽ hoạt động của Ban Điều hành trong việc thực hiện các mục tiêu, chiến lược và kế hoạch kinh doanh đã được Ban lãnh đạo đề ra.

III. PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2023 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

1. Phương hướng hành động năm 2023

- Hội đồng Quản trị sẽ tiếp tục tăng cường giám sát, song hành cùng Ban Điều hành để thực hiện thành công các Nghị quyết được Đại Hội đồng cổ đông thường niên 2023 thông qua;
- Chỉ đạo Ban Điều hành thực hiện quyết liệt nhằm đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án bất động sản, năng lượng tái tạo...mà Công ty có tham gia đầu tư, góp vốn hoặc thầu xây dựng; đảm bảo thực hiện đúng tiến độ của các hợp đồng xây lắp, thương mại đã và sẽ ký kết.
- Chỉ đạo Ban điều hành thực hiện các kế hoạch, đa dạng các giải pháp huy động vốn đầu tư đáp ứng nhu cầu vốn triển khai các dự án,

- Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục cùng Ban Điều hành tích cực tìm kiếm, phát triển thêm các Dự án đầu tư, hợp đồng Thầu xây lắp, hợp đồng thương mại mới, xúc tiến tìm kiếm, phát triển các dự án Bất động sản tiềm năng để tạo tiền đề cho các hoạt động của Công ty trong năm 2023 và các năm tới.
- Bám sát tình hình kinh tế, tình hình thị trường và các chính sách của Nhà nước liên quan đến lĩnh vực hoạt động của Công ty để ra các quyết sách phù hợp.
- Nhận định các cơ hội đầu tư mới và phân bổ vốn phù hợp để đạt hiệu quả cao nhất cho Công ty, bao gồm các cơ hội đầu tư tài chính, đầu tư mua lại Công ty có ngành nghề phù hợp làm tăng năng lực của TEGROUP.
- Tăng cường xúc tiến hợp tác với các đối tác lớn trên thế giới để cùng triển khai các dự án năng lượng tái tạo tại Việt Nam và các nước Châu Á.
- Bên cạnh đó, nhằm tăng cường công tác quản trị, Hội đồng quản trị sẽ rà soát, sửa đổi, bổ sung các quy trình, quy chế, nâng cao vai trò của các thành viên Hội đồng quản trị để xử lý kịp thời các vấn đề phát sinh, nắm bắt được các cơ hội,... qua đó từng bước nâng cao hơn nữa lợi ích của các cổ đông.

2. Một số chỉ tiêu kế hoạch năm 2023:

Đơn vị tính: tỷ đồng

| STT | Chỉ tiêu (Hợp nhất) | Giá trị | Tỷ lệ so với 2022 |
|-----|----------------------|---------|-------------------|
| 1 | Doanh thu | 336,16 | 151,14% |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 139,34 | 241,03% |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 111,47 | 255,26% |

3. Kế hoạch đầu tư vốn trong năm 2023: Chi tiết theo Phụ lục đính kèm.

IV. KẾT LUẬN

Mặc dù phải ứng phó với những biến động bất lợi, khó lường của thị trường, Hội đồng quản trị đã hoàn thành tốt được vai trò là cơ quan quản lý Công ty, linh hoạt, quyết đoán trong việc đưa ra được những quyết sách, điều chỉnh phù hợp giúp cho Công ty duy trì được hoạt động ổn định, tuy chưa hoàn thành được các chỉ tiêu kế hoạch đề ra nhưng hoạt động sản xuất kinh doanh vẫn thu được lợi nhuận. Nhân đây, thay mặt cho HĐQT Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành xin chân thành cảm ơn sự ủng hộ của các Quý cổ đông, các đối tác, các cơ quan quản lý; cảm ơn sự đồng thuận, nỗ lực của Ban Điều hành cùng tập thể CBNV trong Công ty đã giúp Công ty có được kết quả khả quan trong năm 2022 và là động lực để thực hiện thành công kế hoạch

2023 do Đại hội cổ đông giao.

Kính trình và xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 về Báo cáo kết quả hoạt động năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023 của HĐQT Công ty nêu trên.

Trân trọng cảm ơn!

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**

Đặng Trung Kiên

PHỤ LỤC VỀ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ VỐN TRONG NĂM 2023

(Đính kèm Báo cáo số 01/2023/BC-HĐQT ngày .../.../2023 về hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và phương hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2023)

Theo định hướng chiến lược dài hạn, Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (sau đây viết tắt là “TEGROUP” hoặc “Công ty”) sẽ tập trung đầu tư chủ yếu vào mảng Năng lượng tái tạo và Bất động sản. Tuy nhiên, trong điều kiện thị trường bất động sản 2023 được dự đoán chưa thể khởi sắc, vì vậy định hướng năm 2023 tới Công ty sẽ tập trung đầu tư chủ yếu vào lĩnh vực Năng lượng tái tạo. Cụ thể, trong kế hoạch đầu tư năm 2023, HĐQT Công ty trình ĐHCĐ thường niên 2023 thông qua kế hoạch đầu tư 353.736.284.200 đồng (tương đương với 40,46% tổng tài sản của TEGROUP tại thời điểm 31/12/2022 theo BCTC riêng đã kiểm toán của Công ty) để (i) Tiếp tục đầu tư vào Công ty con (Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành) để tăng tỷ lệ sở hữu và (ii) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh. Phương án đầu tư như sau:

I. Đầu tư tăng tỷ lệ sở hữu tại Công ty con - Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (TTP)

Hiện tại, TEGROUP đang nắm giữ 90,14% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành. Công ty dự kiến mua thêm cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành (sau đây viết tắt là “cổ phiếu TTP”) từ cổ đông của TTP để tăng tỷ lệ sở hữu lên tới 99% vốn điều lệ TTP, phục vụ mục tiêu lâu dài trong mảng Năng lượng tái tạo.

1. Thông tin chính về TTP

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành
- Giấy chứng nhận ĐKDN số 0107660866 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08/12/2016 và cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 25/10/2019
- Trụ sở: Số 14 - 16, phố Hàm Long, phường Phan Chu Trinh, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư các dự án năng lượng và đầu tư tài chính
- Vốn điều lệ hiện tại: 450.000.000.000 đồng
- Số cổ phần đang lưu hành hiện tại: 45.000.000 cổ phiếu
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Đình Ngọc
- Hình thức Công ty: Công ty Cổ phần chưa đại chúng
- Tỷ lệ sở hữu của TEGROUP tại TTP hiện tại: 40.561.526 cổ phần, tương đương với 90,14% vốn điều lệ của TTP

- Kết quả kinh doanh năm 2021, 2022 của TTP:

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

| STT | Chỉ tiêu (hợp nhất) | Thực hiện 2021 | Thực hiện 2022 | Tỷ lệ (%) 2022/2021 |
|-----|--|-------------------|----------------------|------------------------|
| 1 | Tổng tài sản | 584.403 | 560.422 | 95,90% |
| 2 | Vốn điều lệ | 450.000 | 450.000 | 100,00% |
| 3 | Tổng doanh thu (Bao gồm doanh thu HĐTC) | 3.037 | 45.070 | 1.484,03% |
| 4 | Lợi nhuận thuần | 879 | 41.719 | 4.746,19% |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế | 326 | 41.719 | 12.797,24% |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế | 75 | 33.541 | 44.721,33% |
| | LNST cổ đông Công ty mẹ | 80 | 33.622 | 42.027,50% |

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của TTP)

Theo định hướng chiến lược của TEGROUP, Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành là Công ty con chuyên thực hiện đầu tư lĩnh vực năng lượng tái tạo, qua đó đầu tư vào các Doanh nghiệp dự án điện cùng với các đối tác. Trong năm, TTP đã cơ cấu các khoản đầu tư nhằm thu hồi vốn và chuẩn bị nguồn lực tham gia các dự án năng lượng mới khi có Quy hoạch Điện VIII được Chính phủ thông qua.

- Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của TTP năm 2023-2025:

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

| STT | Chỉ tiêu (hợp nhất) | Kế hoạch 2023 | Kế hoạch 2024 | Kế hoạch 2025 |
|-----|--|------------------|------------------|------------------|
| 1 | Tổng Doanh thu (Bao gồm doanh thu HĐTC) | 320.000 | 100.000 | 120.000 |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 150.000 | 40.000 | 50.000 |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 120.000 | 32.000 | 40.000 |

(Nguồn: Kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2023-2025 của TTP)

Trong năm 2023, TTP dự kiến sẽ thoái vốn tại Công ty Cổ phần TTP Phú Yên cho đối tác Nhật Bản (đang trong quá trình hoàn tất đàm phán) nhằm thu hồi vốn và chuẩn

bị nguồn lực tham gia các dự án năng lượng mới khi có Quy hoạch Điện VIII được Chính phủ thông qua.

2. Phương án mua thêm cổ phiếu TTP

- Số cổ phiếu TTP dự kiến mua thêm: 3.988.474 cổ phiếu
- Giá mua dự kiến tối đa: 13.300 đồng/cổ phiếu
- Giá trị giao dịch theo giá mua dự kiến: 53.046.704.200 đồng
- Cơ sở xác định giá mua:

Để xác định giá mua dự kiến cổ phiếu TTP, HĐQT TEGROUP đã đàm phán với bên chuyển nhượng cổ phần dựa trên (i) Giá trị sổ sách của Cổ phiếu TTP, (ii) So sánh giá thị trường cổ phiếu của các Công ty hoạt động cùng ngành có quy mô tương đương với TTP và (iii) Đánh giá lợi ích hiện tại và tương lai của TTP đem lại, tăng năng lực tham gia các dự án năng lượng tái tạo mới trong thời gian tới. Cụ thể:

Theo BCTC hợp nhất năm 2022 được kiểm toán của TTP:

| Chỉ tiêu | Ký hiệu | 31/12/2022 |
|---|----------------------|-----------------|
| Vốn chủ sở hữu (đã loại trừ lợi ích của cổ đông không kiểm soát) (đồng) | (1) | 510.520.431.299 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu) | (2) | 45.000.000 |
| Book value (đồng/cổ phiếu) | (3) = (1)/(2) | 11.345 |

Các doanh nghiệp cùng ngành hiện đang niêm yết/giao dịch cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán:

| Mã chứng khoán | EPS năm 2022 (đồng) | Book value năm 2022 (đồng/cp) | Giá cổ phiếu tại ngày 13/04/2023 (đồng/cp) | P/E | P/B |
|---|---------------------|-------------------------------|--|--------------|-------------|
| VCP | 4.386 | 15.097 | 26.600 | 6,06 | 1,76 |
| SBM | 3.245 | 13.561 | 25.800 | 7,95 | 1,90 |
| ND2 | 4.492 | 15.473 | 32.000 | 7,12 | 2,07 |
| REE | 2.243 | 29.085 | 69.000 | 30,76 | 2,37 |
| HDG | 2.251 | 19.075 | 33.150 | 14,73 | 1,74 |
| Chỉ số trung bình của các công ty cùng ngành có quy mô tương đương | | | | 13,32 | 1,97 |

- + Giá cổ phiếu TTP theo so sánh P/E trung bình là 9.950 đồng/cổ phiếu
- + Giá cổ phiếu TTP theo so sánh P/B trung bình là 22.350 đồng/cổ phiếu
- + Với trọng số của Phương pháp P/E và Phương pháp P/B lần lượt là 50% và 50%, ước tính Giá trung bình cổ phiếu TTP là **16.150 đồng/ cổ phiếu**

Căn cứ theo giá trị sổ sách của cổ phiếu TTP và ước tính giá cổ phiếu TTP theo phương pháp so sánh tương đương P/E và P/B với các Doanh nghiệp cùng ngành, **HĐQT Công ty đề xuất mức giá mua cổ phiếu TTP là 13.300 đồng/cổ phần.** Đây cũng là mức giá dự kiến được HĐQT đàm phán, trao đổi với đối tác dự kiến chuyển nhượng cổ phiếu TTP.

- Tỷ lệ sở hữu của TEGROUP nắm giữ tại TTP sau giao dịch dự kiến: 99%
- Nguồn vốn để thực hiện giao dịch: dự kiến từ nguồn vốn huy động từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (*chi tiết theo Tờ trình số 05/2023/TT-HĐQT về Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu*)

- Bên chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (TTVN)

- Mối quan hệ giữa bên chuyển nhượng và TEGROUP:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam hiện là cổ đông lớn của TEGROUP, hiện sở hữu 20.813.522 cổ phiếu TEGROUP, tương đương với tỷ lệ sở hữu 31,73% vốn điều lệ TEGROUP.

- Mối quan hệ giữa Bên chuyển nhượng và người có liên quan của TEGROUP:

Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam hiện là tổ chức có liên quan đến người nội bộ của TEGROUP

| Tên | Chức vụ hiện nay tại TEGROUP | Chức vụ hiện nay tại TTVN |
|---------------------|--|---|
| Ông Đặng Trung Kiên | Chủ tịch HĐQT, người đại diện theo pháp luật | Chủ tịch HĐQT, người đại diện pháp luật |
| Ông Lê Đình Ngọc | Thành viên HĐQT | Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc |
| Ông Hoàng Mạnh Huy | Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Hoàng Đình Lợi | Phó Chủ tịch HĐQT | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Mạc Quang Huy | Thành viên HĐQT | Thành viên HĐQT |

| Tên | Chức vụ hiện nay tại TEGROUP | Chức vụ hiện nay tại TTVN |
|-----------------------|------------------------------|--|
| Bà Đào Thị Thanh Hiền | Thành viên HĐQT | Phó Chủ tịch HĐQT |
| Ông Đào Xuân Đức | Trưởng ban kiểm soát | Kế toán trưởng |
| Ông Đặng Trần Quyết | Phó Tổng Giám đốc | Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc |

II. Đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện Gió Trường Thành Trà Vinh (TTTV)

1. Thông tin chính về Công ty:

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh
- Giấy chứng nhận ĐKDN số 2100646513 do Sở KH&ĐT tỉnh Trà Vinh cấp lần đầu ngày 06/05/2019 và cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 21/06/2022
- Trụ sở: Ấp Cồn Trứng, xã Trường Long Hòa, thị xã Duyên Hải, tỉnh Trà Vinh
- Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất điện bằng năng lượng gió
- Vốn điều lệ hiện tại: 752.100.000.000 đồng
- Số cổ phần đang lưu hành hiện tại: 75.210.000 cổ phiếu
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Varut Tummaravanukub và Ông Passakorn Panyratanakorn
- Hình thức Công ty: Công ty Cổ phần chưa đại chúng.
- Tỷ lệ sở hữu của TEGROUP tại TTTV hiện tại: 0%
- Thông tin “Dự án Điện gió V1-2 Trà Vinh” do TTTV là chủ đầu tư:
 - + Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh
 - + Công suất: 48 MW
 - + Tổng Giá trị đầu tư: 2.540.811.068.000 đồng
 - + Vốn điều lệ: 752.100.000.000 đồng
 - + Ngày phát điện: 21/10/2021
 - + Giá bán điện cố định trong vòng 20 năm: 9,8 cent/w
 - + Doanh thu 2021 (3 tháng cuối năm): 84,39 tỷ đồng; lợi nhuận gộp: 53,8 tỷ đồng
 - + Doanh thu 2022: 339 tỷ đồng; lợi nhuận gộp: 155 tỷ đồng
 - + Cổ đông chính: Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh thành lập năm 2019 bởi 2 nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam (TTVN) và Sermsang Power Corporation Public Company Limited (SSP)

của Thái Lan để tiến hành đầu tư Dự án điện gió V1-2 Trà Vinh.

- + Dự án điện gió V1-2 Trà Vinh được Bộ Công Thương bổ sung vào quy hoạch phát triển điện gió tỉnh Trà Vinh giai đoạn đến 2020, tầm nhìn đến năm 2030 tại Quyết định 13309/QĐ-BCT ngày 04/12/2015. Dự án khởi công tháng 03/2021, hoàn thành đi vào vận hành thương mại toàn bộ dự án vào ngày 21/10/2021 sau hơn 6 tháng thi công, tổng vốn đầu tư 2.540.811.068.000 đồng. Nhà máy điện gió V1-2 - một trong những dự án hoàn thành lắp đặt Turbine sớm nhất vùng Tây Nam Bộ. Đây là dự án điện gió sử dụng giải pháp công nghệ móng cọc Monopile (cọc đơn ống thép đường kính 5,5m) tiên tiến, lần đầu tiên được áp dụng tại Việt Nam giúp giảm thời gian thi công phần móng Tua bin gió chỉ còn 4 ngày/móng trụ thay vì mất từ 30 - 45 ngày/móng trụ như đa số các dự án điện gió tại Việt Nam đang áp dụng giải pháp hệ móng cọc bê tông dự ứng lực (multipile); Giảm tối đa những tác động ảnh hưởng đến môi trường. Dự án áp dụng quy trình lắp đặt Tuabin khoa học với sự hỗ trợ của các phương tiện chuyên dụng có sức nâng lớn, độ cao nâng lên đến 110m và có độ ổn định cao trên biển trong mọi điều kiện thời tiết. Dự án hoàn thiện có công suất 48MW, gồm 12 turbine, sản lượng điện hàng năm khoảng 168 triệu KWh, đáp ứng nhu cầu sử dụng điện của khoảng 100.000 hộ dân. Doanh thu hàng năm ước tính khoảng 16 triệu đô la Mỹ, tương đương khoảng 368,404 tỷ Việt Nam đồng.

- Thông tin về kết quả kinh doanh năm 2021, 2022 của TTTV:

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

| STT | Chỉ tiêu (hợp nhất) | Thực hiện 2021 | Thực hiện 2022 | Tỷ lệ (%) 2022/2021 |
|-----|----------------------|----------------|----------------|---------------------|
| 1 | Tổng tài sản | 2.865.249 | 2.533.309 | 88,41% |
| 2 | Vốn điều lệ | 650.000 | 752.100 | 115,71% |
| 3 | Tổng doanh thu | 84.397 | 339.169 | 401,87% |
| 4 | Lợi nhuận thuần | 53.834 | 155.158 | 288,22% |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế | 48.395 | (30.952) | |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế | 48.314 | (31.547) | |

(Nguồn: BCTC kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của TTTV)

Trong năm 2022, Lợi nhuận của TTTV âm là do lỗ chênh lệch tỷ giá và do lãi suất những tháng cuối năm 2022 tăng cao. TTTV dự đoán với chính sách giá bán theo USD hiện tại cũng như lãi suất cho vay trở về mức bình thường như trước đây thì TTTV sẽ được hoàn dự phòng tỷ giá và giảm chi phí lãi vay dẫn đến lợi nhuận sẽ đạt kế hoạch kỳ vọng.

TTTV được Ngân hàng BangkokBank đánh giá có chất lượng tài sản tốt, hiệu suất cao và mức sinh lời tốt trong dài hạn, có ưu thế về giá FIT 9,8 cent cố định trong 20 năm, ưu đãi thuế TNDN trong nhiều năm.

- Thông tin về Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của TTTV năm 2023-2025:

Đơn vị tính: 1.000.000 đồng

| STT | Chỉ tiêu (hợp nhất) | Kế hoạch 2023 | Kế hoạch 2024 | Kế hoạch 2025 |
|-----|----------------------|------------------|------------------|------------------|
| 1 | Tổng Doanh thu | 420.000 | 440.000 | 440.000 |
| 2 | Lợi nhuận trước thuế | 90.000 | 100.000 | 100.000 |
| 3 | Lợi nhuận sau thuế | 90.000 | 100.000 | 100.000 |

(Nguồn: Kế hoạch lợi nhuận giai đoạn 2023-2025 của TTTV)

2. Phương án đầu tư mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh (sau đây viết tắt là “Cổ phiếu TTTV”)

- Số cổ phiếu TEGROUP dự kiến mua: 15.034.479 cổ phần
- Giá mua dự kiến tối đa: 20.000 đồng/cổ phiếu
- Giá trị giao dịch theo giá mua dự kiến là 300.689.580.000 đồng
- Cơ sở xác định giá mua:

Để xác định giá mua hợp lý dự kiến cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh (TTTV), HĐQT Công ty đã đàm phán với bên chuyên nhượng cổ phần dựa trên (i) Giá trị sổ sách của Cổ phiếu TTTV, (ii) So sánh giá thị trường của cổ phiếu của các Công ty hoạt động cùng ngành có quy mô tương đương và (iii) Đánh giá lợi ích hiện tại và tương lai của TTTV đem lại, tăng năng lực tham gia các dự án năng lượng tái tạo mới trong thời gian tới. Cụ thể:

Theo BCTC kiểm toán năm 2022 của TTTV:

| Chỉ tiêu | Ký hiệu | 31/12/2022 |
|--|--------------------------|-----------------|
| Vốn chủ sở hữu (đồng) | (1) | 761.010.614.067 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu) | (2) | 75.210.000 |
| Book value (đồng/cổ phiếu) | (3) = (1)/(2) | 10.118 |

Tham chiếu thông tin công bố từ Báo cáo tài chính riêng năm 2022 được kiểm toán của các doanh nghiệp cùng ngành (năng lượng tái tạo) hiện đang niêm yết/giao dịch cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán:

| Mã chứng khoán | EPS năm 2022 (đồng) | Book value năm 2022 (đồng/cp) | Giá cổ phiếu tại ngày 13/04/2023 (đồng/cp) | P/E | P/B |
|--|---------------------|-------------------------------|--|--------------|-------------|
| TV2 | 224 | 17.981 | 24.050 | 107,37 | 1,34 |
| VCP | 4.386 | 15.097 | 26.600 | 6,06 | 1,76 |
| KOS | 154 | 10.582 | 37.900 | 246,10 | 3,58 |
| REE | 2.243 | 29.085 | 69.000 | 30,76 | 2,37 |
| HDG | 2.251 | 19.075 | 33.150 | 14,73 | 1,74 |
| Chỉ số trung bình của các công ty tương đương | | | | 81,00 | 2,16 |

Do năm 2022 Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh có kết quả kinh doanh âm, vì vậy không sử dụng phương pháp so sánh P/E để ước tính giá cổ phiếu TTTV. Theo đó, HĐQT ước tính Giá cổ phiếu TTTV theo so sánh P/B trung bình của các công ty tương đương trong ngành là **21.855 đồng/ cổ phiếu**.

Căn cứ theo giá trị sổ sách của cổ phiếu TTTV và ước tính giá cổ phiếu TTTV theo phương pháp so sánh tương đương P/B với các Doanh nghiệp cùng ngành, **HĐQT Công ty đề xuất mức giá mua cổ phiếu TTP là 20.000 đồng/cổ phần.** Đây cũng là mức giá dự kiến được HĐQT đàm phán, trao đổi với đối tác dự kiến chuyển nhượng cổ phần TTTV.

- Tỷ lệ vốn của TEGROUP nắm giữ tại TTTV sau giao dịch: 19,99%
- Nguồn vốn để thực hiện giao dịch: dự kiến từ nguồn vốn huy động từ đợt chào

bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu (*chi tiết theo Tờ trình Tờ trình số 05/2023/TT-HĐQT về Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu*)

- Bên chuyên nhượng: Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam
- Mọi quan hệ giữa bên chuyên nhượng với TEGROUP, người có liên quan của TEGROUP: như thông tin đã trình bày tại khoản 2 mục I văn bản này.

**CÔNG TY CỔ PHẦN NĂNG LƯỢNG
VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

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

Số: 05/2023/TT-HĐQT

Hà Nội, ngày ... tháng năm 2023

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành;
- Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022;
- Căn cứ Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị số 01/2023/BC-HĐQT ngày .../...../2023;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (“HĐQT”) kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu với những nội dung như sau:

1. Thông qua tiếp tục triển khai phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc tiếp tục triển khai Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trong năm 2023, năm 2024 và thực hiện sau Đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021, năm 2022 cho cổ đông hiện hữu.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ thông qua việc điều chỉnh, bổ sung và thay thế một số nội dung của Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2022 đã được thông qua tại Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022. Nội dung Phương án điều chỉnh, bổ sung, thay thế tại mục 2 và mục 3 của Tờ trình này.

2. Thông qua một số nội dung điều chỉnh và/hoặc thay thế trong phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng

- Điều chỉnh giảm quy mô đợt chào bán: Căn cứ theo tình hình hoạt động thực tế và kế hoạch mở rộng hoạt động kinh doanh sắp tới, HĐQT Công ty đã xem xét và tính toán lại nhu cầu vốn cần huy động từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng để tài trợ cho các hoạt động gồm (i) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh thông qua mua cổ phần từ cổ đông hiện hữu (ii) Đầu tư vào Công ty con là Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành thông qua mua cổ phần từ cổ đông hiện hữu và (iii) Bổ sung vốn lưu động cho Công ty (nhằm thanh toán các khoản nợ vay, các khoản phải trả và/hoặc dự kiến phải trả cho các chủ nợ, khách hàng, nhà cung cấp, v.v...). Cụ thể, HĐQT Công ty đã xây dựng lại Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng với quy mô chào bán dự kiến được điều chỉnh giảm so với Phương án chào bán cổ phiếu năm 2022 để trình ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua (*chi tiết theo Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu đính kèm Tờ trình này*).

- Điều chỉnh phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: do việc điều chỉnh giảm quy mô đợt chào bán như đã trình bày nêu trên, HĐQT Công ty kính trình ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua việc điều chỉnh phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho phù hợp với tổng số tiền dự kiến huy động được từ đợt chào bán. Đồng thời, HĐQT Công ty kính trình ĐHĐCĐ thường niên 2023 thông qua chi tiết về các giao dịch giữa Công ty với cổ đông và/hoặc đối tác để nhằm đảm bảo việc thông qua các giao dịch này (bao gồm các giao dịch có tổng giá trị giao dịch từ 35% tổng tài sản trở lên) tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng Khoán và các quy định liên quan. Trong đó, các cổ đông và những người có liên quan đến giao dịch sẽ không được tham gia biểu quyết theo quy định.

- Thời gian thực hiện: Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu sẽ được thực hiện sau Đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 của Công ty. Thời gian thực hiện dự kiến trong năm 2023 và năm 2024 sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng.

- Tỷ lệ thực hiện quyền: do Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu dự kiến được thực hiện sau Đợt phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2021 và năm 2022 của Công ty nên tại thời điểm trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023 phê duyệt Phương án, tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán là chưa thể xác định chính xác. Vì vậy HĐQT kính trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xác định tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu trên cơ sở vốn điều lệ thực tế của Công ty tại thời điểm thực hiện.

3. Thông qua Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

Với những nội dung đã trình bày tại mục 1, 2 của Tờ trình này, HĐQT Công ty kính trình ĐHĐCĐ thường niên 2023:

(i) Thông qua việc tiếp tục thực hiện kế hoạch tăng vốn của Công ty với những nội dung đã được điều chỉnh, bổ sung như đã trình bày tại mục 1, 2 của Tờ trình này và được thể hiện chi tiết tại Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng được đính kèm Tờ trình này (*Phương án này thay thế cho Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2022 được ban hành kèm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022*)

(i) Thông qua việc hủy bỏ Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2022 được ban hành kèm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua vấn đề trên./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2023;
- Thành viên HĐQT;
- Thành viên BKS;
- Lưu PC.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

ĐẶNG TRUNG KIÊN

**PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU**

(Đính kèm Tờ trình số 05/2023/TT-HĐQT ngày/..../2023 của HĐQT Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành về Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu)

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 về hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Điều lệ của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành;
- Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2022 số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 31/03/2022;
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2022 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành,

II. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

1. Tên tổ chức chào bán : Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành
2. Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành
3. Mã cổ phiếu : TEG
4. Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông
5. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
6. Số lượng cổ phiếu đã phát hành : 65.591.772 cổ phiếu
7. Số lượng cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
8. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành : 65.591.772 cổ phiếu
9. Phương thức chào bán : Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua.
10. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa : 48.000.000 cổ phiếu

11. Tổng giá trị chào bán : 480.000.000.000 đồng
theo mệnh giá dự kiến
12. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSD) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.
13. Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu
14. Nguyên tắc xác định : a. Nguyên tắc xác định:
giá chào bán (i) Giá trị sổ sách cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành tại thời điểm 31/12/2022 trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022:
$$\text{Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu (tại 31/12/2022)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành tại 31/12/2022}} = \frac{961.804.604.929}{65.591.772} = 14.663 \text{ đồng/cổ phần}$$

(ii) Giá đóng cửa của cổ phiếu TEG bình quân trong 30 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 04/03/2023 đến ngày 04/04/2023) là 8.110 đồng/cổ phiếu
b. Xác định giá chào bán: Mặc dù giá trị sổ sách của Công ty hiện ở mức 14.663 đồng/cổ phiếu, tuy nhiên thị giá của cổ phiếu TEG hiện đang thấp hơn mệnh giá. Do vậy để đảm bảo đợt chào bán thành công, mặt khác để tăng tính ưu đãi cho cổ đông hiện hữu, HĐQT đề xuất mức giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
15. Tỷ lệ thực hiện quyền : Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xác định tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trên cơ sở mức vốn điều lệ thực tế của Công ty tại thời điểm thực hiện.
16. Mục đích chào bán : Huy động được nguồn vốn để nâng vốn chủ sở hữu, nâng cao năng lực tài chính của Công ty.
17. Phương án đảm bảo : Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

18. Thời gian dự kiến : Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu dự kiến được thực hiện sau đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2021, 2022 của Công ty. Thời gian dự kiến thực hiện là trong năm 2023 và năm 2024, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng cho Công ty.
19. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung : ĐHĐCĐ cam kết niêm yết bổ sung và đăng ký lưu ký bổ sung đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán thành công sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định hiện hành.

20. Mức độ pha loãng cổ phiếu

a. Pha loãng giá cổ phiếu

TEG dự kiến chào bán thêm 48.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá chào bán 10.000 đồng/ cổ phần. Trường hợp giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu thấp hơn so với thị giá cổ phiếu (giá giao dịch cổ phiếu TEG trên thị trường chứng khoán) tại thời điểm chào bán, thị giá của cổ phiếu Công ty sẽ bị pha loãng với mức độ nhất định.

Thị giá cổ phiếu TEG pha loãng theo công thức sau:

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

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_{rl} : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu

II : Tỷ lệ vốn tăng thêm do phát hành quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

b. Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Trên góc độ sổ sách kế toán, thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) bằng Lợi nhuận sau thuế/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân.

Như vậy, việc chào bán thêm cổ phiếu sẽ làm tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, do đó có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng trưởng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu đang lưu hành.

c. Pha loãng giá trị sổ sách

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

21. Phương án xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu:

- Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu bao gồm: (i) số cổ phần còn dư do cổ đông hiện hữu từ chối mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt chào bán, (ii) số cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phần được mua của cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền và (iii) số cổ phần chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa (48.000.000 cổ phiếu) và tổng số lượng cổ phiếu thực tế chào bán theo tỷ lệ thực hiện quyền: toàn bộ số cổ phiếu chưa phân phối hết nêu trên được ĐHĐCD ủy quyền cho HĐQT chào bán cho các Nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu).
- Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT sẽ chịu hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Việc xử lý số cổ phần còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại khoản 2 Điều 195 Luật Doanh nghiệp và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.
- Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có)), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy bỏ và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

22. Chuyển nhượng quyền mua:

- Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần trong thời gian quy định (người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ ba).
- Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận giữa hai bên.

23. Hạn chế chuyển nhượng:

- Toàn bộ số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được tự do chuyển nhượng.
- Số lượng cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu được chào bán cho nhà đầu tư khác sẽ chịu hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

III. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 480.000.000.000 đồng sẽ được Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (sau đây gọi tắt là “Công ty” hoặc “TEG”) sử dụng cho các hoạt động sau:

- 1.1. Đầu tư mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh với tổng giá trị giao dịch dự kiến là 300.689.580.000 đồng. Cụ thể, TEG dự kiến nhận chuyển nhượng toàn bộ 15.034.479 cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam với giá mua cổ phiếu là 20.000 đồng/cổ phiếu.
- 1.2. Đầu tư mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành với tổng giá trị giao dịch dự kiến là 53.046.704.200 đồng. Cụ thể, TEG dự kiến nhận chuyển nhượng 3.988.474 cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam với giá mua cổ phiếu là 13.300 đồng/cổ phiếu.
- 1.3. Thanh toán nợ vay của Công ty với giá trị 69.000.000.000 đồng. Cụ thể, trả nợ vay cá nhân của ông Nguyễn Văn Quân với tổng số tiền dự kiến là 69.000.000.000 đồng.
- 1.4. Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty: toàn bộ số tiền còn lại thu được từ đợt chào bán (với tổng số tiền dự kiến là 57.263.715.800 đồng).

2. Thứ tự ưu tiên giải ngân vốn cho các mục đích sử dụng vốn và phương án bù đắp thiếu hụt vốn dự kiến huy động từ đợt chào bán

- Tùy theo tổng lượng vốn huy động được thực tế từ đợt chào bán cổ phiếu, HĐQT Công ty sẽ thực hiện giải ngân cho các mục đích sử dụng vốn theo thứ tự ưu tiên như sau: (i) ưu tiên giải ngân số tiền huy động được từ đợt chào bán để đầu tư mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh, (ii) tiếp đến là đầu tư mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành, (iii) tiếp đến là Trả nợ vay của Công ty và (iv) cuối cùng là bổ sung vốn lưu động.
- Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, TEG sẽ thực hiện giải ngân theo thứ tự ưu tiên như đã nêu và cân đối lại nguồn vốn hoặc đưa ra phương án xử lý sao cho phù hợp với thực tế của Công ty và quy định của pháp luật. Đồng thời, HĐQT Công ty sẽ chủ động tìm kiếm nguồn vốn khác để bù đắp phần thiếu hụt vốn huy động như vốn vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu và các nguồn khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

3. Thông qua các giao dịch giữa Công ty và người có liên quan

Theo Phương án sử dụng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán tại các điểm 1.1 và 1.2 mục 1 nêu trên, tổng giá trị giao dịch dự kiến giữa TEG với Công ty Cổ phần Tập

đoàn Trường Thành Việt Nam để mua cổ phiếu Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh và cổ phiếu Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành là 353.736.284.200 đồng, tương đương với 40,46% tổng tài sản của TEG tại thời điểm 31/12/2022 theo BCTC riêng đã kiểm toán của Công ty. Đồng thời, Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường thành Việt Nam hiện là cổ đông lớn của TEG (sở hữu 31,73% vốn điều lệ của TEG) và là tổ chức có liên quan đến người nội bộ của TEG, do vậy để đảm bảo tuân thủ theo các quy định tại Luật Chứng Khoán, Luật Doanh nghiệp về thẩm quyền phê duyệt các giao dịch giữa Công ty và người có liên quan, HĐQT Công ty trình ĐHĐCĐ thông qua giao dịch giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam như đã nêu tại các điểm 1.1 và 1.2 mục 1 nêu trên.

Ngoài các thông tin trình bày tại Tờ trình này, thông tin chi tiết về (i) giao dịch dự kiến giữa Công ty và Công ty Cổ phần Tập đoàn Trường Thành Việt Nam và (ii) thông tin về Công ty Cổ phần Điện gió Trường Thành Trà Vinh và Công ty Cổ phần Năng lượng Trường Thành cũng được HĐQT Công ty trình ĐHĐCĐ thông qua tại khoản 3 - Kế hoạch đầu tư vốn trong năm 2023, Mục III - Phương hướng hoạt động trong năm 2023 của HĐQT tại Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị số 01/2023/BC-HĐQT ngày .../.../2023

IV. TỶ LỆ CHÀO BÁN THÀNH CÔNG TỐI THIỂU, PHƯƠNG ÁN BÙ ĐÁP PHẦN VỐN THIẾU HỤT DỰ KIẾN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu: **không quy định**, do Công ty huy động vốn không nhằm mục đích để thực hiện dự án.

Trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT:

- Huy động nguồn vốn vay ngân hàng, các tổ chức tài chính, phát hành trái phiếu, huy động nguồn vốn nhân rồi từ khách hàng hoặc tìm kiếm các nguồn vốn tài trợ bổ sung khác để bù đắp.
- Thực hiện cân đối, điều chỉnh số tiền sử dụng cho các mục đích phát hành theo thực tế số tiền thu được.

V. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Để triển khai thực hiện Phương án chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty:

- Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc chào bán;
- Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án chào bán, phù hợp với nhu cầu thực tiễn của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện các thủ tục chào bán theo quy định;

- Xây dựng phương án sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông; Trong trường hợp cần thiết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này, đảm bảo tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;
- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- Xác định và thông qua tỷ lệ thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu trên cơ sở vốn điều lệ thực tế tại thời điểm thực hiện. Lựa chọn thời điểm chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc phát hành cổ phiếu cho phù hợp;
- Thực hiện thay đổi Giấy đăng ký kinh doanh và sửa đổi điều khoản liên quan đến vốn điều lệ và cổ phần tại Điều lệ sau khi hoàn tất việc phát hành;
- Xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu: ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động chào bán tiếp số cổ phiếu này cho các đối tượng khác do Hội đồng quản trị lựa chọn với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu;
- Thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu mới phát hành theo đúng quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán;
- Ngoài những nội dung ủy quyền trên đây, trong quá trình thực hiện phương án phát hành, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án phát hành (bao gồm cả quyết định về các nội dung chưa được trình bày trong phương án tăng vốn này) theo yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước sao cho việc huy động vốn của Công ty được thực hiện hợp pháp, đúng quy định, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

ĐẶNG TRUNG KIÊN