

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----\*\*\*-----

## **PHƯƠNG ÁN**

### **PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

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

**Hà Nội, tháng 03 năm 2022**

## MỤC LỤC

<b>I. CƠ SỞ PHÁP LÝ .....</b>	<b>3</b>
<b>II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ TRẢ CỔ TÚC.....</b>	<b>3</b>
<b>III. CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU .....</b>	<b>4</b>
<b>IV. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>7</b>
<b>V. TỶ LỆ CHÀO BÁN THÀNH CÔNG TỐI THIỂU, PHƯƠNG ÁN BÙ ĐÁP PHẦN VỐN THIẾU HỤT DỰ KIẾN HUY ĐỘNG TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>	<b>8</b>
<b>VI. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ .....</b>	<b>8</b>

## I. CƠ SỞ PHÁP LÝ

- 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 hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/202- của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính 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 tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành,

## II. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ĐỂ TRẢ CỔ TỨC

- 1. Tên tổ chức phát hành** : Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành.
- 2. Tên cổ phiếu phát hành** : 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. Vốn điều lệ hiện tại** : 655.917.720.000 đồng
- 7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** : 65.591.772 cổ phiếu
- 8. Phương thức phát hành** : Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu.
- 9. Số lượng phát hành** : 4.591.424 cổ phiếu.
- 10. Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá** : 45.914.240.000 đồng.
- 11. Đối tượng phát hành** : Cổ đông hiện hữu của Công ty tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền nhận cổ tức.
- 12. Tỷ lệ phát hành** : 7% tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền 100:7, theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng để phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền nhận cổ phiếu, cứ 100 quyền sẽ được nhận thêm 07 cổ phiếu.
- 13. Phương án xử lý phần lẻ cổ phần, cổ phiếu lẻ** : Cổ phiếu phát hành thêm cho các cổ đông sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ phiếu lẻ phát

sinh (nếu có) sẽ bị hủy bỏ.

*Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 155 cổ phiếu. Khi đó, số cổ phiếu cổ đông A được nhận là  $(155 : 100 \times 7) = 10,85$  cổ phiếu. Sau khi làm tròn đến hàng đơn vị, số cổ phiếu thực tế mà cổ đông A được nhận là 10 cổ phiếu. Số cổ phiếu lẻ 0,85 sẽ bị hủy bỏ.*

- 14. Hạn chế chuyển nhượng** : Cổ phiếu phát hành để trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Các cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được nhận cổ phiếu từ đợt phát hành. Cổ phiếu quỹ (nếu có) không được thực hiện quyền.  
Quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được phép chuyển nhượng.
- 15. Thời gian dự kiến phát hành** : Dự kiến trong năm 2022, sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- 16. Nguồn vốn sử dụng** : Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối căn cứ trên Báo cáo tài chính kiểm toán riêng của Công ty mẹ năm 2021 và không được vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán.
- 17. Số tiền trích từ LNST chưa phân phối để phát hành cổ phiếu trả cổ tức** : **45.914.240.000 đồng.**
- 18. Phương án sử dụng vốn từ đợt phát hành** : Sau khi hoàn tất việc phát hành, số vốn điều lệ tăng thêm sẽ được sử dụng cho mục đích bổ sung nguồn vốn hoạt động kinh doanh của Công ty.
- 19. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung** : ĐHDCĐ cam kết niêm yết bổ sung và đăng ký lưu ký bổ sung đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành sau khi kết thúc đợt phát hành theo đúng quy định hiện hành.

### **III. 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 phát hành** : 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. Vốn điều lệ hiện tại** : **655.917.720.000 đồng.**

7. **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành** : **65.591.772** cổ phiếu.
8. **Phương thức chào bán** : Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
9. **Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến** : **60.000.000** cổ phiếu
10. **Giá trị chào bán theo mệnh giá dự kiến** : **600.000.000.000** đồng
11. **Đối tượng chào bán** : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.
12. **Giá chào bán** : **10.000** đồng/cổ phiếu
13. **Nguyên tắc xác định giá chào bán** : **a. Nguyên tắc xác định:**
- (i) Giá trị sổ sách cổ phiếu CTCP Năng lượng và Bất động sản Trường Thành tại thời điểm 31/12/2021 trên BCTC kiểm toán năm 2021:
- Giá trị sổ sách 1 CP (tại 31/12/2021) = Vốn chủ sở hữu / Tổng số cổ phần lưu hành tại 31/12/2021 = **10.850 đồng/cổ phần**
- (ii) Giá đóng cửa của cổ phiếu TEG bình quân trong 30 phiên giao dịch gần nhất (từ ngày 06/01/2022 đến ngày 23/02/2022) là **14.687 đồng/cổ phiếu.**
- b. Xác định giá chào bán:** 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.
14. **Tỷ lệ thực hiện quyền** : **1000:914**, theo đó căn cứ vào ngày đăng ký cuối cùng phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền mua. Số cổ phiếu được mua thêm sẽ tính theo công thức: Số cổ phiếu được mua thêm = Số quyền x 914/1000 và được làm tròn xuống hàng đơn vị.
- Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu mới phát hành thêm, cổ đông A đang sở hữu 155 cổ phiếu. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phiếu mới phát hành thêm tương ứng là  $(155 \cdot 914 / 1000) = 141,67$  cổ phiếu. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phiếu của cổ đông A được mua sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 141 cổ phiếu.*
15. **Mục đích chào bán** : Huy động được nguồn vốn để nâng vốn chủ sở hữu, nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo sự tăng trưởng bền vững của Công ty.

- 16. Phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài** : Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.
- 17. Thời gian dự kiến chào bán** : Dự kiến trong năm 2022, sau khi có sự chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
- 18. Đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung** : ĐHCĐ cam kết niêm yết bổ sung và đăng ký lưu ký bổ sung đối với toàn bộ số lượng cổ phiếu đã phát hành sau khi kết thúc đợt chào bán theo đúng quy định hiện hành.

## 19. Mức độ pha loãng cổ phiếu

### a. Pha loãng giá cổ phiếu

Trong đợt phát hành này, TEG chào bán 60.000.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Sau khi lượng cổ phiếu này chào bán, giá cổ phiếu của Công ty sẽ bị pha loãng với mức độ nhất định.

Giá cổ phiếu sau khi pha loãng được tính theo công thức sau:

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

Trong đó:

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

### 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, đợt chào bán cổ phiếu lần này sẽ làm cho số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty tăng lên, ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu của Công ty. Chỉ số này sẽ giảm xuống nếu tốc độ tăng lợi nhuận thấp hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu.

### 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.

## 20. Phương án xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết:

- Số cổ phần còn lại chưa phân phối hết 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,
  - (iii) Số cổ phần chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu đã xin phép phát

hành (**60.000.000 cổ phiếu**) và tổng số lượng cổ phiếu thực tế phát hành theo tỷ lệ thực hiện quyền.

Số cổ phần còn lại này được ĐHĐCĐ giao 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 nói trên khi chào bán cho Nhà đầu tư khác theo quyết định của HĐQT bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- Việc xử lý cổ phiếu còn dư 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 và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

#### **21. Chuyển nhượng quyền mua:**

- Cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu cho người khác nhưng chỉ được chuyển nhượng 01 lần trong thời gian quy định. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng quyền mua đó cho người thứ 3.
- Quyền mua cổ phần được phép chia nhỏ để chuyển nhượng cho nhiều nhà đầu tư khác nhau theo thỏa thuận giữa hai bên.
- Trường hợp chuyển nhượng quyền mua của các cổ đông dẫn đến tỷ lệ sở hữu của bên nhận chuyển nhượng vượt quá quy định về chào mua công khai thì Đại hội đồng cổ đông thông qua việc nhận chuyển nhượng quyền mua và mua cổ phần của đợt phát hành này không phải thực hiện chào mua công khai cổ phiếu. Các đối tượng nhận chuyển nhượng quyền mua phải công bố thông tin về giao dịch cổ phiếu theo quy định liên quan.

#### **22. 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 lẻ phát sinh và số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua được chào bán cho đối tượng khác bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định Khoản 2 Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ).

### **IV. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là **600.000.000.000 đồng** sẽ được Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành (sau đây gọi tắt là TEG) sử dụng cho các hoạt động của Công ty gồm:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Đầu tư vào CTCP Năng lượng Trường Thành (TTP)	350.000.000.000
	1.1 Mua lại cổ phần của cổ đông TTP	53.000.000.000
	1.2 Mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ của TTP	297.000.000.000
2	Mua cổ phần của CTCP Trường Thành Bình Định	120.000.000.000
3	Trả nợ vay của Công ty	70.000.000.000
4	Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh	60.000.000.000
	<b>Tổng</b>	<b>600.000.000.000</b>

Nguồn vốn phân bổ nêu trên có thể được luân chuyển linh động trong các hoạt động nêu trên của Công ty để đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn của Công ty trong từng thời kỳ.

Đại hội đồng cổ đông chấp thuận các giao dịch của Công ty Cổ phần Năng lượng và Bất động sản Trường Thành với các cổ đông CTCP Năng lượng Trường Thành, CTCP Trường Thành Bình Định tại ngày chốt để thực hiện giao dịch mua lại cổ phần của CTCP Năng lượng Trường Thành và CTCP Trường Thành Bình Định, bao gồm việc các cổ đông thực hiện giao dịch chuyển nhượng cổ phần này là người có liên quan đến tổ chức phát hành và các công ty con, công ty liên kết của tổ chức phát hành.

## V. 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 Hội đồng quản trị:

- 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.

## VI. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc phát hành;
- 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 tăng vốn điều lệ, phù hợp với nhu cầu thực tiễn hoạt động 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 phát



hành theo quy định;

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị thông qua phương án đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài;
- 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 dư: 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;
- Lập kế hoạch 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;
- 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;
- Thực hiện 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**

**ĐẶNG TRUNG KIÊN**

**PHỤ LỤC 01: GIÁ TRỊ THỊ TRƯỜNG CỔ PHIẾU  
CTCP NĂNG LƯỢNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN TRƯỜNG THÀNH**

<b>Stt</b>	<b>Ngày giao dịch</b>	<b>Giá đóng cửa (đồng/cổ phiếu)</b>
1	06/01/2022	14.600
2	07/01/2022	14.800
3	10/01/2022	15.800
4	11/01/2022	15.200
5	12/01/2022	14.700
6	13/01/2022	13.950
7	14/01/2022	14.000
8	17/01/2022	13.850
9	18/01/2022	13.950
10	19/01/2022	14.050
11	20/01/2022	14.000
12	21/01/2022	14.500
13	24/01/2022	14.100
14	25/01/2022	14.350
15	26/01/2022	14.350
16	27/01/2022	14.400
17	28/01/2022	14.300
18	07/02/2022	14.900
19	08/02/2022	14.700
20	09/02/2022	14.650
21	10/02/2022	15.500
22	11/02/2022	15.300
23	14/02/2022	15.000
24	15/02/2022	14.800
25	16/02/2022	14.900
26	17/02/2022	15.050
27	18/02/2022	15.050
28	21/02/2022	15.100
29	22/02/2022	15.500
30	23/02/2022	15.250
<b>Giá trung bình</b>		<b>14.687</b>

Nguồn: <https://www.hsx.vn/Modules/Listed/Web/SymbolView/690>