

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

(Đính kèm Tờ trình số 05/2023/TTr-DHĐCĐ ngày .../04/2023 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 năm 2022 số 01/2022/NQ-DHĐCĐ ngày 31/03/2022;

Công văn số 4532/UBCK-QLCB của UBCKNN ngày 15/07/2022 về Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng;

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 theo mệnh giá dự kiến : 480.000.000.000 đồng
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 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 31/12/2022 trên BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2022:
 - Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu (tại 31/12/2022) = $\text{Vốn chủ sở hữu} / \text{Tổng số cổ phần lưu hành tại 31/12/2022} = 961.804.929/65.591.772 = 14.663 \text{ đồng/cổ phần}$
 - (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 : 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 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.
18. Thời gian dự kiến chào bán : 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 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 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 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

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu 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 TEG) sử dụng cho các hoạt động của Công ty chi tiết như sau:

1. Đầu tư mua cổ phiếu của Công ty con là CTCP Năng lượng Trường Thành (TTP) với tổng giá trị giao dịch dự kiến là 350.046.704.200 đồng, tương đương với 40% tổng tài sản của Công ty mẹ TEG tại thời điểm 31/12/2022 theo BCTC riêng đã kiểm toán của Công ty. Trong đó, các giao dịch bao gồm:
 - 1.1. TEG dự kiến góp bổ sung thêm vốn vào CTCP Năng lượng Trường Thành, giá trị dự kiến góp thêm vốn là 297.000.000.000 đồng. Cụ thể, TEG dự kiến mua thêm 29.700.000 cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ CTCP Năng lượng Trường Thành với giá mua cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.
 - 1.2. TEG dự kiến nhận chuyển nhượng 3.988.474 cổ phần CTCP Năng lượng Trường Thành từ CTCP Trường Thành Việt Nam (TTVN) với giá mua cổ phiếu là 13.300 đồng/cổ phiếu, tương đương với giá trị dự kiến giao dịch là 53.046.704.200 đồng.

2. TEG dự kiến thanh toán nợ vay đến hạn 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.
3. TEG thực hiện bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh: toàn bộ số tiền còn lại thu được từ đợt chào bán (với tổng số tiền dự kiến là 60.953.295.800 đồng).

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 góp vốn và mua cổ phần tại TTP, (ii) tiếp đến là Trả nợ vay của Công ty và (iii) 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 để thực hiện dự án như vốn vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu và các nguồn khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

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 dư: ĐHCĐ 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 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, ĐHCĐ 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