

## **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
<b>Book value (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>(3) = (1)/(2)</b>	<b>11.345</b>

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
<b>Chỉ số trung bình của các công ty cùng ngành có quy mô tương đương</b>				<b>13,32</b>	<b>1,97</b>

- + 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, **HDQT Công ty đề xuất mức giá mua cổ phiếu TTP là 13.300 đồng/cổ phần.** Đây cũng là mức giá dự kiến được HDQT 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-HDQT 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 HDQT, người đại diện theo pháp luật	Chủ tịch HDQT, người đại diện pháp luật
Ông Lê Đình Ngọc	Thành viên HDQT	Phó Chủ tịch HDQT kiêm Tổng giám đốc
Ông Hoàng Mạnh Huy	Thành viên HDQT kiêm Tổng Giám đốc	Thành viên HDQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Đình Lợi	Phó Chủ tịch HDQT	Thành viên HDQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Mạc Quang Huy	Thành viên HDQT	Thành viên HDQT

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 Tummavarasukub 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
<b>Book value (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>(3) = (1)/(2)</b>	<b>10.118</b>

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
<b>Chỉ số trung bình của các công ty tương đương</b>				<b>81,00</b>	<b>2,16</b>

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