

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

BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ

(Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 4600359768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 05/3/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 29/04/2016)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 18/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 17 tháng 8 năm 2016)

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI



Biên Cơ Hội Thành Giá Trị

BẢN CÁO BẠCH VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ

Địa chỉ: Ngõ 1, Bắc Kạn, Tổ 2, P. Hoàng Văn Thụ, Tp. Thái Nguyên, Thái Nguyên

Điện thoại: (84-280) 3844888

Fax: (84-280) 3651 764

Website: www.tienbo.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 3, TT Hội nghị Công Đoàn, số 01 Yết Kiêu, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 38181888

Fax: (84-4) 38181 688

Website: www.shs.com.vn

PHU TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

ÔNG: THÂN THANH DŨNG

Chức vụ: Thành viên HĐQT

Điện thoại: (84-280) 3 844 888

Công ty Cổ phần Tập Đoàn Tiến Bộ

(GCN Đăng ký doanh nghiệp số 4600359768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 05/3/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 29/04/2016)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ
Mệnh giá:	10.000đồng/cổ phần
Giá bán:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán:	19.350.000 cổ phiếu
Tổng giá trị chào bán:	193.500.000.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH**Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội**

Trụ sở chính: Tầng 3 TT Hội nghị công đoàn, số 1 Yết Kiêu, Hoàn Kiếm Hà Nội
Điện thoại: (84 - 4) 3818 1888 Fax: (84 - 4) 3818 1688

Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 3, Số 236 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84 - 8) 3915 1368 Fax: (84 - 8) 3915 1369

Chi nhánh Tp. Đà Nẵng

Địa chỉ: Số 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, Thành Phố Đà Nẵng
Điện thoại: (84 - 511) 3525 777 Fax: (84 - 511) 3525 777

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**Công ty TNHH Kiểm toán ASC**

Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh - Phường Dịch Vọng - Quận Cầu Giấy - TP Hà Nội.
Điện thoại: (84-4) 62862531 / (84-4) 62862532
Fax: (84-4) 62862521

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

MỤC LỤC

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp	8
3. Rủi ro đặc thù	9
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	10
5. Rủi ro pha loãng	10
6. Rủi ro quản trị công ty	13
7. Rủi ro khác	13
PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	14
1. Tổ chức phát hành	14
2. Tổ chức tư vấn	14
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM	15
PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	16
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	16
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	21
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	22
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan, Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại	24
5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành	28
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	29
7. Hoạt động kinh doanh	35
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến Quý gần nhất	46
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	48
10. Chính sách đối với người lao động	51
11. Chính sách cổ tức	53
12. Tình hình hoạt động tài chính	53
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	59
14. Tài sản	71
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016	73
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	74

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức	74
18. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện được của Công ty	75
19. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	75
PHẦN V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	76
1. Loại cổ phiếu	76
2. Mệnh giá	76
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	76
4. Giá chào bán dự kiến	76
5. Phương pháp tính giá	76
6. Phương thức phân phối	77
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	77
8. Đăng ký mua cổ phiếu	78
9. Phương thức thực hiện quyền	79
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	79
11. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua:	80
12. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng	80
13. Cam kết bảo lãnh phát hành cổ phiếu	80
14. Các loại thuế liên quan đến chuyển nhượng	82
15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	83
PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	85
1. Mục đích chào bán.	85
2. Phương án khả thi	85
PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	96
PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN	97
1. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành:	97
2. Tổ chức kiểm toán:	98
3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn và Bảo lãnh phát hành về đợt chào bán	98
PHẦN IX: PHỤ LỤC	100

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% cổ phần Công ty trở lên tại thời điểm 27/05/2016	24
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập tại 27/05/2016.....	27
Bảng 3: Cơ cấu sở hữu và số lượng cổ đông của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (tại thời điểm 05/02/2016).....	28
Bảng 4: Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty	29
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2014, 2015 và Quý I năm 2016.....	41
Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2014, 2015 và Quý I năm 2016	42
Bảng 7: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	46
Bảng 8: Cơ cấu lao động tại thời điểm 27/05/2016.....	51
Bảng 9: Tình hình phân phối cổ tức 3 năm gần nhất.....	53
Bảng 10: Lương và thu nhập bình quân của người lao động.....	54
Bảng 11: Thuế và các khoản phải nộp.....	54
Bảng 12: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2014 và 31/12/2015, 31/03/2016	55
Bảng 13: Các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2014, 31/12/2015 và 31/03/2016.....	56
Bảng 14: Các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2014, 31/12/2015 và 31/03/2016.....	57
Bảng 15: Chỉ tiêu đánh giá thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh.....	58
Bảng 16: Đất đai, nhà xưởng của Công ty.....	71
Bảng 17: Tài sản cố định tại thời điểm 31/03/2016	72
Bảng 18: Chi phí xây dựng dở dang tại thời điểm 31/03/2016	72
Bảng 19: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016.....	73
Bảng 20: Giá trị sổ sách tại 31/12/2014, 31/12/2015, 13/04/2016.....	76
Bảng 21: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.	97

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2003 – 2015	6
Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam	7

DANH MỤC SƠ ĐỒ

Sơ đồ 1: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty.....	21
Sơ đồ 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty	22

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

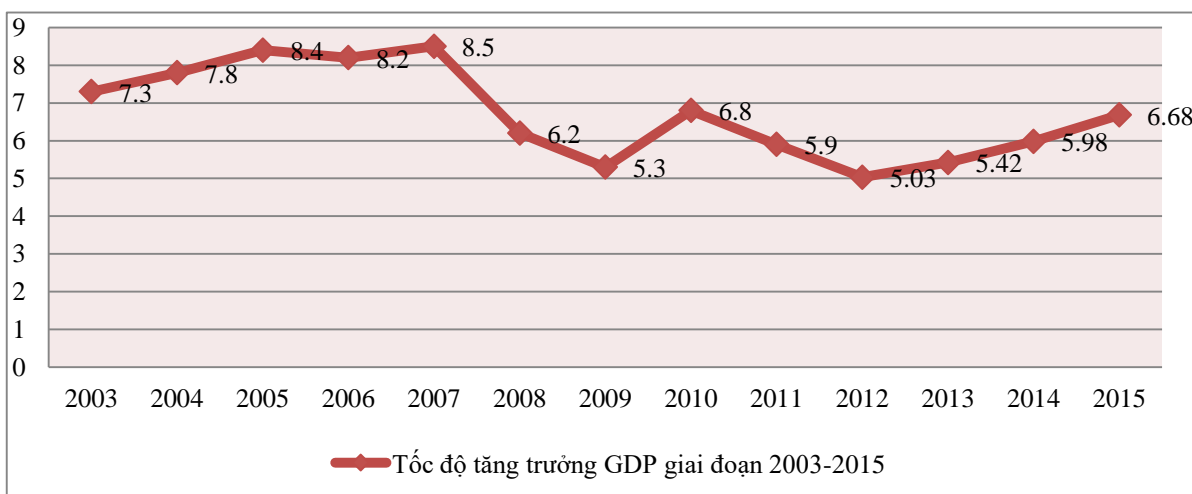
Kinh tế năm 2015 có nhiều khởi sắc so với giai đoạn trước đó. Tuy nhiên, bên cạnh các tín hiệu tích cực, nền kinh tế vẫn tồn tại nhiều hạn chế, rào cản cho tăng trưởng kinh tế năm 2016.

Tăng trưởng 2014 vẫn ở mức dưới 6% thì tăng trưởng năm 2015 đã ở mức 6,68%, cao nhất trong vòng 5 năm trở lại đây, đưa quy mô nền kinh tế lên 204 tỷ USD, GDP bình quân đầu người đạt 2.109 USD/người (theo giá hiện hành) và 1.140 USD/người (theo giá so sánh 2005).

Tuy nhiên, bên cạnh bức tranh màu hồng này, các chuyên gia kinh tế cho rằng kinh tế Việt Nam còn tiềm ẩn những mảng tối đe dọa. Theo đó, nền kinh tế Việt Nam vẫn đang thiếu một số động lực cơ bản để vượt qua được vùng trũng suy giảm và đạt được tăng trưởng bền vững, ví dụ như chất lượng tăng trưởng còn thấp, nền kinh tế chưa có dấu hiệu cải thiện; tư duy về kinh tế nhà nước chưa có thay đổi trong thực tế; khu vực FDI mặc dù đang là động lực tăng trưởng ngắn hạn nhưng đóng góp vào tăng trưởng dài hạn còn rất hạn chế, trong khi khu vực kinh tế trong nước, đặc biệt là khu vực tư nhân chưa có nhiều cơ hội để phát triển.

Tính trung bình cho 5 năm (2011-2015), tốc độ tăng trưởng GDP trong nước là 5,8% thấp hơn nhiều so với con số 6,99% trung bình giai đoạn 5 năm từ 2006-2010, và kém xa giai đoạn trước khủng hoảng từ 2000-2006 là 7,51%.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP Việt Nam giai đoạn 2003 – 2015



Nguồn: Theo số liệu của Tổng cục thống kê

Do vậy, triển vọng kinh tế năm 2016 và các năm tới sẽ sáng sủa hơn chỉ khi Nhà nước thực hiện đổi mới mô hình tăng trưởng của Việt Nam và việc tái cơ cấu nền kinh tế phải được tiếp tục thực hiện một cách cấp bách và quyết liệt. Bên cạnh việc đổi mới tư duy về vai trò của khu vực nhà nước, cũng cần đổi mới tư duy về khu vực tư nhân. Khu vực kinh tế tư nhân không chỉ được coi là “một trong những động lực phát triển của nền kinh tế” mà cần khẳng định là “động lực cơ bản” nhằm tạo ra được những bứt phá trong phát triển kinh tế phù hợp với xu thế của nền kinh tế thị trường hiện đại trong bối cảnh đẩy nhanh hội nhập kinh tế quốc tế ngày càng sâu rộng.

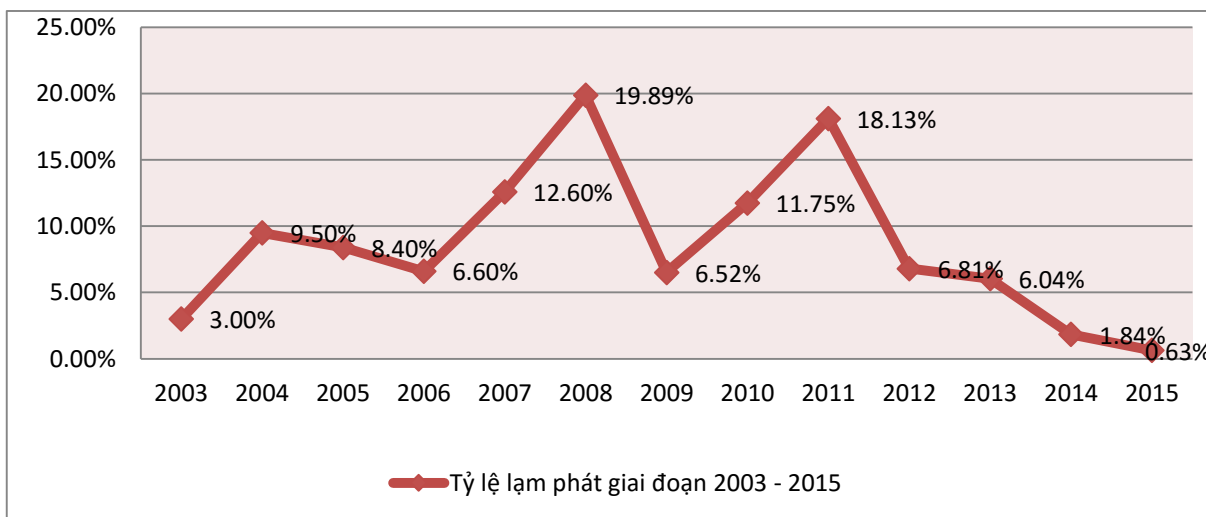
Lạm phát

Theo các số liệu do Tổng cục Thống kê Việt Nam công bố: mức lạm phát ở Việt Nam trong năm 2015 đã xuống thấp ở mức kỷ lục, tức là 0,63%. Nhưng cơ quan này dự báo là lạm phát của Việt Nam có thể lên đến 5% vào năm 2016, do giá điện cũng như các chi phí giáo dục và y tế sẽ tăng mạnh.

Tỷ lệ 0,63% là mức thấp nhất kể từ khi Việt Nam bắt đầu tính toán mức lạm phát. Theo Tổng cục Thống kê, mức lạm phát 2015 đã xuống thấp như vậy, chủ yếu là nhờ giá dầu trên thế giới giảm mạnh.

Một tỷ lệ lạm phát được kiểm chế và duy trì ở mức thấp sẽ tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, giúp Công ty kiểm soát được giá cả chi phí các yếu tố đầu vào, đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định.

Biểu đồ 2: Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam



Nguồn: Tổng cục thống kê

Tổng cục trưởng Tổng cục Thống kê Nguyễn Bích Lâm cũng cho biết là năm 2015 thâm thủng mậu dịch của Việt Nam có thể lên tới hơn 3 tỷ đôla. Đây là lần đầu tiên từ năm 2011 Việt Nam bị thâm hụt thương mại.

Trong khi đó, Ngân hàng Nhà nước loan báo tỷ lệ nợ xấu của Việt Nam tính đến cuối tháng 11/2015 chỉ còn 2,72%, so với mức 17,5% cách đây 3 năm, khi nền kinh tế Việt Nam đứng bên bờ vực phá sản.

Tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đạt 6,5%, mức cao nhất kể từ năm 2010 và vượt hơn nhiều nước Châu Á. Mức tăng trưởng này có được là nhờ xuất khẩu và sản lượng công nghiệp vững chắc, cộng thêm mức đầu tư ngoại quốc kỷ lục.

Tuy nhiên, Phó Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Nguyễn Thị Hồng nhìn nhận rằng lạm phát vào năm 2016 sẽ tăng cao và thực hiện chính sách lãi suất sẽ là một thách thức lớn đối với ngân hàng này vào năm 2016. Một thách thức khác đó là giữ ổn định giá trị của tiền đồng trong bối cảnh đồng đôla tăng giá và đồng nhân dân tệ của Trung Quốc được đưa vào giỏ tiền tệ quốc tế của Quỹ Tiền tệ Quốc tế, còn được gọi là Quyền rút vốn đặc biệt.

Trong năm 2015, Ngân hàng Nhà nước đã 3 lần phá giá đồng bạc Việt Nam và 2 lần mở rộng biên độ giao dịch đôla/đồng.

Khi lạm phát xảy ra sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp, đẩy chi phí đầu vào của doanh nghiệp tăng lên, ảnh hưởng đáng kể đến hiệu quả kinh doanh và tốc độ tăng trưởng của các doanh nghiệp. Từ đó ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

Lãi suất tín dụng

Năm 2016 tăng trưởng tín dụng dự báo khoảng 16%, thấp hơn 2015 do tín dụng sẽ hướng tập trung hơn vào khu vực sản xuất, kinh doanh. Tín dụng cho hoạt động xây dựng, BOT và mua bất động sản có thể sẽ chững lại do yếu tố thị trường và sự điều tiết của Ngân hàng Nhà nước

Lãi suất cho vay giảm giúp Công ty giảm được chi phí tài chính và tăng lợi nhuận. Đây là điều kiện thuận lợi đối với Công ty nói riêng và đối với các doanh nghiệp trong lĩnh vực đầu tư xây dựng nói chung..

2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa thật sự hoàn chỉnh và khả năng thực thi chưa cao. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp chồng chéo trong lĩnh vực hành chính trong đó có lĩnh vực đất đai và kinh doanh bất động sản. Điều này làm ảnh hưởng không

nhỏ đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty. Việc thay đổi luật pháp cũng như thủ tục hành chính sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi cũng như tiến độ thực hiện các dự án của Công ty. Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật, tạo sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu về nhà ở ngày càng trở nên bức thiết đối với người dân. Do đó, mặc dù yếu tố pháp luật liên quan đến vấn đề đất đai và kinh doanh bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty nhưng để phù hợp với tình hình phát triển đất nước Chính phủ sẽ có những điều chỉnh theo hướng thông thoáng hơn nên rủi ro pháp luật ít có ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro biến động giá của các yếu tố đầu vào

Các nguyên vật liệu Công ty sử dụng chủ yếu là: thép ống các loại, thép xây dựng, tôn, đế nhựa, cao su, các nguyên vật liệu sản xuất cầu lông, vật liệu xây dựng,... Nguồn cung cấp nguyên vật liệu nói trên là từ các nhà cung cấp có uy tín trên thị trường, chất lượng và nguồn cung ứng của các loại nguyên vật liệu sản xuất có tính ổn định cao. Thêm vào đó, thị trường cung cấp nguyên vật liệu rất phong phú và đa dạng, qua các phương tiện thông tin, tư vấn, chào hàng. Theo tính toán của Công ty, giá cả nguyên vật liệu biến động tăng hàng năm khoảng từ 3%-10% tùy thuộc vào từng loại nguyên vật liệu. Tuy nhiên, Công ty luôn tập trung tìm hiểu phân tích và chủ động tìm thêm các nhà cung cấp để lựa chọn được nguồn cung cấp ổn định, đảm bảo chất lượng và giá cả hợp lý, hạn chế rủi ro biến động giá nguyên vật liệu.

Ngoài ra giá cả một số yếu tố đầu vào khác như chi phí lương, quảng cáo, điện nước, xăng dầu... đều biến động không ngừng, ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty. Do đó, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng bởi những biến động về giá cả các yếu tố đầu vào trên thị trường quốc tế và các yếu tố đầu vào khác.

Rủi ro hoạt động kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng kinh doanh bất động sản, sản xuất cho thuê cốp pha – giàn giáo, kinh doanh vật liệu xây dựng, sản xuất cầu lông; do đó Công ty cũng chịu ảnh hưởng từ các đặc thù riêng của ngành, điển hình là vấn đề về công nợ của khách hàng, đặc biệt là khi khách hàng chậm thanh toán sẽ ảnh hưởng đến khả năng thanh toán của Công ty.

Ngoài ra, các lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác như kinh doanh thiết bị thể thao, chăm sóc sức khỏe,... là các lĩnh vực đã và đang được tập trung phát triển trong thời gian tới. Việc

đa dạng hóa ngành nghề giúp Công ty gia tăng doanh thu nhưng cũng là thách thức trong vấn đề cạnh tranh với các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực này.

Để giảm thiểu rủi ro đặc thù ngành Công ty cần chủ động về nguồn vốn, tránh tình trạng bị chiếm dụng vốn ảnh hưởng đến khả năng thanh toán và hoạt động.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phần của Công ty chịu sự ảnh hưởng bởi các yếu tố như diễn biến của thị trường chứng khoán tại thời điểm chào bán, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư, tình hình kinh tế - chính trị - xã hội, những thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán cũng có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán của TTB. Do đó, giá cổ phiếu TTB của Công ty trên thị trường chứng khoán có khả năng biến động dẫn đến rủi ro không bán hết số cổ phần chào bán. Trong trường hợp không chào bán hết HĐQT sẽ huy động vốn từ các nguồn khác để đảm bảo kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh hoặc sẽ điều chỉnh Kế hoạch sản xuất kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế.

Ngoài ra, theo Nghị quyết ĐHĐCĐ 109/2016/ NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/03/2015, ĐHĐCĐ đã ủy quyền cho HĐQT phân phối số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua cho các đối tượng khác với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.

Hiện tại thị giá cổ phiếu TTB trên sàn HNX đang giao dịch ở mức xung quanh giá 12.000 đồng/cổ phần, cao hơn so với giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000 đồng/cổ phần). Như vậy rủi ro không bán hết đã được hạn chế.

Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ sử dụng để tăng vốn phục vụ mục đích bổ sung vốn đầu tư hai Dự án Chung cư TBCO1 và Chung cư TBCO giai đoạn 3.

Trong trường hợp không huy động đủ vốn cho các dự án này, dự án có thể bị chậm tiến độ, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhận được rủi ro này, Công ty đã có kế hoạch huy động vốn bổ sung từ các nguồn khác như phát hành riêng lẻ cho đối tác chiến lược, phát hành trái phiếu, vốn vay khác... để đảm bảo việc thực hiện kế hoạch đầu tư các dự án như mục đích phát hành cổ phiếu.

5. Rủi ro pha loãng

Việc chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu này sẽ làm phát sinh rủi ro pha loãng cổ phần như sau:

- Pha loãng về Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS)
- Pha loãng giá sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)
- Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết
- Pha loãng giá cổ phiếu

❖ Về pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS)

Lượng cổ phiếu phát hành thêm sẽ làm tăng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty, dẫn tới sự pha loãng về chỉ số EPS cũng như giá trị sổ sách của Công ty. Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2016 của Công ty, chỉ số EPS của Công ty tại thời điểm ngay sau khi phát hành dự kiến bị giảm như sau:

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

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X*12 + Y*T}{12}$$

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm của đợt phát hành

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Giả sử, ngày hoàn tất đợt chào bán này của TTB là 30/09/2016.

Khi đó:

- 19.350.000 cổ phiếu lưu hành từ đầu năm;
- 19.350.000 cổ phiếu phát hành thêm có thời gian lưu hành là 3 tháng.

$$\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{19.350.000*12 + 19.350.000*3}{12} = 24.187.550 \text{ cp}$$

Số lượng CP đang lưu hành bình quân trước phát hành	(1)	19.350.000 cổ phiếu
Số lượng CP chào bán	(2)	19.350.000 cổ phiếu
Số lượng CP đang lưu hành bình quân trong kỳ	(3)	24.187.550 cổ phiếu
Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2016 (*)	(4)	37.500.000.000 đồng

EPS năm 2016 (dự kiến) trước khi pha loãng	(5)= (4)/(1)	1.938 đồng/cổ phiếu
EPS năm 2016 (dự kiến) sau khi pha loãng	(6)= (4)/(3)	1.550 đồng/cổ phiếu

Hiệu ứng pha loãng EPS sẽ giảm dần khi số vốn bổ sung từ việc phát hành được đưa vào sử dụng và tạo ra lợi nhuận tương ứng.

(*) LNST dự kiến của năm 2016 là 37,5 tỷ đồng theo Kế hoạch doanh thu lợi nhuận năm 2016 đã được ĐHCĐ thường niên năm 2016 thông qua ngày 05/03/2016.

❖ Về pha loãng giá sổ sách trên mỗi cổ phần (BVPS)

Giá trị sổ sách trên 1 cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 là 12.773 đồng/cổ phần.

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần từ việc phát hành và với giả định Công ty không mua cổ phiếu quỹ thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần của Công ty sẽ giảm.

❖ Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

❖ Về pha loãng giá cổ phiếu

Việc phát hành thêm cổ phần sẽ pha loãng giá cổ phiếu. Cụ thể tại thời điểm ngày giao dịch không hưởng quyền chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm đợt 1 cho cổ đông hiện hữu, giá cổ phiếu của Công ty sẽ bị điều chỉnh theo công thức:

$$P_{\text{điều chỉnh}} = \frac{P_{t-1} + I_1 * PR}{(1+I_1)}$$

Trong đó:

P_{t-1} : Là giá giao dịch của cổ phiếu TTB trước ngày giao dịch không hưởng quyền chốt danh sách cổ đông

PR: Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu

I_1 : Tỷ lệ tăng vốn của đợt phát hành

Ví dụ:

Giá giao dịch của cổ phiếu TTB tại ngày giao dịch trước ngày không hưởng quyền chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phần phát hành thêm đợt 1 là 14.000 đồng/cổ phần.

Theo phương án phát hành, tỷ lệ phát hành đợt 1 là 1:1, giá phát hành là 10.000 đồng/cổ phần.

Giá cổ phiếu được điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua là:

$$P_{\text{điều chỉnh}} = \frac{14.000 + (1:1) \cdot 10.000}{(1+1:1)} = 12.000 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

Các rủi ro từ việc pha loãng cổ phiếu nêu trên không phải bao giờ cũng xảy ra đồng thời và chúng cũng không liên hệ trực tiếp với nhau. Tuy nhiên, những rủi ro này ít nhiều cũng sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu TTB, vì vậy nhà đầu tư cần có những đánh giá cẩn trọng về vấn đề này.

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Nếu HĐQT Công ty làm việc không hiệu quả, không minh bạch, thiếu cơ chế phản biện sẽ không kịp thời phát hiện được rủi ro do hành vi sai phạm của Ban điều hành, cũng như khó có thể đưa ra biện pháp xử lý những thiệt hại do sai phạm gây ra.

Hiện nay, Luật doanh nghiệp 2014 và rất nhiều các văn bản pháp luật khác đã đề cập đến và quy định về việc quản trị công ty, công khai thông tin trong các trường hợp cụ thể. Bằng việc tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn quản trị minh bạch trong nội bộ công ty, việc công bố thông tin thường xuyên cũng là một biện pháp giảm thiểu rủi ro cho các cổ đông của công ty, tạo dựng sự tin tưởng từ các nhà đầu tư đối với cổ phiếu của Công ty.

7. Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính bất khả kháng, ít xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ tác động tới tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là các rủi ro thiên tai như lũ lụt, hỏa hoạn, động đất, cháy nổ. Công ty đã có những biện pháp phòng ngừa như lắp đặt các hệ thống phòng chống cháy nổ, mua bảo hiểm tài sản nhằm hạn chế tối đa thiệt hại khi có rủi ro xảy ra.

PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHIU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG
BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành

Ông Phùng Văn Bộ *Chức vụ: Chủ tịch HĐQT*

Ông Phùng Văn Thái *Chức vụ: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc*

Bà Dương Thị Vân *Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát*

Ông Trần Thanh Hà *Chức vụ: Kế toán trưởng*

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông Vũ Đức Tiến *Chức vụ: Tổng Giám đốc*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ cung cấp.

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ
TTB	: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ
Tổ chức chào bán	: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ
Tổ chức kiểm toán	: Công ty TNHH Kiểm toán ASC
Tổ chức tư vấn	: Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
SHS	: Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
CTCP	: Công ty cổ phần
Cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ
Điều lệ	: Điều lệ Tổ chức và hoạt động CTCP Tập đoàn Tiến Bộ
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
DNTN	: Doanh nghiệp tư nhân
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng Cổ đông CTCP Tập đoàn Tiến Bộ
HDQT	: Hội đồng Quản trị
TGD	: Tổng Giám đốc
BCTC	: Báo cáo tài chính
SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh
TSCĐ	: Tài sản cố định
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp
ĐBCL	: Đảm bảo chất lượng
QLHTCL	: Quản lý hệ thống chất lượng
R & D	: Nghiên cứu và phát triển
KTCL	: Kiểm tra chất lượng
Giàn giáo/Dàn giáo	: Điều được sử dụng như nhau
WTO	: Tổ chức Thương mại thế giới

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Thông tin chung**

Tên tiếng Việt : Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ

Tên tiếng anh : TTB Joint Stock Company

Tên viết tắt : TTB

Trụ sở : Ngõ 1, đường Bắc Kạn, Tổ 2, Phường Hoàng Văn Thụ, Tp.Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại : (84-280) 3 844 888

Fax : (84-280) 3 651 764

E-mail : Chungcutienbo@gmail.com – tienbo.ttb@gmail.com

Website : www.tienbo.vn

Vốn điều lệ đăng ký : 193.500.000.000 đồng

(Một trăm chín mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng)

Vốn điều lệ thực góp: 193.500.000.000 đồng

(Một trăm chín mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng)

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 4600359768 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 05/03/2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 29/04/2016.

Logo:



Ngành nghề kinh doanh chính:

- Sản xuất giàn giáo cốp pha;
- Cho thuê giàn giáo cốp pha;
- Đầu tư xây dựng chung cư, khu thương mại;
- Kinh doanh thương mại như thép, xi măng, thép cây, cuộn, thép hình các loại, thiết bị thể thao;
- Sản xuất cầu lông.

1.2. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (Mã cổ phiếu TTB) tiền thân là Doanh nghiệp Tư nhân Công nghiệp và Thương mại Tiên Bộ, được thành lập năm 1998 với ngành nghề kinh doanh chính là: Sản xuất cốt pha - giàn giáo, kinh doanh dịch vụ cho thuê cốt pha giàn giáo và thiết bị xây dựng, kinh doanh sắt thép.

Với tầm nhìn dài hạn và quan điểm phát triển bền vững, TTB đã tập trung đầu tư vào lĩnh vực xây dựng với sản phẩm chính ban đầu là cốt pha - Giàn giáo, thiết bị xây dựng. Ngày 05/03/2008, Công ty chính thức hoạt động dưới mô hình Công ty Cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ.

Ngày 26/01/2015, việc cổ phiếu TTB chính thức được giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội đã mở ra một trang mới trên chặng đường phát triển của TTB. Với những nỗ lực và sự sáng tạo không ngừng nghỉ, sau gần hai thập kỷ TTB tự hào đã vươn lên vị trí doanh nghiệp đầu tư Bất động sản hàng đầu Thái Nguyên. Tiếp tục phát triển chiều sâu, một lần nữa khẳng định quyết tâm mang lại những giá trị về Kinh tế - Xã hội, môi trường và phong cách sống cho sự phát triển chung của Thành phố Thái Nguyên nói riêng và nước Việt Nam nói chung.

Đến nay, Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ với vốn điều lệ là 193,5 tỷ đồng đã mở rộng rất nhiều lĩnh vực và ngành nghề, tuy nhiên Công ty đang tập trung đầu tư theo chiều sâu, theo đó Công ty sẽ hoạt động ở các lĩnh vực chính là Xây dựng – Bất động sản và Hàng tiêu dùng với các sản phẩm chủ lực là: Nhà ở Chung cư, Sản phẩm Giàn giáo cốt pha và Cầu lông thi đấu.

1.3. Một số thành tích đã đạt được

Trong quá trình hoạt động kinh doanh của mình, Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ đã đạt được các thành tích sau:

✓ **Đối với Lãnh Đạo Công ty:**

- Danh hiệu “Doanh nhân tiêu biểu” tỉnh Thái Nguyên năm 2015
- Giải thưởng sao đỏ 100 doanh nhân trẻ Việt Nam tiêu biểu năm 2014:
- Bằng khen đã có thành tích trong công tác từ năm 2008 đến năm 2010 góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ Quốc do Thủ Tướng chính phủ nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam trao tặng.

- Bằng khen đã có thành tích xuất sắc về công tác An toàn – Vệ sinh lao động năm 2010 do Bộ Trưởng Bộ Lao Động – Thương Binh và Xã Hội trao tặng
- Bằng khen cho sản phẩm Giàn giáo xây dựng với danh hiệu “Hàng Việt Nam được tiêu dùng yêu thích” Lần thứ II – 2011.
- Bằng khen đã đạt danh hiệu Doanh Nghiệp xuất sắc năm 2010 do BCH Liên Đoàn Lao Động tỉnh Thái Nguyên trao tặng
- Bằng khen về thành tích xuất sắc trong công tác 2 năm 2009 – 2013 do Chủ tịch UBND tỉnh Thái Nguyên trao tặng.
- Bằng khen đã có nhiều đóng góp trong lĩnh vực an ninh xã hội – vì trách nhiệm cộng đồng.
- Bằng khen đã có thành tích trong phong trào thi đua yêu nước năm 2011 do Chủ tịch UBND TP Thái Nguyên trao tặng.
- Bằng khen doanh nhân tiêu biểu Ủy ban nhân dân tỉnh thái Nguyên năm 2015

✓ **Đối với tập thể Công ty:**

- Bằng khen “Doanh nghiệp xuất sắc” của tỉnh Thái Nguyên năm 2015.
- Giải thưởng Sao vàng Đất việt năm 2013.
- Bằng khen đã có thành tích xuất sắc trong công tác Hội và phong trào Doanh Nghiệp trẻ Tỉnh Thái Nguyên năm 2012 trao tặng.
- Bằng khen Thủ tướng Chính phủ từ 2008 – 2011 góp phần bảo vệ xây dựng Chủ nghĩa xã hội, do Thủ tướng Chí phủ trao tặng.
- Cúp vàng Việt Nam được người tiêu dùng yêu thích 2011.
- Cúp vàng chứng nhận ISO 2009.
- Cup vàng doanh nghiệp và cộng đồng 2011.
- Cúp vàng sản phẩm vì cộng đồng 2011.
- Cup vàng ISO 2011.
- Cúp vàng sản phẩm dịch vụ xuất sắc 2008.
- Cúp vàng sản phẩm dịch vụ xuất sắc 2009.
- Cúp vàng doanh nghiệp tiêu biểu 1000 năm Thăng Long Hà Nội.
- Bằng khen đã có thành tích xuất sắc về công tác An Toàn – Vệ sinh lao động năm 2010 do Bộ trưởng Bộ Lao Động – thương Binh và Xã Hội trao tặng.
- Bằng khen đã đạt thành tích xuất sắc trong công tác Hội các phong trào Doanh nghiệp trẻ Thái Nguyên kỳ 2008 – 2011 do UB TW Hội DNT Việt Nam trao tặng.

- Bằng khen đạt danh hiệu thanh niên tiên tiến làm theo lời Bác năm 2010 do BCH Đoàn TNCS Hồ Chí Minh Tỉnh Thái Nguyên trao tặng.
- Bằng khen doanh nghiệp tiêu biểu năm 2015.
- Bằng khen Hiệp hội Bất động sản Việt Nam “ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ đã cso nhiều đóng góp trong các hoạt động và góp phần tích cực cho sự phát triển hiệp hội Bất động sản Việt Nam.
- Giấy chứng nhận Hiệp hội Bất động sản Việt Nam “ Doanh nghiệp đã đóng góp nhiều cho các hoạt động cộng đồng.

✓ Một số hình ảnh về danh hiệu, cúp vàng đã đạt được:



Cúp vàng cá nhân điển hình tiên tiến



Cúp vàng Doanh nghiệp tiêu biểu 1000 năm Thăng Long Hà Nội



Cúp vàng Việt Nam được người tiêu dùng yêu thích 2011



Cúp vàng sản phẩm dịch vụ xuất sắc 2009



Cúp vàng ISO 2009



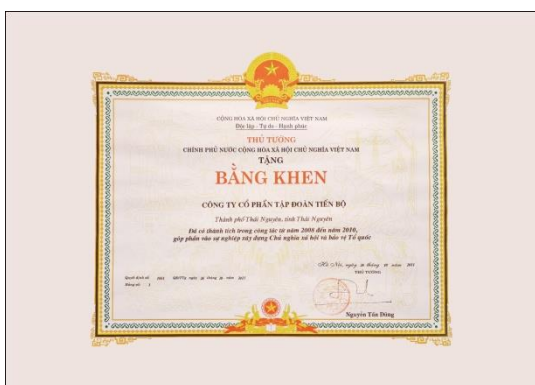
Cúp vàng sản phẩm vì cộng đồng
2011



Bảng khen doanh nghiệp xuất sắc 2015



Giấy chứng nhận Sao vàng Đất
Việt 2013



Bảng khen đã có thành tích trong công tác từ năm 2008 đến năm 2010 góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ Tổ Quốc do Thủ Tướng chính phủ trao tặng



Bảng khen đã có thành tích trong việc Xây dựng và Phát triển Cộng đồng năm 2009 do Chủ tịch Phòng thương mại và Công nghiệp Việt Nam trao tặng

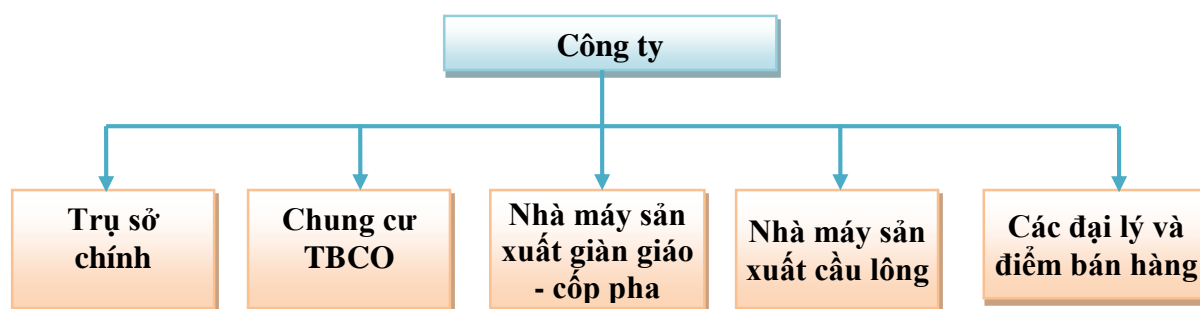


Bằng khen Hiệp hội Bất động sản Việt Nam “ Giấy chứng nhận Hiệp hội Bất Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ đã có nhiều động sản Việt Nam “ Doanh đóng góp trong các hoạt động và góp phần tích nghiệp đã đóng góp nhiều cho các cực cho sự phát triển hiệp hội Bất động sản Việt hoạt động cộng đồng. Nam.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Công ty có một (01) trụ sở chính (Văn phòng làm việc tại tầng 9, Nhà Chung cư A3); 02 Nhà máy sản xuất; Dự án Chung cư TBCO1 đang được triển khai xây dựng; Các đại lý và các điểm bán hàng trên toàn quốc.

Sơ đồ 1: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty



✓ Trụ sở chính:

Địa chỉ: Ngõ 1 Bắc Kạn, Tổ 2, Phường Hoàng Văn Thụ, Tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên (Tầng 9, nhà chung cư A3 thuộc Dự án Chung cư TBCO).

✓ **Chung cư TBCO: Gồm các tòa nhà A1, A2a_ A2b, A3.**

Địa chỉ: Tổ 2, Phường Hoàng Văn Thụ, Tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

✓ **Nhà máy sản xuất giàn giáo - cốp pha**

Địa chỉ: Tổ 02, Phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

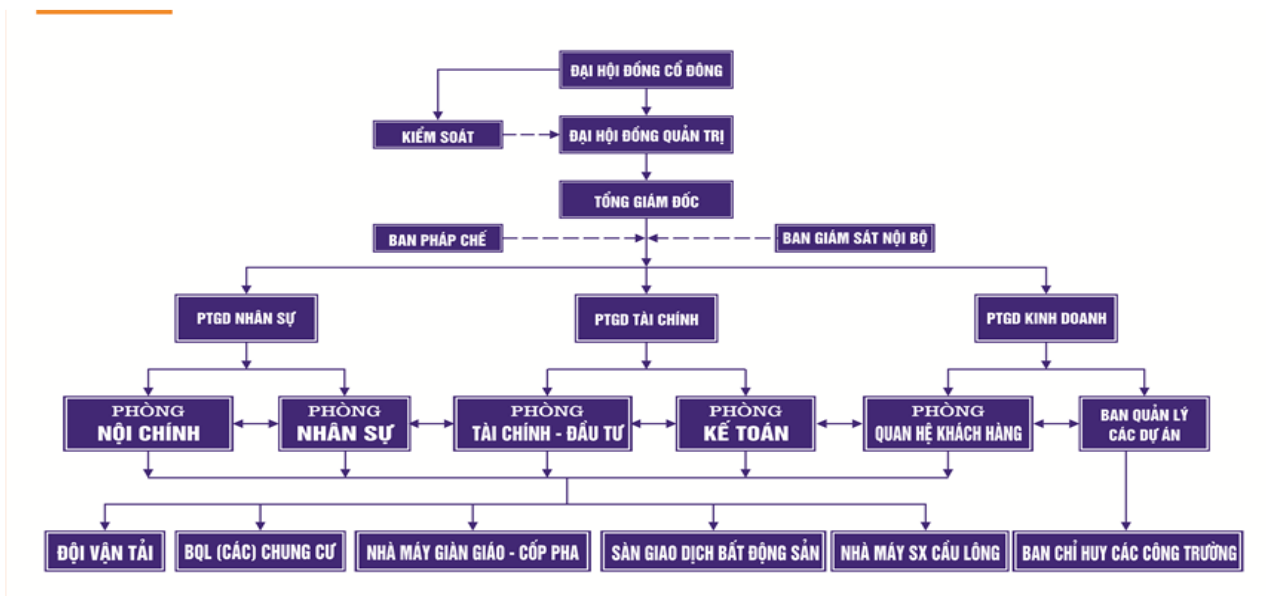
✓ **Nhà máy sản xuất cầu lông**

Địa chỉ: Tổ 02, Phường Quang Vinh, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

✓ **Các đại lý và các điểm bán hàng trên toàn quốc**

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

✓ **Đại hội đồng Cổ đông**

ĐHĐCĐ là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết theo quy định của Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty với các nhiệm vụ cơ bản sau:

- Thông qua Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Đưa ra các quyết định về loại cổ phần và số lượng của từng loại cổ phần chào bán;
- Đưa ra các quyết định về cổ tức hàng năm của mỗi loại cổ phần trên cơ sở báo cáo và đề nghị của HĐQT;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm của Công ty;

- Bầu, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Phê duyệt việc Công ty nộp đơn để thanh lý, giải thể hoặc tái tổ chức theo Luật phá sản,
- chỉ định người thanh lý hoặc các hành động tương tự;
- Thực hiện các quyền nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty và pháp luật quy định

✓ Hội đồng quản trị

HĐQT được bầu bởi ĐHĐCĐ của Công ty, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT của Công ty hiện gồm 5 thành viên. HĐQT có các quyền hạn và trách nhiệm cơ bản sau:

- Lên kế hoạch phát triển hoạt động kinh doanh và quyết toán ngân sách hàng năm;
- Xác định mục tiêu hoạt động dựa trên mục tiêu chiến lược đã được ĐHĐCĐ thông qua;
- Báo cáo cho ĐHĐCĐ các vấn đề về tình hình kết quả hoạt động kinh doanh, cổ tức dự kiến, báo cáo tài chính, chiến lược kinh doanh và điều kiện kinh doanh chung của Tập đoàn;
- Xây dựng cơ cấu tổ chức của Công ty và các quy chế hoạt động; và
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác được quy định bởi Pháp Luật, Điều lệ Công ty, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

✓ Ban Kiểm soát

BKS được bầu bởi ĐHĐCĐ của Công ty và hiện có 3 thành viên. BKS có những trách nhiệm chính sau:

- Giám sát HĐQT và Ban Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và 6 tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, đệ trình báo cáo thẩm định các vấn đề này lên ĐHĐCĐ tại cuộc họp thường niên;
- Đệ trình lên HĐQT hay ĐHĐCĐ những biện pháp sửa đổi, cải thiện và bổ sung cơ cấu tổ chức của Công ty hay việc quản lý và điều hành những hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác của BKS được quy định bởi Pháp luật, Điều lệ Công ty, và các nghị quyết của ĐHĐCĐ.

✓ Ban Giám đốc

Ban Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm và bãi miễn, gồm Tổng Giám đốc và 2 Phó Tổng Giám đốc. Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp Tổng Giám đốc thực hiện các công việc trong phạm vi được phân công. Trách nhiệm chính của Ban Giám đốc là:

- Tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, đặc biệt là những nghị quyết
- liên quan đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh, kế hoạch đầu tư hàng năm của Công ty; Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty mà không cần phải có nghị quyết của HĐQT.
- Quản lý và giám sát hoạt động hàng ngày của Công ty; và
- Thay mặt Công ty thực hiện các hợp đồng và các nghĩa vụ khác

✓ Các Bộ phận chức năng

Hỗ trợ cho Ban Giám đốc trong việc quản lý, điều hành là các Phòng/Ban chức năng chuyên trách: Quản lý Dự án, Cung ứng Dự án, Quy hoạch - Thiết kế, Triển khai – Kiểm soát Dự án, Hành chính – Nhân sự, Kinh doanh, Tài chính – Kế toán, Đầu tư, Pháp chế ...

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan, Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ, Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại

4.1. Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan

- Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty

Bảng 1: Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% cổ phần Công ty trở lên tại thời điểm 27/05/2016

TT	Tên tổ chức/cá nhân	Địa chỉ	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
----	---------------------	---------	--------------------------	--------------

1.	Phùng Văn Bộ	Quang Trung, TP Thái Nguyên, Thái Nguyên	1.632.857	8,44 %
2.	Phùng Văn Thái	Tổ 1, Tân Thịnh, TP Thái Nguyên, Thái Nguyên	1.521.190	7,86 %
3.	Thân Thanh Dũng	Tổ 06, phường Quang Trung, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	1.366.861	7.06 %
4.	CTCP Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	Tầng 1-3 Tòa nhà Trung tâm hội nghị Công đoàn, số 1 Yết Kiêu, Hà Nội	1.236.747	6,5 %
5.	Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Đất Vượng	Tổ 5 Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	1.300.000	6,72%

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

- Danh sách những người có liên quan đến các cổ đông sở hữu từ 5% cổ phần trở lên tại ngày 27/05/2016:

STT	Tên cá nhân/Tổ chức	Mối quan hệ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
I.	Người có liên quan đến Cổ đông Phùng Văn Bộ - Chủ tịch HĐQT			
1.	Trần Thị Bích Huệ	Vợ	50.000	0,26%
2.	Phùng Hiểu Giang	Con	0	0%
3.	Phùng Hiểu Mẫn	Con	0	0%
4.	Phùng Thị Nam	Chị gái	634.750	3,28%
5.	Phùng Thị Hương	Em gái	0	0%
6.	Phùng Thị Trúc	Chị gái	0	0%
7.	Phùng Thị Phương	Chị gái	0	0%
8.	Phùng Thị Loan	Chị gái	0	0%
9.	Phùng Thị Phương	Chị gái	0	0%
10.	Phùng Thị Bắc	Chị gái	0	0%
11.	Trần Quang Hưng	Em vợ	0	0%
12.	Phùng Văn Vẻ	Anh rể	0	0%
13.	Dương Trọng Oánh	Anh rể	0	0%
14.	Dương Văn Quang	Anh rể	0	0%
15.	Dương Văn Lịch	Anh rể	0	0%
16.	Dương Văn Viết	Anh rể	0	0%

17.	Dương Văn Viện	Anh rể	0	0%
II.	Người có liên quan đến Cổ đông Phùng Văn Thái – TV HĐQT kiêm Tổng Giám đốc			
1.	Phùng Văn Sơn	Bố	0	0%
2.	Dương Thị Ngọc	Mẹ	0	0%
3.	Dương Thị Thu Lệ	Vợ	6.300	0,03%
4.	Phùng Văn Thủy	Em	630	0,003%
5.	Phùng Văn Thiện	Em	0	0%
6.	Phùng Bảo Minh	Con	0	0%
7.	Phùng Khánh Bình	Con	0	0%
8.	Dương Thị Linh	Em dâu	0	0
9.	Dương Thị Quyên	Em dâu	0	0
III.	Người có liên quan đến Cổ đông Thân Thanh Dũng – TV HĐQT			
1.	Thân Văn Vê	Bố	0	0%
2.	Phùng Thị Chúc	Mẹ	0	0%
3.	Hứa Thị Diễm	Vợ	1.050	0,014%
4.	Thân Mai Chi	Con gái	0	0%
5.	Thân Thanh Quyết	Em	630	0,009%
6.	Nguyễn Thị Tuyết	Em dâu	0	0%
7.	Thân Thành Thắng	Em	1.050	0,014%
8.	Nguyễn Thị Quyên	Em dâu	0	0%
9.	Hứa Thị Huyền Dịu	Em vợ	0	0%
10.	Nguyễn Huy Hoàng	Em vợ	0	0%
III.	Người có liên quan đến Cổ đông Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội			
1	Hội đồng quản trị			
	Ông Đỗ Quang Hiền	Chủ tịch	0	0
	Ông Lê Đăng Khoa	Thành viên	0	0
	Ông Mai Xuân Sơn	Thành viên	0	0
	Ông Vũ Đức Tiến	Thành viên	0	0
	Ông Nguyễn Thành Quang	Thành viên	0	0
2	Ban Kiểm soát			
	Phạm Thị Bích Hồng	Trưởng ban	0	0
	Vũ Đức Trung	Thành viên	0	0

	Lương Thị Lựu	Thành viên	0	0
3	Ban Tổng Giám đốc			
	Vũ Đức Tiến	Tổng Giám đốc	0	0
	Trần Sỹ Tiến	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng	0	0
	Nguyễn Chí Thành	Phó TGD	0	0
4	Kế toán trưởng			
	Trần Sỹ Tiến	Phó TGD kiêm Kế toán trưởng	0	0
IV	Người có liên quan đến Cổ đông Công ty Cổ phần địa ốc Đất Vượng			
1.	Phùng Văn Thiện	Tổng giám đốc	0	0%
2.	Nguyễn Thanh Hưng	Chủ tịch HĐQT	600.000	3,1%
3.	Đào Thị Thanh Hiền	Kế toán trưởng	0	0%
4.	Phùng Thị Nam	TV HĐQT	634.750	3,28%
5.	Nguyễn Giang Nam	TV HĐQT	10.500	0,054%
7.	Nguyễn Phi Mạnh	TV HĐQT	0	0%
8.	Phùng Văn Bộ	TV HĐQT	1.632.857	8,44 %
9.	Lê Việt Hùng	TV HĐQT	3.000	0,016%

Nguồn: Công ty CP Tập đoàn Tiên Bộ

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập tại 27/05/2016

STT	Tên CD sáng lập	Số CMND	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1.	Phùng Văn Bộ	Số 091593914 do CA Thái Nguyên cấp ngày 28/08/2008	Tổ 6, Phường Quang Trung, Tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	1.632.857	8,44%
2.	Phùng Văn Thái	Số 091628670 do CA Thái Nguyên cấp ngày 29/05/2009	Tổ 1, Phường Tân Thịnh, Tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	1.521.190	7,86 %

STT	Tên CĐ sáng lập	Số CMND	Địa chỉ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
3.	Thân Thanh Dũng	Số 091880009 do CA Thái Nguyên cấp ngày 22/03/2015	Tổ 6, Phường Quang Trung, Tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	1.366.861	7.06 %
	Tổng cộng			4.520.908	23,36%

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

4.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm ngày 27/05/2016

Theo danh sách chốt cổ đông ngày 27/05/2016 do VSD cung cấp, số lượng cổ đông của Công ty là 200 cổ đông. Cơ cấu cổ đông như sau:

Bảng 3: Cơ cấu sở hữu và số lượng cổ đông của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (tại thời điểm 27/05/2016)

STT	Đối tượng	Số cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần (%)
1	Cổ đông trong nước	194	19.222.977	192.229.770.000	99,34%
	Tổ chức	6	2.536.971	25.369.710.000	13,11%
	Cá nhân	188	16.686.006	166.860.060.000	86,23%
2	Cổ đông nước ngoài	6	127.023	1.270.230.000	0,66%
	Tổ chức	0	0	0	0
	Cá nhân	6	127.023	1.270.230.000	0,66%
3	Tổng cộng	200	19.350.000	193.500.000.000	100,00%

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

5. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những công

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

Không có

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty kể từ khi hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 4: Quá trình thay đổi vốn điều lệ của Công ty

TT	Thời điểm	Vốn điều lệ (đồng)	Giá trị phát hành (đồng)	Hình thức phát hành
1.	05/03/2008	30.000.000.000		Chuyển đổi thành Công ty cổ phần
2.	16/02/2009	20.000.000.000		Giảm vốn điều lệ
3.	01/07/2009	20.500.000.000	500.000.000	Phát hành riêng lẻ
4.	23/02/2010	26.000.000.000	5.500.000.000	Phát hành riêng lẻ
5.	31/12/2011	35.000.000.000	9.000.000.000	Phát hành riêng lẻ
6.	22/06/2015	38.500.000.000	3.500.000.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức
7.	07/08/2015	73.500.000.000	35.000.000.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng
8.	08/01/2016	143.500.000.000	70.000.000.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng
9.	13/04/2015	193.500.000.000	50.000.000.000	Phát hành riêng lẻ

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

Chi tiết các đợt thay đổi vốn điều lệ như sau:

Đợt giảm vốn: Giảm từ 30 tỷ đồng xuống 20 tỷ đồng

- **Cơ sở pháp lý:**

+ Quyết định ĐHĐCĐ số ngày 10/02/2009 giảm vốn điều lệ từ 30 tỷ xuống 20 tỷ đồng.

- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1703000360 thay đổi lần thứ 2 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 16/02/2009.

- **Chi tiết về đợt giảm vốn:**

- + Vốn thực góp trước khi giảm: 30.000.000.000 đồng
- + Vốn thực góp sau khi giảm: 20.000.000.000 đồng

Đợt tăng vốn lần 1: Tăng vốn từ 20 tỷ đồng lên 20,5 tỷ đồng

- **Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 52/2009-NQ/ĐHĐCĐ ngày 17/06/2009 về việc phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 20 tỷ lên 20,5 tỷ đồng cho 98 cán bộ công nhân viên trong Công ty.;
- + Nghị quyết ĐHĐCĐ số 56 ngày 01/07/2009 của Đại hội đồng cổ đông về thay đổi đăng ký kinh doanh, sửa đổi điều lệ với số vốn điều lệ mới 20,5 tỷ;
- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4600359768 thay đổi lần thứ 4 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 09/07/2009.

- **Chi tiết đợt phát hành:**

- + Vốn thực góp trước khi phát hành: 20.000.000.000 đồng
- + Vốn thực góp sau khi phát hành: 20.500.000.000 đồng
- + Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
- + Đối tượng phát hành: Cán bộ công nhân viên
- + Ngày hoàn thành: 09/07/2009
- + Số lượng phát hành: 50.000 cổ phần
- + Giá phát hành: 10.000 đồng/cp
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cp
- + Tổng giá trị phát hành: 500.000.000 đồng
- + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền mặt

Đợt tăng vốn lần 2: Tăng vốn từ 20,5 tỷ đồng lên 26 tỷ đồng

- **Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty Cổ phần Công ty Tiến Bộ số 17/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/01/2010 thông qua việc phát hành riêng lẻ tăng vốn điều lệ từ 20,5 tỷ lên 26 tỷ đồng;

- + Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4600359768 thay đổi lần thứ 5 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 02/02/2010.

- **Chi tiết đợt phát hành:**

- + Vốn thực góp trước khi phát hành: 20.500.000.000 đồng
- + Vốn thực góp sau khi phát hành: 26.000.000.000 đồng
- + Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
- + Ngày hoàn thành: 23/02/2010
- + Số lượng phát hành: 550.000 cổ phần
- + Giá phát hành: 10.000 đồng/cp
- + Mệnh giá: 10.000 đồng/cp
- + Tổng giá trị phát hành: 5.500.000.000 đồng
- + Số lượng cổ đông: 02 người
- + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền mặt

Đợt tăng vốn lần 3: Tăng vốn từ 26 tỷ đồng lên 35 tỷ đồng

- **Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường số 101/QĐ-ĐHĐCĐ-TTB ngày 23/09/2010 thông qua phương án tăng vốn điều lệ từ 26 tỷ lên 35 tỷ đồng;
- + Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2011 số 196/NQ-ĐHĐCĐ/TTB ngày 13/08/2011 thông qua việc sửa đổi bổ sung phương án chào bán cổ phần riêng lẻ tăng vốn điều lệ đã được ĐHĐCĐ bất thường thông qua ngày 23/09/2010;
- + Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4600359768 thay đổi lần thứ 6 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 21/10/2010.

- **Chi tiết đợt phát hành:**

- + Vốn thực góp trước khi phát hành: 26.000.000.000 đồng
- + Vốn thực góp sau khi phát hành: 35.000.000.000 đồng
- + Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
- + Ngày hoàn thành: 31/12/2011
- + Số lượng phát hành: 900.000 cổ phần
- + Giá phát hành: 10.000 đồng/cp
- + Mệnh giá : 10.000 đồng/cp
- + Tổng giá trị phát hành: 9.000.000.000 đồng

- + Số lượng cổ đông: 12 người
- + Hình thức góp vốn: Góp vốn bằng tiền mặt

Đợt tăng vốn lần 4: Tăng vốn từ 35.000.000.000 đồng lên 38.500.000.000 đồng

• ***Cơ sở pháp lý:***

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ Thường niên năm 2015 ngày 26/04/2015 thông qua phương án chi trả cổ tức bằng cổ phiếu;

• ***Chi tiết đợt phát hành:***

- + Vốn điều lệ trước khi phát hành: 35.000.000.000 đồng
- + Vốn điều lệ sau khi phát hành: 38.500.000.000 đồng
- + Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu trả cổ tức
- + Tỷ lệ cổ tức: 10%
- + Ngày hoàn thành: 22/06/2015
- + Số lượng phát hành: 350.000 cổ phiếu
- + Mệnh giá : 10.000 đồng/cp

Đợt tăng vốn lần 5: Tăng vốn từ 38.500.000.000 đồng lên 73.500.000.000 đồng

• ***Cơ sở pháp lý:***

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2014 Công ty Cổ phần Công ty Tiên Bộ ngày 29/11/2014 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
- + Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 22/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18/05/2015

• ***Chi tiết đợt phát hành:***

- + Vốn điều lệ trước khi phát hành: 38.500.000.000 đồng
- + Vốn điều lệ sau khi phát hành: 73.500.000.000 đồng
- + Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu ra công chúng
- + Ngày hoàn thành: 07/08/2015
- + Số lượng phát hành: 3.500.000 cổ phiếu
- + Mệnh giá : 10.000 đồng/cp
- + Tổng giá trị phát hành: 35.000.000.000 đồng

Đợt tăng vốn lần 6: Tăng vốn từ 73.500.000.000 đồng lên 143.500.000.000 đồng

• ***Cơ sở pháp lý:***

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường năm 2014 Công ty Cổ phần Công ty Tiên Bộ ngày 29/11/2014 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
- + Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu số 22/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 18/05/2015

• **Chi tiết đợt phát hành:**

- + Vốn điều lệ trước khi phát hành: 73.500.000.000 đồng
- + Vốn điều lệ sau khi phát hành: 143.500.000.000 đồng
- + Hình thức phát hành: Phát hành cổ phiếu ra công chúng
- + Ngày hoàn thành: 08/01/2016
- + Số lượng phát hành: 7.000.000 cổ phiếu
- + Mệnh giá : 10.000 đồng/cp
- + Tổng giá trị phát hành: 70.000.000.000 đồng

Đợt tăng vốn lần 7: Tăng vốn từ 143.500.000.000 đồng lên 193.500.000.000 đồng

• **Cơ sở pháp lý:**

- + Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015 Công ty Cổ phần Công ty Tiên Bộ ngày 26/04/2016 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ;
- + Công văn số 1026/UBCK-QLCB Ngày 07/03/2016 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ của Công ty Cổ phần Công ty Tiên Bộ;

• **Chi tiết đợt phát hành:**

- + Vốn điều lệ trước khi phát hành: 143.500.000.000 đồng
- + Vốn điều lệ sau khi phát hành: 193.500.000.000 đồng
- + Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ cổ phiếu
- + Ngày hoàn thành: 13/04/2016
- + Số lượng phát hành: 5.000.000 cổ phiếu
- + Mệnh giá : 10.000 đồng/cp
- + Tổng giá trị phát hành: 50.000.000.000 đồng
- + Tổng số tiền thu về: 57.000.000.000 đồng

• **Ý kiến kiểm toán về báo cáo vốn chủ sở hữu.**

“ Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo Vốn đầu tư của chủ sở hữu đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu cho giai đoạn từ ngày 09/01/2016 đến ngày 13/04/2016

của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan về lập và trình bày Báo cáo.”

- **Chi tiết tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành tăng vốn điều lệ từ 143,5 tỷ đồng lên 193,5 tỷ đồng.**

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn
- + Phương án sử dụng vốn

Phương án sử dụng vốn sau phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua tại đại hội đồng cổ đông ngày 26/04/2015 theo nghị quyết số 116/2015/NQ- ĐHĐCĐ ngày 26/04/2015.

Theo Nghị quyết, tổng số vốn thu được sau khi phát hành cổ phiếu được sử dụng cho các mục đích sau:

Đầu tư vốn lưu động phục vụ kinh doanh thương mại: 31.000.000.000 đồng.

Bổ sung vốn lưu động phục vụ giàn giáo cốp pha: 26.000.000.000 đồng.

Tổng cộng 57.000.000.000 đồng.

- + Căn cứ vào tình hình thực tế, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu đã được sử dụng như sau:

	Hạng mục	Kế hoạch (VND)	Đã sử dụng (VND)
I	Đầu tư vốn lưu động phục vụ lĩnh vực kinh doanh thương mại.	31,000,000,000	25,011,176,489
1	Thép ống hộp các loại	17,000,000,000	15,647,442,048
2	Thép xây dựng.	9,500,000,000	9,065,034,441
3	Giàn giáo cốp pha.	4,500,000,000	298,700,000
II	Bổ sung vốn lưu động phục vụ giàn giáo cốp pha	26,000,000,000	15,974,471,887
1	Bổ sung vốn lưu động nhập NVL sản xuất hàng bán.	12,000,000,000	10,453,372,056
2	Bổ sung kho hàng thuê.	10,000,000,000	5,521,099,831
3	Mua máy móc nâng cao chất lượng và số lượng hàng hóa.	4,000,000,000	-
	Tổng	57,000,000,000	40,985,648,376

- Ý kiến kiểm toán:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 143.500.000.000 đồng lên 193.500.000.000 đồng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và phù hợp với cơ sở lập Báo cáo

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm dịch vụ chính

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty gồm các hoạt động sản xuất giàn giáo cốp pha, đầu tư xây dựng chung cư, kinh doanh thương mại, sản xuất cầu lông, Có thể phân chia thành các nhóm hoạt động chính như sau:

CHUNG CƯ TBCO

Từ năm 2015, lĩnh vực kinh doanh bất động sản bắt đầu đóng góp lớn vào doanh thu lợi nhuận, chiếm khoảng 50% tổng doanh thu với biên lợi nhuận gộp lĩnh vực này đạt gần 16%. Hiện tại, TTB đã hoàn thiện 4 tòa của dự án chung cư TBCO và bàn giao cho khách hàng. Doanh thu của dự án này khoảng 120 tỷ đồng, trong đó 80 tỷ được hạch toán trong năm 2015 và 40 tỷ sẽ được hạch toán vào năm 2016. Đây sẽ là lĩnh vực kinh doanh trọng tâm của TTB trong nhiều năm tới khi công ty định hướng BĐS sẽ là lĩnh vực kinh doanh chủ lực chính trong việc đóng góp doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp bên cạnh các lĩnh vực kinh doanh hiện tại. Bao gồm các lĩnh vực hoạt động như xây dựng nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, xây dựng chung cư.

Hiện tại Công ty đang tiếp tục triển khai các Dự án Chung cư TBCO, TBCO 1, TBCO 3, Nhà ở Xã hội Tiên Bộ Phố Yên, Dự án nhà máy cầu lông Tiên Bộ. Triển vọng ngành bất động sản đang có tín hiệu tích cực, Thị trường bất động sản đã được cải thiện, khi lượng thanh khoản đang tăng lên, lãi suất giảm thấp nhất trong nhiều năm trở lại đây và nhiều chính sách hỗ trợ ngành bất động sản đang được kỳ vọng phát huy mạnh từ năm 2016.

Một số hình ảnh của dự án:





GIÀN GIÁO CỘP PHA TIỀN BỘ

Công ty sản xuất giàn giáo, cốp pha phục vụ cho các công trình xây dựng, đồng thời cung cấp dịch vụ cho thuê giàn giáo cốp pha cho các đơn vị xây dựng khác.

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Sản xuất và kinh doanh dịch vụ cho thuê giàn giáo - cốp pha vẫn là lĩnh vực đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty trong năm 2015 với tổng doanh thu từ Sản xuất và kinh doanh dịch vụ cho thuê giàn giáo - cốp pha đạt hơn 15,6 tỷ đồng.

Với phương châm để đáp ứng nhu cầu về xây dựng đảm bảo cho sự phát triển bền vững của nền công nghiệp xây dựng. Các sản phẩm TTB cung cấp ra thị trường đa dạng các sản phẩm về Cốp pha thép xây dựng và giàn giáo thép. Đối với dây chuyền sản xuất giàn giáo có công suất thiết kế là 90.000 m²/năm, hiện nay sản xuất đạt 70.000m²/năm, đạt 77,8% công suất. Đối với dây chuyền sản xuất cốp pha có công suất thiết kế là 100.000 bộ/năm, hiện nay sản xuất đạt 90.000bộ/năm, đạt 90% công suất.

Hiện tại Công ty đã và đang phục vụ cho các công trình xây dựng trên địa bàn Thái Nguyên và một số tỉnh khu vực phía Bắc.





KINH DOANH THƯƠNG MẠI

Lĩnh vực kinh doanh thương mại của Công ty bao gồm: thép xây dựng, thép cây, thép cuộn, thép hình các loại, kinh doanh cốp pha giàn giáo, kinh doanh thiết bị máy móc xây dựng, kinh doanh các thiết bị thể thao, chăm sóc sức khỏe. Trong đó, kinh doanh thép xây dựng chiếm tỷ trọng chủ yếu.

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Doanh thu từ kinh doanh thương mại luôn chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu hàng năm của Công ty, tuy nhiên trong cơ cấu lợi nhuận gộp thì chỉ chiếm khoảng 20% lợi nhuận gộp hàng năm.

CẦU LÔNG TIẾN BỘ

Nhà máy sản xuất cầu lông của Công ty đã đi vào hoạt động và tạo ra sản phẩm Cầu Lông Tiến Bộ – cầu đạt tiêu chuẩn thi đấu. Trong năm 2015 Công ty bắt đầu ghi nhận Doanh thu từ lĩnh vực sản xuất và kinh doanh cầu lông.

Cầu Lông Tiến Bộ được làm từ nguyên liệu nhập khẩu nước ngoài. So với các thương hiệu khác, thương hiệu cầu lông Tiến Bộ đạt chất lượng cao, nhưng giá bán rất cạnh tranh, phù hợp với nhiều đối tượng.

Hiện, sản phẩm cầu lông Tiến Bộ đã có mặt tại hầu hết các tỉnh, thành phố trong cả nước đặc biệt có thị phần cao tại các tỉnh trung du và miền núi Bắc Bộ được sử dụng tại các giải thi đấu; là nhãn hiệu tài trợ độc quyền cho các giải thi đấu do Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tổ chức.

Trong Quý II năm 2016 Công ty sẽ đưa vào sử dụng nhà máy sản xuất cầu lông với công suất lên 4 triệu quả/năm nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng đối với thương hiệu cầu lông Tiến Bộ.





7.2. Doanh thu và lợi nhuận theo từng nhóm sản phẩm dịch vụ

a) *Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ*

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu thuần năm 2014, 2015 và Quý I năm 2016

Đơn vị: triệu đồng

TT	Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Quý I/2016	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Sản xuất và kinh doanh Giàn giáo - Cốp pha	37.752,85	45,39%	15.668,809	10.26%	4.203,675	4.27%
2	Sản xuất cầu lông	-	-	5.657,176	3.70%	2.070	2.10%
3	Bất động sản	-	-	75.900,012	49.69%	43.622,313	44.36%
4	Kinh doanh thương mại	45.415,50	54,61%	55.509,958	36.34%	48.451,652	49.27%

Doanh thu thuần	83.168,35	100,00%	152.735,955	100,00%	98.347,64	100,00%
------------------------	------------------	----------------	--------------------	----------------	------------------	----------------

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và Quý I năm 2016

Doanh thu của Công ty trước năm 2015 đến từ việc sản xuất, kinh doanh Giàn giáo - cốp pha cùng với hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng. Kể từ năm 2015, doanh thu của Công ty được ghi nhận thêm từ hai lĩnh vực kinh doanh mới là sản xuất kinh doanh cầu lông và Bất động sản. Giá trị doanh thu năm 2015 đạt 152,7 tỷ đồng, tăng 83,53% so với cùng kỳ năm 2014.

Các lĩnh vực kinh doanh truyền thống vẫn tiếp tục đóng góp trên 50% cơ cấu doanh thu của Công ty, trong đó doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng chiếm trung bình 45,5% qua các năm 2014 – 2015; sản xuất kinh doanh giàn giáo - cốp pha, chiếm trung bình 27,7% giai đoạn 2014 – 2015, tuy nhiên, doanh thu từ lĩnh vực này có xu hướng giảm qua các năm.

Năm 2015 phát sinh doanh thu từ Bất động sản và Sản xuất kinh doanh cầu lông. Doanh thu từ bất động sản chiếm hơn 40% năm 2015 và Quý I năm 2016, chủ yếu ghi nhận từ việc bàn giao các căn hộ thuộc dự án TBCO. Mặc dù chỉ chiếm 3,7% cơ cấu doanh thu thuần năm 2015, tương đương với hơn 5,6 tỷ đồng, sản xuất và kinh doanh cầu lông vẫn tiếp tục hứa hẹn sự tăng trưởng về thu nhập cho Công ty trong năm 2016.

b) Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ

Bảng 6: Cơ cấu lợi nhuận gộp năm 2014, 2015 và Quý I năm 2016

Đơn vị: triệu đồng

TT	Khoản mục	Năm 2014		Năm 2015		Quý I/2016	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Sản xuất và kinh doanh Giàn giáo - Cốp pha	16.212,29	84,46%	3.484,949	12,81%	2.327,98	10,33%
2	Sản xuất cầu lông	-	-	1.031,769	3,69%	373,05	1,66%
3	Bất động sản	-	-	18.026,386	64,4%	17.946,68	79,67%

4	Kinh doanh thương mại:	2.982,22	15,54%	5.446,97	19,46%	1.878,43	8,34%
	Lợi nhuận gộp	19.194,5	100,00	27.990,07	100,00	22.526,1	100,00
		1	%	4	%	3	%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và Quý I năm 2016

7.3. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
Tỷ suất LN gộp	23,08%	18,32%	22,90%
ROE	20,8%	16,14%	5,54%

Trước năm 2015, Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ sản xuất và kinh doanh các mặt hàng chính là dầm giáo - cốp pha và các vật liệu xây dựng. Việc sản xuất và kinh doanh này của Công ty được duy trì ở mức lợi nhuận ổn định qua các năm, mặc dù không có nhiều đột phá về doanh thu.

Năm 2015, Công ty bắt đầu ghi nhận doanh thu và lợi nhuận từ hai mảng hoạt động là Sản xuất và kinh doanh cầu lông và Bất động sản. Đây cũng là lý do giải thích năm 2015, Công ty có mức lợi nhuận tăng đột biến trong cơ cấu doanh thu. Riêng mảng bất động sản đã chiếm hơn 50% doanh thu và lợi nhuận gộp trên tổng cơ cấu. Đây là khoản doanh thu và lợi nhuận ghi nhận từ việc bàn giao các căn hộ từ dự án TBCO.

Nhìn chung, việc sản xuất kinh doanh của Công ty thu được mức lợi nhuận tương đối ổn định. Tỷ suất lợi nhuận gộp có xu hướng tăng nhẹ qua các năm. Việc đầu tư vào các dự án nhà ở cho người có mức thu nhập trung bình được kỳ vọng sẽ mang lại nhiều lợi ích đầu tư trong tương lai của Công ty.

7.4. Hoạt động Marketing

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, sản xuất kinh doanh cốp pha giàn giáo, Công ty hiểu rõ tầm quan trọng của hoạt động xây dựng thương hiệu. Chính vì vậy, Công ty đã sớm xây dựng thương hiệu cho sản phẩm của mình. Đến nay, Công ty đã mở rộng và phát triển các hoạt động của mình tới nhiều chi nhánh, đại lý, cửa hàng trên cả nước. Các sản phẩm của Công ty có mặt tại nhiều công trình trọng điểm quốc gia, trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên và các tỉnh lân cận.

Bên cạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty luôn quan tâm đến các hoạt động quảng cáo, tiếp thị,... không những nhằm gia tăng doanh thu mà còn nhằm củng cố và nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường.

Một số hoạt động tiếp thị, quảng cáo Công ty đã thực hiện có thể kể đến như: Tham gia Hội chợ quốc tế tại Thái Nguyên, Quảng bá thương hiệu hình ảnh trên báo như Tạp chí Công an nhân dân, báo Thái Nguyên.

7.5. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế, bản quyền

Nhãn hiệu thương mại của Công ty: Biểu tượng Công ty đã được cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 174785 theo Quyết định số 44152/QĐ-SHTT ngày 03/11/2011 của Cục Sở hữu Trí tuệ (Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường).

Thời gian hiệu lực: 10 năm

Logo :



Slogan của Công ty: “Gia tăng niềm tin – Hợp tác phát triển”. Theo đó Công ty đã không ngừng sáng tạo đổi mới biện pháp quản lý và tạo động lực cho từng cán bộ công nhân viên để phát huy hết năng lực làm việc, phục vụ tốt nhất yêu cầu của khách hàng đồng thời mang lại giá trị cốt lõi cho Công ty.

7.6. Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

Sản phẩm của Công ty đã cung cấp cho nhiều công trình xây dựng trên khắp cả nước. Rất nhiều công trình xây dựng trọng điểm, công trình xây dựng lớn của Việt Nam đã sử dụng Giàn giáo khung và Cốp pha của CTCP Tập đoàn Tiên Bộ như:

<i>Một số khách hàng/công trình, dự án tiêu biểu</i>			
1.	Toà nhà Keangnam	31.	Nhà máy Xi Măng Quán Triều – Thái Nguyên
2.	Khu Công nghiệp Samsung Thái Nguyên	32.	Công ty CP Cơ khí Lắp máy Lilama
3.	Khu đô thị Đại Lải	33.	Bệnh viện A

4.	Nhà máy nhiệt điện Vũng Áng 1 – Hà Tĩnh	34.	Bệnh viện Đa Khoa Trung ương Thái Nguyên
5.	Tòa Nhà Mipec – Hà Nội	35.	Trường Đại Học Việt Bắc
6.	Nhà máy nhiệt điện Uông Bí 2	36.	Tòa nhà trung tâm thương mại Thái Nguyên
7.	Công trình vành đai 3 – Linh Đàm – Hà Nội	37.	Trung Tâm Thương Mại Minh Cầu
8.	Gói 3A Cầu Cạn Pháp Vân	38.	CN Khu vực phía Bắc Tổng công ty xây dựng Hà Nội
9.	Công ty CP xây dựng số 12 Thăng Long	39.	Đại học Y Thái Nguyên
10.	Công trình sở y tế Bắc Ninh	40.	Chi cục Thuế tỉnh Thái Nguyên
11.	Công trình KTX SV ĐH Thái Nguyên	41.	Cục Thuế tỉnh Thái Nguyên
12.	Khách sạn Bắc Kạn	42.	Khu đô thị APEC
13.	Toà Nhà Đại Học Nông Lâm	43.	Siêu thị chợ Đồng Quang
14.	Bệnh Viện C	44.	Ký túc xá trường Trung Cấp Y – Bắc Kạn
15.	Trường Đại học KT Vĩnh Yên	45.	Bệnh viện 500 giường Bắc Kạn
16.	Bảo tàng Tỉnh Tuyên Quang	46.	Công ty cơ khí & xây dựng Thăng Long
17.	Trụ sở Công An bảo vệ tỉnh Thái Nguyên	47.	Nhà máy xi măng Quan Triều
18.	Khu VP nhà ở Bộ công an	48.	Chung cư TBCO – Tiến Bộ Thái Nguyên
19.	Tòa tháp đôi HABICO	49.	Nhà máy Gang thép Thái Nguyên
20.	Nhà máy xi măng Quang Sơn	50.	Nhà máy luyện Quặng sắt Bắc Kạn
21.	Dự án xây dựng Quốc lộ 3 mới – gói PK 1B	51.	Nhà máy Nhiệt Điện An Khánh – Thái Nguyên.
22.	Khu công nghiệp Đình Trám	52.	Công trình Tỉnh Ủy Bắc Kạn – do Công ty TNHH Nam Dương thi công
23.	Khu đô thị Văn Phú Hà Đông	53.	Công ty CP xây dựng số 2
24.	Công ty cầu 7 Thăng Long	54.	Công ty TNHH Một thành viên Petrolimex Hà Nội

25.	Khai thác chế biến khoáng sản Núi Pháo – Đại Từ - Thái Nguyên	55.	Trung tâm thiết kế thời trang TNG
26.	Nhà máy nhiệt điện Cao Ngạn	56.	Nhà công vụ quân khu 1
27.	Công ty CP xây dựng & Phát triển công nghệ Thăng Long	57.	Công trình bệnh viện 91 Phố Yên
28.	Obayashi Corporatison CO,LTD	58.	Công trình nhà khách quân Khu 1
29.	Công ty CP Phát triển xây dựng & thương mại Thành Long	59.	Quản trường Võ Nguyên Giáp - Thành Phố Thái Nguyên
30.	Nhà máy xi măng La Hiên	60.	Chợ sư phạm Thái Nguyên

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến Quý gần nhất

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai năm 2014, năm 2015 và Quý I/2016

Bảng 7: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
Tổng giá trị tài sản	135.344.219.410	239.088.519.796	235.588.787.600
Doanh thu thuần	83.168.346.280	152.735.955.573	98.347.641.911
Lợi nhuận từ HĐKD	14.252.255.856	19.539.079.578	12.090.965.282
Lợi nhuận khác	(755.596.727)	(6.641.538)	0
Lợi nhuận trước thuế	13.496.659.129	19.532.438.040	12.090.965.282
Lợi nhuận sau thuế	10.504.763.054	15.157.450.961	9.430.952.920
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	49,98%	89,36%	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý I năm 2016 của Công ty

8.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai năm qua

a) Thuận lợi:

TTB là một doanh nghiệp tư nhân có uy tín tại tỉnh Thái Nguyên, với lĩnh vực kinh doanh chính là sản xuất chính cung ứng Giàn giáo Cốp pha, vật liệu xây dựng. Sản phẩm của công ty có thương hiệu nổi tiếng và được đánh giá cao, nhiều công trình lớn đã sử dụng Cốp pha – Giàn giáo của Công ty như: Tòa nhà Quốc Hội, Tòa nhà Keangnam Hanoi, Landmark Tower, Tòa nhà Times City Hà Nội, Sở y tế tỉnh Bắc Ninh, Khu công nghiệp Samsung Thái Nguyên... TTB hiện đã và đang sở hữu những dự án Bất động sản tiềm năng và phù hợp với phân khúc có sức cầu tốt tại địa phương. Hai dự án TBCO, TBCO 1 đều nằm ở trung tâm thành phố Thái Nguyên, thuộc nhóm đối tượng cho vay gói hỗ trợ 30 nghìn (30.000) tỷ đồng của chính phủ, qua đó tạo được sức hút lớn với khách hàng tại địa phương. Các căn hộ tung ra thị trường đều được tiêu thụ hết ngay khi hoàn thành. Bên cạnh đó, để chuẩn bị cho kế hoạch phát triển lĩnh vực kinh doanh Bất động sản, TTB đang định hướng nhắm tới tập trung vào phân khúc nhà ở dành cho công nhân và các chuyên gia của các Công ty lớn như Samsung. Đây là phân khúc thị trường tương đối có tiềm năng, trong bối cảnh nhu cầu nhà ở hiện nay đang thiếu hụt. TBCO Phổ Yên có thể coi là dự án tiêu biểu trong phân khúc này với quy mô tổng vốn đầu tư hơn 1.000 tỷ đồng.

Triển vọng ngành bất động sản đang có tín hiệu phát triển tích cực. Thị trường bất động sản đã được cải thiện khi lượng thanh khoản đang có xu hướng tăng, trong khi đó, lãi suất đã giảm tới mức thấp nhất trong nhiều năm trở lại đây. Nhiều chính sách hỗ trợ ngành bất động sản đang được kỳ vọng phát huy mạnh bắt đầu từ năm 2015.

Tình hình kinh tế vĩ mô nói riêng và thị trường bất động sản nói chung đã có những chuyển biến tích cực kể từ năm 2015: lạm phát đang được kiểm chế, lãi suất tín dụng giảm, thị trường bất động sản bắt đầu khởi sắc... Chính phủ đã và đang thực thi hàng loạt chính sách và biện pháp điều tiết vĩ mô quan trọng và bước đầu đã phát huy hiệu quả tích cực, tạo niềm tin trong cộng đồng doanh nghiệp.

Đối với Công ty, năm 2016 cũng hứa hẹn nhiều thuận lợi như:

- Quy mô, lĩnh vực hoạt động, các nguồn lực tài chính và thương hiệu của Công ty cũng như các đơn vị thành viên đã được khẳng định, cũng như không ngừng được mở rộng, tăng cường.
- Thị trường bất động sản đã có dấu hiệu hồi phục ở tất cả các phân khúc. Đây sẽ là tiền đề vô cùng thuận lợi để Công ty triển khai đón đầu sự hồi phục của thị trường và tạo đà bứt phá trong năm 2016.

- Công ty tiếp tục nhận được sự quan tâm, giúp đỡ của các đối tác, bạn hàng và cơ quan nhà nước, sự ủng hộ của các cổ đông.

b) Khó khăn:

Bên cạnh những thuận lợi kể trên, những khó khăn, thử thách đến từ sự biến động của nền kinh tế được dự báo là sẽ tiếp tục có ảnh hưởng đối với các doanh nghiệp. Đây sẽ là thách thức không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước nói chung và Công ty nói riêng, đòi hỏi Công ty phải có định hướng đúng đắn, xác định những nhiệm vụ cơ bản và đề ra những giải pháp thực hiện cụ thể.

TTB trước đây chủ yếu tập trung vào 2 lĩnh vực: sản xuất & kinh doanh giàn giáo - cốp pha và kinh doanh thương mại thép. Công ty hiện tại đang mở rộng tập trung sang lĩnh vực mới là Bất động sản (chiếm tới 50% Doanh thu năm 2015). Việc Công ty chuyển sang lĩnh vực kinh doanh BĐS đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn cùng với kinh nghiệm với thị trường, trong khi đó, TTB hiện nay vẫn là doanh nghiệp có quy mô vốn khá khiêm tốn so với các doanh nghiệp cùng ngành; đặc biệt đối với lĩnh vực bất động sản thì TTB cũng chỉ mới bắt đầu triển khai hoạt động của mình trong 2 năm trở lại đây.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Lĩnh vực đầu tư xây dựng chung cư và sản xuất cốp pha giàn giáo là hai lĩnh vực chính của Công ty. Trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, Công ty là một trong những doanh nghiệp hàng đầu về lĩnh vực này với doanh thu tăng nhanh qua các năm. Không chỉ sản xuất trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, Công ty còn mở rộng thị trường ra Hà Nội và nhiều tỉnh thành khác trên cả nước. Công ty là doanh nghiệp tiên phong trong lĩnh vực xây dựng nhà thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên.

Định hướng của Công ty sẽ tiếp tục duy trì và phát triển vị trí của Công ty trong lĩnh vực kinh doanh truyền thống. Định hướng này là phù hợp với xu thế phát triển của ngành. Việt Nam đang trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa, nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng. Do đó, nhu cầu về các công trình bất động sản là rất lớn, nhu cầu về giàn giáo cốp pha cũng tăng theo trong thời gian tới.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Tại các thành phố năng động, các trung tâm kinh tế xã hội đã và đang thu hút một lượng lớn người

lao động cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Do vậy, nhu cầu về nhà ở được dự báo là rất lớn.

Theo xu hướng trên, nhu cầu về nhà ở của Thủ đô Hà Nội và các thành phố lớn trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty. Với sự gia tăng tốc độ đô thị hoá như dự báo, bên cạnh sự tăng trưởng căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới được dự báo về sự bùng nổ thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu rộng, dẫn đến việc các công ty nước ngoài xâm nhập vào thị trường Việt Nam kéo theo số lượng lớn đội ngũ chuyên gia nước ngoài. Do vậy, nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này được dự báo có xu hướng gia tăng mạnh trong thời gian tới.

Mặc dù hiện tại thị trường bất động sản chưa thực sự hồi phục, tuy nhiên, theo đánh giá của các chuyên gia, trong trung và dài hạn, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn có nhiều tiềm năng. Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần có chiến lược phát triển sản phẩm hợp lý để đáp ứng với nhu cầu của thị trường cũng như đem lại hiệu quả đầu tư tốt nhất.

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

Định hướng phát triển của Công ty

Đối với mô hình kinh doanh: Công ty sẽ ổn định tổ chức theo mô hình Công ty kinh doanh đa ngành nghề tập trung vào các ngành sau để làm mục tiêu phát triển chủ lực, ưu tiên: Xây dựng - Bất động sản, Hàng tiêu dùng trong đó có sản xuất Cầu Lông, Sản xuất Giàn giáo – Cốp pha, Nhà ở Chung cư .

Đối với quản lý nhân sự: Công ty sẽ chú trọng việc đào tạo nâng cao trình độ quản lý, Cán bộ kỹ thuật chính, công nhân lành nghề cho toàn Công ty. Sắp xếp lại bộ máy theo hướng tinh gọn nhất, phù hợp với trình độ chuyên môn ngành nghề được đào tạo, kinh nghiệm làm việc, xây dựng các quy chế quản lý mới theo mô hình Công ty mà công ty đã lựa chọn.

Phát huy những thành quả đã đạt được trong quá trình phát triển của doanh nghiệp, cùng với những kinh nghiệm lãnh đạo của ông Phùng Văn Bộ - Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Công ty tự tin vượt mọi thử thách mới trở thành doanh nghiệp hàng đầu của tỉnh Thái Nguyên trong thời gian tới và Doanh Nghiệp có uy tín trên lãnh thổ Việt Nam.

Bên cạnh đó, được sự ủng hộ, quan tâm, giúp đỡ và tạo điều kiện của các cơ quan chính quyền, Công ty tin tưởng có thể vươn xa hơn nữa, mạnh hơn nữa trong khu vực và trên trường quốc tế..

Với triết lý luôn sáng tạo, không ngừng đổi mới trong lao động của cán bộ công nhân viên công ty, Khoa học và công nghệ đóng vai trò hàng đầu trong lợi thế cạnh tranh của doanh nghiệp để vượt qua khó khăn khảng định thương hiệu.

Các mục tiêu chính của Công ty trong ngắn hạn:

➤ Hoạt động sản xuất, kinh doanh:

- Năm 2014 -2015, Công ty triển khai hoàn thiện nốt Giai đoạn II của Dự án Chung cư TBCO và khởi công xây dựng chung cư TBCO 1. Trong năm 2016 Công ty triển khai giai đoạn 3 của dự án TBCO 3.
- Tiếp tục giữ vững vị trí dẫn đầu về sản xuất Cầu lông tại Thái Nguyên và tiến tới vị trí Top 3 Doanh nghiệp sản xuất cầu lông khu vực Miền Bắc, Top 5 doanh nghiệp Sản xuất Cầu Lông toàn quốc.
- Giữ vững vị trí đứng đầu tại Thái Nguyên trong Đầu tư Chung cư – Bất động sản.
- Nâng cao sản lượng sản xuất Giàn giáo - cốp pha và duy trì vị trí vị trí dẫn đầu về Sản lượng, thị phần khu vực Miền Bắc và có trong top 20 Doanh Nghiệp Sản xuất Giàn giáo cốp pha hàng đầu Việt Nam.
- Mục tiêu xuất khẩu sản phẩm Cầu Lông ra thị trường nước ngoài như: Campuchia, Lào, Mianma, Trung Quốc...

➤ Hoạt động tiếp thị và quảng bá thương hiệu:

- Xây dựng đội ngũ cán bộ chuyên nghiệp, có kiến thức chuyên môn tốt, kỹ năng làm việc hiệu quả, thật sự là người đại diện cho hình ảnh của TTB.
- Xây dựng Bộ nhận dạng thương hiệu TTB nhằm nâng cao hiệu quả trong việc quảng bá hình ảnh Công ty và các sản phẩm truyền thống tạo nên thương hiệu TTB.
- Tăng cường việc quảng bá sản phẩm trên các phương tiện thông tin đại chúng (báo chí, truyền thanh, truyền hình, internet...). Bên cạnh đó, xây dựng những chương trình PR, khuyến mãi thật sự đa dạng và phong phú nhằm mang lại hiệu quả cao.
- Hoàn chỉnh việc đầu tư nâng cấp website: www.tienbo.vn trở thành kênh thông tin, quảng bá hình ảnh Công ty thiết thực và hiệu quả.

➤ Hoạt động tài chính:

- Thực hiện kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu trong năm 2016 nhằm tăng cường nguồn vốn đầu tư cho Công ty.

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

Dân số Việt Nam ngày càng tăng cao dẫn đến nhu cầu nhà ở, văn phòng cho thuê cũng theo đó mà tăng lên. Đối với những chuyên gia nước ngoài đến và làm việc, định cư tại Việt Nam, nhu cầu đó càng cấp thiết hơn nữa. Ngoài ra việc triển khai dự án xây dựng nhà nhằm đến đối tượng người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp cũng được xem là đáp ứng nhu cầu cấp thiết về nhà ở trong bối cảnh Việt Nam hiện nay, phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước cũng như nguyện vọng của người dân.

Các dự án xây dựng tại Việt Nam hiện nay ngày càng tăng, dẫn đến nhu cầu sử dụng các sản phẩm chính mà Công ty sản xuất (giàn giáo, cốp pha) cao. Do đó, lĩnh vực kinh doanh trọng tâm của Công ty được đánh giá là phù hợp với định hướng chung của ngành và xu thế chung trên thế giới.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng và cơ cấu lao động trong Công ty (tại thời điểm 27/05/2016)

Tổng số lao động của Công ty là 205 người, cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng sau:

Bảng 8: Cơ cấu lao động tại thời điểm 27/05/2016

Nguồn: Công ty cổ phần Công ty Tiên Bộ

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ lệ
I. Phân theo trình độ chuyên môn	205	100,00%
- Trên Đại học	3	1,46%
- Đại học	34	16,59%
- Cao đẳng, Trung cấp	145	70,73%
- Sơ cấp, Công nhân kỹ thuật	23	11,22%
II. Phân theo đối tượng lao động	205	100,00%
- Lao động trực tiếp	148	70.73%
- Lao động gián tiếp	57	27.8%
III. Phân theo dạng HĐLĐ	205	100,00%
- Hợp đồng không xác định thời hạn	42	20.49%
- Hợp đồng xác định thời hạn	163	79.51%

10.2. Chính sách đối với người lao động

a) Chế độ làm việc

- Số giờ làm việc trong tuần: 40 giờ
- Làm việc theo giờ hành chính: 8h/ngày.
- Phụ cấp tiền ăn: 15.000đ/người/ngày làm việc
- Trang thiết bị bảo hộ lao động: Được trang bị đồng phục bảo hộ lao động cho Công nhân làm việc tại các nhà máy, quần áo đồng phục cho khối văn phòng. Công ty luôn tạo điều kiện môi trường vệ sinh công nghiệp tốt cho khu vực sản xuất trực tiếp. Khối văn phòng trang bị đầy đủ thiết bị quản lý cho nhân viên thực hiện công việc đạt hiệu quả.
- Công ty tổ chức khám sức khỏe cho người lao động theo định kỳ mỗi năm một lần.

b) Chính sách đào tạo

Đào tạo về chuyên môn: Thường xuyên tổ chức tập huấn các nghiệp vụ chuyên môn cho các Cán bộ quản lý, nhân viên từng phòng ban khi có các lớp tập huấn do UBND tỉnh, TP và các Sở ban ngành trên địa bàn tỉnh, Liên minh hợp tác xã tỉnh Thái Nguyên, phòng Công nghiệp và thương mại Việt Nam - VCCI... khai giảng.

Đào tạo về quản lý: Trong công tác quản lý, nhằm thực hiện nâng cao tính chuyên nghiệp trong quản lý, Công ty có chính sách gửi nhân viên tham gia các lớp quản lý ngắn ngày, theo chuyên đề phục vụ cho công việc quản lý như: Chứng khoán, quản lý dự án, quản lý đầu tư xây dựng, đấu thầu, các lớp về tiêu chuẩn ngành, Tập huấn kỹ năng lãnh đạo.

Nhằm vươn tới mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách đối với người lao động theo định hướng sau:

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ;
- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình của Công ty.

c) Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương: Công ty trả lương theo năng lực, trách nhiệm, khoán công việc, khoán doanh thu, sản phẩm, lợi nhuận.

Lương ngoài giờ: Theo quy định hiện hành của Nhà nước bằng 150% lương trong giờ.

Công ty xét tăng lương theo chức vụ được phân công, theo thâm niên công tác, theo năng lực đảm trách công việc; đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng, trình độ và đóng góp của từng người đối với Công ty. Công ty thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng với chế độ, chính sách quy định.

Chính sách thưởng: Công ty có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín Công ty.

Chế độ phúc lợi: Chế độ nghỉ phép được thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật Lao động hiện hành. Các mức chi thăm hỏi, hiếu, hỷ, trợ cấp khó khăn cho người lao động được trích từ Quỹ phúc lợi. Hàng năm công ty tổ chức 01 chuyến du lịch cho toàn bộ CBCNV trong công ty đi thăm quan, nghỉ mát vào dịp Hè, Tổ chức đi học tập kinh nghiệm tại một số đơn vị trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên hoặc địa điểm khác trong nước.

11. Chính sách cổ tức

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật, ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Bảng 9: Tình hình phân phối cổ tức 3 năm gần nhất

TT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1.	Vốn điều lệ	35.000.000.000	35.000.000.000	73.500.000.000
2.	Số lượng cổ phiếu	3.500.000	3.500.000	3.350.000
3.	Tỷ lệ cổ tức	7%	15%	7%
4.	Cổ tức (tính trên mỗi cổ phần) đồng/cổ phần	700	1.500	700

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

a) *Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh tại ngày 31/03/2016*

Khoản mục	Vốn vay	Vốn chủ sở hữu
Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0

Đầu tư TSCĐ hữu hình	1.554.759.930	5.800.636.009
Đầu tư TSCĐ vô hình	0	0
Vốn lưu động	14.696.000.000	87.803.330.299
Đầu tư tài chính dài hạn	0	0
Đầu tư khác	33.547.240.070	76.627.991.815
Tổng giá trị	49.798.000.000	170.231.958.193

b) Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và được ước tính như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao <năm></u>
- Nhà cửa vật kiến trúc	5-25
- Máy móc và thiết bị	3-8
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6-7
- Thiết bị văn phòng	3-7

c) Mức lương bình quân

Bảng 10: Lương và thu nhập bình quân của người lao động

Đơn vị tính: đồng/người/tháng

Năm	2013	2014	2015
Mức lương bình quân	4.499.705	5.471.502	6.430.205
Thu nhập bình quân	5.000.000	5.800.000	6.200.000

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

d) Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay đến hạn.

e) Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước.

Bảng 11: Thuế và các khoản phải nộp

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016
Thuế Giá trị gia tăng	5.512.835.666	0	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.032.713.800	2.594.725.987	5.154.738.349
Tiền thuê đất, thuế nhà đất	94.016.026	-	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	532.245.534	532.245.534
Tổng cộng	7.639.565.942	3.126.971.521	5.686.983.883

Nguồn: BCTC kiểm toán 2014, 2015 và BCTC Quý I/2016 của Công ty

f) Trích lập các quỹ

Điều lệ Công ty không quy định việc trích lập các Quỹ. Việc trích lập các quỹ sẽ do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định. Các năm trước do Công ty đang trong quá trình mở rộng sản xuất kinh doanh nên ĐHCĐ Công ty thống nhất không trích lập các Quỹ mà để lại bổ sung vào nguồn vốn hoạt động cho Công ty. Đến năm 2015 Công ty bắt đầu trích lập các quỹ theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015 (VND)
1	Lợi nhuận trước thuế	19.532.438.040
2	Chi phí Thuế TNDN	4.374.987.080
3	Lợi nhuận sau thuế	15.157.450.961
4	Lợi nhuận lũy kế	20.571.149.509
	a. Quỹ khen thưởng(5%)+phúc lợi (5%)	1.515.745.096
	b. Quỹ đầu tư phát triển (5%)	757.872.548
	c. Quỹ khác (5%)	757.872.548
	d. Lợi nhuận chi trả cổ tức năm 2015	13.545.000.000
	e. Lợi nhuận giữ lại	3.994.659.307

Bảng 12: Số dư các quỹ tại thời điểm 31/12/2014 và 31/12/2015, 31/03/2016

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	15.505.008.269	20.571.149.509	26.970.612.236

Quỹ đầu tư phát triển	-	1.050.476.306	1.808.348.854
Quỹ khen thưởng phúc lợi	-	135.383.414	1.039.928.510
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	757.872.548
Tổng cộng	15.505.008.269	21.757.009.229	30.576.762.138

Nguồn: BCTC kiểm toán 2014, 2015 và BCTC Quý I/2016 của Công ty

g) Tổng dư nợ vay ngân hàng

	31/03/2016	31/12/2015
Ngắn hạn	14,696,000,000	15,494,000,000
- Vay ngắn hạn ngân hàng BIDV chi nhánh Thái Nguyên	14,696,000,000	15,494,000,000
- Các khoản vay ngắn hạn đến hạn trả		
Dài hạn	35,102,000,000	35,162,000,000
- Vay dài hạn BIDV Thái Nguyên thời hạn 36 tháng	577,000,000	637,000,000
- Vay dài hạn BIDV thời hạn 72 tháng	34,525,000,000	34,525,000,000
Tổng	49,798,000,000	50,656,000,000

h) Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 13: Các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2014, 31/12/2015 và 31/03/2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	31/12/2013	31/12/2014	31/03/2016
I. Các khoản phải thu ngắn hạn	59.064.749.630	47.707.204.441	51.674.755.132
1. Phải thu khách hàng	32.991.955.718	35.113.992.841	22.854.908.259
2. Trả trước cho người bán	7.048.661.383	9.225.726.728	16.755.331.373
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn		-	-

4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	16.450.000.000	-	-
6. Các khoản phải thu khác	2.584.132.529	3.387.484.852	12.084.515.500
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.000.000)	(20.000.000)	(20.000.000)
II. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
Tổng cộng (I+II)	59.064.749.630	47.707.204.441	51.674.755.132

Nguồn: BCTC kiểm toán 2014, 2015 và BCTC Quý I năm 2016 của Công ty

Bảng 14: Các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2014, 31/12/2015 và 31/03/2016

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	31/12/2014	31/12/2015	31/03/2016
Nợ ngắn hạn	22.111.702.170	110.043.075.801	25.120.951.119
Vay và nợ ngắn hạn	10.910.968.249	15.494.400.000	14.696.000.000
Phải trả cho người bán	2.834.322.915	29.734.005.096	5.456.555.345
Người mua trả tiền trước	463.796.067	20.157.376.900	2.521.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.639.565.492	3.126.971.521	5.686.983.883
Phải trả công nhân viên	53.282.115	166.198.574	221.168.777
Chi phí phải trả	29.046349	84.271.429	-
Phải trả nội bộ	-	-	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	180.720.984	41.144.468.867	633.192.903
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	135.383.414	1.039.928.510
Nợ dài hạn	62.727.508.970	35.162.000.000	35.102.000.000
Vay và nợ dài hạn	43.224.657.285	35.162.000.000	35.102.000.000
Doanh thu chưa thực hiện	19.502.851.685	-	-

Tổng cộng	84.839.211.140	145.205.075.801	65.356.829.418
------------------	-----------------------	------------------------	-----------------------

Nguồn: BCTC kiểm toán 2014, 2015 và BCTC Quý I năm 2016 của Công ty

Nợ ngắn hạn của Công ty có xu hướng tăng nhẹ mặc dù các khoản vay và nợ ngắn hạn có xu hướng giảm. Nguyên nhân là do từ năm 2015 mảng kinh doanh bất động sản ghi nhận các khoản khách hàng mua nhà trả tiền trước.

Nợ dài hạn của Công ty năm 2014 đặc biệt tăng mạnh do ghi nhận một khoản doanh thu chưa thực hiện hơn 19,5 tỷ đồng đến từ các khoản doanh thu từ dự án Bất động sản chưa đủ điều kiện ghi nhận. Trong năm 2015 Công ty đã tiến hành ghi nhận Doanh thu khi đủ điều kiện.

Trong cơ cấu nợ của Công ty chiếm tỷ trọng lớn là Nợ dài hạn do đặc thù ngành kinh doanh Bất động sản yêu cầu nguồn vốn lớn.

Nợ ngắn hạn của Công ty 31/12/2015 tăng đột biến so với đầu năm do tại ngày 31/12 Công ty có khoản góp vốn của Cổ đông chưa đủ điều kiện ghi nhận Vốn chủ sở hữu là hơn 40,5 tỷ đồng.

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 15: Chỉ tiêu đánh giá thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	5,69	1,88	2,13
Hệ số thanh toán nhanh	2,79	0,37	0,49
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,63	0,61	0,44
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,68	1,59	0,8
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)			
Vòng quay hàng tồn kho	1,08	2,87	1,58
Vòng quay tổng tài sản	0,69	0,82	0,41
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	12,63%	9,92%	9,59%

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	23,21%	20,99%	6,57%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	8,71%	8,09%	1,99%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	17,1%	25,59%	12,29%
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	5,43%	7,83%	4,87%

Nguồn: BCTC kiểm toán 2014 và 2015 và BCTC Quý I/2016 của Công ty

13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

13.1. Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

✚ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị gồm 05 thành viên:

Ông Phùng Văn Bộ	- Chủ tịch HĐQT
Ông Phùng Văn Thái	- Thành viên HĐQT
Ông Thân Thanh Dũng	- Thành viên HĐQT
Ông Tô Hữu Khánh	- Thành viên HĐQT
Ông Đặng Văn Huân	- Thành viên HĐQT

✚ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát gồm 03 thành viên

Bà Dương Thị Vân	- Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Hoàng Giang	- Thành viên
Ông Nguyễn Giang Nam	- Thành viên

✚ Ban Tổng Giám đốc

Ban Giám đốc gồm 03 thành viên:

Ông Phùng Văn Thái	- Tổng Giám đốc
Ông Tô Hữu Khánh	- Phó Tổng Giám đốc
Bà Phùng Thị Nam	- Phó Tổng Giám đốc

✚ Kế toán trưởng

Ông Trần Thanh Hà - Kế toán Trưởng

13.2. Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng**a) Chủ tịch HĐQT – Ông Phùng Văn Bộ**

- Họ và tên: Phùng Văn Bộ
- Giới tính: Nam
- Số CMND/Hộ chiếu: 091593914 do CA Thái Nguyên cấp ngày 28/08/2010
- Ngày tháng năm sinh: 12/08/1979
- Nơi sinh: Xã Nội Hoàng, Huyện Yên Dũng, Tỉnh Bắc Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 06, phường Quang Trung, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-280)3 844 888
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian**Chức vụ, đơn vị công tác**

- 01/2000 - 03/2002: Chủ cửa hàng kinh doanh sắt thép
- 03/2002 – 06/2004: Giám đốc doanh nghiệp Công nghiệp Thương mại Tiến Bộ
- 06/2004 – 03/2008: Giám đốc Công ty TNHH Tiến Bộ
- 03/2008 – 10/2010: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc CTCP Tập đoàn Tiến Bộ
- 10/2010 đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ

- Chức vụ hiện tại: Chủ tịch Hội đồng quản trị TTB
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không
- Số cổ phần sở hữu: 1.632.857 cổ phần, chiếm 8,44% tổng số cổ phần đang lưu hành
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:
 - + Trần Thị Bích Huệ (quan hệ: vợ): 50.000 cổ phần, chiếm 0,26% tổng số cổ phần đang lưu hành

- + Phùng Thị Nam (quan hệ: chị gái): 634.750 cổ phần, chiếm 3,28% tổng số cổ phần đang lưu hành
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

b) Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc - Ông Phùng Văn Thái

- Họ và tên: Phùng Văn Thái
- Giới tính: Nam
- Số CMND/Hộ chiếu: 091628670, do CA Thái Nguyên cấp ngày 29/05/2007
- Ngày tháng năm sinh: 20/10/1978
- Nơi sinh: Xã Nội Hoàng, Huyện Yên Dũng, Tỉnh Bắc Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 32, phường Phan Đình Phùng, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-280) 3 844 888
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian

Chức vụ, đơn vị công tác

01/2000 - 03/2002	Cán bộ Công ty xây dựng Thái Nguyên
03/2002 – 06/2004	Phó GD Doanh nghiệp Công nghiệp Thương mại Tiên Bộ
06/2004 – 03/2008	Phó Giám đốc Công ty TNHH Tiên Bộ
03/2008 – 10/2010	Thành viên HĐQT, Phó Giám đốc – CTCPTập đoàn Tiên Bộ
10/2010 – Nay	Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc - CTCP Tập đoàn Tiên Bộ

- Chức vụ hiện tại: Tổng Giám đốc – Phó chủ tịch Hội đồng quản trị TTBB
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không
- Số cổ phần sở hữu: 431.550 cổ phần, chiếm 2,23% tổng số cổ phần đang lưu hành

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:
 - Dương Thị Thu Lệ (quan hệ: vợ): 6.300 cổ phần, chiếm 0,03% tổng số cổ phần đang lưu hành
 - Phùng Văn Thủy (quan hệ: em trai): 630 cổ phần, chiếm 0,003% tổng số cổ phần đang lưu hành
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHĐCĐ thường niên thông qua.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: *Không*

c) Thành viên HĐQT - Ông Thân Thanh Dũng

- Họ và tên: Thân Thanh Dũng
- Giới tính: Nam
- Số CMND/Hộ chiếu: 121454007 do CA Bắc Giang cấp ngày 14/08/2000
- Ngày tháng năm sinh: 10/10/1983
- Nơi sinh: Xã Nội Hoàng, Huyện Yên Dũng, Tỉnh Bắc Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 06, phường Quang Trung, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-280) 3 844 888
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian

Chức vụ, đơn vị công tác

10/2004 – 11/2007	Nhân viên kinh doanh, Công ty TNHH Tiên Bộ
12/2007 – 12/2008	Trưởng phòng Tổ chức hành chính, CTCP Tập đoàn Tiên Bộ
01/2009 – 05/2010	Giám đốc điều hành Showroom thiết bị thể thao Tiên Bộ
06/2010 – Nay	Trưởng phòng Tài chính - Đầu tư, Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

2008 – Nay

Thành viên HĐQT, Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ

- Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không
- Số cổ phần sở hữu: 1.366.861 cổ phần, chiếm 7,06% tổng số cổ phần đang lưu hành
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:
 - + Hứa Thị Diễm (quan hệ: vợ): 1.050 cổ phần, chiếm 0,005% tổng số cổ phần đang lưu hành
 - + Thân Thanh Quyết (quan hệ: em trai): 630 cổ phần, chiếm 0,003% tổng số cổ phần đang lưu hành
 - + Thân Thành Thắng (quan hệ: em trai): 1.050 cổ phần, chiếm 0,005% tổng số cổ phần đang lưu hành.
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHCĐ thường niên thông qua.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

d) Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc - Ông Tô Hữu Khánh

- Họ và tên: Tô Hữu Khánh
- Giới tính: Nam
- Số CMND/Hộ chiếu: 090833135 do CA Thái Nguyên cấp ngày 08/01/2005
- Ngày tháng năm sinh: 18/03/1949
- Nơi sinh: Đại Yên, Chương Mỹ, Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 02A, Phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-280) 3 844 888
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Đại học Công đoàn
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
10/1966 – 10/1967	Học lái xe tại Trung Quốc
11/1967 – 11/1970	Lái xe tại đoàn lái xe 20 Hà Tĩnh
12/1970 – 12/1976	Lái xe tại xí nghiệp vận tải ô tô số 8 - Quảng Bình
01/1977 – 09/1984	Cán bộ kỹ thuật xí nghiệp vận tải ô tô số 10 – Thái Nguyên
10/1984 – 04/1995	Cán bộ Công đoàn Công ty vận tải ô tô số 10 – Thái Nguyên
05/1996 – 08/2009	Chủ tịch Công đoàn, Cán bộ chuyên trách thi đua Công ty vận tải ô tô số 10 – Thái Nguyên
08/2009 – Nay	Chủ tịch Công đoàn Công ty cổ phần Tập đoànTiền Bộ
09/2014 – 11/2014	Thành viên HĐQT - Công ty cổ phần Tập đoànTiền Bộ
12/2014 – Nay	Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc - Công ty cổ phần Tập đoànTiền Bộ

- Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty
- Chức vụ tại các tổ chức khác : Không
- Số cổ phần sở hữu: 630 cổ phần, chiếm 0,003% tổng số cổ phần đang lưu hành
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: Không
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHCĐ thường niên thông qua.
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

e) Thành viên HĐQT – Ông Đặng Văn Huân

- Họ và tên: *Đặng Văn Huân*
- Giới tính: *Nam*
- Số CMND/Hộ chiếu: 090435934 do CA Thái Nguyên cấp ngày 02/10/2010
- Ngày tháng năm sinh: 21/01/1964
- Nơi sinh: Xã Nội Hoàng, Huyện Yên Dũng, Tỉnh Bắc Giang
- Quốc tịch: *Việt Nam*
- Dân tộc: *Kinh*

- Địa chỉ thường trú: Tổ 17, Phường Quang Vinh, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-280) 3 844 888
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Trung cấp địa chính
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
05/1985 – 04/1988	Công nhân xí nghiệp dệt 27/07 TP Thái Nguyên
05/1988 – 05/1993	Hợp tác xã NN Quang Vinh, TP Thái Nguyên
06/1993 – 11/1997	Học Trung cấp địa chính Tại Bim Sơn, Thanh Hóa
11/1997 – 10/2005	Công tác tại UBND Phường Quang Vinh
11/2005 – 08/2014	Cán bộ Phụ trách Chi bộ đảng Công ty cổ phần Tập đoànTiền Bộ
09/2014 – Nay	Thành viên HĐQT, Phó Bí thư Chi bộ - CTCP Tập đoànTiền Bộ

- Chức vụ hiện tại: *Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Bí thư Chi Bộ TTB*
- Chức vụ tại các tổ chức khác : *không*
- Số cổ phần sở hữu: 2.100 cổ phần, chiếm 0,01% tổng số cổ phần đang lưu hành
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: *Không*
- Hành vi vi phạm pháp luật : *Không*
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: *Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHĐCĐ thường niên thông qua.*
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: *Không*

f) Phó Tổng Giám đốc - Bà Phùng Thị Nam

- Họ và tên: *Phùng Thị Nam*
- Giới tính: *Nữ*
- Số CMND/Hộ chiếu: 121151373 do CA Bắc Giang cấp ngày 03/12/2014
- Ngày tháng năm sinh: 24/12/1976

- Nơi sinh: Xã Nội Hoàng, Huyện Yên Dũng, Tỉnh Bắc Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Địa chỉ thường trú: Tổ 02 Phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-280) 3 844 888
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:

Thời gian**Chức vụ, đơn vị công tác**

- | | |
|-------------------|--|
| 03/2002 – 06/2004 | Nhân viên bán hàng – Doanh nghiệp Công nghiệp Thương mại Tiến Bộ |
| 06/2004 – 03/2008 | Trưởng phòng kinh doanh – Công ty TNHH Tiến Bộ |
| 03/2008 – 10/2014 | Giám đốc sản xuất – Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ |
| 11/2014 đến nay | Phó Tổng giám đốc – Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ |
- Chức vụ hiện tại: Phó Tổng Giám đốc Công ty
 - Chức vụ tại các tổ chức khác: Không
 - Số cổ phần sở hữu: 634.750 cổ phần, chiếm 3,28% tổng số cổ phần đang lưu hành
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:
 - + Trần Thị Bích Huệ (quan hệ: em dâu): 50.000 cổ phần, chiếm 0,26% tổng số cổ phần đang lưu hành
 - + Phùng Văn Bộ (quan hệ: em trai): 1.632.857 cổ phần, chiếm 8,44% tổng số cổ phần đang lưu hành
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
 - Các khoản nợ đối với Công ty: Không
 - Hành vi vi phạm pháp luật : Không
 - Thù lao và các khoản lợi ích khác: Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHCĐ thường niên thông qua.
 - Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

g) Trưởng Ban kiểm soát - Bà Dương Thị Vân

- Họ và tên: *Dương Thị Vân*
- Giới tính: *Nữ*
- Số CMND/Hộ chiếu: 121873318 do CA Bắc Giang cấp ngày 22/11/2010
- Ngày tháng năm sinh: 13/09/1988
- Nơi sinh: Xã Nội Hoàng, Huyện Yên Dũng, Tỉnh Bắc Giang
- Quốc tịch: *Việt Nam*
- Dân tộc: *Kinh*
- Địa chỉ thường trú: Tổ 02 Phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-280) 3 844 888
- Trình độ văn hóa: *12/12*
- Trình độ chuyên môn: *Cử nhân kế toán*
- Quá trình công tác:

Thời gian**Chức vụ, đơn vị công tác**

- | | |
|-------------------|--|
| 08/2007 – 12/2008 | Nhân viên bán hàng, Công ty Cổ phần Công ty Tiên Bộ |
| 01/2009 – 12/2013 | Nhân viên phòng kế toán, Công ty cổ phần Công ty Tiên Bộ |
| 01/2014 – 08/2014 | Nhân viên phòng Tài chính - Đầu tư, Công ty cổ phần Công ty Tiên Bộ. |
| 2008 – 08/2014 | Thành viên Ban kiểm soát CTCP Tập đoàn Tiên Bộ |
| 09/2014- Nay | Trưởng Ban kiểm soát CTCP Tập đoàn Tiên Bộ |
- Chức vụ hiện tại: *Trưởng Ban kiểm soát Công ty*
 - Chức vụ tại các tổ chức khác : *không*
 - Số cổ phần sở hữu: 21.100 cổ phần, chiếm 0,11% tổng số cổ phần đang lưu hành
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: *Không*
 - Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: *Không*
 - Các khoản nợ đối với Công ty: *Không*
 - Hành vi vi phạm pháp luật : *Không*
 - Thù lao và các khoản lợi ích khác: *Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHĐCĐ thường niên thông qua.*
 - Lợi ích liên quan đối với Công ty: *Không*

h) Thành viên Ban kiểm soát - Ông Hoàng Giang

- Họ và tên: *Hoàng Giang*
- Giới tính: *Nam*
- Số CMND/Hộ chiếu: *131575535 do CA Phú Thọ cấp ngày 29/05/2008*
- Ngày tháng năm sinh: *25/11/1983*
- Nơi sinh: *Phú Thọ*
- Quốc tịch: *Việt Nam*
- Dân tộc: *Mường*
- Địa chỉ thường trú: *Phúc Khánh, Yên Lập, Phú Thọ*
- ĐT liên lạc ở cơ quan: *(84-280) 3 844 888*
- Trình độ văn hóa: *12/12*
- Trình độ chuyên môn: *Thạc sỹ kinh tế*
- Quá trình công tác:

Thời gian	Chức vụ, đơn vị công tác
08/2005 - 05/2009	Kế toán tổng hợp - Công ty TNHH Nguyễn Hoàng Dương
10/2010 - 4/2012	Trợ lý kiểm toán viên - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư tài chính, Kế toán, Thuế - Kiểm toán COM.PT
05/2012 - 12/2012	Kiểm soát viên - CN Công ty cổ phần Nhân lực Quốc tế và TM Sông Hồng - Trung tâm XKLD
01/2013 – Nay	Giám đốc - Công ty TNHH GMG Việt Nam
10/2014 – Nay	Kiểm toán viên - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư tài chính, Kế toán, Thuế - Kiểm toán COM.PT
17/11/2014 – Nay	TV Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc tại CTCP Thương mại và Cung ứng Việt Lực.
29/11/2014 đến Nay	Thành viên Ban kiểm soát – CTCP Tập đoàn Tiền Bộ

- Chức vụ hiện tại: *Thành viên Ban kiểm soát Công ty*
- Chức vụ tại các tổ chức khác: *Giám đốc - Công ty TNHH GMG Việt Nam; TV Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc tại CTCP Thương mại và Cung ứng Việt Lực; Kiểm toán viên - Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư tài chính, Kế toán, Thuế - Kiểm toán COM.PT.*
- Số cổ phần sở hữu: *0 cổ phần, chiếm 0 % tổng số cổ phần đang lưu hành*

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không
- Các khoản nợ đối với Công ty: *Không*
- Hành vi vi phạm pháp luật : *Không*
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: *Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHCĐ thường niên thông qua.*
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: *Không*

i) Thành viên Ban kiểm soát - Ông Nguyễn Giang Nam

- Họ và tên: *Nguyễn Giang Nam*
- Giới tính: *Nam*
- Số CMND/Hộ chiếu: *090702778 do CA Thái Nguyên cấp ngày 10/07/2010*
- Ngày tháng năm sinh: *22/02/1980*
- Nơi sinh: *Thái Nguyên*
- Quốc tịch: *Việt Nam*
- Dân tộc: *Kinh*
- Địa chỉ thường trú: *Tổ 6, Phường Quán Triều, Tp. Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên*
- ĐT liên lạc ở cơ quan: *(84-280) 3 844 888*
- Trình độ văn hóa: *12/12*
- Trình độ chuyên môn: *Cử nhân Kinh tế*
- Quá trình công tác:

Thời gian

Chức vụ, đơn vị công tác

2001-2011	Nhân viên Kinh doanh – CTCP Giấy Hoàng Văn Thụ, Thái Nguyên
2012-Nay	Trưởng Phòng Kinh doanh – CTCP Tập đoàn Tiên Bộ
29/11/2014 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát – CTCP Tập đoàn Tiên Bộ

- Chức vụ hiện tại: *Thành viên Ban kiểm soát, Trưởng Phòng Kinh doanh Công ty*
- Chức vụ tại các tổ chức khác : *Không*
- Số cổ phần sở hữu: *10.500 cổ phần, chiếm 0,05% tổng số cổ phần đang lưu hành*
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

- Các khoản nợ đối với Công ty: *Không*
- Hành vi vi phạm pháp luật : *Không*
- Thù lao và các khoản lợi ích khác: *Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHCĐ thường niên thông qua.*
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: *Không*

j) Kế toán trưởng – Trần Thanh Hà

- Họ và tên: Trần Thanh Hà
- Giới tính: *Nam*
- Số CMND/Hộ chiếu: 090708322 do CA Thái Nguyên cấp ngày 21/07/2004
- Ngày tháng năm sinh: 28/12/1973
- Nơi sinh: Thái Nguyên
- Quốc tịch: *Việt Nam*
- Dân tộc: *Sán Dìu*
- Địa chỉ thường trú: Phường Quang Vinh , TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
- ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-280) 3 844 888
- Trình độ văn hóa: *12/12*
- Trình độ chuyên môn: *Kế toán*
- Quá trình công tác:

Thời gian

Chức vụ, đơn vị công tác

01/2000 - /2003	Kế toán tại công ty xây dựng số 02 Thái Nguyên
2004 -2007	Kế toán, Công ty TNHH Tiến bộ
2008 – nay	Kế toán, Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ

- Chức vụ hiện tại: *Kế toán trưởng Công ty*
- Chức vụ tại các tổ chức khác: *không*
- Số cổ phần sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: *Không*
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: *Không*
- Các khoản nợ đối với Công ty: *Không*
- Hành vi vi phạm pháp luật: *Không*

- Thù lao và các khoản lợi ích khác: *Theo quy định pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty. Thù lao hàng năm do ĐHCĐ thường niên thông qua.*
- Lợi ích liên quan đối với Công ty: *Không*

14. Tài sản

14.1. Đất đai, Nhà xưởng

Bảng 16: Đất đai, nhà xưởng của Công ty

TT	Đơn vị	Địa chỉ	Chức năng	Diện tích	Tình trạng
1.	Trụ sở Công ty, Chung cư TBCO	Tổ 02, Phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Dự án xây dựng Chung cư TBCO	7.949 m ²	Đất được giao trả tiền sử dụng một lần
2.	Nhà máy Cóp pha giàn giáo	Tổ 02, Phường Hoàng Văn Thụ, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Sản xuất các sản phẩm cơ khí, cúp pha giàn giáo, thiết bị xây dựng	2.060 m ²	Đất thuê trả tiền hàng năm. Thời hạn sử dụng đất: 12/10/2055
3.	Nhà máy Sản Xuất Cầu Long	Tổ 2, Phường Quang Vinh, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên	Sản Xuất quả cầu long	4.892,6 m ²	Đất thuê trả tiền hàng năm. Thời hạn sử dụng đất: 18/05/2060

Nguồn: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ

- ✓ Đối với nhà xưởng Cóp pha giàn giáo – Hiện chưa đáp ứng được như kỳ vọng của Công ty, Công ty có kế hoạch xin thuê thêm mặt bằng để mở rộng nhà xưởng tại phường Quang Vinh.
- ✓ Đối với nhà xưởng Cầu Long Tiến Bộ – Hiện hoàn thiện xong giai đoạn 1 đáp ứng 1/3

nhu cầu sử dụng của Nhà máy. Công ty có kế hoạch tiếp tục mở rộng nhà xưởng trên phần diện tích 4.892,6 m² đã được UBND tỉnh cấp phép.

14.2. Giá trị tài sản

Bảng 17: Tài sản cố định tại thời điểm 31/03/2016

Đơn vị tính: VND

Stt	Chỉ tiêu	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	% Giá trị còn lại (%)
I.	Tài sản hữu hình	8.913.276.023	7.355.395.939	82.5%
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	4.684.295.381	3.745.223.808	79.95%
2.	Máy móc thiết bị	1.214.800.000	976.910.515	82%
3.	Phương tiện vận tải	3.014.180.642	2.633.261.616	80.3%
4.	Thiết bị dụng cụ quản lý	-	-	-
II.	Tài sản vô hình	-	-	-
	Tổng cộng	8.913.276.023	7.355.395.939	82.5%

Nguồn: BCTC kiểm toán 2014, 2015 và BCTC Quý I năm 2016 của Công ty

Bảng 18: Chi phí xây dựng dở dang tại thời điểm 31/03/2016

Thời điểm	31/12/2015	31/03/2016
Chi phí xây dựng dở dang chung cư TBCO.	13.104.945.741	16.440.856.752
Chi phí xây dựng dở dang chung cư TBCO 1.	27.149.328.238	32.695.574.218
Chi phí xây dựng dở dang nhà xưởng sản xuất.	25.641.827.369	44.183.750.939
Tổng	65.896.146.345	93.320.181.909

Nguồn: BCTC kiểm toán 2015 và BCTC Quý I năm 2016 của Công ty

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016
Bảng 19: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016

Chỉ tiêu	Năm 2015	Kế hoạch năm 2016	% tăng giảm so với năm 2015
Doanh thu thuần (Tỷ Vnd)	152	370	176%
LNST (Tỷ Vnd)	15,15	37,5	170%
Thu nhập trên một cổ phần (đồng/cp)	2.950	1.800	-38,98%
Cổ tức (%)	7% ^(*)	8% ^(*)	

Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2015

Căn cứ đạt kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2014, Tỉnh Thái Nguyên dẫn đầu cả nước về thu hút FDI với tổng số vốn đăng ký là 3,5 tỷ USD. Trong năm 2015, Thái Nguyên đã thu hút được 95 dự án với tổng vốn đầu tư hơn 7,1 tỷ USD, đứng thứ 11/63 tỉnh thành trên cả nước. Như vậy, việc Thái Nguyên tiếp tục trở thành điểm đến ưa thích của các nhà đầu tư nước ngoài trong thời gian tới sẽ thu hút 1 lượng lớn công nhân và chuyên gia đến làm việc tại đây, điều này đang làm cho nhu cầu về nhà ở cho công nhân và các chuyên gia ở tại địa phương tăng rất cao. Nhằm bắt được điều này, trong thời gian tới, Ban lãnh đạo TTB sẽ tiếp tục nhắm tới phân khúc nhà ở dành cho người thu nhập thấp và đặc biệt là phân khúc cho các công nhân ở địa phương.

Năm 2016 dự kiến sẽ là bước chuyển mình mạnh mẽ của doanh nghiệp. TTB sẽ tiếp tục triển khai các dự án Bất động sản phân khúc trung bình nhằm tận dụng nhu cầu nhà ở hiện khá cao của tỉnh Thái Nguyên, đặc biệt là của công nhân viên chức tại Khu công nghiệp Samsung Phổ Yên và TBCO 3. Công ty dự kiến hạch toán 40 tỷ doanh thu của dự án TBCO vào đầu năm 2016, cũng như hoàn thành bán hết các căn còn lại của dự án TBCO 1, và dự kiến 1 phần của dự án nhà ở xã hội Tiến Bộ Phổ Yên và TBCO 3.

Về lĩnh vực sản xuất và kinh doanh giàn giáo cốt pha với đà giảm của nguyên liệu đầu vào là sắt thép doanh nghiệp sẽ có thuận lợi về giá cả cạnh tranh. TTB chủ trương sẽ tiếp tục có chiến lược gia tăng thị phần ra các tỉnh ngoài hơn nữa giúp tăng nhanh doanh số trong thời gian tới.

Lĩnh vực cầu lông dự kiến cũng sẽ phát triển mạnh khi Công ty đã triển khai tổ hợp xưởng sản xuất và văn phòng nhà máy cầu lông kết hợp đầu tư máy móc cơ sở vật chất hiện đại với công suất thiết kế 4 triệu quả/năm.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về tình hình hoạt động kinh doanh mà Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ đang hoạt động cũng như khả năng tăng trưởng của ngành.

Theo định hướng tốc độ tăng trưởng GDP hàng năm của Quốc hội và sự kỳ vọng vào quá trình tăng trưởng kinh tế của Việt Nam trong tương lai, sự hội nhập sâu vào nền kinh tế thế giới, căn cứ vào tốc độ tăng trưởng doanh thu ngành tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty có khả năng tăng trưởng cao.

Cơ cấu doanh thu, chi phí được xây dựng trên nền tảng kết quả thực tế các năm hoạt động trong giai đoạn 2010 -2014 kết hợp với dự báo các yếu tố biến động trong điều kiện bình thường của thị trường và quy mô hoạt động của Công ty trong tương lai. Công ty đã tính toán đầy đủ các yếu tố chi phí (bao gồm giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí hoạt động tài chính và chi phí khấu hao) trong kế hoạch doanh thu - lợi nhuận. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng khác tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận, cổ tức mà Công ty đề ra năm 2016 là có tính khả thi khi việc huy động vốn trên thị trường chứng khoán thuận lợi. Chúng tôi cũng cho rằng, tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức như kế hoạch của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ đề ra là hợp lý, đảm bảo nguồn lợi nhuận giữ lại để tiếp tục tái đầu tư nhằm duy trì tốc độ tăng trưởng trong tương lai.

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

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Hiện nay cổ phiếu TTB của Công ty cổ phần Công ty Tiên Bộ đã chính thức niêm yết và giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội kể từ ngày 26/01/2015. Đối với cổ phiếu phát hành thêm sau khi kết thúc từng đợt phát hành Công ty sẽ tiến hành thực hiện niêm yết bổ sung toàn

bộ cổ phần phát hành được theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 109/2016/NQ-ĐHĐCĐ/TTB ngày 05/03/2015 thông qua. Thời hạn niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm trong vòng 30 ngày sau khi kết thúc đợt chào bán theo quy định tại Khoản 1 Điều 59 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012.

Công ty cam kết sẽ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về vấn đề niêm yết bổ sung cổ phiếu phát hành thêm.

18. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện được của Công ty

Không có.

19. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

PHẦN V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

19.350.000 cổ phiếu

4. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phiếu

5. Phương pháp tính giá

Giá trị sổ sách của Công ty cổ phần Công ty Tiên Bộ tại các thời điểm 31/12/2014, 31/12/2015 và 13/04/2016 như sau:

Bảng 20: Giá trị sổ sách tại 31/12/2014, 31/12/2015, 13/04/2016

Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	13/04/2016
Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng)	50.505.008.269	93.883.443.996	227.211.958.183
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.500.000	7.350.000	19.350.000
Giá trị sổ sách (đồng/cổ phần)	14.621	12.773	11.742

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014,2015 và BCTC kiểm toán vốn tại ngày 13/04/2016

Giá trị thị trường

Tại thời điểm ngày 05/03/2016, ĐHĐCĐ thông qua phương án phát hành, cổ phiếu TTB đang được giao dịch trên sàn HNX. Giá dao động quanh mức 11.200 đồng/01 cổ phiếu.

Giá điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phần phát hành thêm, giá cổ phiếu TTB sẽ bị điều chỉnh theo công thức:

$$P_{\text{điều chỉnh}} = \frac{P_{t-1} + I_1 * PR}{(1 + I_1)}$$

Trong đó:

P_{t-1} : là giá giao dịch của cổ phiếu TTB trước ngày giao dịch không hưởng quyền chốt đánh

sách cổ đông

PR: Giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu

I_1 : tỷ lệ tăng vốn của đợt phát hành

Do đó, để đảm bảo lợi ích cho cổ đông và khả năng huy động vốn thành công, ĐHCĐ thường niên ngày 05/03/2016 đã thông qua phương án phát hành tăng vốn điều lệ từ 193.5 tỷ đồng lên 387 tỷ đồng cho cổ đông hiện hữu với giá 10.000 đồng/cổ phần.

6. Phương thức phân phối

Đối với các cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phân phối thông qua các thành viên lưu ký.

Đối với các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ.

Thời điểm cụ thể chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm sẽ được Công ty công bố tới tất cả các cổ đông trong vòng 07 ngày kể từ ngày Công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban chứng khoán Nhà nước

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

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

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1.	UBCKNN chấp thuận phát hành cổ phiếu.	Ngày D
2.	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo chốt danh sách cổ đông với Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) và SGD Chứng khoán Hà Nội để triển khai.	D + 2
3.	Công bố thông tin về đợt chào bán trên báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp.	D đến D + 7
4.	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5.	Ngày đăng ký cuối cùng.	D + 12
6.	Phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	Đến D+22

TT	Nội dung công việc	Thời gian
7.	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần	D+23 đến D+44
8.	Tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu	D+45 đến D+47
9.	VSD gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa	D+48 đến D+50
10.	Xử lý số cổ phần cổ đông từ chối mua và cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có)	D+51 đến D+56
11.	Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu với UBCKNN; Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 57
12.	Nhận giấy phép lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung	D + 67
13.	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D+58 đến D+68
14.	Cổ phiếu được chào bán thêm chính thức giao dịch	D + 70

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Thời hạn đăng ký mua cổ phần: Công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua cổ phần ngay sau khi được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng. Theo quy định, thời hạn đăng ký mua tối thiểu cho cổ đông hiện hữu là 20 ngày. Danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách là cơ sở đăng ký thực hiện quyền mua cổ phần mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký thì đăng ký thực hiện quyền tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ.
- Phương thức thanh toán:
 - + Đối với cổ đông đã lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển giao cổ phần được thực hiện tại các công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
 - + Đối với cổ đông chưa lưu ký cổ phần tại các Công ty chứng khoán: việc đăng ký mua cổ phần, chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thanh toán tiền mua và chuyển

giao cổ phần được thực hiện tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ.

- Chuyển giao cổ phiếu: Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn tất đợt phát hành, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ sẽ chuyển giao Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký tại Trụ sở chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ.

Toàn bộ số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại HNX và đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD.

9. Phương thức thực hiện quyền

Cổ phiếu được phân phối cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ **1:1**, theo đó tại ngày chốt danh sách cổ đông, 01 cổ phiếu sở hữu tại thời điểm chốt danh sách cổ đông tương ứng với 01 quyền mua, cứ 01 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm.

Do tỷ lệ phát hành trong đợt phát hành lần này của Công ty là 1:1 nên đợt phát hành này sẽ không phát sinh cổ phiếu lẻ.

Đối với số cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua (nếu có) sẽ ủy quyền cho HĐQT Công ty phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trường hợp tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác mà vẫn không bán hết thì Công ty chỉ thực hiện tăng vốn điều lệ theo đúng số lượng phát hành thành công.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán; và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam: “*Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó. Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%*”.

Hiện tại Công ty có mảng kinh doanh bất động sản thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Tuy nhiên, do hiện nay chưa có quy định cụ thể nào về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

đối với các ngành, nghề kinh doanh có điều kiện, nên giới hạn tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty tối đa theo quy định là 49%.

Tỷ lệ nắm giữ tại thời điểm chốt danh sách gần nhất (27/05/2016) của Nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là: 0,66%.

11. Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua:

- Do tỷ lệ phát hành trong đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng lần này là 1:1 nên không phát sinh cổ phiếu lẻ.
- Số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua toàn bộ hoặc một phần sau khi phân phối cho cổ đông hiện hữu, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định Phương án xử lý đảm bảo đợt phát hành tăng vốn được thành công và đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty và cổ đông, bao gồm nhưng không hạn chế ở việc phân phối lại cho các đối tượng khác với giá bán bằng giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; hoặc thuê đơn vị có chức năng thực hiện việc bảo lãnh phát hành toàn bộ số cổ phần từ chối mua với giá cổ phần nhận bảo lãnh là 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phần.
- Quy định chào bán riêng lẻ của trong trường hợp trong trường hợp Công ty thực hiện chào bán cổ phần không bán hết trong tổng số cổ phần đăng ký chào bán cho một hoặc một số nhà đầu tư xác định được thực hiện theo đúng quy định tại khoản 3, Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP.

12. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng

Các cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình nhưng chỉ được chuyển nhượng một lần và không chuyển nhượng cho người thứ ba;

Số lượng cổ phần chào bán cho Cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành này và Số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua được đơn vị Bảo lãnh phát hành thực hiện Bảo lãnh phát hành được tự do chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Số lượng cổ phiếu cổ đông hiện hữu được mua nhưng từ chối mua được HĐQT phân phối cho các đối tượng khác hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.

13. Cam kết bảo lãnh phát hành cổ phiếu

Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (Bên bảo lãnh) là đơn vị bảo lãnh phát hành của cổ phiếu Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ. Một số thông tin về cam kết bảo lãnh phát hành như sau:

Cổ phiếu được bảo lãnh phát hành

- Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty CP Tập đoàn Tiến Bộ
- Mã chứng khoán niêm yết (tại HNX):	TTB
- Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu:	10.000 đồng/cổ phiếu
- Thời gian phát hành dự kiến:	Quý III năm 2016
- Tổng số CP đăng ký phát hành:	19.350.000 cổ phiếu
- Giá phát hành:	10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ trước phát hành:	193.500.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau phát hành đợt 1:	387.000.000.000 đồng
- Tổng số cổ phiếu cam kết bảo lãnh:	Bảo lãnh số cổ phiếu chào bán cho công chúng là 19.350.000 cổ phiếu.

Hình thức bảo lãnh phát hành

Bên bảo lãnh nhận bảo lãnh phát hành cổ phiếu theo hình thức **cam kết nỗ lực tối đa**: Bên bảo lãnh cam kết sẽ nỗ lực tối đa trong việc chào bán số cổ phần phát hành thêm là 19.350.000 cổ phiếu, sẽ hỗ trợ tối đa cho tổ chức phát hành trong việc phân phối chứng khoán ra công chúng cả trước và trong khi phát hành.

Phí bảo lãnh phát hành

Phí bảo lãnh phát hành tính bằng 2% (Hai phần trăm) trên tổng trị giá thực tế thu được từ đợt phát hành đối với số lượng cổ phiếu cam kết bảo lãnh.

$$\text{Phí BLPH} = (\text{Tổng số cổ phiếu cam kết bảo lãnh} \times \text{Giá chào bán thực tế}) \times 2\%$$

Điều kiện kèm theo

Trong các trường hợp sau đây, các Bên có liên quan đến cam kết bảo lãnh phát hành này có quyền hủy bỏ Cam kết bảo lãnh phát hành:

- Khi xảy ra các sự kiện bất khả kháng có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến đợt phát hành và việc bảo lãnh phát hành. Ngay sau khi xảy ra các sự kiện bất khả kháng, các Bên phải cùng nhau thoả thuận để thống nhất tiếp tục duy trì hay hủy bỏ việc thực hiện Cam kết bảo lãnh phát hành này.

- Trong trường hợp Bên được bảo lãnh cung cấp các thông tin không đảm bảo tính trung thực và/hoặc chính xác, gây ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả của đợt phát hành thì Bên bảo lãnh có quyền đơn phương hủy bỏ Cam kết bảo lãnh phát hành này.
- Một trong các bên vi phạm các quy định đã cam kết trong Hợp đồng và các văn bản có liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng.
- Trong trường hợp có những biến động giá của thị trường dẫn tới giá cổ phiếu cổ phiếu thấp hơn giá cổ phiếu chào bán và/hoặc có những biến động mà có thể ảnh hưởng bất lợi tới khả năng chào bán, các Bên cùng xem xét thực hiện điều chỉnh phương án, giá phát hành ở mức hợp lý, đảm bảo phù hợp với điều kiện chung của thị trường và/hoặc giá giao dịch của cổ phiếu trên thị trường, đồng thời cùng nỗ lực để thực hiện phân phối tối đa số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán. Đề nghị của mỗi bên phải được gửi thông báo bằng văn bản tới bên còn lại.
- Đợt phát hành không thể thực hiện được do lỗi của một Bên gây ảnh hưởng đến giá giao dịch của cổ phiếu, thì phía Bên kia được quyền hủy bỏ Cam kết bảo lãnh phát hành này.
- Đợt phát hành bị hủy bỏ bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

14. Các loại thuế liên quan đến chuyển nhượng

Đối với Công ty:

Hiện nay, công ty đang phải nộp các loại thuế với mức thuế suất tương ứng sau:

a. Thuế Thu nhập Doanh nghiệp:

Căn cứ Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN và các văn bản hướng dẫn thi hành thì suất thuế thu nhập doanh nghiệp mà Công ty phải nộp hiện tại là 22%.

b. Thuế giá trị gia tăng:

Thuế giá trị gia tăng áp dụng với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng 2008 và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Thuế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

Đối với nhà đầu tư:

a. Đối với nhà đầu tư cá nhân

- ✓ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Đối với nhà đầu tư trong nước thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Việc áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế cả năm phải đáp ứng điều kiện quy định tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân và Thông tư 156/2013/TT-BTC ngày 06/11/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Luật quản lý thuế thì: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần đối với cá nhân cư trú.

Đối với nhà đầu tư nước ngoài: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

✓ Thu nhập từ cổ tức:

Căn cứ Thông tư số 111/2013/TT-BTC ngày 27/06/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn về thuế thu nhập cá nhân, thu nhập từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.

Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức bằng tiền mặt, thuế thu nhập cá nhân được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc cổ phiếu thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ tức, nhưng khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phiếu này thì nhà đầu tư mới phải thực hiện nghĩa vụ thuế và áp dụng mức thuế suất tương tự như trường hợp chuyển nhượng chứng khoán.

b. Đối với nhà đầu tư tổ chức

✓ Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 và Luật số 32/2013/QH13 được Quốc hội ban hành ngày 19/06/2013 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Luật thuế TNDN 2008 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22%.

Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu thuế.

✓ Thu nhập từ cổ tức:

Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.

15. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty mở như sau:

Chủ tài khoản: Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ

Số tài khoản: 3901 0000 851 432

Tại: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Thái Nguyên

PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN
1. Mục đích chào bán.

Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng để đầu tư vốn cho dự án xây dựng TBCO1 và bồi thường san lấp mặt bằng dự án TBCO3. Chi tiết vốn sử dụng như sau:

Đơn vị: tỷ đồng

TT	Khoản mục	Vốn đầu tư dự kiến	Số tiền sử dụng từ đợt phát hành	Số tiền tối thiểu cần thu được
1	Đầu tư dự án TBCO 1	46,7	35	30
a	Chi phí xây dựng các công trình chính	40,0	30	27
b	Chi phí thiết bị, Chi phí khác	2,5	2	1
c	Chi phí dự phòng	4,2	3	2
2	Bồi thường và san lấp mặt bằng dự án TBCO 3	207,5	158,5	140,5
a	Chi phí Giải phóng mặt bằng	43	35	32,5
b	Chi phí XD hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh;	19,14	16	13
c	Chi phí xây dựng công trình;	145,360	107,5	95
	Tổng cộng	254,5	193,5	170,5

2. Phương án khả thi

Phương án khả thi về việc thực hiện đầu tư 2 dự án TBCO 1 và TBCO 3 dựa trên tiềm năng kinh tế và hiệu quả xã hội của chính dự án, được Công ty lập và đầu tư. Phương án cụ thể như sau:

2.1. Khái quát chung về dự án Chung cư TBCO 1.
CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AC 383116
- Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 17 121 000 016 ngày 09/08/2007.
- Quyết định số 2208/QĐ-UBND ngày 12/10/2007 về việc cho Công ty TNHH Tiên Bộ thuê đất để phục vụ dự án đầu tư TTTM và dịch vụ Tiên Bộ.
- Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh lần 1 số 17 121 000 016 ngày 08/07/2015.
- công văn số 2267/ UBND-TH ngày 20/08/2015 của UBND Tỉnh Thái Nguyên về việc chuyển đổi chức năng từ dự án trung tâm thương mại dịch vụ Tiên Bộ VN sang Dự án chung cư TBCO1 tại Hoàng Văn Thụ, Thành Phố Thái Nguyên.
- Giấy phép xây dựng số 39/ GPXD-SXD ngày 25/09/2015 về việc Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ được phép xây dựng công trình thuộc dự án đầu tư chung cư TBCO 1.

VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

Vốn đầu tư dự án Chung cư TBCO 1- Chuyển đổi từ dự án TTTM TienBo do Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ làm chủ đầu tư được thực hiện theo phương thức chủ đầu tư trực tiếp quản lý đầu tư và vận hành dự án. Dự án có vốn đầu tư của chủ đầu tư, vốn huy động và vốn vay ngân hàng gồm:

A	Tổng vốn đầu tư I	46.700.000.000	vnd
1	Chi phí xây dựng các công trình chính	40.000.000.000	vnd
2	Chi phí thiết bị	2.000.000.000	vnd
3	Chi phí khác	500.000.000	vnd
4	Chi phí dự phòng	4.200.000.000	vnd
B	Nguồn vốn đầu tư	46.700.000.000	vnd
1	Vốn tự có (80%)	35.000.000.000	vnd
2	Vốn vay NH (20%)	13.700.000.000	Vnd

NỘI DUNG DỰ ÁN.

Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng nhà ở giá rẻ Chung cư TBCO 1- Chuyển đổi từ dự án TTTM TienBo VN (theo nghị quyết 02 của chính phủ ngày 07/01/2013).

- Địa điểm dự án: Tổ 2, P.Hoàng Văn Thụ, TP. Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ.
- Diện tích đất: 2.060 m²

- Quy mô: 01 tòa nhà cao 16 tầng. Trong đó: Tầng 01-03 tầng trệt 13 tầng còn lại xây dựng nhà ở.
- Mật độ đất xây dựng: 50%
- Diện tích sàn xây dựng: 1.030m². Tổng diện tích sàn: 16.480 m²
- Tổng số căn dự kiến xây dựng: 144 căn hộ.
- Các loại hình căn hộ dự kiến: 50m² đến 70 m².
- Khu vực các công trình hạ tầng kỹ thuật, sân đường: 1.030m².
- Tiến độ xây dựng
- + Từ Quý II/2015- Quý IV/ 2015: lập dự án, xin chấp thuận chủ trương, chuyển đổi mục đích của dự án, chấp thuận chủ trương.
- + Quý I/2016- Quý I/2018: thực hiện đầu tư.

- + Quý II/2018: Vận hành thử, bàn giao dự án đưa vào sử dụng.

SỰ CẦN THIẾT

Sau khi được UBND Tỉnh phê duyệt dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ TienBo VN, Công ty đã tiến hành hoàn tất các thủ tục để đưa dự án vào khởi công, xây dựng. Tuy nhiên, sau khi đánh giá, nghiên cứu tình hình thị trường Công ty thấy dự án Trung tâm Thương mại Dịch vụ TienBo VN không mang lại hiệu quả. Vì vậy, để phát huy tối đa lợi ích của khu đất, Công ty đã nghiên cứu xây dựng phương án mới, phù hợp với nhu cầu của thị trường, định hướng phát triển kinh tế xã hội của Tỉnh.

Hiện nay, Thái Nguyên là tỉnh tập trung nhiều trường chuyên nghiệp và dạy nghề, các cơ quan, nhà máy, doanh nghiệp, nhất là những doanh nghiệp thu hút lao động đông nên nhu cầu về nhà ở là rất lớn. Song thực tế trên địa bàn tỉnh việc đáp ứng về nhu cầu nhà ở xã hội còn rất hạn chế.

Năm 2013, theo khảo sát của Sở Xây dựng, hiện trên địa bàn tỉnh mới có 9 dự án nhà ở học sinh, sinh viên, gồm 52 công trình vừa được xây dựng trong giai đoạn 2009-2012, với tổng nguồn vốn đầu tư trên 923 tỷ đồng từ nguồn vốn trái phiếu Chính phủ. Đến nay, các dự án trên đã hoàn thành đưa vào sử dụng, song cũng chỉ đáp ứng một phần nhỏ về nhà ở cho người có nhu cầu, đặc biệt là các dự án nhà ở Chung cư giá rẻ cho người lao động.

Với làn sóng đầu tư mạnh mẽ vào Thái Nguyên, đặc biệt là Nhà máy Samsung Thái Nguyên và các doanh nghiệp phụ trợ tại các KCN như: Yên Bình, Diềm Thụy, Sông Công đã thu hút một lượng lao động lớn của Thái Nguyên và các tỉnh về làm việc. Số lượng lao động làm việc tại các KCN hiện nay đã lên đến trên 50.000 người và vẫn đang tiếp tục tăng lên cùng với quá trình mở rộng đầu tư của các doanh nghiệp. Với quy mô tuyển dụng gần 2.000 lao

động/tháng như hiện nay, dự kiến, trong một vài năm tới số lượng lao động tại các KCN có thể lên đến hơn 100.000 người. Trong khi đó, tại các KCN có rất ít công ty như: Samsung Thái Nguyên, TNG là có các khu nhà ở cho công nhân, tuy nhiên số lượng nhà ở mới chỉ đáp ứng cho khoảng gần 20.000 người, do vậy nhu cầu về nhà ở cho công nhân và người lao động còn rất lớn.

Bên cạnh việc phát triển các khu công nghiệp, Thái Nguyên vẫn tiếp tục phát triển với vai trò là trung tâm vùng về các lĩnh vực như y tế, giáo dục. Mạng lưới các cơ sở y tế, giáo dục trên địa bàn không ngừng tăng lên, điều đó cũng dẫn tới yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật và nhà ở cho sinh viên, người lao động, người có thu nhập thấp là rất lớn. Toàn tỉnh, hiện còn tồn tại hơn 20 nhà chung cư cũ từ 3 đến 5 tầng, với khoảng 1000 căn hộ, tuy nhiên các khu chung cư này đã hư hỏng, xuống cấp nghiêm trọng, không đáp ứng được nhu cầu ở, cần di dời, sửa chữa, nâng cấp. Các KTX sinh viên tại các trường trên địa bàn tỉnh cũng chỉ mới đáp ứng được một phần nhu cầu ở cho sinh viên. Do đó, vấn đề nhà ở tại Thái Nguyên đang là vấn đề cần được quan tâm, trong đó việc xây dựng các nhà ở cho công nhân, nhà ở xã hội là hết sức cần thiết.

Do vậy, việc triển khai xây dựng nhà ở giá rẻ Chung cư TBCO 1 hết sức cấp bách và cần thiết trong giai đoạn hiện nay. Bởi phù hợp với chủ trương của Đảng và Nhà nước về chính sách nhà ở xã hội, góp phần thực hiện triển khai chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Chính phủ, giải quyết các nhu cầu về nhà ở xã hội của người dân lao động, các cán bộ, chuyên gia cao cấp làm việc tại các dự án đầu tư FDI tại Thái Nguyên. Đây cũng là tiền đề để Công ty nói riêng và tỉnh Thái Nguyên nói chung trong thời gian tới sẽ tiếp tục triển khai các dự án về nhà ở xã hội tại một số khu vực trên địa bàn tỉnh và thu hút hơn nữa các dự án đầu tư dài hạn.

MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

- Cung cấp nhà ở cho các đối tượng là cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước; công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; các đối tượng trả lại nhà công vụ (theo quy định tại Điều 61 của Luật Nhà ở) mà có nhu cầu về nhà ở.

- Nơi tái định cư khu tập thể cũ 5 tầng Phủ Liễn và khu tập thể gang thép.

- Đáp ứng được nhu cầu về nhà ở của người dân sinh sống trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, người lao động có thu nhập thấp, trung bình.

- Tạo hiệu quả kinh tế cho khu đất xây dựng từ đó tạo thêm nguồn kinh phí đóng góp cho ngân sách của Tỉnh và Thành phố.

- Tạo bộ mặt văn minh, hiện đại cho cảnh quan kiến trúc và đô thị của thành phố Thái Nguyên cũng như của Tỉnh.

- Mang lại hiệu quả kinh tế cho nhà đầu tư để giúp cho doanh nghiệp phát triển ổn định, bền vững nhằm góp phần vào sự nghiệp kinh tế - xã hội ngày càng phát triển của đất nước.
- Tạo lợi thế cạnh tranh cho chủ đầu tư trong quá trình hội nhập kinh tế.
- Góp phần ổn định tình hình kinh tế - xã hội địa phương.
- Tạo lợi thế về môi trường sống ổn định, làm việc lâu dài, thu hút lực lượng lao động trẻ, trí thức sau khi ra trường về làm việc, học tập và sinh sống.
- Làm tiền đề thúc đẩy thành phố Thái Nguyên cũng như tỉnh Thái Nguyên phát triển một cách toàn diện, lâu dài .

HIỆU QUẢ KINH TẾ

Dự kiến doanh thu:

- Doanh thu (dự kiến): 56 tỷ đồng
- Tổng doanh thu: 56 tỷ đồng
- Tổng vốn đầu tư: 46,7 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế: 9,3 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế (Thuế TNDN 22%): 7,3 tỷ đồng.

Dự án Chung cư TBCO 1 được xây dựng bằng nguồn vốn chủ sở hữu, vốn huy động và vốn vay. Chủ đầu tư tận dụng được khả năng những nguồn vốn hợp pháp để phục vụ cho chương trình phát triển nhà ở theo chủ trương Nghị quyết 02 của chính phủ ngày 07/01/2013 về việc giải quyết khó khăn hỗ trợ thị trường.

HIỆU QUẢ XÃ HỘI

- Hiệu quả xã hội của dự án khi được thực hiện giải quyết được những yêu cầu cấp thiết của tỉnh Thái Nguyên về hiện trạng thiếu nhà ở cho công nhân đã được UBND tỉnh Thái Nguyên và Bộ Xây Dựng kết luận tại hội nghị của Bộ Xây Dựng làm việc với tỉnh Thái Nguyên tháng 11/2014.
- Đồng thời giải quyết được nhà ở cho người lao động có chỗ ở ổn định đảm bảo cuộc sống lâu dài bền vững để họ yên tâm công tác và lao động.
- Dự án xây dựng góp phần giải quyết được một lượng lớn lao động có việc làm ổn định, đồng thời tiêu thụ một lượng lớn nguyên vật liệu xây dựng phục vụ dự án và gián tiếp góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản và kết quả sản xuất của các doanh nghiệp.
- Dự án xây dựng góp phần cải thiện đời sống của nhân dân xung quanh vùng dự án như: được tiếp cận một khu hạ tầng hiện đại, đồng bộ, đồng thời khi dân số khu vực tăng đột

biến là điều kiện thuận lợi để bà con tiến hành kinh doanh các dịch vụ ăn theo và giải quyết công ăn việc làm cho lao động địa phương.

- Dự án được thực hiện đóng góp vào công cuộc xây dựng kinh tế, xã hội của tỉnh Thái Nguyên theo Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh.
- Dự án được thực hiện góp phần giúp đỡ đầu tư của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ có điều kiện tăng trưởng và phát triển bền vững hơn.

TIẾN ĐỘ HIỆN TẠI CỦA DỰ ÁN

Dự án chung cư TBCO1 hiện tại đã hoàn thiện phần pháp lý dự án đủ điều kiện tiến hành xây dựng do đây là đất chuyển đổi công năng nên Công ty không phải tiến hành bồi thường và giải phóng mặt bằng. Ngay sau khi huy động đủ nguồn vốn đầu tư Công ty sẽ tiến hành xây dựng công trình nhanh chóng đưa vào sử dụng.

2.2. Khái quát chung về dự án Chung cư TBCO 3.

CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN

- Quyết định số 442/QĐ-UBND về việc điều chỉnh Mở rộng khu chung cư TBCO tại Phường Quang Vinh, Thành Phố Thái Nguyên.
- Công văn số 2825/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Thái Nguyên ngày 21/10/2015. Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III tại Phường Quang Vinh, Thành Phố Thái Nguyên cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ.

VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí giải phóng mặt bằng, Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, Công viên cây xanh, công trình nhà ở chung cư, chi phí tư vấn đầu tư, chi phí quản lý dự án, chi phí khác và chi phí dự phòng. Tổng mức đầu tư được xác định trên cơ sở các nghị định, thông tư và đơn giá ban hành có hiệu lực.

Dự kiến tổng mức đầu tư

Dự án được phân chia làm 2 giai đoạn đầu tư thực hiện trong khoảng 5 năm trên cơ sở quy hoạch tổng thể toàn khu quy hoạch được duyệt.

Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản:

- Chi phí giải phóng mặt bằng toàn bộ khu đất của dự án, quy mô 12,36 ha.

- Chi phí phần xây dựng bao gồm: Chi phí xây hạ tầng nội bộ và các khoản mục chi phí xây dựng cơ bản, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

Khái toán chi phí đầu tư và hiệu quả của dự án

- Khái toán đầu tư và hiệu quả kinh tế đối với dự án mở rộng khu chung cư TBCO giai đoạn III với quy mô diện tích của dự án là 12,36 ha. Tổng mức đầu tư thực hiện như sau:

+ Tổng mức đầu tư dự kiến = 207,5 tỷ đồng.

+ Doanh thu bán căn hộ và đất liền kề = 231 tỷ đồng.

- Số căn hộ xây dựng: 700 căn x giá bán 255 triệu = 178,5 tỷ đồng

- Đất chia lô; 150 lô x giá bán 350 triệu = 52,5 tỷ đồng

- Dự kiến Lợi nhuận thu lại cho ngân sách nhà nước và chủ đầu tư:

Tổng: (231 tỷ - 207,5 tỷ) = 23,5 tỷ đồng.

KHÁI TOÁN CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀ HIỆU QUẢ DỰ ÁN

STT	Hạng mục đầu tư của dự án	Thành tiền	Đơn vị tính
1.	Chi phí Giải phóng mặt bằng: 12,36 ha (tạm tính)	43	tỷ đồng
2.	Chi phí XD hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh 3 tỷ/ha x 6,38ha.	19,14	tỷ đồng
3.	Chi phí xây dựng công trình nhà ở cao tầng.	145,36	tỷ đồng
4.	Tổng chi phí đầu tư:	207,5	tỷ đồng
5.	Doanh thu từ bán căn hộ và nhà ở liền kề.	231	tỷ đồng
6.	Lợi nhuận thu mang lại cho chủ đầu tư và ngân sách NN.	23,5	tỷ đồng

Phương án huy động vốn đầu tư:

- Vốn tự có của chủ đầu tư: 41,5 tỷ tương đương 20% tổng vốn đầu tư.

- Vốn vay ngân hàng và vốn huy động hợp pháp khác: 166 tỷ tương đương 80% (vốn từ các tổ chức tài chính, ngân hàng, quỹ đầu tư và các cá nhân, nhà đầu tư chiến lược).
- Trong bảng phân tích các chi phí nêu trên (bảng số 3). Phần chi phí bồi thường giá phóng mặt bằng, chi phí xây dựng hạ tầng chủ đầu tư ứng tiền thực hiện trước sau đó đề nghị UBND tỉnh đối trừ vào tiền sử dụng đất của dự án.
- Dự kiến lợi nhuận và nộp ngân sách là: 23,5 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ sẽ triển khai chi tiết trong bước lập dự án và có phương án tài chính cụ thể (trong đó có lộ trình huy động theo tiến độ, lãi vay, thời gian hoàn trả... để thực hiện dự án).

NỘI DUNG DỰ ÁN

Tên dự án: Dự án mở rộng Chung cư TBCO giai đoạn III.

- Địa điểm dự án: Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên.
- Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ.
- Diện tích đất: 123.600 m²
- Quy mô: 06 tòa nhà cao 16 tầng đến 26 tầng.
- Tiến độ xây dựng
- **Giai đoạn 1:**
 - + Từ quý III/2015 đến quý IV/2015: Hoàn thành thủ tục chấp thuận chủ trương hoặc cấp Giấy chứng nhận đầu tư.
 - + Lập điều chỉnh và phê duyệt quy hoạch chi tiết: Quý IV/2015 (nếu yêu cầu)
 - + Thống kê đền bù Giải phóng mặt bằng: Quý I/2016 đến quý III/2016.
 - + Dự kiến khởi công đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Giai đoạn 1: Từ quý IV/2016 đến Quý III/2017.
 - + Hoàn thành hệ thống hạ tầng kỹ thuật và thực hiện các thủ tục cấp phép xây dựng đầu tư các công trình nhà ở chung cư cuối năm 2017.
- **Giai đoạn 2:**
 - + Dự kiến khởi công xây dựng các công trình: Từ quý I/2018 đến Quý IV/2020.
 - + Hoàn thành bàn giao và khai thác đưa vào sử dụng: Quý I/2021.
 - + Nhân xét chung:

- + Các hạng mục sẽ được triển khai độc lập nhưng vẫn có sự kết hợp và đan xen với nhau, các bước chuẩn bị đầu tư và chuẩn bị thực hiện đầu tư sẽ được tiến hành xen với xây lắp hạ tầng nhằm tiết kiệm chi phí và thời gian.
- + Nhìn chung kế hoạch thực hiện dự án tương đối dài, đòi hỏi sự hỗ trợ tối đa và vận dụng sáng tạo cơ chế của các cấp, các ngành của tỉnh trong suốt lộ trình đầu tư của dự án, cũng như huy động sức mạnh tối đa của chủ đầu tư.

SỰ CẦN THIẾT DỰ ÁN CHUNG CƯ TBCO GIAI ĐOẠN III

Với mục tiêu cụ thể hóa từng bước theo đúng quy hoạch chung xây dựng thành phố Thái Nguyên đã được phê duyệt, UBND thành phố đã có những chỉ đạo, hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi và phối hợp với các nhà đầu tư tiến hành lập quy hoạch xây dựng chi tiết và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng một số khu vực trên địa bàn thành phố với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ đáp ứng được nhu cầu phát triển xã hội thực tế của người dân thành phố Thái Nguyên nói riêng và tỉnh Thái Nguyên nói chung.

Chủ trương của thành phố là định hướng phát triển mở rộng thành phố với quy hoạch không gian các đô thị hai bên bờ Sông cầu. Việc lập quy hoạch và đầu tư các dự án hai bên bờ Sông là việc làm cần thiết và có giá trị thiết thực trong việc quản lý xây dựng hình thành lên các khu đô thị hiện đại hai bên bờ sông...

Thời gian qua, Chính phủ đã có nhiều giải pháp hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho thị trường Bất động sản vừa nhằm mục đích kích cầu nền kinh tế, đồng thời giải quyết vấn đề an sinh xã hội. Dự án mở rộng Chung cư TBCO giai đoạn III là dự án được triển khai trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên thực hiện theo tinh thần của Nghị quyết 02/NQ-CP về giải quyết khó khăn nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, trung bình, cán bộ công nhân viên chức lao động, lực lượng vũ trang...

Việc triển khai xây dựng Dự án mở rộng Chung cư TBCO giai đoạn III là hết sức cấp bách và cần thiết trong giai đoạn hiện nay, góp phần thực hiện triển khai chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 của Chính phủ, giải quyết các nhu cầu về nhà ở, nhu cầu mua sắm của người dân. Là tiền đề để Công ty nói riêng và tỉnh Thái Nguyên nói chung trong thời gian tới sẽ tiếp tục triển khai các dự án về nhà ở xã hội, khu trung tâm thương mại tại một số khu vực trên địa bàn tỉnh.

Nắm bắt trước tình hình phát triển của đô thị cùng với nhu cầu thực tế của nhà đầu tư. Sau khi khảo sát thực trạng của khu vực Công ty cổ phần tập đoàn Tiến Bộ số với năng lực tài chính và sự thống nhất của hội đồng. Công ty quyết định xin được đầu tư vào dự án này. Nếu được sự chấp thuận của UBND tỉnh giao làm chủ đầu tư dự án, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý theo quy định hiện hành và đảm bảo tiến độ thực hiện dự án theo yêu cầu.

Khu đất dự kiến xây dựng dự án mở rộng Chung cư TBCO giai đoạn III, tiếp giáp các đường quy hoạch của khu vực, là trung tâm giữa các trường Đại học trên địa bàn thành phố, kết nối với các trục chính giao thông của thành phố cũng như của tỉnh.

MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

- Cung cấp nhà ở cho các đối tượng là Cán bộ, công chức, viên chức, sĩ quan, quân nhân chuyên nghiệp thuộc lực lượng vũ trang nhân dân hưởng lương từ ngân sách nhà nước; công nhân làm việc tại các khu kinh tế, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; các đối tượng trả lại nhà công vụ (theo quy định tại Điều 61 của Luật Nhà ở) mà có nhu cầu về nhà ở.
- Giải quyết chỗ ở cho công nhân khu công nghiệp điện tử SamSung Thái Nguyên. Hiện nay, SamSung Thái Nguyên đã có gần 100.000 lao động hiện chưa có chỗ ở ổn định. Đây là vấn đề vô cùng cấp thiết của tỉnh Thái Nguyên.
- Đáp ứng được nhu cầu về nhà ở của người dân sinh sống trên địa bàn thành phố Thái Nguyên, người lao động có thu nhập thấp, trung bình.
- Tạo công ăn việc làm cho lao động địa phương.
- Tạo hiệu quả kinh tế cho khu đất xây dựng từ đó tạo thêm nguồn kinh phí đóng góp cho ngân sách của Tỉnh và Thành phố.
- Tạo bộ mặt văn minh, hiện đại cho cảnh quan kiến trúc và đô thị của thành phố Thái Nguyên cũng như của Tỉnh.
- Mang lại hiệu quả kinh tế cho nhà đầu tư để giúp cho doanh nghiệp phát triển ổn định, bền vững nhằm góp phần vào sự nghiệp kinh tế - xã hội ngày càng phát triển của đất nước.
- Tạo lợi thế cạnh tranh cho chủ đầu tư trong quá trình hội nhập kinh tế.
- Góp phần ổn định tình hình kinh tế - xã hội địa phương.
- Tạo lợi thế về môi trường sống ổn định, làm việc lâu dài, thu hút lực lượng lao động trẻ, trí thức sau khi ra trường về làm việc, học tập và sinh sống.

- Làm tiền đề thúc đẩy thành phố Thái Nguyên cũng như tỉnh Thái Nguyên phát triển một cách toàn diện, lâu dài đặc biệt là nhà ở đảm bảo cho sự phát triển của một thành phố với hơn 300 nghìn dân và tỉnh Thái Nguyên với gần 1,5 triệu dân.
- Phân tích đánh giá hiện trạng quỹ đất trong ranh giới nghiên cứu. Lập dự án đầu tư thành phần kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy hoạch chi tiết được phê duyệt.
- Đầu tư đồng bộ dự án theo quy hoạch sử dụng đất, hợp lý các khu chức năng gắn bó hiệu quả, tạo nên mô hình một khu nhà ở đảm bảo các tiêu chí của đô thị văn minh hiện đại.
- Đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật (Giao thông, San nền, thoát Nước, cấp Nước, cấp Điện...) và vệ sinh môi trường đồng bộ phù hợp với tổng mặt bằng kiến trúc được phê duyệt.
- Dự án đầu tư có quy mô diện tích nhỏ nhưng có giá trị cao về giá trị bộ mặt kiến trúc đô thị đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại khu trung tâm thành phố và khu vực lân cận, thúc đẩy nhanh sự phát triển về kinh tế xã hội, đô thị hoá và nâng cao đời sống của người dân trong khu vực nói riêng và thành phố Thái Nguyên nói chung.
- Xác định những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện.
- Làm cơ sở pháp lý để quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch chi tiết đối với khu vực thiết kế.

HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

- Dự án đầu tư xây dựng khu Chung cư TBCO giai đoạn III, thuộc xóm Soi Dầu, phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên được triển khai sẽ tạo nên một hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ của khu vực trung tâm thành phố Thái Nguyên và tạo điều kiện cho sự phát triển hình thành theo quy hoạch một số các chức năng sử dụng đất của trung tâm thành Phố Thái Nguyên. Do cả dự án được quy hoạch với quy mô lớn, vì vậy quá trình đầu tư phải được phân chia thành các dự án hạng mục nhỏ và được triển khai thực hiện theo thời gian, theo định hướng phát triển của đô thị. Sau 5 năm khi dự án hoàn thành tổng thể theo quy hoạch. Đây sẽ là một khu chức năng tổ hợp các công trình nhà ở cao tầng, nhà ở xã hội và các dịch vụ hỗn hợp mang lại những giá trị thiết thực về cảnh quan đô thị và giá trị cuộc sống của con người.
- Dự án sau khi đầu tư xây dựng sẽ tạo nên một quần thể nhà ở cao tầng kết hợp thấp tầng kiểu mẫu. Đạt tiêu chuẩn cao về chất lượng ở cho cuộc sống với môi trường thiên nhiên

tốt và có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, hiện đại. Tạo điều kiện sống ổn định cho người dân khu trung tâm thành phố Thái Nguyên và giải quyết một phần đáng kể nhu cầu về nhà ở cho sự phát triển dân số trước nhu cầu phát triển của thời đại.

- Tạo nguồn thu đáng kể cho ngân sách Nhà nước để tái đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng cơ sở.
- Giải quyết được 3.000 chỗ ở cho người có thu nhập thấp và trung bình.
- Tạo công ăn việc làm cho 300 lao động thương xuyên khi dự án thi công xây dựng với mức lương trung bình 5.000.000đ/người.
- Giải quyết được nhu cầu nhà ở xã hội, góp phần an sinh xã hội theo đúng chủ chương của chính phủ.

TIỀN ĐỘ HIỆN TẠI CỦA DỰ ÁN.

Hiện tại dự án chung cư TBCO giai đoạn III đã xong phần pháp lý 1/500 của dự án. Quyền sử dụng đất của dự án sẽ được cấp sau khi Công ty hoàn thành công tác bồi thường giải phóng mặt bằng. Ngay sau khi huy động đủ vốn của dự án Công ty sẽ tiến hành bồi thường giải phóng mặt bằng để tiến hành xây dựng dự án.

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

Dự kiến số tiền thu được từ chào bán như sau:

Đơn vị: VND

STT	Nội dung	Số lượng CP	Giá trị theo mệnh giá	Số tiền dự kiến thu được
1	Trước khi phát hành	19.350.000	193.500.000.000	
2	Dự kiến phát hành	19.350.000	193.500.000.000	193.500.000.000
3	Vốn điều lệ sau phát hành	38.700.000	387.000.000.000	
4	Tổng vốn dự kiến huy động được từ đợt phát hành			193.500.000.000

Mục đích sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được nêu tại mục VI.1. Chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền này như sau:

Bảng 21: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán.

TT	Khoản mục	Vốn đầu tư dự kiến	Số tiền sử dụng từ đợt phát hành	Giải ngân
1	Đầu tư dự án TBCO 1	46,7	35	
a	Chi phí xây dựng các công trình chính.	40,0	30	Quý II, III năm 2016
b	Chi phí thiết bị, Chi phí khác	2,5	2	Quý IV năm 2016
c	Chi phí dự phòng	4,2	3	Quý IV/2016 và Quý I/2017
2	Bồi thường và san lấp mặt bằng dự án TBCO 3	207,5	158,5	
a	Chi phí Giải phóng mặt bằng	43	35	Quý III và IV năm 2016
b	Chi phí XD hạ tầng kỹ thuật, công viên cây xanh;	19,14	16	Năm 2017
c	Chi phí xây dựng công trình;	145,360	107,5	Quý IV năm 2016 đến năm 2018
	Tổng cộng	254,5	193,5	

PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành:

Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội

Trụ sở chính:

Địa chỉ: Tầng 3 Tòa nhà TT Hội nghị Công Đoàn, số 01 Yết Kiêu, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Điện thoại: (84-4) 3 8181888 Fax: (84 - 4) 3 8181688

Website: www.shs.com.vn

Chi nhánh Tp. HCM:

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

Điện thoại: (84-8) 39151368

Fax: (84 - 4) 3 9151369

Chi nhánh Đà Nẵng:

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

Điện thoại: (84-511) 3525777

Fax: (84-511) 3525779

2. Tổ chức kiểm toán:

Công ty TNHH Kiểm toán ASC

Địa chỉ: Số 43 ngõ 54 Đường Nguyễn Chí Thanh, P. Láng Thượng, Q. Đống Đa, TP Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-4) 62862531

(84-4) 62862532

Fax: (84-4) 62862521

3. Ý kiến của Tổ chức tư vấn và Bảo lãnh phát hành về đợt chào bán

Trên cơ sở các thông tin mà Tổ chức tư vấn phát hành đã thu thập được về Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ, SHS có những nhận định sau:

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, trong năm 2015, TTB đã thành công ghi nhận doanh thu từ dự án chung cư, nhà ở TBCO của mình. Không chỉ mang lại doanh thu cho công ty, TTB còn góp phần không nhỏ trong việc giải quyết nhu cầu về nhà ở tại Thái Nguyên, vốn đang là một vấn đề khá căng thẳng trong thời gian qua. Thị trường bất động sản Việt Nam nói chung đã và đang hồi phục ấn tượng, mang đến nhiều cơ hội cho các chủ đầu tư trong và ngoài nước. Là doanh nghiệp cỡ trung trong ngành, đứng trước cơ hội mới, nếu TTB không mở rộng quy mô hoạt động, bổ sung thêm vốn đầu tư cho các dự án vốn được đánh giá là có nhiều tiềm năng, TTB có thể sẽ để mất cơ hội vào tay các đối thủ của mình.

Trên thị trường chứng khoán Việt Nam hiện nay, mặc dù vẫn còn tồn tại những yếu tố bất ngờ khó có thể dự đoán trước, nhóm cổ phiếu ngành bất động sản vẫn được giới phân tích và đầu tư đánh giá cao do triển vọng phát triển tương lai.

Xét riêng tình hình thực tế hoạt động của doanh nghiệp, những dự án TTB đang thực hiện được đánh giá có tiềm năng thu lợi nhuận cao, đáp ứng thực tế nhu cầu của người sử dụng

với chi phí phù hợp. Kế hoạch kinh doanh của Công ty có tính khả thi nếu không có những biến động lớn ảnh hưởng trực tiếp và nghiêm trọng đến hoạt động sản xuất của Công ty.

Vì vậy, dựa trên những nhận định trình bày phía trên, tổ chức tư vấn tin tưởng vào sự thành công theo đúng kế hoạch về đợt phát hành lần này của tổ chức phát hành.

PHẦN IX: PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
3. **Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014,2015 và Báo cáo tài chính Quý I/2016
4. **Phụ lục IV:** Nghị quyết và Biên bản họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2016
5. **Phụ lục V:** Nghị quyết HĐQT thông qua bộ hồ sơ chào bán
6. **Các phụ lục khác**

Thái Nguyên, ngày 15 tháng 08 năm 2016

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN HĐQT
KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC

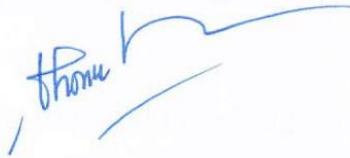


PHÙNG VĂN BỘ

PHÙNG VĂN THÁI

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG



DƯƠNG THỊ VÂN

TRẦN THANH HÀ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ ĐỨC TIỀN