

Số: 02/2023/NQ-ĐHĐCĐ-VMK

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2023

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2019;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần Vimarko;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Vimarko.

QUYẾT NGHỊ

- Điều 1:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và kế hoạch hoạt động năm 2023.
- Điều 2:** Thông qua Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2023.
- Điều 3:** Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022.
- Điều 4:** Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt theo nội dung tại Tờ trình số 01/2023/Ttr-HĐQT-VMK.
- Điều 5:** Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ năm 2022 theo nội dung tại Tờ trình số 02/2023/Ttr-HĐQT-VMK.
- Điều 6:** Thông qua việc chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2022 và Kế hoạch chi trả thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát năm 2023 theo nội dung tại tờ trình số 03/2023/Ttr-HĐQT-VMK
- Điều 7:** Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán và soát xét các Báo cáo tài chính năm 2023 theo nội dung tại tờ trình số 04/2023/Ttr-HĐQT-VMK.
- Điều 8:** Thông qua việc miễn nhiệm các thành viên HĐQT do có Đơn xin từ nhiệm theo nội dung tại tờ trình số 05/2023/Ttr-HĐQT-VMK
- Điều 9:** Thông qua việc điều chỉnh số lượng thành viên HĐQT theo nội dung tại tờ trình số 06/2023/Ttr-HĐQT-VMK
- Điều 10:** Thông qua việc thay đổi nghề đăng ký kinh doanh của Công ty theo nội dung tại tờ trình số 07/2023/Ttr-HĐQT-VMK.
- Điều 11:** Thông qua việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật của Công ty theo nội dung tại tờ



trình số 08/2023/Ttr-HĐQT-VMK

Điều 12: Thông qua sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty do thay đổi số lượng thành viên HĐQT và thay đổi ngành nghề kinh doanh theo nội dung tại tờ trình số 09/2023/Ttr-HĐQT-VMK

Điều 13: Thông qua các Quy chế của Công ty gồm: Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát theo nội dung tại tờ trình số 10/2023/Ttr-HĐQT-VMK

Điều 14: Thông qua giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vimarko trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (Upcom) theo nội dung tại tờ trình số 11/2023/Ttr-HĐQT-VMK

Điều 15: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 theo nội dung tại tờ trình số 12/2023/Ttr-HĐQT-VMK

Điều 16: Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo nội dung tại tờ trình số 13/2023/Ttr-HĐQT-VMK

Điều 17: Thông qua kết quả bầu thay thế Thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2019 – 2024 như sau:

- Thông qua danh sách ứng viên theo nội dung tại tờ trình số 14/2023/Ttr-HĐQT-VMK
- Kết quả bầu cử: Căn cứ kết quả bầu cử đã được công bố tại Đại hội, thống nhất bầu các cá nhân sau là thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2024, cụ thể:

STT	Họ tên ứng viên	Chức vụ
1	Trần Quốc Tuấn	Thành viên HĐQT
2	Trần Thúy Loan	Thành viên HĐQT
3	Lê Hải Yến	Thành viên BKS
4	Phạm Thị Thanh Hương	Thành viên BKS

- Tại đại hội, các thành viên HĐQT đã nhất trí bầu Ông Trần Quốc Tuấn giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2024 của Công ty

Điều 18: Điều khoản thi hành

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có hiệu lực kể từ ngày 22/8/2023.

Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và những người có liên quan của Công ty Cổ phần Vimarko có trách nhiệm thực hiện các công việc được giao bởi Đại hội đồng cổ đông trong Nghị quyết này nhằm đảm bảo lợi ích của cổ đông của Công ty và tuân thủ theo các quy định của Pháp luật.

Nơi nhân:

- Các cổ đông;
- Thành viên HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu VP.

T/M. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA ĐẠI HỘI

CÔNG TY

CỔ PHẦN

VIMARKO

H. HOÀI ĐỨC - TP. HÀ NỘI

NGUYỄN VIỆT ÁNH

CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 02/2023/BB-ĐHĐCĐ-VMK

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2023

BIÊN BẢN HỌP
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023
CÔNG TY CỔ PHẦN VIMARKO

A. THỜI GIAN ĐỊA ĐIỂM HỌP

Trụ sở chính: Tầng 2, nhà số 10-NV27, Khu đô thị mới Bắc Quốc lộ 32, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 0108720772 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/5/2019, cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 31/5/2022

Hồi 8h00' ngày 22 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở chính của Công ty đã diễn ra cuộc họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 của Công ty Cổ phần Vimarko (sau đây gọi tắt là Đại hội)

B. BÁO CÁO KIỂM TRA TƯ CÁCH CỔ ĐÔNG THAM DỰ ĐẠI HỘI

Bà Nguyễn Thị Khánh Linh - Trưởng Ban thẩm tra tư cách cổ đông đọc Biên bản thẩm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội với kết quả như sau:

- Tổng số cổ đông của Công ty: **121 cổ đông**
- Tổng số cổ phần của Công ty: **3.500.000 cổ phần** (bằng chữ: Ba triệu năm trăm nghìn cổ phần)
- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: **3.500.000 cổ phần** (bằng chữ: Ba triệu năm trăm nghìn cổ phần)
- Tổng số cổ đông/đại diện cổ đông có mặt tham dự Đại hội: **60 cổ đông**, đại diện cho **3.500.000 cổ phần** có quyền biểu quyết; chiếm tỷ lệ **100%** tổng số cổ phần. Trong đó:
 - + Tổng số cổ đông trực tiếp tham dự Đại hội là: **60 cổ đông**, đại diện cho **3.268.700 cổ phần** có quyền biểu quyết; chiếm tỷ lệ **93,39%** tổng số cổ phần;
 - + Tổng số cổ đông vắng mặt và có ủy quyền là: **61 cổ đông**, đại diện cho **231.300 cổ phần** có quyền biểu quyết; chiếm tỷ lệ **6,61%** tổng số cổ phần;
- Tổng số cổ đông vắng mặt và không có ủy quyền là **0 cổ đông**, đại diện cho **0 cổ phần** có quyền biểu quyết, chiếm tỷ lệ **0%** tổng số cổ phần.

Căn cứ Khoản 1 Điều 141 Luật Doanh nghiệp năm 2020 và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty Cổ phần Vimarko là hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

C. CHƯƠNG TRÌNH HỌP

I. Bầu Chủ tọa và Đoàn Chủ tịch

Đại hội tiến hành bầu Đoàn Chủ tịch để điều hành đại hội, sau khi nghe danh sách nhân sự dự kiến, 100% cổ đông có quyền biểu quyết có mặt tại Đại hội đã biểu quyết thông qua Đoàn Chủ tịch gồm các thành viên sau đây:

- Ông Nguyễn Việt Ánh - Chủ tịch Hội đồng quản trị (Chủ tọa)
- Ông Đỗ Văn Tuấn - Thành viên Hội đồng quản trị (Thành viên)

- Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên Hội đồng quản trị (Thành viên)

II. **Bầu Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu**

Để giúp việc cho Đoàn Chủ tịch và thực hiện công tác bầu cử, kiểm phiếu của Đại hội, sau khi nghe danh sách nhân sự dự kiến do Ban Chủ tọa giới thiệu, 100% cổ đông có quyền biểu quyết có mặt tại Đại hội đã biểu quyết thông qua Ban Thư ký và Ban Kiểm phiếu, cụ thể:

Ban Thư ký gồm các thành viên sau đây:

- Bà Nguyễn Thị Khánh Linh - Trưởng Ban Thư ký

Ban Kiểm phiếu gồm các thành viên sau đây:

- Bà Vũ Thị Linh - Trưởng Ban Kiểm phiếu

III. **Phát biểu khai mạc Đại hội; Thông qua Chương trình Đại hội; Quy chế làm việc của Đại hội; Thể lệ biểu quyết tại Đại hội; Quy chế bầu cử thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát**

Chủ tịch Nguyễn Việt Ánh phát biểu khai mạc Đại hội.

Tiếp đó, bà Nguyễn Thị Khánh Linh - Trưởng Ban Thư ký trình bày Chương trình họp của Đại hội; Quy chế làm việc của Đại hội; Quy chế bầu cử thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.

Kết quả: 100% cổ đông có quyền biểu quyết có mặt tại Đại hội đã biểu quyết bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết thông qua nội dung nêu tại mục III nêu trên.

IV. **NỘI DUNG CÁC BÁO CÁO, TỜ TRÌNH**

Ông Nguyễn Việt Ánh - Chủ tịch Hội đồng quản trị trình bày **Báo cáo của Hội đồng quản trị về tình hình hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2022 và phương hướng hoạt động năm 2023;**

Ông Đỗ Văn Tuấn - Tổng Giám đốc trình bày **Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023**

Bà Nguyễn Thị Thu Hương - Trưởng Ban kiểm soát trình bày **Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động của Ban kiểm soát năm 2022**

Ông Nguyễn Tuấn Anh - Thành viên Hội đồng quản trị trình bày **các tờ trình của Hội đồng quản trị**, bao gồm:

1. **Tờ trình thông qua BCTC kiểm toán năm 2022** với những nội dung chính sau:

- Báo cáo tài chính năm 2022 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt;
- Báo cáo tài chính năm 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt theo đúng chuẩn mực quy định, được Ban kiểm soát Công ty kiểm tra, bao gồm:
 - + Báo cáo kiểm toán độc lập;
 - + Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021;
 - + Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2021;
 - + Báo cáo lưu chuyển tiền tệ năm 2021;
 - + Thuyết minh Báo cáo tài chính năm 2021.

2. **Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022** với các nội dung chính sau:

Theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2022, lợi nhuận sau thuế năm 2022 là 2.889.766.176 đồng. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số tiền (đồng)
1.	Lợi nhuận sau thuế năm 2022	2.889.766.176
2.	Trích lập các quỹ	0
3.	Lợi nhuận sau thuế sau khi trích lập các quỹ năm 2022 (1-2)	2.889.766.176
4.	Lợi nhuận các năm trước chưa phân phối hết	1.091.928.798
5.	Lợi nhuận chưa phân phối (= 3+4)	3.981.694.974
6.	Cổ tức chi trả (11%)	3.850.000.000
7.	Lợi nhuận để lại (=5-6)	131.694.974

Cổ tức năm 2022 được chi trả bằng cổ phiếu. ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm phù hợp để thực hiện chốt danh sách cổ đông chi trả cổ tức năm 2022.

3. Tờ trình thông qua phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022 và kế hoạch năm 2023 với các nội dung chính sau:

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vimarko kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) xem xét và thông qua thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát công ty năm 2022 và kế hoạch thù lao Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát công ty năm 2023 như sau:

- Thù lao HĐQT, BKS năm 2022: Các thành viên HĐQT và BKS thống nhất không nhận thù lao năm 2021 để bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty không thực hiện chi trả thù lao năm 2022
- Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022

TT	Chức danh	Số lượng	Kế hoạch thù lao năm 2021 (đồng/tháng/người)
1	Chủ tịch HĐQT	01	5.000.000
2	Thành viên HĐQT	02	3.000.000
3	Trưởng BKS	01	2.000.000
4	Thành viên BKS	02	1.000.000

Kế hoạch chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2023 là: **150.000.000 đồng**.

4. Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2023 với các nội dung chính sau:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt các công ty kiểm toán thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính trong năm 2023 của Công ty Cổ phần Vimarko như sau:

- Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C;
- Công ty TNHH Kiểm toán TTP.

Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn Công ty kiểm toán cụ thể theo danh sách trên.

Trường hợp không thương lượng được với các công ty kiểm toán trong danh sách nêu trên về thời gian triển khai, mức phí thực hiện thì Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT được phép lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập khác có tên trong danh sách được kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước phê duyệt để thực hiện kiểm toán và soát xét các báo cáo tài chính trong năm 2023 của Công ty Cổ phần Vimarko.

5. Tờ trình số 05/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc miễn nhiệm các thành viên HĐQT, BKS do có đơn từ nhiệm.
6. Tờ trình số 06/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc điều chỉnh số lượng thành viên HĐQT.
7. Tờ trình số 07/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh.
8. Tờ trình số 08/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật
9. Tờ trình số 09/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty do thay đổi số lượng thành viên HĐQT, ngành nghề kinh doanh và chức danh người đại diện theo pháp luật
10. Tờ trình số 10/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc ban hành các quy chế của Công ty, gồm Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của HĐQT, Quy chế hoạt động của BKS
11. Tờ trình số 11/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc thông qua đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vimarko trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (Upcom)
12. Tờ trình số 12/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022
13. Tờ trình số 13/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc thông qua phương án phát hành chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
14. Tờ trình số 14/2023/Ttr-HĐQT-VMK về việc thông qua danh sách ứng viên bầu thay thế Thành viên HĐQT, BKS nhiệm kỳ 2019 – 2024. Cụ thể:
 - Danh sách ứng viên bầu thay thế thành viên HĐQT
 - + Ông Trần Quốc Tuấn
 - + Bà Trần Thúy Loan
 - Danh sách ứng viên bầu thay thế thành viên BKS
 - + Bà Lê Hải Yến
 - + Bà Phạm Thị Thanh Hương

Bà Vũ Thị Linh - Trưởng Ban kiểm phiếu lên hướng dẫn bầu cử và hướng dẫn chi tiết bầu thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát theo phương thức bầu dồn phiếu. Các cổ đông tiến hành biểu quyết các nội dung tờ trình và bầu thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát theo hình thức bỏ phiếu kín.

V. KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC NỘI DUNG CỦA ĐẠI HỘI VÀ BẦU THAY THẾ THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT

Bà Vũ Thị Linh - Trưởng Ban kiểm phiếu thông báo kết quả kiểm phiếu liên quan tới nội dung biểu quyết như sau:

1. Kết quả biểu quyết thông qua các tờ trình được trình bày tại Đại hội

STT	Nội dung biểu quyết	Tổng số lượng cổ phần có quyền biểu quyết	Kết quả	Số lượng cổ phiếu biểu quyết	Tỷ lệ %
1	Báo cáo của HĐQT về	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100

	hoạt động năm 2022 và kế hoạch năm 2023		Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
2	Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
3	Báo cáo của Ban kiểm soát về Hoạt động năm 2022	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
4	Tờ trình thông qua BCTC kiểm toán năm 2022	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
5	Tờ trình thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
6	Tờ trình thông qua phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022 và kế hoạch năm 2023	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
7	Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2023	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
8	Tờ trình về miễn nhiệm Thành viên HĐQT, BKS	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
10	Tờ trình về việc điều chỉnh số lượng thành viên HĐQT	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
11	Tờ trình về việc thay đổi ngành nghề kinh doanh	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
12	Tờ trình về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
13	Tờ trình về sửa đổi điều lệ	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0

14	Tờ trình về việc thông qua các quy chế	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
15	Tờ trình về việc đăng ký giao dịch Upcom	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
16	Tờ trình về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2022	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
17	Tờ trình về việc thông qua phương chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0
18	Tờ trình về việc thông qua danh sách ứng viên bầu thay thế thành viên HĐQT, BKS	3.500.000	Tán thành	3.500.000	100
			Không tán thành	0	0
			Không ý kiến	0	0

2. Kết quả bầu thay thế thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024 theo phương thức bầu dồn phiếu với kết quả như sau:

STT	Họ tên	Số quyền bầu
1	Trần Quốc Tuấn	3.500.000
2	Trần Thúy Loan	3.500.000
3	Lê Hải Yến	3.500.000
4	Phạm Thị Thanh Hương	3.500.000

Các thành viên HĐQT nhất trí bầu Ông Trần Quốc Tuấn giữ chức vụ Chủ tịch HĐQT nhiệm kỳ 2019 – 2024 của Công ty

VI. CÁC VẤN ĐỀ ĐÃ ĐƯỢC ĐẠI HỘI THÔNG QUA

Trên cơ sở kết quả biểu quyết nêu trên, căn cứ và Quy chế tổ chức, Quy chế bầu cử Đại hội, các vấn đề sau đây đã được thông qua:

- Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2022 và Kế hoạch năm 2023;
- Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc về kết quả sản xuất kinh doanh năm 2022 và kế hoạch năm 2023;
- Báo cáo của Ban kiểm soát về hoạt động năm 2022;
- Thông qua BCTC kiểm toán năm 2022;
- Thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2022;
- Thông qua phương án chi trả thù lao HĐQT, BKS năm 2022 và kế hoạch năm 2023;
- Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán BCTC năm 2023;

- Thông qua việc miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát do có Đơn xin từ nhiệm;
- Thông qua việc điều chỉnh số lượng thành viên Hội đồng quản trị;
- Thông qua việc thay đổi ngành, nghề đăng ký kinh doanh của Công ty;
- Thông qua việc thay đổi người đại diện theo pháp luật của Công ty;
- Thông qua việc sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Thông qua Quy chế nội bộ về quản trị Công ty, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát;
- Thông qua đăng ký giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vimarko trên hệ thống giao dịch cho chứng khoán chưa niêm yết (Upcom);
- Thông qua phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022;
- Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
- Thông qua việc bầu các cá nhân sau vào vị trí thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 – 2024, bao gồm:
 - + Ông Trần Quốc Tuấn
 - + Bà Trần Thúy Loan
 - + Bà Lê Hải Yến
 - + Bà Phạm Thị Thanh Hương

VII. THÔNG QUA BIÊN BẢN, NGHỊ QUYẾT VÀ BẾ MẠC ĐẠI HỘI

Bà Nguyễn Thị Khánh Linh – Trưởng ban Thư ký Đại hội đã ghi lại đầy đủ, trung thực và đọc Biên bản, Nghị quyết trước toàn thể Đại hội và được các cổ đông tham dự nhất trí thông qua. Đại hội kết thúc vào hồi 1h30 cùng ngày./.

**TM. BAN THƯ KÝ
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN THỊ KHÁNH LINH

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**



NGUYỄN VIỆT ÁNH

Số: 13/2023/Ttr-HĐQT-VMK

Hà Nội, ngày 22 tháng 8 năm 2023

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 22 tháng 8 năm 2023

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023*V/v: Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu***Kính gửi: Quý Cổ đông Công ty Cổ phần Vimarko****CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ***Trần Quốc Tuấn*

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17/06/2020, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 26/11/2019, có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2021 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định 155/2020/NĐ-CP được Chính phủ ban hành ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán; Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Vimarko;
- Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty.

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

I. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN

- | | | |
|---|---|---|
| 1. Tên tổ chức chào bán | : | Công ty Cổ phần Vimarko |
| 2. Tên cổ phiếu | : | Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vimarko |
| 3. Mã cổ phiếu | : | VMK |
| 4. Loại cổ phiếu chào bán | : | Cổ phiếu phổ thông |
| 5. Mệnh giá cổ phiếu | : | 10.000 đồng/cổ phiếu |
| 6. Số lượng cổ phiếu quỹ | : | 0 cổ phiếu |
| 7. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (tính đến ngày 22/08/2023) | : | 3.500.000 (ba triệu năm trăm nghìn) cổ phiếu |
| 8. Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến sau khi VMK thực hiện phát hành cổ phiếu trả cổ tức | : | 3.885.000 (ba triệu tám trăm tám mươi lăm nghìn) cổ phiếu |

năm 2022 (theo phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 theo nội dung tại tờ trình số 12/2023/Ttr-HĐQT-VMK ngày 22/8/2023)

9. Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phiếu
10. Hình thức chào bán : Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua
11. Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách cổ đông do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam (VSDC) chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.
12. Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán tối đa : 3.115.000 cổ phiếu
13. Tổng giá trị chào bán dự kiến (theo mệnh giá) : 31.150.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng)
14. Tỷ lệ thực hiện quyền : Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT xác định tỷ lệ thực hiện quyền mua cổ phần trong đợt chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu trên cơ sở mức vốn điều lệ thực tế của Công ty tại thời điểm thực hiện.
15. Số lượng cổ phiếu dự kiến lưu hành sau đợt chào bán và phát hành trả cổ tức năm 2022 : 7.000.000 cổ phiếu
16. Vốn điều lệ dự kiến sau đợt chào bán và phát hành trả cổ tức năm 2022 : 70.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Bảy mươi tỷ đồng)
17. Chuyển nhượng quyền mua : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu của mình cho người khác trong thời gian quy định và chỉ chuyển nhượng 01 lần (không chuyển nhượng cho người thứ ba)
18. Điều kiện hạn chế chuyển nhượng : Toàn bộ số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được tự do chuyển nhượng. Số lượng cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu được chào bán cho nhà đầu tư khác sẽ chịu hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán..
19. Thời gian dự kiến chào bán : Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty sẽ được thực hiện sau khi hoàn tất việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 (theo phương án phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2022 theo nội dung tại tờ trình số 12/2023/Ttr-HĐQT-VMK ngày 22/8/2023).
Thời gian thực hiện dự kiến: trong Quý IV/2023 và năm 2024 sau khi Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà

nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.

20. Cam kết giao dịch trên thị trường chứng khoán: Công ty cam kết đưa cổ phiếu chào bán thêm vào giao dịch trên thị trường chứng khoán trong thời hạn theo quy định của pháp luật kể từ khi kết thúc đợt chào bán.

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

▪ Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu bao gồm:

(i) Số cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không đăng ký, không nộp tiền mua một phần hoặc toàn bộ trong đợt chào bán;

(ii) Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống khi tính toán cổ phiếu được mua của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tổng số lượng cổ phiếu phân phối không vượt quá tổng số lượng dự kiến chào bán;

(iii) Số cổ phiếu chênh lệch phát sinh giữa tổng số lượng cổ phiếu đã xin phép phát hành (3.115.000 cổ phiếu) với tổng số lượng cổ phiếu thực tế phát hành theo tỷ lệ thực hiện quyền.

▪ Phương án xử lý cổ phiếu chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu:

Cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu được ĐHCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện:

Tiếp tục chào bán cho các Nhà đầu tư khác với điều kiện chào bán không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu (*trong đó bao gồm mức giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu*) để đảm bảo phát hành hết số cổ phần chào bán.

Số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết cho cổ đông hiện hữu khi được chào bán cho đối tượng khác theo phương án này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng với thời hạn 01 (một) năm kể từ kết thúc đợt chào bán theo quy định pháp luật.

Việc xử lý cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết đảm bảo phù hợp theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 và đảm bảo các điều kiện khác theo quy định tại Khoản 2 Điều 195 Luật doanh nghiệp 2020 và các quy định khác có liên quan của pháp luật hiện hành.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (*bao gồm cả thời gian được gia hạn (nếu có)*), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và HĐQT ra quyết định kết thúc đợt phát hành.

II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

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

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 31.150.000.000 đồng (*Ba mươi một tỷ một trăm năm mươi triệu đồng*), toàn bộ số tiền này sẽ được Công ty sẽ sử dụng cho các hoạt động sau:

1.1 Thanh toán các khoản nợ vay, công nợ phải trả của Công ty (bao gồm thanh toán các khoản nợ vay thương mại, nợ vay cá nhân và/hoặc tổ chức, thanh toán các khoản công nợ phải trả cho nhà thầu/đơn vị cung cấp, các khoản nợ thuế - nếu có và các khoản công nợ đến hạn khác).



1.2 Đầu tư mua tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty và uỷ quyền cho HĐQT lựa chọn thực hiện giao dịch đầu tư mua một trong hai tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty (chi tiết theo mục 3 của tờ trình này).

1.3 Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty: toàn bộ số tiền còn lại thu được từ đợt chào bán.

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

Tùy theo tổng lượng vốn huy động được thực tế từ đợt chào bán cổ phiếu, HĐQT Công ty sẽ thực hiện giải ngân cho các mục đích sử dụng vốn theo thứ tự ưu tiên như sau: (i) ưu tiên giải ngân số tiền huy động được từ đợt chào bán để thanh toán các khoản nợ vay, công nợ phải trả của Công ty (ii) tiếp đến là đầu tư mua tài sản, (iii) cuối cùng là bổ sung vốn lưu động.

Trong trường hợp cổ phiếu không phân phối hết theo dự kiến và số lượng vốn huy động không đạt đủ như dự kiến, VMK sẽ thực hiện giải ngân theo thứ tự ưu tiên như đã nêu và cân đối lại nguồn vốn hoặc đưa ra phương án xử lý sao cho phù hợp với thực tế của Công ty và quy định của pháp luật. Đồng thời, HĐQT Công ty sẽ chủ động tìm kiếm nguồn vốn khác để bù đắp phần thiếu hụt vốn huy động như vốn vay ngân hàng và/hoặc phát hành trái phiếu và các nguồn khác (nếu có) theo quy định của pháp luật.

3. Thông qua các nội dung chính của giao dịch đầu tư mua tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty và uỷ quyền cho HĐQT quyết định sử dụng vốn huy động được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tài trợ cho giao dịch mua tài sản:

Để đảm bảo tuân thủ theo các quy định tại Luật Chứng Khoán, Luật Doanh nghiệp về thẩm quyền phê duyệt giao dịch đầu tư/mua sắm tài sản có giá trị lớn, HĐQT Công ty trình ĐHCĐ uỷ quyền cho HĐQT quyết định việc sử dụng vốn huy động được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tài trợ cho giao dịch mua một trong hai tài sản để phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty với những thông tin chính dưới đây:

3.1 Tài sản Hệ thống điện mặt trời mái nhà (Hệ thống điện mặt trời áp mái)

3.2.1 Thông tin tổng quan về tài sản Hệ thống điện mặt trời mái nhà (Hệ thống điện mặt trời áp mái):

Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái được đặt trên địa bàn tại thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Trạm biến áp với công suất 1000kVA, bộ inverter loại 110k/W/bộ (9 bộ - Tổng công suất 990kW). Tổng diện tích mái nhà là 5.800 m², độ cao mái thấp nhất so với mặt đất là 2,3m, cao nhất là 6m. Số lượng tấm pin lắp trên mái nhà của công trình xây dựng là 2.361 (tấm), pin mặt trời loại 415Wp/tấm (tổng công suất thực tế các tấm pin là 979,815 kWp)

3.2.2 Thông tin về giao dịch dự kiến mua tài sản Hệ thống điện mặt trời áp mái

▪ Thông tin bên chuyển nhượng tài sản:

- Tên công ty: Công ty cổ phần Fitran Holding
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108756761 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28/05/2019, cấp thay đổi tùy thời điểm của CTCP Fitran Holding
- Trụ sở: Số 1349 đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội
- Người đại diện theo Pháp luật: Ông **Trần Hữu Đoàn**
- Vốn điều lệ hiện tại: 10.000.000.000 đồng

- Mọi quan hệ giữa bên chuyển nhượng tài sản và VMK: Bên chuyển nhượng tài sản (CTCP Fitran Holding) không phải là cổ đông, không phải là tổ chức có liên quan đến VMK, không phải là tổ chức có liên quan đến người nội bộ của VMK.

▪ **Giá dự kiến mua tài sản và cơ sở xác định giá mua:**

- Cơ sở xác định giá mua tài sản:

(1) Căn cứ Chứng thư, Báo cáo thẩm định giá số 1707.02/2023/CTTĐG-MKF ngày 28/07/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn MKF Việt Nam:

Tài sản là Hệ thống điện năng lượng mặt trời áp mái có giá trị là **18.254.800.000** đồng

(2) Căn cứ Báo cáo Đánh giá hiệu quả đầu tư về việc mua tài sản là hệ thống điện mặt trời áp mái của Tổng Giám đốc (được đính kèm Tờ trình này)

Giá trị mua tài sản được xem là hiệu quả sẽ dao động từ mức 16.000.000.000 đồng đến 17.466.501.934 đồng

- Giá mua tài sản tối đa: 17.466.501.934 đồng

Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định mức giá mua tài sản, đảm bảo không vượt quá giá trị nêu trên

3.2 Tài sản là Bất động sản: Biệt thự liền kề số ĐDD-195 tại Khu đô thị Sinh thái Dream City (Vinhomes Ocean Park 2 hoặc The Empire tại xã Long Hưng, huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên

3.2.1 Thông tin tổng quan về tài sản là Bất động sản

- Đặc điểm tài sản: Biệt thự liền kề số ĐDD-105 tại Khu đô thị Sinh thái Dream City (Vinhomes Ocean Park 2 hoặc The Empire) tại xã Long Hưng, huyện Văn Giang tỉnh Hưng Yên

- Diện tích:

- o Diện tích Sử dụng đất: 80,0m²
- o Diện tích Sàn xây dựng: 351,9m²

- Công trình xây dựng: Nhà 5 tầng

- Mục đích sử dụng: Đất ở

- Thời hạn sử dụng: Lâu dài

- Hiện trạng: xây dựng hoàn thiện

3.2.2 Thông tin về giao dịch mua tài sản Bất động sản

- Chủ tài sản: Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG

- Giá mua tài sản tối đa là 15.900.000.000 (Mười lăm tỷ chín trăm triệu) đồng.

Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định mức giá mua tài sản, đảm bảo không vượt quá giá trị nêu trên.

- Mọi quan hệ giữa bên bán tài sản và VMK: Bên chuyển nhượng tài sản (Công ty Cổ phần Tập đoàn MBG) không phải là cổ đông, không phải là tổ chức có liên quan đến VMK, không phải là tổ chức có liên quan đến người nội bộ của VMK.

3.3 Nguồn vốn dự kiến mua tài sản: Công ty dự kiến sử dụng vốn huy động được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tài trợ cho giao dịch mua một trong hai tài sản được trình bày tại mục 3.1 và 3.2 của Tờ Trình này. Trong đó:

+/ Trường hợp lựa chọn mua tài sản là Hệ thống điện mặt trời áp mái, giá trị giao dịch tối đa không vượt quá 17.466.501.934 đồng:

+/ Trường hợp lựa chọn mua tài sản là Bất động sản, giá trị giao dịch tối đa không vượt quá: 15.900.000.000 đồng.

1772
TY
HÂN
RK
TP
Y
N
KC
HP

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định việc sử dụng vốn huy động được từ đợt chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu để tài trợ cho giao dịch mua một trong hai tài sản nêu trên để phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty với giá trị không vượt quá số tiền tối đa trong từng trường hợp, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành và lợi ích cao nhất cho Công ty, cổ đông công ty.

3.4 Thời gian dự kiến thực hiện: Dự kiến giao dịch trong năm 2024.

III. TỶ LỆ CHÀO BÁN THÀNH CÔNG TỐI THIỂU

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

IV. THAY ĐỔI ĐĂNG KÝ KINH DOANH VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

- Thực hiện thay đổi đăng ký kinh doanh với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy mô vốn điều lệ mới sau khi kết thúc đợt chào bán.
- Sửa đổi Khoản 1 Điều 6 Điều lệ Công ty theo quy mô vốn điều lệ mới sau khi kết thúc đợt chào bán.

V. ỦY QUYỀN CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện:

- Quyết định và thực hiện các công việc và thủ tục liên quan để hoàn tất việc chào bán;
- Xây dựng phương án chào bán chi tiết, phương án sử dụng vốn chi tiết cho từng mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán. Cân đối và sử dụng vốn phù hợp với tình hình kinh doanh của Công ty, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông; Trong trường hợp cần thiết, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện điều chỉnh việc phân bổ số tiền thu được từ đợt phát hành cho các mục đích sử dụng vốn đã được thông qua và/hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cho phù hợp với tình hình thực tế và báo cáo Đại hội đồng cổ đông gần nhất về các nội dung điều chỉnh liên quan đến phương án sử dụng vốn này, đảm bảo tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 9 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP;
 - Bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh và/hoặc phê chuẩn/chấp thuận/thông qua toàn bộ các tài liệu hiệu chỉnh/hoàn chỉnh phương án chào bán, phù hợp với nhu cầu thực tiễn của Công ty, phù hợp với quy định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông, theo đúng hướng dẫn của các cơ quan quản lý Nhà nước, tiến hành trình các cơ quan quản lý Nhà nước xem xét chấp thuận và triển khai thực hiện các thủ tục chào bán theo quy định;
 - Đối với giao dịch đầu tư mua tài sản, Hội đồng quản trị thực hiện đánh giá hai tài sản tại mục 3 của tờ trình này và lựa chọn thực hiện giao dịch đầu tư mua tài sản phù hợp với tình hình hoạt động của công ty, với giá trị mua tài sản không vượt giá trị đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.
 - Xác định và thông qua tỷ lệ thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu trên cơ sở vốn điều lệ thực tế tại thời điểm thực hiện. Lựa chọn thời điểm chốt ngày thực hiện quyền và thời điểm triển khai việc phát hành cổ phiếu cho phù hợp.
 - Thông qua phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thực hiện điều chỉnh “phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài” để phù hợp với tình hình thực tế khi triển khai chào bán cổ phiếu theo quy định (nếu có).
 - Bổ sung, giải trình, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán hoặc thay đổi phương án chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước;

- Lựa chọn thời điểm thích hợp để chào bán cổ phiếu sau khi có chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, đảm bảo tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các thủ tục chào bán, thực hiện công bố thông tin, báo cáo kết quả chào bán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sửa đổi các điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty theo đúng mức vốn điều lệ tăng thêm sau khi kết thúc đợt chào bán và mọi vấn đề khác liên quan đến việc chào bán;
- Thực hiện hoàn thiện hồ sơ thay đổi đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội liên quan đến vốn điều lệ của Công ty và mọi vấn đề khác liên quan theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các công việc khác bao gồm nhưng không giới hạn việc bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán theo yêu cầu của Cơ quan quản lý Nhà nước và/hoặc phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo đợt chào bán thành công và đảm bảo quyền lợi của cổ đông, Công ty, tuân thủ các quy định pháp luật.

Trên đây là các nội dung của phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VIỆT ANH





BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

VỀ VIỆC MUA TÀI SẢN LÀ HỆ THỐNG ĐIỆN MẶT TRỜI ÁP MÁI CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN FITRAN HOLDING

(Đính kèm Tờ trình số 13/2023/Ttr-HĐQT-VMK ngày 22/08/2023)

Trần Quốc Tuấn

I. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

- Tên tài sản: Hệ thống điện mặt trời áp mái
- Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Fitran Holding
- Vị trí: Thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.
- Năm vận hành: 2020 (Theo hợp đồng mua bán điện số 20/000094 ký ngày 24/12/2020 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Nam TNHH – Đại diện là Công ty Điện lực Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Fitran Holding)
- Quy mô tài sản
 - Điện áp đấu nối: 22KV
 - Công suất: 980 kWp
 - Kết cấu đường dây đấu nối:
 - + Đường dây trung thế 3 pha 22KV xây dựng mới:
 - Vị trí đấu nối: Trụ 475/30A (trụ trồng mới xen giữ trụ 475/30 và 475/31) tuyến 475 trạm 40MVA 110/22KV Lâm Hà
 - Điểm cuối tuyến: trụ 475/30A/6 tuyến 475 trạm 110/22KV Lâm Hà
 - Tổng chiều dài: 310 mét
 - + Trạm biến áp xây dựng mới
 - Vị trí lắp: trụ 475/30A/6 tuyến 475 trạm 110/22KV Lâm Hà
 - Loại trạm: Trạm ngoài trời đặt trên nền bê tông cốt thép theo tiêu chuẩn của Tổng công ty điện lực
 - Tổng dung lượng: 1000kVA
- Vị trí đấu nối: Đấu nối đầu tuyến tại trụ 475/30A tuyến 475 trạm 110/22KV Lâm Hà
- Thiết bị, công nghệ chính:
 - Tấm pin JAM72S10 năng lượng mặt trời của hãng JA Solar: là dòng pin thu năng lượng phù hợp với cường độ ánh nắng và tia bức xạ tại Việt Nam. Các tấm pin được trang bị công nghệ Half-cell PERC Module – dòng công nghệ mới nhất cho sản lượng điện cao từ 4KWh-5KWh trên kWp trong 1 ngày đủ nắng, giảm hiệu ứng che bóng trên việc tạo ra năng lượng, giảm nguy cơ điểm nóng cũng như tăng cường khả năng chịu đựng cho tải cơ học. Đồng thời, tấm pin JAM72S10 có tuổi thọ lên đến 35 năm, với bề mặt là kính cường lực, bên dưới là các tế bào điện được ép bằng keo silicon cao cấp có khả năng chịu nhiệt độ thay đổi từ -40 độ lên đến 65 độ vào mùa hè.
 - Bộ biến tần hòa lưới - String Inverter Solis 110K-5G: thiết bị được sản xuất bởi Công ty Ginlong Solis (Trung Quốc) – Công ty sản xuất Solar Inverter lâu đời, có thương hiệu đứng



- Top 2 của Trung Quốc. Dòng biến tần này có hiệu suất tối đa từ 97,5% đến 98,3%, trang bị công nghệ giám sát từ xa, làm mát thụ động, được thiết kế với thuật toán MPPT chính xác, giúp tối ưu hóa hiệu suất của hệ thống điện mặt trời.
- *Hệ thống chống sét lan truyền (SPD)*: đáp ứng được các tiêu chuẩn quốc tế như tiêu chuẩn IEC61643-12 đối với SPD bảo vệ nguồn hạ áp, tiêu chuẩn 61643-21 đối với SPD bảo vệ nguồn DC pin quang điện, tiêu chuẩn 64643-22 đối với SPD bảo vệ hệ thống điện tử-thông tin. Việc trang bị các thiết bị chống sét sẽ giúp bảo vệ hệ thống khỏi nguy cơ từ sét đánh do các tấm pin năng lượng mặt trời được đặt trên mái nhà và trong không gian mở.
 - *Công tơ 2 chiều*: là loại công tơ điện tử được thiết kế để đo lường năng lượng điện tiêu thụ và sản xuất trong hệ thống điện mặt trời. Nó có hai bộ nhớ (thanh ghi), bộ nhớ thứ nhất lưu trữ chỉ số điện tiêu thụ chiều vô (điện năng được cung cấp bởi lưới điện EVN), và bộ nhớ thứ hai lưu trữ chỉ số điện chiều phát ra (điện năng do hệ thống điện mặt trời phát ra).
 - *Các phụ kiện lắp đặt và điểm hòa lưới*: khung gắn tấm pin, dây điện và đầu nối cũng như điểm hòa lưới được trang bị theo các tiêu chuẩn quy định trong việc đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái. Trong đó, yêu cầu về dàn khung đỡ pin phải chịu được sức nặng của các tấm pin lắp trên nó và tải trọng gió tác động vào hệ khung và pin, được làm bằng thép mạ kẽm nhúng nóng chịu được khí hậu và thời tiết nhiệt đới, có khả năng chống gỉ; dây dẫn AC, DC phải được bảo vệ trong ống gen đi dây điện tròn cứng; tủ điện AC, DC phải được lắp đặt trên tường, cách mặt đất trên 1,2m chế tạo bằng tôn dày trên 1,2mm sơn tĩnh điện và được mạ kẽm nhúng nóng theo tiêu chuẩn ngành.
8. Đánh giá về quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng:
- Hệ thống điện được trang bị các hệ thống đo đếm mua bán điện theo Quy định đo đếm điện năng trong hệ thống điện;
 - Tất cả các vật tư thiết bị sử dụng đều đáp ứng tiêu chuẩn theo Quy định tiêu chuẩn vật tư thiết bị lưới điện trong Tổng Công ty Điện lực miền Nam;
 - Thiết kế kỹ thuật của công trình phù hợp với Tiêu chuẩn công tác lưới điện phân phối trên không hiện hành của EVN SPC
 - Công trình đảm bảo hành lang an toàn điện theo Quy định
 - Hệ thống điện mặt trời có khả năng duy trì vận hành phát công suất theo chế độ tự do, chế độ điều khiển công suất phát.
 - Hệ thống điện mặt trời tại mọi thời điểm đang nối lưới đều có khả năng duy trì vận hành phát điện trong thời gian tối thiểu được quy định
 - Hệ thống điện mặt trời có khả năng điều khiển điện áp và công suất phản kháng theo các chế độ: đặc tính độ dốc điều chỉnh điện áp, giá trị công suất phản kháng, hệ số công suất
 - Đáp ứng được yêu cầu về cân bằng pha, yêu cầu về sóng hài điện áp và sóng hài dòng điện
9. Hồ sơ pháp lý:
- Thỏa thuận đầu nối: số 4038/BTT-PCLĐ ký ngày 07/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Fitran Holding và Công ty Điện lực Lâm Đồng
 - Hợp đồng mua bán điện: số 20/000094 ký ngày 24/12/2020 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Nam TNHH – Đại diện là Công ty Điện lực Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Fitran Holding.
 - Hóa đơn, hợp đồng thi công hình thành tài sản (đơn vị thi công: Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng VSK Việt Nam)

Hạng mục	Hóa đơn	Số/ngày Hợp đồng	Giá trị (VAT) (đồng)	Tài liệu khác
Cung cấp và lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt (Pin)	- Số 0000142, ngày 22/10/2020 - Số 0000218, ngày 09/12/2020	Số 3230.1/EPC/FI TRAN HOLDING-VSK ngày 07/09/2020	11.679.214.934	- Biên bản nghiệm thu bàn giao số 01/FITRAN HOLDING-VSK ngày 22/10/2020 - Biên bản thanh lý hợp đồng số 3230.1/TLHĐ/FITRAN HOLDING-VSK ngày 09/12/2020
Thi công trạm biến áp 3 pha-1000kVA (trạm biến áp)	Số 0000168, ngày 13/11/2020	Số 01/2020/HĐKT ngày 07/09/2020	1.803.967.000	Biên bản nghiệm thu số 01/2020/NT/VSK-FTH/LĐ ngày 13/11/2020
Thi công san lấp mặt bằng, lắp dựng khung giá đỡ tấm pin (kết cấu)	Số 0000174, ngày 17/11/2020	Số 3230.2/HĐKT/FITRAN HOLDING-VSK ngày 07/019/2020	3.983.320.000	- Biên bản bàn giao và nghiệm thu số 01/FTH-VSK/LĐ ngày 31/10/2020 - Biên bản bàn giao và nghiệm thu số 02/FTH-VSK/LĐ ngày 17/11/2020
Tổng giá trị đầu tư thi công hình thành tài sản			17.466.501.934	

II. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

Theo Quyết định 13/2020/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành về cơ chế khuyến khích phát triển điện mặt trời tại Việt Nam, trong đó có việc thực hiện thanh toán tiền điện với giá mua điện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 (giá mua điện được áp dụng trong 20 năm kể từ ngày đưa dự án vào vận hành phát điện và xác nhận chỉ số công tơ). Cụ thể:

- Từ ngày 01/7/2019 đến 31/12/2019, giá mua điện (chưa bao gồm giá trị gia tăng) là 1.913 đồng/kWh (tương đương với 8,38 UScents/kWh nhân với tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố áp dụng cho ngày 31/12/2018 là 22.825 đồng/USD).
- Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020, giá mua điện (chưa bao gồm giá trị gia tăng) là 1.940 đồng/kWh (tương đương với 8,38 UScents/kWh nhân với tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố áp dụng cho ngày 31/12/2019 là 23.155 đồng/USD).
- Kể từ năm 2021 và các năm tiếp theo, giá mua điện (chưa bao gồm giá trị gia tăng) được xác định theo từng năm bằng tiền đồng Việt Nam (tính đến hàng đơn vị đồng, không làm tròn số) tương đương với 8,38 UScents/kWh nhân với tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố áp dụng cho ngày cuối cùng của năm trước.

Để được hưởng mức giá ưu đãi này, bắt buộc các dự án điện phải được vận hành trong thời gian quy định, do đó Công ty không thể mở rộng quy mô kinh doanh bằng cách đầu tư xây

dựng hệ thống điện mặt trời áp mái mà chỉ có thể đầu tư mua các hệ thống điện đã được vận hành trước ngày 31/12/2020.

Sau quá trình khảo sát và tìm hiểu, nhận thấy hệ thống điện mặt trời áp mái của CTCP Fitran Holding được hưởng mức giá mua điện là 8,38UScents/kWh nhân với tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố áp dụng cho ngày cuối cùng của năm trước, Công ty có những đánh giá như sau:

1. Hiệu quả đầu tư

Việc đánh giá hiệu quả đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời áp mái được Công ty đánh giá theo phương pháp thời gian hoàn vốn (PP). Phương pháp này sẽ được xem xét trên cơ sở thời gian hoàn (thu hồi) vốn. Thời gian thu hồi vốn là khoảng thời gian mà dự án cần để tạo ra dòng tiền thuần bằng số vốn đầu tư ban đầu.

Công ty đặt ra mục tiêu mua tài sản với các tiêu chí sau:

- Giá mua: tối đa là 16.000.000.000 đồng.
- Thời gian thu hồi vốn: 6-7 năm

Theo số liệu thống kê từ Công ty Cổ phần Fitran Holding kết hợp với các yếu tố giả định, Công ty đã tính toán dòng tiền thuần của hệ thống điện mặt trời áp mái đem lại trong giai đoạn 2021-2023 và dự kiến các năm trong tương lai, cụ thể như sau:

Số liệu giả định:

- Tỷ giá USD/VND: kể từ năm 2024, tỷ giá USD/VND tăng thêm 2% so với năm trước (căn cứ theo tỷ lệ tăng thực tế của tỷ giá các năm trước đó).
- Sản lượng: sản lượng của 4 tháng cuối năm 2023 sẽ lấy theo sản lượng 4 tháng cuối năm 2022, kể từ năm 2024, mức sản lượng trung bình/năm giữ nguyên theo mức sản lượng trung bình của năm 2023 (căn cứ theo dự báo tình hình thời tiết trong vài năm tới, trong điều kiện El Nino nhiệt độ trung bình các tháng gia tăng sẽ kéo theo mức bức xạ tăng cao, trường hợp hệ thống điện có sự suy giảm hiệu suất thì mức sản lượng tạo ra vẫn được đảm bảo)

(*): CTCP Fitrان Holding được ưu đãi thuế 10% cho 15 năm từ năm 2021. Cụ thể: miễn thuế trong 04 năm (2021-2024), áp dụng mức thuế 50% của 10% thuế trong 9 năm tiếp theo.

Công ty đặt ra giá định mua tài sản theo 2 mức giá như sau:

Trường hợp 1: Giá mua tài sản: **17.466.501.934 đồng** (theo giá trị CTCP Fitrان Holding đầu tư để hình thành tài sản)

Năm	Dòng tiền thuần của dự án (đồng)	Vốn đầu tư còn phải thu hồi (đồng)	Thời gian thu hồi lũy kế (năm)
0		17.466.501.934	
1	2.867.689.021	14.598.812.913	1
2	2.868.712.938	11.730.099.975	2
3	2.926.049.542	8.804.050.433	3
4	2.857.704.235	5.946.346.198	4
5	2.754.442.723	3.191.903.474	5
6	2.809.493.923	382.409.551	6
7	2.865.646.148		

→ Thời gian hoàn vốn:

$$6 + \frac{382.409.551}{2.865.646.148} \times 12 = 6 \text{ năm và } 2 \text{ tháng}$$

→ Kết luận: Thông thường, các dự án đầu tư có thời gian thu hồi vốn từ 6-7 năm được coi là dự án đầu tư hiệu quả. Do đó, có thể thấy với phương án mua tài sản với mức giá dao động từ 16 - 17 tỷ đồng đã đáp ứng được kỳ vọng về thời gian hoàn vốn của Công ty.

Trường hợp 2: Giá mua tài sản: **16.000.000.000 đồng** (theo mức giá mua tài sản kỳ vọng của Công ty)

Năm	Dòng tiền thuần của dự án (đồng)	Vốn đầu tư còn phải thu hồi (đồng)	Thời gian thu hồi lũy kế (năm)
0		16.000.000.000	
1	2.867.689.021	13.132.310.979	1
2	2.868.712.938	10.263.598.041	2
3	2.926.049.542	7.337.548.499	3
4	2.857.704.235	4.479.844.264	4
5	2.754.442.723	1.725.401.540	5
6	2.809.493.923		

→ Thời gian hoàn vốn:

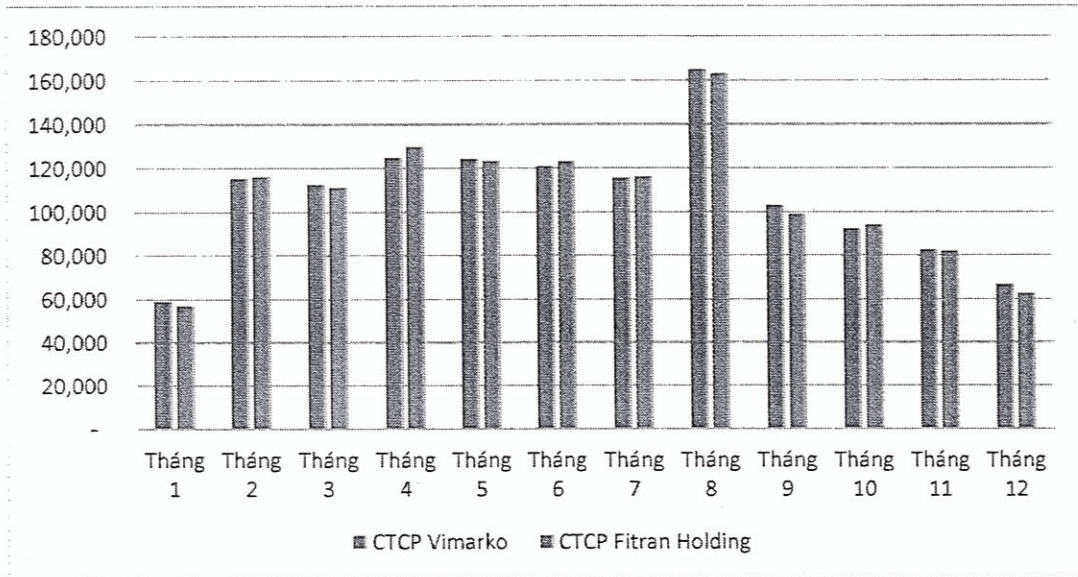
$$5 + \frac{1.725.401.540}{2.809.493.923} \times 12 = 5 \text{ năm và } 7 \text{ tháng}$$

2. So sánh giá trị về sản lượng, doanh thu thuần mà hệ thống điện mặt trời áp mái tạo ra giữa CTCP Fitran Holding và CTCP Vimarko

Công ty đã thực hiện so sánh sản lượng được tạo ra từ hệ thống điện mặt trời áp mái của Công ty Cổ phần Fitran Holding với Công ty Cổ phần Vimarko, số liệu cho thấy sản lượng tạo ra tại cùng địa điểm là tỉnh Lâm Đồng của 2 Công ty là tương đương nhau.

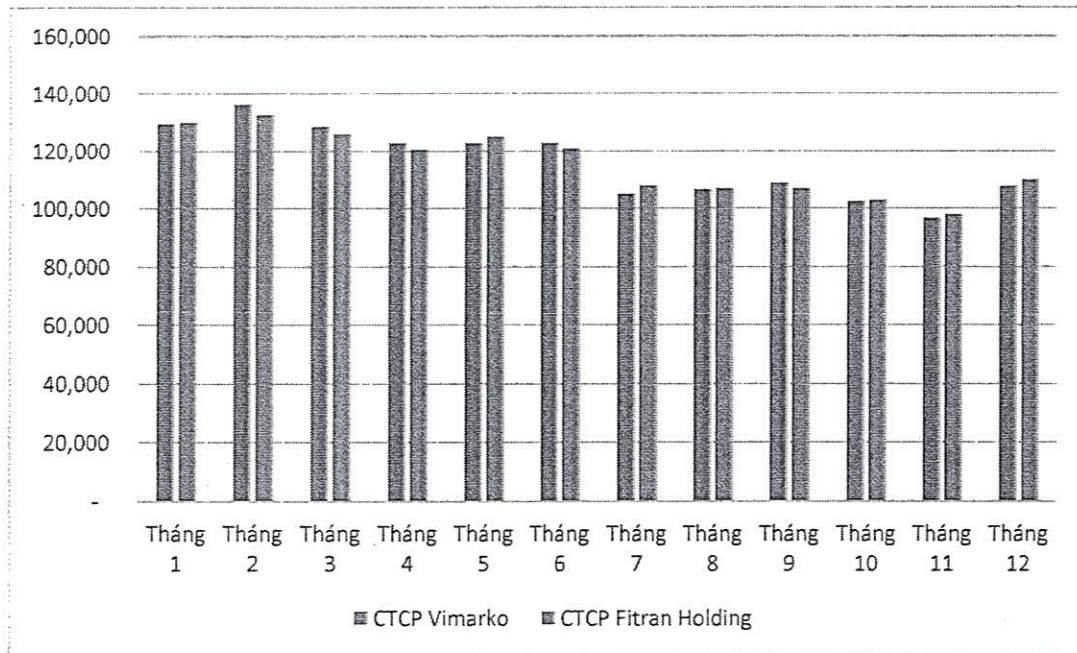
Biểu đồ 1: Sản lượng điện hàng tháng của CTCP Fitran Holding và CTCP Vimarko trong năm 2021

Đơn vị tính: kWh



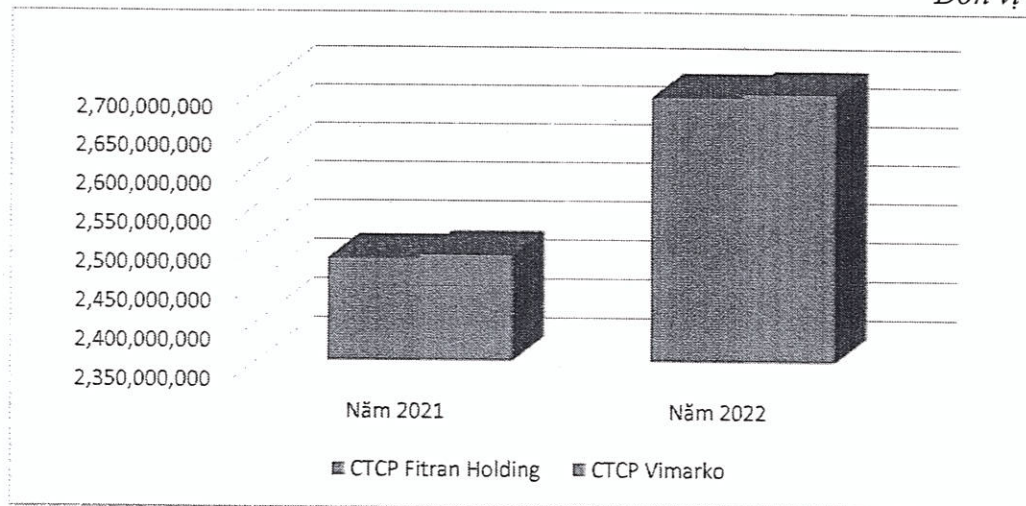
Biểu đồ 2: Sản lượng điện hàng tháng của CTCP Fitran Holding và CTCP Vimarko trong năm 2022

Đơn vị tính: kWh



Biểu đồ 3: Doanh thu thuần CTCP Fitran Holding và CTCP Vimarko giai đoạn 2021-2022

Đơn vị tính: đồng



Có thể thấy, doanh thu thuần của CTCP Fitran Holding không chênh lệch quá nhiều so với CTCP Vimarko, chỉ thấp hơn khoảng 3% so với doanh thu thuần của CTCP Vimarko.

3. Đánh giá

- Vị trí tài sản của CTCP Fitran Holding được đặt gần với dự án điện của CTCP Vimarko (huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng), do đó khi đầu tư mua tài sản thì hoạt động trông nom, quản lý vận hành sẽ thuận tiện hơn, điều này sẽ giúp Công ty hạn chế việc phát sinh các khoản phí quản lý khác.
- Về sản lượng và doanh thu mà hệ thống điện của CTCP Fitran Holding đem lại là tương đương với mức sản lượng và doanh thu của CTCP Vimarko. Do đó, việc đầu tư mua tài sản nêu trên sẽ giúp doanh thu và lợi nhuận của Công ty gia tăng vượt bậc trong tương lai.
- Với các mục tiêu về giá và thời gian thu hồi vốn đã đặt ra, phương án đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời của CTCP Fitran Holding với mức giá mua tối đa 16 tỷ đồng là phương án đầu tư hiệu quả. Tuy nhiên, trong trường hợp Công ty đàm phán, thương thảo được giá mua tài sản dưới mức 16 tỷ đồng thì việc đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời áp mái được xem là rất hiệu quả.

III. KẾT LUẬN

Việc đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời được xem là khoản đầu tư hợp lý do thời gian thu hồi vốn ngắn hơn so với các hoạt động đầu tư khác. Bên cạnh đó, hoạt động đầu tư vào lĩnh vực điện mặt trời là hoạt động được Chính phủ khuyến khích đầu tư, ngoài lợi thế thân thiện với môi trường, giảm khí thải, đây còn là hoạt động đầu tư bền vững do các yếu tố đầu vào và các yếu tố đầu ra luôn được đảm bảo. Đây là hoạt động kinh doanh đặc thù khi nguyên liệu đầu vào là năng lượng mặt trời – nguồn nguyên liệu dồi dào, có thể tái tạo, hoàn toàn không bị phụ thuộc vào sự biến động của kinh tế, chính trị, xã hội. Về đầu ra, đơn vị mua điện cố định từ các dự án điện của Công ty là Công ty Điện lực địa phương thực hiện dự án, đảm bảo nguồn doanh thu từ bán điện ổn định, thanh toán đúng hạn, không có rủi ro do cạnh tranh về tệp khách hàng giữa các doanh nghiệp cùng ngành. Công ty cũng không cần tốn chi phí để thực hiện các hoạt động quảng cáo, tiếp thị nhằm thu hút khách hàng tiềm năng.

Đặc biệt, với việc đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời đã đi vào hoạt động trong năm 2020 sẽ giúp Công ty được hưởng mức giá bán điện theo giá FIT (chưa bao gồm thuế GTGT) là 8,38 Uscent/kWh trong vòng 20 năm kể từ ngày vào vận hành phát điện, tỷ giá áp dụng là tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày cuối cùng của năm trước để tính tiền điện thanh toán cho năm tiếp theo, không phát sinh rủi ro từ trượt giá.

Đồng thời, việc đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời sẽ giúp Công ty mở rộng quy mô kinh doanh, tăng khả năng nhận diện thương hiệu của Công ty, phù hợp với định hướng kinh doanh chính là hướng đến đầu tư các hoạt động sản xuất điện năng.



BÁO CÁO ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ
VỀ VIỆC MUA TÀI SẢN LÀ HỆ THỐNG ĐIỆN MẶT TRỜI ÁP MÁI CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN
FITRAN HOLDING
(Đính kèm Tờ trình số 13/2023/Ttr-HĐQT-VMK ngày 22/08/2023)

I. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN

1. Tên tài sản: Hệ thống điện mặt trời áp mái
2. Chủ sở hữu: Công ty Cổ phần Fitran Holding
3. Vị trí: Thị trấn Đình Văn, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.
4. Năm vận hành: 2020 (Theo hợp đồng mua bán điện số 20/000094 ký ngày 24/12/2020 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Nam TNHH – Đại diện là Công ty Điện lực Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Fitran Holding)
5. Quy mô tài sản
 - Điện áp đầu nối: 22KV
 - Công suất: 980 kWp
 - Kết cấu đường dây đầu nối:
 - + Đường dây trung thế 3 pha 22KV xây dựng mới:
 - Vị trí đầu nối: Trụ 475/30A (trụ trống mới xen giữ trụ 475/30 và 475/31) tuyến 475 trạm 40MVA 110/22KV Lâm Hà
 - Điểm cuối tuyến: trụ 475/30A/6 tuyến 475 trạm 110/22KV Lâm Hà
 - Tổng chiều dài: 310 mét
 - + Trạm biến áp xây dựng mới
 - Vị trí lắp: trụ 475/30A/6 tuyến 475 trạm 110/22KV Lâm Hà
 - Loại trạm: Trạm ngoài trời đặt trên nền bê tông cốt thép theo tiêu chuẩn của Tổng công ty điện lực
 - Tổng dung lượng: 1000kVA
6. Vị trí đầu nối: Đầu nối đầu tuyến tại trụ 475/30A tuyến 475 trạm 110/22KV Lâm Hà
7. Thiết bị, công nghệ chính:
 - *Tấm pin JAM72S10 năng lượng mặt trời* của hãng JA Solar: là dòng pin thu năng lượng phù hợp với cường độ ánh nắng và tia bức xạ tại Việt Nam. Các tấm pin được trang bị công nghệ Half-cell PERC Module – dòng công nghệ mới nhất cho sản lượng điện cao từ 4KWh-5KWh trên KWp trong 1 ngày đủ nắng, giảm hiệu ứng che bóng trên việc tạo ra năng lượng, giảm nguy cơ điểm nóng cũng như tăng cường khả năng chịu đựng cho tải cơ học. Đồng thời, tấm pin JAM72S10 có tuổi thọ lên đến 35 năm, với bề mặt là kính cường lực, bên dưới là các tế bào điện được ép bằng keo sylicon cao cấp có khả năng chịu nhiệt độ thay đổi từ -40 độ lên đến 65 độ vào mùa hè.
 - *Bộ biến tần hòa lưới - String Inverter Solis 110K-5G*: thiết bị được sản xuất bởi Công ty Ginlong Solis (Trung Quốc) – Công ty sản xuất Solar Inverter lâu đời, có thương hiệu đứng

Top 2 của Trung Quốc. Dòng biến tần này có hiệu suất tối đa từ 97,5% đến 98,3%, trang bị công nghệ giám sát từ xa, làm mát thụ động, được thiết kế với thuật toán MPPT chính xác, giúp tối ưu hóa hiệu suất của hệ thống điện mặt trời.

- *Hệ thống chống sét lan truyền (SPD)*: đáp ứng được các tiêu chuẩn quốc tế như tiêu chuẩn IEC61643-12 đối với SPD bảo vệ nguồn hạ áp, tiêu chuẩn 61643-21 đối với SPD bảo vệ nguồn DC pin quang điện, tiêu chuẩn 64643-22 đối với SPD bảo vệ hệ thống điện tử-thông tin. Việc trang bị các thiết bị chống sét sẽ giúp bảo vệ hệ thống khỏi nguy cơ từ sét đánh do các tấm pin năng lượng mặt trời được đặt trên mái nhà và trong không gian mở.
- *Công tơ 2 chiều*: là loại công tơ điện tử được thiết kế để đo lường năng lượng điện tiêu thụ và sản xuất trong hệ thống điện mặt trời. Nó có hai bộ nhớ (thanh ghi), bộ nhớ thứ nhất lưu trữ chỉ số điện tiêu thụ chiều vô (điện năng được cung cấp bởi lưới điện EVN), và bộ nhớ thứ hai lưu trữ chỉ số điện chiều phát ra (điện năng do hệ thống điện mặt trời phát ra).
- *Các phụ kiện lắp đặt và điểm hòa lưới*: khung gắn tấm pin, dây điện và đầu nối cũng như điểm hòa lưới được trang bị theo các tiêu chuẩn quy định trong việc đầu tư hệ thống điện mặt trời áp mái. Trong đó, yêu cầu về dàn khung đỡ pin phải chịu được sức nặng của các tấm pin lắp trên nó và tải trọng gió tác động vào hệ khung và pin, được làm bằng thép mạ kẽm nhúng nóng chịu được khí hậu và thời tiết nhiệt đới, có khả năng chống gỉ; dây dẫn AC, DC phải được bảo vệ trong ống gen đi dây điện tròn cứng; tủ điện AC,DC phải được lắp đặt trên tường, cách mặt đất trên 1,2m chế tạo bằng tôn dày trên 1,2mm sơn tĩnh điện và được mạ kẽm nhúng nóng theo tiêu chuẩn ngành.

8. Đánh giá về quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật được áp dụng:

- Hệ thống điện được trang bị các hệ thống đo đếm mua bán điện theo Quy định đo đếm điện năng trong hệ thống điện;
- Tất cả các vật tư thiết bị sử dụng đều đáp ứng tiêu chuẩn theo Quy định tiêu chuẩn vật tư thiết bị lưới điện trong Tổng Công ty Điện lực miền Nam;
- Thiết kế kỹ thuật của công trình phù hợp với Tiêu chuẩn công tác lưới điện phân phối trên không hiện hành của EVN SPC
- Công trình đảm bảo hành lang an toàn điện theo Quy định
- Hệ thống điện mặt trời có khả năng duy trì vận hành phát công suất theo chế độ tự do, chế độ điều khiển công suất phát.
- Hệ thống điện mặt trời tại mọi thời điểm đang nối lưới đều có khả năng duy trì vận hành phát điện trong thời gian tối thiểu được quy định
- Hệ thống điện mặt trời có khả năng điều khiển điện áp và công suất phản kháng theo các chế độ: đặc tính độ dốc điều chỉnh điện áp, giá trị công suất phản kháng, hệ số công suất
- Đáp ứng được yêu cầu về cân bằng pha, yêu cầu về sóng hài điện áp và sóng hài dòng điện

9. Hồ sơ pháp lý:

- Thỏa thuận đầu nối: số 4038/BTT-PCLĐ ký ngày 07/10/2020 giữa Công ty Cổ phần Fitran Holding và Công ty Điện lực Lâm Đồng
- Hợp đồng mua bán điện: số 20/000094 ký ngày 24/12/2020 giữa Tổng Công ty Điện lực miền Nam TNHH – Đại diện là Công ty Điện lực Lâm Đồng và Công ty Cổ phần Fitran Holding.
- Hóa đơn, hợp đồng thi công hình thành tài sản (đơn vị thi công: Công ty Cổ phần Đầu tư Năng lượng VSK Việt Nam)

Hạng mục	Hóa đơn	Số/ngày Hợp đồng	Giá trị (VAT) (đồng)	Tài liệu khác
Cung cấp và lắp đặt hệ thống điện năng lượng mặt (Pin)	- Số 0000142, ngày 22/10/2020 - Số 0000218, ngày 09/12/2020	Số 3230.1/EPC/FITRAN HOLDING-VSK ngày 07/09/2020	11.679.214.934	- Biên bản nghiệm thu bàn giao số 01/FITRAN HOLDING-VSK ngày 22/10/2020 - Biên bản thanh lý hợp đồng số 3230.1/TLHĐ/FITRAN HOLDING-VSK ngày 09/12/2020
Thi công trạm biến áp 3 pha-1000kVA (trạm biến áp)	Số 0000168, ngày 13/11/2020	Số 01/2020/HĐKT ngày 07/09/2020	1.803.967.000	Biên bản nghiệm thu số 01/2020/NT/VSK-FTH/LĐ ngày 13/11/2020
Thi công san lấp mặt bằng, lắp dựng khung giá đỡ tấm pin (kết cấu)	Số 0000174, ngày 17/11/2020	Số 3230.2/HĐKT/FITRAN HOLDING-VSK ngày 07/01/2020	3.983.320.000	- Biên bản bàn giao và nghiệm thu số 01/FTH-VSK/LĐ ngày 31/10/2020 - Biên bản bàn giao và nghiệm thu số 02/FTH-VSK/LĐ ngày 17/11/2020
Tổng giá trị đầu tư thi công hình thành tài sản			17.466.501.934	

II. ĐÁNH GIÁ HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

Theo Quyết định 13/2020/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ đã ban hành về cơ chế khuyến khích phát triển điện mặt trời tại Việt Nam, trong đó có việc thực hiện thanh toán tiền điện với giá mua điện theo quy định tại khoản 2 Điều 8 (giá mua điện được áp dụng trong 20 năm kể từ ngày đưa dự án vào vận hành phát điện và xác nhận chỉ số công tơ). Cụ thể:

- Từ ngày 01/7/2019 đến 31/12/2019, giá mua điện (chưa bao gồm giá trị gia tăng) là 1.913 đồng/kWh (tương đương với 8,38 UScents/kWh nhân với tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố áp dụng cho ngày 31/12/2018 là 22.825 đồng/USD).
- Từ ngày 01/01/2020 đến 31/12/2020, giá mua điện (chưa bao gồm giá trị gia tăng) là 1.940 đồng/kWh (tương đương với 8,38 UScents/kWh nhân với tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố áp dụng cho ngày 31/12/2019 là 23.155 đồng/USD).
- Kể từ năm 2021 và các năm tiếp theo, giá mua điện (chưa bao gồm giá trị gia tăng) được xác định theo từng năm bằng tiền đồng Việt Nam (tính đến hàng đơn vị đồng, không làm tròn số) tương đương với 8,38 UScents/kWh nhân với tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố áp dụng cho ngày cuối cùng của năm trước.

Để được hưởng mức giá ưu đãi này, bắt buộc các dự án điện phải được vận hành trong thời gian quy định, do đó Công ty không thể mở rộng quy mô kinh doanh bằng cách đầu tư xây

dựng hệ thống điện mặt trời áp mái mà chỉ có thể đầu tư mua các hệ thống điện đã được vận hành trước ngày 31/12/2020.

Sau quá trình khảo sát và tìm hiểu, nhận thấy hệ thống điện mặt trời áp mái của CTCP Fitran Holding được hưởng mức giá mua điện là 8,38UScents/kWh nhân với tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố áp dụng cho ngày cuối cùng của năm trước, Công ty có những đánh giá như sau:

1. Hiệu quả đầu tư

Việc đánh giá hiệu quả đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời áp mái được Công ty đánh giá theo phương pháp thời gian hoàn vốn (PP). Phương pháp này sẽ được xem xét trên cơ sở thời gian hoàn (thu hồi) vốn. Thời gian thu hồi vốn là khoảng thời gian mà dự án cần để tạo ra dòng tiền thuần bằng số vốn đầu tư ban đầu.

Công ty đặt ra mục tiêu mua tài sản với các tiêu chí sau:

- Giá mua: tối đa là 16.000.000.000 đồng.
- Thời gian thu hồi vốn: 6-7 năm

Theo số liệu thống kê từ Công ty Cổ phần Fitran Holding kết hợp với các yếu tố giả định, Công ty đã tính toán dòng tiền thuần của hệ thống điện mặt trời áp mái đem lại trong giai đoạn 2021-2023 và dự kiến các năm trong tương lai, cụ thể như sau:

Số liệu giả định:

- Tỷ giá USD/VND: kể từ năm 2024, tỷ giá USD/VND tăng thêm 2% so với năm trước (căn cứ theo tỷ lệ tăng thực tế của tỷ giá các năm trước đó).
- Sản lượng: sản lượng của 4 tháng cuối năm 2023 sẽ lấy theo sản lượng 4 tháng cuối năm 2022, kể từ năm 2024, mức sản lượng trung bình/năm giữ nguyên theo mức sản lượng trung bình của năm 2023 (căn cứ theo dự báo tình hình thời tiết trong vài năm tới, trong điều kiện El Nino nhiệt độ trung bình các tháng gia tăng sẽ kéo theo mức bức xạ tăng cao, trường hợp hệ thống điện có sự suy giảm hiệu suất thì mức sản lượng tạo ra vẫn được đảm bảo)

Đơn vị: đồng	Năm hoạt động										
	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	
Chỉ tiêu/Năm											
Khoản mục			0	1	2	3	4	5	6	7	
Dòng tiền vào		2.601.707.542	2.883.808.892	2.917.689.021	3.003.345.947	3.063.412.865	2.997.852.479	2.897.431.587	2.955.380.218	3.014.487.823	
- Giá trị doanh thu	2.330.030.268	2.601.707.542	2.648.290.615	2.676.778.918	2.730.314.497	2.784.920.787	2.840.619.202	2.897.431.587	2.955.380.218	3.014.487.823	
<i>Sản lượng</i>	<i>1.202.286</i>	<i>1.341.778</i>	<i>1.338.409</i>	<i>1.338.409</i>	<i>1.338.409</i>	<i>1.338.409</i>	<i>1.338.409</i>	<i>1.338.409</i>	<i>1.338.409</i>	<i>1.338.409</i>	
<i>Sản lượng (/tháng)</i>	<i>100.191</i>	<i>111.814,83</i>	<i>111.534</i>	<i>111.534</i>	<i>111.534</i>	<i>111.534</i>	<i>111.534</i>	<i>111.534</i>	<i>111.534</i>	<i>111.534</i>	
<i>Giá bán (VNĐ)</i>	<i>1.938,378</i>	<i>1.939,551</i>	<i>1.978,69</i>	<i>1.999,97</i>	<i>2.039,97</i>	<i>2.080,77</i>	<i>2.122,39</i>	<i>2.164,83</i>	<i>2.208,13</i>	<i>2.252,29</i>	
<i>Giá bán (VNĐ - đã làm tròn)</i>	<i>1.938</i>	<i>1.939</i>	<i>1.978</i>	<i>1.999</i>	<i>2.039</i>	<i>2.080</i>	<i>2.122</i>	<i>2.164</i>	<i>2.208</i>	<i>2.252</i>	
<i>Giá bán (Uscent/kWh)</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	<i>8,38</i>	
<i>Tỷ giá (USD/VNĐ)</i>	<i>23.131</i>	<i>23.145</i>	<i>23.612</i>	<i>23.866</i>	<i>24.343</i>	<i>24.830</i>	<i>25.327</i>	<i>25.833</i>	<i>26.350</i>	<i>26.877</i>	
- Tiền VAT			235.518.277	240.910.103	273.031.450	278.492.079	157.233.276				
Dòng tiền ra			-	50.000.000	134.633.009	137.363.323	140.148.244	142.988.863	145.886.295	148.841.675	
Chi vận hành, quản lý (phần bổ theo chi phí chung của công ty)					50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	50.000.000	
Khấu hao (15 năm)				987.654.321	987.654.321	987.654.321	987.654.321	987.654.321	987.654.321	987.654.321	
Thuế TNDN (*)			-	-	84.633.009	87.363.323	90.148.244	92.988.863	95.886.295	98.841.675	
Dòng tiền từ hoạt động			2.883.808.892	2.867.689.021	2.868.712.938	2.926.049.542	2.857.704.235	2.754.442.723	2.809.493.923	2.865.646.148	

(*): CTCP Fitran Holding được ưu đãi thuế 10% cho 15 năm từ năm 2021. Cụ thể: miễn thuế trong 04 năm (2021-2024), áp dụng mức thuế 50% của 10% thuế trong 9 năm tiếp theo.

Công ty đặt ra giá định mua tài sản theo 2 mức giá như sau:

Trường hợp 1: Giá mua tài sản: **17.466.501.934 đồng** (theo giá trị CTCP Fitran Holding đầu tư để hình thành tài sản)

Năm	Dòng tiền thuần của dự án (đồng)	Vốn đầu tư còn phải thu hồi (đồng)	Thời gian thu hồi lũy kế (năm)
0		17.466.501.934	
1	2.867.689.021	14.598.812.913	1
2	2.868.712.938	11.730.099.975	2
3	2.926.049.542	8.804.050.433	3
4	2.857.704.235	5.946.346.198	4
5	2.754.442.723	3.191.903.474	5
6	2.809.493.923	382.409.551	6
7	2.865.646.148		

→ Thời gian hoàn vốn:

$$6 + \frac{382.409.551}{2.865.646.148} \times 12 = 6 \text{ năm và } 2 \text{ tháng}$$

Trường hợp 2: Giá mua tài sản: **16.000.000.000 đồng** (theo mức giá mua tài sản kỳ vọng của Công ty)

Năm	Dòng tiền thuần của dự án (đồng)	Vốn đầu tư còn phải thu hồi (đồng)	Thời gian thu hồi lũy kế (năm)
0		16.000.000.000	
1	2.867.689.021	13.132.310.979	1
2	2.868.712.938	10.263.598.041	2
3	2.926.049.542	7.337.548.499	3
4	2.857.704.235	4.479.844.264	4
5	2.754.442.723	1.725.401.540	5
6	2.809.493.923		

→ Thời gian hoàn vốn:

$$5 + \frac{1.725.401.540}{2.809.493.923} \times 12 = 5 \text{ năm và } 7 \text{ tháng}$$

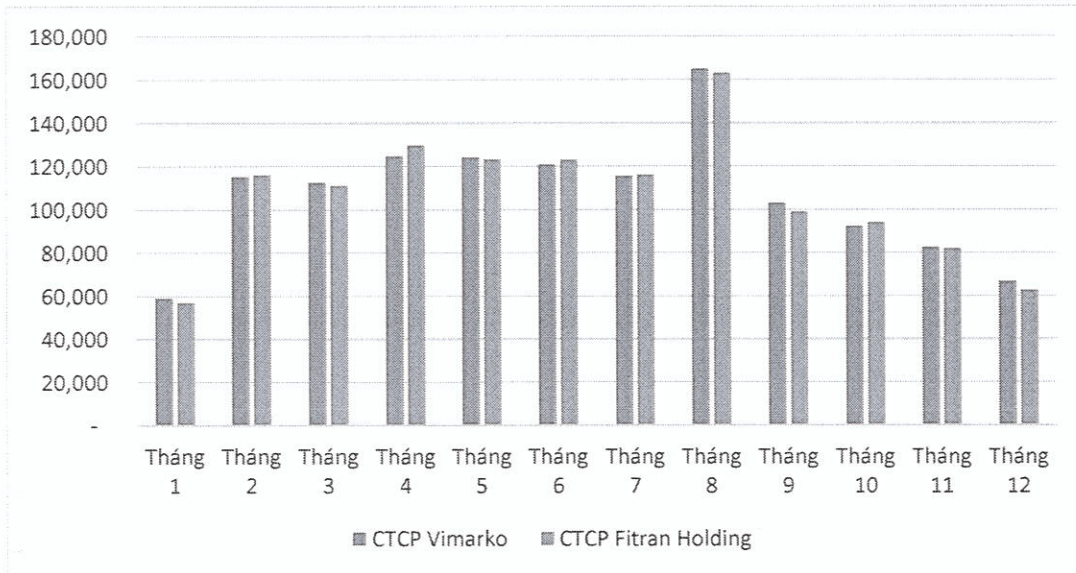
→ Kết luận: Thông thường, các dự án đầu tư có thời gian thu hồi vốn từ 6-7 năm được coi là dự án đầu tư hiệu quả. Do đó, có thể thấy với phương án mua tài sản với mức giá dao động từ 16 - 17 tỷ đồng đã đáp ứng được kỳ vọng về thời gian hoàn vốn của Công ty.

2. So sánh giá trị về sản lượng, doanh thu thuần mà hệ thống điện mặt trời áp mái tạo ra giữa CTCP Fitran Holding và CTCP Vimarko

Công ty đã thực hiện so sánh sản lượng được tạo ra từ hệ thống điện mặt trời áp mái của Công ty Cổ phần Fitran Holding với Công ty Cổ phần Vimarko, số liệu cho thấy sản lượng tạo ra tại cùng địa điểm là tỉnh Lâm Đồng của 2 Công ty là tương đương nhau.

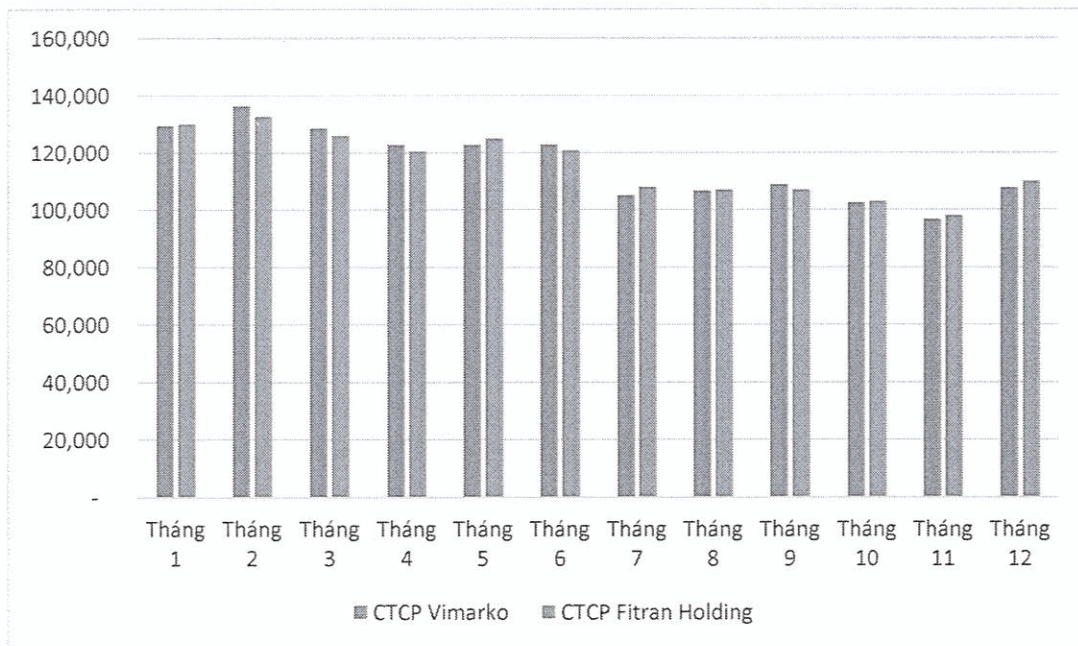
Biểu đồ 1: Sản lượng điện hàng tháng của CTCP Fitran Holding và CTCP Vimarko trong năm 2021

Đơn vị tính: kWh



Biểu đồ 2: Sản lượng điện hàng tháng của CTCP Fitran Holding và CTCP Vimarko trong năm 2022

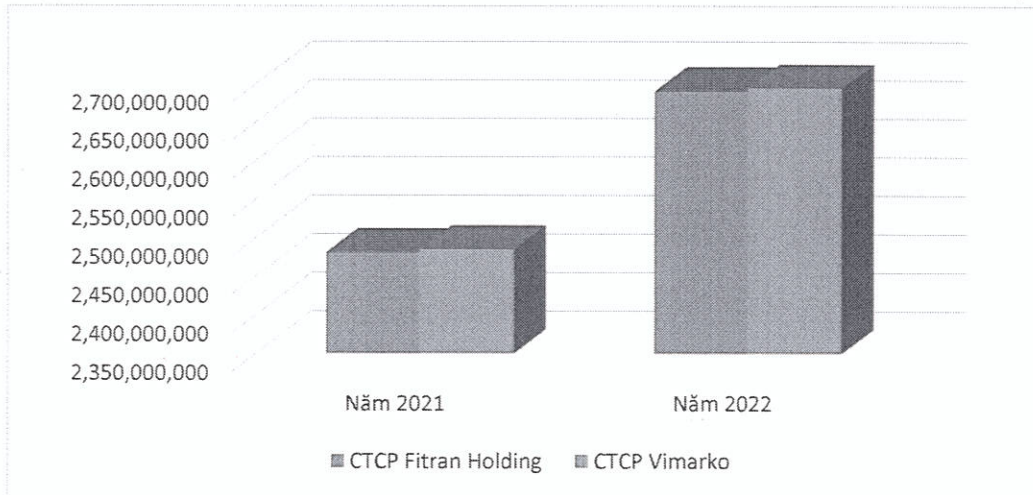
Đơn vị tính: kWh



0772
TY
HÂN
RK
-TP

Biểu đồ 3: Doanh thu thuần CTCP Fitran Holding và CTCP Vimarko giai đoạn 2021-2022

Đơn vị tính: đồng



Có thể thấy, doanh thu thuần của CTCP Fitran Holding không chênh lệch quá nhiều so với CTCP Vimarko, chỉ thấp hơn khoảng 3% so với doanh thu thuần của CTCP Vimarko.

3. Đánh giá

- Vị trí tài sản của CTCP Fitran Holding được đặt gần với dự án điện của CTCP Vimarko (huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng), do đó khi đầu tư mua tài sản thì hoạt động trông nom, quản lý vận hành sẽ thuận tiện hơn, điều này sẽ giúp Công ty hạn chế việc phát sinh các khoản phí quản lý khác.
- Về sản lượng và doanh thu mà hệ thống điện của CTCP Fitran Holding đem lại là tương đương với mức sản lượng và doanh thu của CTCP Vimarko. Do đó, việc đầu tư mua tài sản nêu trên sẽ giúp doanh thu và lợi nhuận của Công ty gia tăng vượt bậc trong tương lai.
- Với các mục tiêu về giá và thời gian thu hồi vốn đã đặt ra, phương án đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời của CTCP Fitran Holding với mức giá mua tối đa 16 tỷ đồng là phương án đầu tư hiệu quả. Tuy nhiên, trong trường hợp Công ty đàm phán, thương thảo được giá mua tài sản dưới mức 16 tỷ đồng thì việc đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời áp mái được xem là rất hiệu quả.

III. KẾT LUẬN

Việc đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời được xem là khoản đầu tư hợp lý do thời gian thu hồi vốn ngắn hơn so với các hoạt động đầu tư khác. Bên cạnh đó, hoạt động đầu tư vào lĩnh vực điện mặt trời là hoạt động được Chính phủ khuyến khích đầu tư, ngoài lợi thế thân thiện với môi trường, giảm khí thải, đây còn là hoạt động đầu tư bền vững do các yếu tố đầu vào và các yếu tố đầu ra luôn được đảm bảo. Đây là hoạt động kinh doanh đặc thù khi nguyên liệu đầu vào là năng lượng mặt trời – nguồn nguyên liệu dồi dào, có thể tái tạo, hoàn toàn không bị phụ thuộc vào sự biến động của kinh tế, chính trị, xã hội. Về đầu ra, đơn vị mua điện cố định từ các dự án điện của Công ty là Công ty Điện lực địa phương thực hiện dự án, đảm bảo nguồn doanh thu từ bán điện ổn định, thanh toán đúng hạn, không có rủi ro do cạnh tranh về tệp khách hàng giữa các doanh nghiệp cùng ngành. Công ty cũng không cần tốn chi phí để thực hiện các hoạt động quảng cáo, tiếp thị nhằm thu hút khách hàng tiềm năng.

Đặc biệt, với việc đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời đã đi vào hoạt động trong năm 2020 sẽ giúp Công ty được hưởng mức giá bán điện theo giá FIT (chưa bao gồm thuế GTGT) là 8,38 Uscent/kWh trong vòng 20 năm kể từ ngày vào vận hành phát điện, tỷ giá áp dụng là tỷ giá trung tâm của đồng Việt Nam với đô la Mỹ do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố vào ngày cuối cùng của năm trước để tính tiền điện thanh toán cho năm tiếp theo, không phát sinh rủi ro từ trượt giá.

Đồng thời, việc đầu tư mua tài sản là hệ thống điện mặt trời sẽ giúp Công ty mở rộng quy mô kinh doanh, tăng khả năng nhận diện thương hiệu của Công ty, phù hợp với định hướng kinh doanh chính là hướng đến đầu tư các hoạt động sản xuất điện năng.

NGƯỜI LẬP
TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐỖ VĂN TUẤN


C.T.C.P
H. NỘI

