



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 140/2022/CV-TTB

Thái Nguyên, ngày 23 tháng 05 năm 2022

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước;
Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
Quý cổ đông Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (TTB).

Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

Mã chứng khoán: **TTB**

Trụ sở chính: Tổ 05, phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại: 0208 3 75 66 99

Email: Chungcutienbo@gmail.com

Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Phùng Văn Thái – Tổng giám đốc**

Địa chỉ: Tổ 05, Phường Quang Vinh, Thành phố Thái Nguyên, Tỉnh Thái Nguyên

Điện thoại: 0917 387 222


Cơ quan: 0208 3 75 66 99

Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường 24h Yêu cầu

Nội dung thông tin công bố:

Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ công bố thông tin Biên bản, Nghị quyết và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (“Đại hội”) ngày 21/05/2022 của Công ty.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 23/05/2022 tại đường dẫn: <https://tienbo.vn/category/quan-he-co-dong/>.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố. 

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT.

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phùng Văn Thái

Tài liệu đính kèm: - Biên bản và
Nghị quyết Đại hội Công ty ngày
21/05/2022;

- Tài liệu họp Đại hội;



BIÊN BẢN

HỌP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022 CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIẾN BỘ

Hôm nay, vào hồi 09 giờ 00 phút ngày 21 tháng 05 năm 2022 tại Hội trường Lotus Star – Dự án GreenCity Bắc Giang, đường Trần Quang Khải, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang, Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (Địa chỉ trụ sở chính: Tổ 5, phường Quang Vinh, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên; Giấy phép thành lập và hoạt động số 4600359768 do phòng Đăng ký kinh doanh – Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thái Nguyên cấp lần đầu ngày 05/03/2008, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 21 tháng 04 năm 2022) đã tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (Sau đây gọi tắt là “Đại hội”), cụ thể như sau:

A. THÀNH PHẦN THAM DỰ:

- Cổ đông của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ;
- Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ;

B. DIỄN BIẾN CỦA ĐẠI HỘI

I. Tính hợp pháp, hợp lệ của Đại hội

1. Căn cứ triệu tập Đại hội

Năm tài chính của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) đã kết thúc vào ngày 31/12/2021. Do vậy, Công ty tổ chức Đại hội theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

2. Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông tham dự Đại hội

Đại hội đã nghe Bà Dương Thị Vân – Thay mặt Ban Kiểm tra tư cách cổ đông công bố Biên bản kiểm tra tư cách cổ đông:

- Tổng số cổ đông của Công ty tại thời điểm 12/4/2022 là: 8.151 cổ đông. tương ứng với 101.509.583 cổ phần có quyền biểu quyết đang lưu hành của Công ty.



- Tổng số cổ đông được mời tham dự Đại hội: 8.151 cổ đông đại diện cho 101.509.583 cổ phần đang lưu hành (tương ứng với 100 % số cổ phần có quyền biểu quyết).

- Cổ đông hợp lệ tham dự tại thời điểm bắt đầu Đại hội: 45 cổ đông, sở hữu và đại diện cho 58.761.011 cổ phần, chiếm 57,89 % cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty.

Căn cứ quy định của Luật Doanh Nghiệp 2020 và Điều lệ công ty, Đại hội của Công ty là hợp pháp, hợp lệ và đủ điều kiện tiến hành.

II. Tóm tắt diễn biến Đại hội.

1. Đoàn Chủ tịch, Chủ tọa, Ban Thư ký.

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Chủ tịch HĐQT là chủ tọa ĐHĐCĐ do Hội đồng quản trị triệu tập. Theo đề nghị của Chủ tọa, Ban tổ chức đã thông qua danh sách thành viên Đoàn Chủ tịch để giúp Chủ tọa điều hành ĐHĐCĐ như sau:

1.1 Thành viên Đoàn Chủ tịch gồm.

- Ông Phùng Văn Bộ – Chủ tịch HĐQT – Chủ tọa;
- Ông Phùng Văn Thái – Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty;
- Bà Dương Diễm Hằng – TV HĐQT độc lập;
- Bà Phùng Thị Nam – Thành viên HĐQT;
- Ông Trần Thanh Hà – Kế toán trưởng;

100 % cổ đông có mặt tại Đại hội nhất trí thông qua.

1.2 Ban Thư ký Đại hội: Chủ tọa Đại hội đề cử Ban thư ký Đại hội và được Đại hội thông qua với tỷ lệ tán thành 100% gồm thành viên như sau:

- Bà Nguyễn Thị Thùy Liên – Trưởng ban.
- Bà Nguyễn Thị Thao – Thư ký kiêm người Phụ trách Quản trị công ty – Thành viên;

2. Nội dung Đại hội

2.1 Thông qua chương trình Đại hội và Quy chế tổ chức Đại hội

Đoàn chủ tịch giới thiệu Chương trình Đại hội và Quy chế tổ chức Đại hội với tỷ lệ biểu quyết tán thành là 100 %.

2.2 Cụ thể các Báo cáo và tờ trình như sau:

1. Ông Phùng Văn Bộ - Chủ tịch HĐQT trình bày và xin ý kiến Đại hội những nội dung sau:

Báo cáo của HĐQT về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên năm 2021 và kế hoạch năm 2022;

2. Bà Dương Thị Vân - Trưởng BKS trình bày và xin ý kiến Đại hội những nội dung sau:

Báo cáo về kết quả hoạt động kinh doanh của công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Ban giám đốc và kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và kiểm soát viên năm 2021 và kế hoạch năm 2022;

3. Ông Phùng Văn Thái – Tổng giám đốc trình bày và xin ý kiến Đại hội những nội dung sau:

Báo cáo đánh giá kết quả hoạt động của Công ty năm 2021 và kế hoạch năm 2022 với các chỉ tiêu cụ thể;

4. Trình bày tờ trình

Bà Dương Diễm Hằng – TV HĐQT độc lập - Trình bày các tờ trình xin ý kiến Đại hội, cụ thể:

- Tờ trình 01: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã kiểm toán;
- Tờ trình 02: Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm tra Báo cáo tài chính và các hoạt động của Công ty năm 2022;
- Tờ trình 03: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021;
- Tờ trình 04: Mức thù lao của HĐQT năm 2022;
- Tờ trình 05: Mức thù lao của BKS năm 2022;
- Tờ trình 06: Thông qua Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024;
- Tờ trình 07: Thông qua Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ 2019-2024;
- Tờ trình 08: Sửa đổi điều lệ;
- Tờ trình 09: Thông qua Kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lấy ý kiến bằng văn bản ngày 27/4/2021.

4. Thảo luận và biểu quyết thông qua:

4.1 Đoàn chủ tịch và Đại hội đã lắng nghe các báo cáo, tờ trình được trình bày và không có ý kiến phát biểu tại Đại hội.

Các câu hỏi của quý Cổ đông gửi đến sau (có ghi rõ địa chỉ email) sẽ được văn phòng HĐQT hoặc Phòng quan hệ Nhà đầu tư có thư trả lời cụ thể riêng đến các Cổ đông.

4.2 Ban kiểm phiếu: Đoàn chủ tịch đề cử Ban kiểm phiếu gồm những thành viên:

- Bà Dương Thị Vân – Trưởng Ban kiểm soát – Trưởng Ban;
- Bà Phùng Thị Nam – Thành viên HĐQT – Thành viên;
- Bà Lương Thùy Linh – Thành viên;
- Bà Nguyễn Thị Thu Huế – Thành viên;
- Ông Lưu Văn Năm – Thành viên

Kết quả: 100 % cổ đông có mặt tại Đại hội nhất trí thông qua.

4.3 Thông qua thể lệ biểu quyết kiểm phiếu:

Bà Dương Thị Vân Trưởng Ban kiểm phiếu thông qua thể lệ biểu quyết kiểm phiếu và được sự nhất trí 100% của Đại hội.

4.4 Kết quả biểu quyết:

Ban kiểm phiếu tiến hành kiểm phiếu thông qua nội dung của Đại hội. Bà Dương Thị Vân – Trưởng Ban kiểm phiếu đã công bố kết quả kiểm phiếu.

(Chi tiết kết quả Kiểm phiếu từng nội dung của Đại hội và kết quả bầu cử đã được thể hiện trong Biên bản kiểm phiếu biểu quyết)

5. Các nội dung được Đại hội thông qua

Nội dung 1: Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị (HĐQT) về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.669.711 phiếu, chiếm 99,84 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 2: Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát (BKS) về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Ban giám đốc và tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và kiểm soát viên;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.669.711 phiếu, chiếm 99,84 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 3: Thông qua Báo cáo của Ban giám đốc kết quả hoạt động của Công ty;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.669.711 phiếu, chiếm 99,84 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 4: Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.565.911 phiếu, chiếm 99,67 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 5: Thông qua việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán 2022;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.665.611 phiếu, chiếm 99,83 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 6: Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.669.711 phiếu, chiếm 99,84 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 7: Thông qua Mức thù lao của HĐQT năm 2022;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.669.711 phiếu, chiếm 99,84 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 8: Thông qua Mức thù lao của BKS năm 2022;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.669.711 phiếu, chiếm 99,84 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 9: Thông qua Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024;

9.1 Miễn nhiệm Ông Hoang D.Quan – Thành viên HĐQT độc lập

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.561.811 phiếu, chiếm 99,66 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

9.2 Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên thành viên HĐQT được bầu bổ sung	Số phiếu bầu	Tỷ lệ (%)
1	Hoàng Trung Thành – TV HĐQT độc lập	58.665.611	99,83
2	Ngô Quang Mỹ	58.665.611	99,83
3	Nguyễn Thị Hằng Hải	58.665.611	99,83

Nội dung 10: Thông qua Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên BKS nhiệm kỳ 2019-2024;

10.1 Miễn nhiệm thành viên BKS

STT	Họ và tên thành viên BKS miễn nhiệm	Số phiếu bầu	Tỷ lệ (%)
1	Dương Thị Vân	58.665.611	99,83
2	Thân Thị Thu Thủy	58.665.611	99,83
3	Phạm Thị Bích Ngọc	58.665.611	99,83

10.2 Bầu bổ sung thành viên BKS

STT	Họ và tên thành viên BKS được bầu bổ sung	Số phiếu bầu	Tỷ lệ (%)
1	Ngọc Văn Ninh	58.561.811	99,66
2	Đỗ Thị Ngọc	58.561.811	99,66
3	Đặng Thu Hà	58.561.811	99,66

Nội dung 11: Thông qua Sửa đổi điều lệ;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.669.711 phiếu, chiếm 99,84 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

Nội dung 12: Thông qua Kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ;

Nghị quyết này được thông qua với số phiếu tán thành là 58.669.711 phiếu, chiếm 99,84 % tổng số phiếu biểu quyết tại Đại hội.

6. Thông qua Biên bản, Nghị quyết Đại hội

Bà Nguyễn Thị Thùy Liên – thay mặt Ban Thư ký đọc Biên bản và Nghị quyết Đại hội.

Toàn văn Biên bản và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ được các cổ đông tham dự họp nhất trí thông qua với tỷ lệ 100 %.

7. Bế mạc Đại hội

Ban tổ chức tuyên bố bế mạc Đại hội vào hồi 11 giờ 50 phút ngày 21 tháng 05 năm 2022.

Biên bản này được lập thành 02 bản gốc, gồm 07 trang có giá trị pháp lý như nhau.

BAN THƯ KÝ



Nguyễn Thị Thùy Liên



Nguyễn Thị Thao

CHỦ TOẠ ĐẠI HỘI



Phùng Văn Bộ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ**

Số: 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bắc Giang, ngày 21 tháng 5 năm 2022

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV ban hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV ban hành;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (Công ty);
- Căn cứ vào các Tờ trình của Hội đồng quản trị (HĐQT) và Ban kiểm soát tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (Đại hội);
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ năm 2022 ngày 21 tháng 05 năm 2022;
- Căn cứ vào Biên bản kiểm phiếu tại Đại hội của Công ty ngày 21/05/2022;

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua các báo cáo và tờ trình của Hội đồng quản trị về các nội dung sau:

Nội dung 1: Thông qua Báo cáo của Hội đồng quản trị (HĐQT) về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên;



Nội dung 2: Thông qua Báo cáo của Ban kiểm soát (BKS) về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và kiểm soát viên;

Nội dung 3: Thông qua Báo cáo của Ban giám đốc kết quả hoạt động của Công ty;

Nội dung 4: Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021;

Nội dung 5: Thông qua việc Lựa chọn đơn vị kiểm toán 2022;

Nội dung 6: Thông qua Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021;

Nội dung 7: Thông qua Mức thù lao của HĐQT năm 2022;

Nội dung 8: Thông qua Mức thù lao của BKS năm 2022;

Nội dung 9: Thông qua Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2019-2024;

I. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với:

1. Ông Hoang D.Quan - Thành viên Hội đồng quản trị - Độc lập

II. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019– 2024 đối với:

1. Ông Hoàng Trung Thành - Thành viên Hội đồng quản trị - Độc lập
2. Ông Ngô Quang Mỹ - Thành viên Hội đồng quản trị
3. Bà Nguyễn Thị Hằng Hải - Thành viên Hội đồng quản trị

Nội dung 10: Thông qua Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên BKS;

I. Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với:

1. Bà Dương Thị Vân - Thành viên BKS
2. Bà Phạm Thị Bích Ngọc - Thành viên BKS
3. Bà Thân Thị Thu Thủy - Thành viên BKS

II. Bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019– 2024 đối với ông/bà:

1. Ông: Ngọc Văn Ninh - Thành viên Ban kiểm soát
2. Bà: Đỗ Thị Ngọc - Thành viên Ban kiểm soát
3. Bà: Đặng Thu Hà - Thành viên Ban kiểm soát

Nội dung 11: Thông qua Sửa đổi điều lệ;

Nội dung 12: Thông qua Kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ.

Điều 2: Điều khoản thi hành

1. Nghị quyết này được lập thành 02 (hai) bản gốc, đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 biểu quyết thông qua toàn văn tại Đại hội và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21 tháng 5 năm 2022.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành và các cổ đông của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này và tổ chức thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Nơi nhận:

- Như điều 2;
- UBCKNN, Sở GD&ĐT TP.HCM;
- Lưu: VT, TC&ĐT.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CHỦ TỌA



Phùng Văn Bộ





CHƯƠNG TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

Thời gian: 7h30p, thứ 7, ngày 21 tháng 5 năm 2022

Địa điểm: Hội trường Lotus Star – Dự án GreenCity Bắc Giang, đường Trần Quang Khải, phường Thọ Xương, thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.

TT	Thời gian	Nội dung chương trình
I KHAI MẠC CUỘC HỌP:		
1.	07h30-08h00	- Đón tiếp & Đăng ký danh sách cổ đông dự họp; - Kiểm tra, lập danh sách cổ đông tham dự Đại hội.
2.	08h00-08h15	- Báo cáo của Ban tổ chức về kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐH. Tuyên bố điều kiện tiến hành Đại hội theo quy định của pháp luật.
3.	08h15-08h30	- Khai mạc phiên họp, tuyên bố lý do, giới thiệu thành phần tham dự.
4.	08h30-08h45	- Giới thiệu và mời Chủ tọa, Đoàn chủ tịch, Ban thư ký làm việc; - Thông qua chương trình Đại hội và Quy chế làm việc của Đại hội;
II NỘI DUNG CHÍNH CUỘC HỌP:		
5.	08h45-09h30	- Báo cáo của Hội đồng quản trị (HĐQT) về quản trị và kết quả hoạt động của HĐQT và từng thành viên; - Báo cáo của Ban kiểm soát (BKS) về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của HĐQT, Ban Tổng giám đốc và tự đánh giá kết quả hoạt động của BKS và kiểm soát viên; - Báo cáo của Ban giám đốc kết quả hoạt động của Công ty.
6.	09h30-09h50	Tờ trình (TT) của HĐQT và Ban kiểm soát về các vấn đề: - TT 01: Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2021; - TT 02: Lựa chọn đơn vị kiểm toán 2022; - TT 03: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2021; - TT 04: Mức thù lao của HĐQT năm 2022; - TT 05: Mức thù lao của BKS năm 2022; - TT 06: Miễn nhiệm và Bầu bổ sung Thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019 – 2024; - TT 07: Miễn nhiệm và Bầu bổ sung Thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 – 2024; - TT 08: Sửa đổi điều lệ; - TT 09: Kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
7.	09h50-10h20	- Thảo luận và giải đáp ý kiến.
8.	10h20-10h40	- Thông qua thể lệ biểu quyết tại Đại hội; Ban kiểm phiếu. - Biểu quyết thông qua các quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
9.	10h40-11h10	- Giải lao, kiểm phiếu.



TT	Thời gian	Nội dung chương trình
10.	11h10-11h30	<ul style="list-style-type: none">- Công bố kết quả kiểm phiếu;- Thông qua Biên bản Đại hội và Nghị quyết của ĐHĐCĐ;- Tuyên bố bế mạc đại hội.





**QUY CHẾ LÀM VIỆC
CỦA ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2022**
Thời gian: Ngày 21/05/2022

- Quy chế này áp dụng cho việc tổ chức cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 (sau đây gọi chung là "Đại hội") của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ (sau đây gọi chung là "Công ty");
- Quy chế này quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của cổ đông, người được ủy quyền dự họp. Cổ đông, người được ủy quyền dự họp và các bên tham gia có trách nhiệm thực hiện theo các quy định tại Quy chế này.

Ban Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2022 - Công ty cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ thông qua Quy chế làm việc tại Đại hội như sau:

I. Quyền và nghĩa vụ của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền

1.1 Điều kiện tham dự họp Đại hội:

Là các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền bằng văn bản của một hoặc nhiều cổ đông có tên trong danh sách cổ đông của Công ty tại ngày chốt danh sách cổ đông có quyền tham dự Đại hội.

1.2 Quyền của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

- Được trực tiếp tham dự hoặc ủy quyền bằng văn bản cho người khác tham dự họp Đại hội;
- Được thảo luận và biểu quyết tất cả các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội theo quy định của Luật Doanh nghiệp, các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty;
- Được Ban Tổ chức thông báo nội dung, chương trình Đại hội và các tài liệu kèm theo;
- Mỗi cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp khi tới tham dự Đại hội được nhận Thẻ biểu quyết sau khi đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông;

1.3 Nghĩa vụ của cổ đông khi tham dự họp Đại hội:

- Cổ đông hay người được ủy quyền dự họp khi tham dự Đại hội phải mang theo Giấy chứng minh nhân dân/Hộ chiếu/Thẻ căn cước công dân, Giấy mời họp, Giấy ủy quyền họp lệ (đối với đại diện được ủy quyền) và đăng ký tham dự Đại hội với Ban kiểm tra tư cách cổ đông;
- Giữ gìn an ninh trật tự và không gây rối loạn hay lộn xộn trong cuộc họp ĐHCĐ;
- Phát biểu và biểu quyết phù hợp với hướng dẫn của Ban Tổ chức và tôn trọng sự điều khiển Đại hội của Chủ tọa Đại hội;



d. Đại hội đồng cổ đông chỉ thảo luận, biểu quyết về các nội dung đã có trong Chương trình nghị sự.

e. Nghiêm túc chấp hành Quy chế này, tôn trọng kết quả làm việc tại Đại hội;

II. BIỂU QUYẾT THÔNG QUA CÁC VẤN ĐỀ TẠI ĐẠI HỘI

1. **Nguyên tắc:** Tất cả các vấn đề trong chương trình nghị sự của Đại hội đều phải được thông qua bằng cách lấy ý kiến biểu quyết bằng hình thức giơ thẻ biểu quyết của tất cả cổ đông. Mỗi cổ đông được cấp một Thẻ biểu quyết, trong đó ghi số cổ phần được quyền biểu quyết (sở hữu và ủy quyền) của cổ đông và có đóng dấu treo của Công ty cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ.

2. **Cách biểu quyết:** Cổ đông biểu quyết (*đồng ý, không đồng ý, không có ý kiến*) một vấn đề bằng cách giơ thẻ biểu quyết theo hướng dẫn của Chủ tọa Đại hội.

3. Thẻ lệ biểu quyết:

- Mỗi cổ phần sở hữu hoặc đại diện sở hữu tương ứng với một đơn vị biểu quyết.
- Tất cả các vấn đề cần biểu quyết tại Đại hội được thông qua khi có số cổ đông sở hữu hoặc đại diện sở hữu cho ít nhất trên 50% hoặc 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp chấp thuận theo quy định tại Điều lệ Công ty.

III. PHÁT BIỂU Ý KIẾN TẠI ĐẠI HỘI

1. **Nguyên tắc:** Cổ đông tham dự Đại hội khi muốn phát biểu ý kiến thảo luận phải đăng ký nội dung phát biểu tại Ban tổ chức và được sự đồng ý của Chủ tọa.

2. **Cách thức phát biểu:** Cổ đông phát biểu ngắn gọn và tập trung vào đúng những nội dung trọng tâm cần trao đổi, phù hợp với nội dung chương trình nghị sự của Đại hội đã được thông qua. Ban tổ chức sẽ sắp xếp cho cổ đông phát biểu theo thứ tự đăng ký, đồng thời Ban chủ tọa sẽ giải đáp các thắc mắc của cổ đông.

IV. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỌA

1. Điều khiển Đại hội theo đúng nội dung chương trình nghị sự, các thể lệ quy chế đã được Đại hội thông qua. Chủ tọa làm việc theo nguyên tắc tập trung dân chủ và quyết định theo đa số.

2. Hướng dẫn Đại hội thảo luận, lấy ý kiến biểu quyết các vấn đề nằm trong nội dung chương trình nghị sự của Đại hội và các vấn đề có liên quan trong suốt quá trình Đại hội.

3. Giải quyết các vấn đề nảy sinh trong suốt quá trình Đại hội.

V. TRÁCH NHIỆM CỦA BAN THƯ KÝ

1. Ghi chép đầy đủ, trung thực toàn bộ nội dung diễn biến Đại hội và những vấn đề đã được các cổ đông thông qua hoặc còn lưu ý tại Đại hội.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIẾN BỘ (TTB)

Địa chỉ: Tổ 5, phường Quang Vinh, TP Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Số điện thoại: 0208 3 75 66 99 Website: www.tienbo.vn

2. Soạn thảo Biên bản họp Đại hội và Nghị quyết về các vấn đề đã được thông qua tại Đại hội.

V. BIÊN BẢN HỌP ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG

Tất cả các nội dung tại Đại hội cổ đông phải được Thư ký Đại hội ghi vào Biên bản họp. Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông phải được đọc và thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phùng Văn Bộ



CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ
Số: 01/2022/BC-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

**BÁO CÁO CÔNG TÁC QUẢN TRỊ NĂM 2021 VÀ
ĐỊNH HƯỚNG NĂM 2022 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ**

Hội đồng quản trị (“HĐQT”) Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (“TTB”) xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thường niên 2022 công tác quản lý năm 2021 của Hội đồng Quản trị như sau:

1. Thù lao và các lợi ích khác của Hội đồng quản trị năm 2021

Trong bối cảnh kinh tế thế giới và trong nước gặp nhiều khó khăn, HĐQT đã nỗ lực hoàn thành một số chỉ tiêu, nhiệm vụ mà Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên 2021 đã đề ra, theo đó toàn bộ các thành viên trong HĐQT đã không nhận thù lao cũng như các chi phí khác của HĐQT trong năm 2021.

2. Tổng kết các cuộc họp của HĐQT và các quyết định của HĐQT

Stt No.	Số Nghị quyết/ Quyết định <i>Resolution/Decision No.</i>	Ngày <i>Date</i>	Nội dung <i>Content</i>	Tỷ lệ thông qua <i>Approval rate</i>
1	01/2021/NQ-HĐQT	07/01/2021	Thay đổi vốn điều lệ và sửa đổi điều lệ công ty	100%
2	40/2021/NQ-HĐQT	01/03/2021	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản	100%
3	90/2021/NQ-HĐQT	13/04/2021	Thay đổi và đưa vào sử dụng mẫu con dấu mới công ty	100%
4	93/2021/NQ-HĐQT	14/04/2021	Gia hạn tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021	100%
5	126/2021/NQ-HĐQT	11/05/2021	Thông qua phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
6	130/2021/NQ-HĐQT	12/05/2021	Thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%

7	197/2021/NQ-HĐQT	05/07/2021	Thành lập Ban tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021	100%
8	205/2021/NQ-HĐQT	07/07/2021	Điều chỉnh ngày Đăng ký cuối cùng và thời gian tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021	100%
9	253/2021/NQ-HĐQT	10/08/2021	Thay đổi danh sách dự kiến Nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ	100%
10	294/2021/NQ-HĐQT	09/09/2021	Ngày Đăng ký cuối cùng thực hiện quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 lần 2	100%
11	296/2021/NQ-HĐQT	10/09/2021	Thông qua phương án mua lại cổ phần của các công ty sở hữu dự án Bất động sản	100%

3. Báo cáo về các giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty nắm quyền kiểm soát.

(Không phát sinh)

4. Hoạt động của thành viên HĐQT Độc lập

Hội đồng quản trị của TTB có tổng cộng 05 thành viên trong đó có 02 thành viên Độc lập. Toàn bộ các thành viên HĐQT đều tham gia tích cực vào các hoạt động hoạch định chiến lược, giám sát hoạt động của Ban giám đốc và đảm bảo quản trị công ty theo quy định.

Các thành viên HĐQT Độc lập đều tham gia đóng góp ý kiến, kiểm soát các kế hoạch kinh doanh, xây dựng các quy chế nhằm đảm bảo các quy định của Công ty.

5. Kết quả giám sát với Tổng giám đốc

- Ban Tổng Giám đốc dưới sự quản lý, chỉ đạo của HĐQT đã điều hành các hoạt động kinh doanh của Công ty theo đúng phương hướng, mục tiêu, nhiệm vụ do HĐQT đề ra phù hợp với pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết của ĐHCĐ.

- Trong hoạt động điều hành, Ban Tổng Giám đốc đã thường xuyên báo cáo xin ý kiến của HĐQT, đồng thời tích cực, chủ động xử lý kịp thời các vấn đề nảy sinh hàng ngày, đảm bảo việc điều hành linh hoạt và hiệu quả.

- Dưới sự chỉ đạo và giám sát của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc đã trực tiếp xây dựng và ban hành hoặc trình HĐQT ban hành các văn bản, quy trình, quy chế quản lý nội bộ góp phần kiện toàn mô hình tổ chức, nhân sự của Tập đoàn theo hướng gọn nhẹ, chất lượng và hiệu quả.

Năm qua, Ban Tổng Giám đốc đã làm tốt công tác tổ chức thực hiện các mục tiêu đã đề ra, có nhiều giải pháp quyết liệt, năng động trong kinh doanh cũng như trong quản lý điều hành Tập đoàn. Đây là sự cố gắng rất lớn của Ban Tổng Giám đốc cũng như toàn thể cán bộ nhân viên của Tập đoàn, tạo điều kiện để Tập đoàn tiếp tục phát triển ổn định và bền vững.

6. Kế hoạch định hướng của HĐQT trong năm 2022

HĐQT Công ty nhận định năm 2022, có thể nói đây là một năm có ý nghĩa quan trọng với TTB khi Đảng, Nhà nước tổng kết nhiều quyết sách lớn, đồng thời đề ra nhiều chiến lược phát triển nhằm xác định tầm nhìn cho thập kỷ mới.

HĐQT Công ty xác định các định hướng hoạt động chủ yếu bao gồm:

- Tiếp tục triển khai Chiến lược phát triển TTB giai đoạn 2020-2025 với những điều chỉnh đã được nghiên cứu bổ sung, quyết tâm đưa TTB phát triển trở thành một trong những Công ty dẫn đầu về phân khúc sản phẩm của mình đã và đang có.

- Giám sát, chỉ đạo thực hiện nhiệm vụ SXKD: Chỉ đạo thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch và các nội dung đã được ĐHĐCĐ phê duyệt. Thực hiện kiểm tra, giám sát các mặt hoạt động trong toàn công ty: giám sát, đánh giá hiệu quả đầu tư. Tăng cường kiểm tra, chỉ đạo tháo gỡ khó khăn tại các dự án đầu tư của công ty.

- Tiếp tục triển khai chiến lược tăng năng lực tài chính và mở rộng quy mô hoạt động đảm bảo đi đúng định hướng phát triển của công ty.

- Tiếp tục chỉ đạo thực hiện hiệu quả phương án tái cấu trúc doanh nghiệp: Tập chung nghiên cứu xây dựng hoàn thiện các cơ chế, đổi mới quản lý. Tập chung nguồn lực đầu tư vào các lĩnh vực quan trọng của Công ty, nâng cao hiệu quả hoạt động và năng lực cạnh tranh theo cơ chế thị trường.

- Thực hiện các nhiệm vụ thường xuyên của HĐQT Công ty phù hợp với chức năng, nhiệm vụ theo Điều lệ của công ty.

- Tập trung nâng cao chất lượng nguồn nhân lực và hoàn thiện chính sách nhân sự, chuyên nghiệp hóa công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân sự kế thừa, đặc biệt thực hiện công tác quy hoạch đội ngũ cán bộ quản lý các cấp để chuẩn bị cho nhu cầu mở rộng và tăng quy mô hoạt động trong thời gian tới.

- Tiếp tục duy trì các hoạt động xã hội, xây dựng hình ảnh TTB hiện đại,

chuyên nghiệp nhưng thân thiện và hướng đến cộng đồng.

Nhân dịp Đại hội, thay mặt HĐQT, tôi xin gửi tới Quý vị cổ đông, HĐQT, Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiến Bộ lời chúc sức khỏe và xin chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Trân trọng!

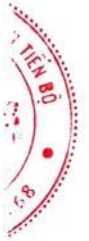
Nơi nhận :

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



PHÙNG VĂN BỘ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ**

Số: 01/2022/BC-BKS

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

**BÁO CÁO HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ****Kính thưa: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ Phần Tập đoàn Tiên Bộ**

Nhìn lại năm 2021 vừa qua, đánh giá chung nhận định là một năm tình hình kinh tế Việt Nam và thế giới gặp nhiều khó khăn bởi đại dịch Covid-19 và đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản thị trường đã có những thời điểm bùng nổ và khởi sắc với những làn sóng Bất động sản và hàng loạt chính sách kích cầu, tháo gỡ cho thị trường đã được Chính phủ và các cơ quan quản lý Nhà nước đã được triển khai. Tuy nhiên, trong bối cảnh dịch Covid 19 bùng phát đã gây ảnh hưởng nặng nề và trực tiếp đến hoạt động sản xuất và kinh doanh của TTB.

Trong phạm vi trách nhiệm, chức năng và quyền hạn của Ban Kiểm soát (“BKS”) theo quy định tại Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ, tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, quy chế hoạt động của Công ty niêm yết, BKS trong năm 2021 đã cố gắng hoàn thành các công việc như giám sát, kiểm tra tính tuân thủ các quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ liên quan tới công tác kế toán, tài chính, hoạt động đầu tư, hợp tác kinh doanh, xây dựng cơ bản, khai thác và vận hành các dự án bất động sản, đồng thời cũng tiến hành soát xét đánh giá Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ.

Thay mặt Ban kiểm soát, tôi xin báo cáo Đại hội một số nội dung như sau:

1. Thù lao, chi phí hoạt động và các lợi ích khác của Ban kiểm soát và các thành viên

Trước tình hình kinh tế thế giới nói chung cũng như Việt Nam nói riêng, năm 2021 Ban kiểm soát đã không nhận thù lao theo đúng Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đã thông qua.

2. Tổng kết các cuộc họp của Ban kiểm soát

Trong năm 2021, Ban kiểm soát đã tổ chức họp 04 lần vào thời gian đầu các quý trong năm, nhằm kiểm tra giám sát việc tuân thủ pháp luật, chấp hành Điều lệ công ty và việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT, Ban Giám đốc .

3. Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của công ty

Ban Kiểm soát đã giám sát công tác tổ chức hoạt động kinh doanh năm 2021 được đánh giá là năm các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn về hoạt động sản xuất và kinh doanh. Với sự chỉ đạo đúng đắn, kịp thời của Hội đồng quản trị, sự đồng lòng quyết tâm vượt qua khó khăn của Ban Tổng Giám đốc và toàn thể cán bộ nhân viên trong Công ty cũng như sự hỗ trợ của các cổ đông, hoạt động kinh doanh của Công ty tiếp tục được hoạt động một cách liên tục.

a) Về kết quả kinh doanh

- Doanh thu thuần:	1.351.330.569.225 đồng
- Tổng lợi nhuận trước thuế:	11.499.228.173 đồng
- Lợi nhuận sau thuế:	6.991.464.751 đồng

b) Về tài sản công ty

- Tài sản ngắn hạn:	682.890.308.743 đồng
- Tài sản dài hạn:	730.383.427.622 đồng
- Tổng tài sản:	1.413.273.736.365 đồng

4. Báo cáo đánh giá về giao dịch giữa công ty, công ty con, công ty do công ty đại chúng nắm quyền kiểm soát

Không phát sinh

5. Kết quả giám sát với HĐQT, Ban giám đốc**a) Đánh giá về hoạt động của HĐQT**

- Hội đồng quản trị đã giám sát chặt chẽ và chỉ đạo kịp thời Ban Tổng giám đốc trong hoạt động điều hành sản xuất kinh doanh, giám sát việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông đã được thông qua;

- Các nghị quyết của HĐQT đã ban hành đúng với chức năng, quyền hạn và phù hợp Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, hoàn toàn tuân thủ Điều lệ Công ty, Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật khác;

- Hội đồng quản trị đã tiến hành họp định kỳ và đột xuất theo quy định để triển khai công tác giám sát và định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty;

- Trong năm 2021, TTB đã đăng ký và được cơ quan quản lý Nhà nước chấp thuận Điều lệ sửa đổi, Hội đồng quản trị đã thực hiện đúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

- Trong quá trình thực thi nhiệm vụ, Ban Kiểm soát đã được Hội đồng quản trị Công ty tạo mọi điều kiện thuận lợi để hoàn thành công việc.

b) Đánh giá về hoạt động của Tổng giám đốc, Ban Giám đốc

- Ban Kiểm soát đánh giá cao những nỗ lực và cố gắng của Ban Tổng giám đốc trong việc tổ chức triển khai hoạt động kinh doanh;

- Trong thời gian hoạt động năm vừa qua, Ban Kiểm soát không phát hiện điều gì bất thường trong công tác quản lý điều hành của Ban Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác trong Công ty;

- Ban Kiểm soát ghi nhận năm 2021, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành triển khai đầy đủ, đúng định hướng và mục tiêu kinh doanh của TTB được Đại hội đồng cổ đông thông qua. Các hoạt động, chỉ đạo của Hội đồng quản trị được thể hiện thông qua Chỉ thị, Nghị quyết, Quyết định theo thẩm quyền, tuân thủ Điều lệ, Quy chế Quản trị và Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị.

6. Kết quả, đánh giá sự phối hợp giữa Ban kiểm soát, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc

- Nhờ việc thực hiện nghiêm túc các quy định về quản trị nội bộ Công ty, Hội đồng quản trị đã chủ động trong việc giám sát và điều hành kịp thời các chiến lược kinh doanh cũng như các quyết sách cụ thể trong hoạt động của Công ty. Ban Tổng Giám đốc cũng đã có nhiều nỗ lực trong việc tổ chức triển khai các hoạt động kinh doanh, đồng thời thực hiện tốt công tác quản trị nội bộ, hạn chế được nhiều rủi ro và sai phạm.

- Ban Kiểm soát cũng đã đẩy mạnh việc thực hiện kiểm tra, kiểm soát việc ký kết và thực hiện các hợp đồng kinh tế, việc triển khai các dự án đầu tư, quy chế trả lương và các quy chế nội bộ khác theo đúng quy định.

- Định kỳ hàng quý, Ban Kiểm soát sẽ tiến hành kiểm tra, phân tích, đánh giá các hoạt động của Công ty thông qua các Báo cáo tài chính, đồng thời kiểm tra đánh giá các hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc và có trách nhiệm báo cáo trước toàn thể Đại hội đồng cổ đông. Trong hoạt động của mình, để đạt được hiệu quả tốt nhất.

Nhân dịp Đại hội, thay mặt Ban Kiểm soát, tôi xin gửi tới Quý vị cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ lời chúc sức khỏe và xin chúc Đại hội thành công tốt đẹp.

Xin cảm ơn!

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu VP, BKS.

TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN



Dương Thị Vân

Dương Thị Vân

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM****Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 01/2022/BC-TGD

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

BÁO CÁO TỔNG KẾT HOẠT ĐỘNG NĂM 2021 & PHƯƠNG HƯỚNG NHIỆM VỤ NĂM 2022

Phần I: TÌNH HÌNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2021

I. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021 và những tác động đến hoạt động kinh doanh của TTB

1. Tình hình kinh tế vĩ mô năm 2021 và triển vọng 2022

1.1. Tình hình kinh tế thế giới 2021 và triển vọng 2022

Năm 2021, dịch Covid trên thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp. Sau khi “tàn phá” nền kinh tế thế giới năm 2020, với sự xuất hiện các biến chủng mới, đại dịch Covid-19 tiếp tục kìm hãm tốc độ hồi phục nền kinh tế thế giới trong năm 2021. Tuy nhiên, với kinh nghiệm đối phó với đại dịch, vaccine trở thành công cụ chủ đạo để các quốc gia linh hoạt thích ứng vừa chống dịch vừa khôi phục phát triển kinh tế. Nhìn chung, nền kinh tế thế giới đã hồi phục mạnh mẽ, tuy nhiên tốc độ hồi phục kinh tế không đồng đều giữa các quốc gia và khu vực. Tốc độ tăng trưởng kinh tế toàn cầu bình quân năm 2021 ước tính + 5,9% sau khi giảm sâu -3,5% năm 2020. Các quốc gia có thu nhập thấp tốc độ phát triển kinh tế thấp (2,9 – 3,0%) so với các nước phát triển (Mỹ 6,0%, EU 5,1%) và tốc độ tăng trưởng bình quân toàn cầu do tiếp cận vaccine chậm và quy mô các gói cứu trợ hạn chế.

Nhận định chung về nền kinh tế toàn cầu năm 2022, xu hướng hồi phục vẫn tiếp diễn nhưng với tốc độ chậm hơn năm 2021. Triển vọng tăng trưởng tiêu dùng, vốn đầu tư phục hồi là những nhân tố tích cực thúc đẩy tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2022. Thương mại toàn cầu dự báo tăng trưởng 7% trong năm 2022, dòng vốn FDI toàn cầu dự báo tăng trưởng 15-20%, đạt mức 1.4 ngàn tỷ USD, về gần mức trước đại dịch. Ngược lại, khả năng dịch kéo dài, gia tăng lạm phát do cung tiền từ các gói cứu trợ và sự thiếu hụt nguồn cung, chính sách thắt chặt tài chính của các nền kinh tế lớn, sự tắc nghẽn chuỗi ứng toàn cầu và chiến tranh Nga - Ukraina là những nguy cơ lớn đối với sự phát triển kinh tế thế giới năm 2022. Dự báo năm 2022, 2023 nền kinh tế thế giới tăng trưởng chậm hơn, ở mức 4,5% năm 2022 và 3,8% 2023¹ (IMF)

1.2. Kinh tế Việt Nam 2021 và dự báo 2022

Năm 2021 là một năm sóng gió đối với nền kinh tế Việt Nam. Thành công bước đầu trong công tác chống dịch năm 2020 đã tạo sự ổn định cho hệ thống sản xuất, giúp nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng cao trong hai quý đầu năm (quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73% so

¹ <https://www.imf.org/en/Publications/WEO/Issues/2022/01/25/world-economic-outlook-update-january-2022>

với cùng kỳ 2020). Với sự xuất hiện biến chủng Omicron làm tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, ảnh hưởng nghiêm trọng đến mọi lĩnh vực của nền kinh tế. Với việc hàng loạt địa phương kinh tế trọng điểm thực hiện phong tỏa kéo dài để phòng chống dịch, làm gián đoạn toàn bộ nền kinh tế, GDP quý III giảm 6,02%. Tuy nhiên, với sự nỗ lực của Chính Phủ trong việc tiếp cận vaccine, sự thay đổi chiến lược chống dịch linh hoạt, từng bước nới lỏng các biện pháp chống dịch theo mức độ phủ vaccine, các hoạt động kinh tế đã từng bước hồi phục, quý IV 2021 GDP tăng 5,22%. Kết quả cả năm 2021, GDP Việt Nam tăng 2,58% so với năm 2020. Mức tăng trưởng 2,58% năm 2021 thấp hơn năm 2020 (2,91%) và thấp hơn rất nhiều so với mức trên 7% trước đại dịch (7,08% năm 2018, 7,02% năm 2019). Nhưng đây được xem là một kết quả rất lớn của Việt Nam.

Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%. Ngành công nghiệp chế biến chế tạo tăng trưởng 6,37% so với năm 2020 và đóng góp nhiều nhất vào tăng trưởng GDP năm 2021, 1,61 điểm phần trăm. Ở chiều ngược lại, ngành dịch vụ lưu trú và ăn uống giảm 20,81%, làm giảm 0,51 điểm phần trăm tăng trưởng GDP năm 2021.

Các chỉ số kinh tế vĩ mô khác của Việt Nam năm 2021

- + Lạm phát cơ bản bình quân năm 2021 tăng 0,81% so với bình quân năm 2020, chỉ số giá tiêu dùng CPI 2021 tăng 1,84% so với năm trước, mức tăng thấp nhất kể từ năm 2016
- + Xuất nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ: Xuất nhập khẩu hàng hóa năm 2021 tăng trưởng mạnh mẽ so với năm 2020. Đây được xem là điểm sáng của kinh tế Việt Nam trong năm 2021 khi các điều kiện kinh tế toàn cầu và cả điều kiện kinh tế trong nước gặp nhiều khó khăn. Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa năm 2021 đạt 668,5 tỷ USD, tăng 22,6% so với năm trước, trong đó xuất khẩu đạt 336,25 tỷ USD, tăng 19%; nhập khẩu đạt 332,25 tỷ USD, tăng 26,5%, xuất siêu năm 2021 đạt 4 tỷ USD. Trong năm 2021, kim ngạch xuất khẩu dịch vụ ước đạt 3,67 tỷ USD, giảm 51,7% so với năm 2020. Hoạt động xuất khẩu, dịch vụ giảm mạnh chủ yếu do giảm các dịch vụ liên quan đến du lịch inbound; kim ngạch nhập khẩu dịch vụ ước đạt 19,41 tỷ USD, tăng 8,5%. Nhập siêu dịch vụ năm 2021 là 15,73 tỷ USD (trong đó phí dịch vụ vận tải và bảo hiểm hàng hóa nhập khẩu là 8,24 tỷ USD).
- + Vốn FDI đầu tư vào Việt Nam: tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 20/12/2021 bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với năm 2020, tuy nhiên tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam năm 2021 đạt 19,74 tỷ USD, giảm 1,2% so với năm trước.

Dự báo kinh tế Việt Nam năm 2022: Mặc dù gặp nhiều nguy cơ bất ổn từ nền kinh tế thế giới và những khó khăn nội tại, dự báo kinh tế Việt Nam sẽ đạt mức tăng trưởng cao trong năm 2022 và 2023. Sự hồi phục kinh tế Việt Nam 2022 dựa trên những triển vọng về (1) dự báo thu hút vốn FDI vào Việt Nam sẽ khởi sắc; (2) ngành dịch vụ, đặc biệt là ngành

du lịch và vận tải hàng không sẽ hồi phục mạnh mẽ từ quý II 2022; (3) sự hồi phục của các nền kinh tế lớn và (4) sự tắt nghẽn chuỗi cung ứng toàn cầu dần khắc phục sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa của Việt Nam.

Dự báo GDP Việt Nam tăng trưởng 5,5-6,5% trong năm 2022 (ADP dự báo 6,5% năm 2022, 6,7%; HSBC 6,2%; WB 5,3%, tình huống xấu nhất 4%). Tuy nhiên, trước những tình huống phát sinh của nền kinh tế thế giới từ cuối năm 2021, đầu 2022, các tổ chức quốc tế WB, IMF, ADB đều hạ thấp dự báo mức tăng trưởng kinh tế toàn cầu và của Việt Nam ở mức 0.5 điểm phần trăm.

2. Những thuận lợi, khó khăn của TTB năm 2021

2.1. Thuận lợi

- Mặc dù gián đoạn do dịch, nhưng ngành vật liệu xây dựng tăng trưởng mạnh trong năm. Do nhà nước tăng cường đầu tư công, nên giá vật liệu xây dựng tăng mạnh trong năm.
- Thị trường bất động sản trong năm 2021 có những chuyển biến tích cực. Thị trường bất động sản tại các địa phương công ty có dự án đang triển khai đều tăng trưởng mạnh mẽ, tạo thuận lợi cho việc tiêu thụ sản phẩm nhà ở của công ty.

2.2. Khó khăn

- Các đợt phong tỏa kéo dài ảnh hưởng đến việc triển khai các dự án BĐS của công ty. Sau phong tỏa, việc tìm kiếm lao động của các nhà thầu khó khăn dẫn đến việc chậm trễ tiến độ xây dựng, bàn giao nhà cho khách hàng.
- Giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao, làm gia tăng suất đầu tư các dự án BĐS của TTB. Mặt khác, làm cho hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng gặp khó khăn trong công tác dự trữ, quản lý hàng tồn kho, làm cho biên lợi nhuận của hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng thấp.

Trong tình hình chung năm 2021, TTB đã nỗ lực tập trung tăng trưởng kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng. Hoạt động kinh doanh BĐS, công ty tập trung xúc tiến thủ tục, M&A các dự án mới, chuẩn bị cho giai đoạn hậu đại dịch Covid. Các hoạt động kinh doanh khác cố gắng duy trì hoạt động với kết quả tốt nhất có thể.

II. Kết quả hoạt động kinh doanh của TTB trong năm 2021

1. Kết quả kinh doanh chung

Tổng doanh thu năm 2021 đạt hơn 1.350 tỷ đồng, tăng hơn 850 tỷ đồng về giá trị, tỷ lệ tăng gần 170% so với năm 2020. Doanh thu tăng đột biến năm 2020 nhờ vào sự tăng trưởng doanh thu ở tất cả các sản phẩm kinh doanh. Trong đó doanh thu hoạt động thương mại vật liệu xây dựng tăng từ 467 tỷ đồng năm 2020 lên hơn 1.296 tỷ đồng, tương ứng mức tăng hơn 177%. Mảng kinh doanh bất động sản tăng hơn 75%, từ gần 27 tỷ đồng năm 2020 lên hơn 47 tỷ đồng năm 2021.

Tuy doanh thu năm 2021 tăng cao, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng gần 9% so với năm 2020, nhưng do các hoạt động kinh doanh khác lỗ hơn 4,5 tỷ đồng nên lợi nhuận trước thuế và lợi nhuận ròng giảm so với năm 2020. Lợi nhuận sau thuế năm 2021

chỉ đạt gần 7 tỷ đồng, giảm gần 40%, lợi nhuận cơ bản trên mỗi cổ phiếu giảm hơn 45% so với năm 2021

Bảng 1: Kết quả kinh doanh của TTB năm 2021
DVT: VND

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	2021 / 2020	
			Giá trị	%
Tổng doanh thu	1.351.330.569.225	500.772.226.212	850.558.343.013	169,85
DT bán hàng hoá	1.296.563.623.240	467.073.033.212	829.490.590.028	177,59
DT bất động sản	47.188.299.498	26.931.724.649	20.256.574.849	75,21
DT các SP, DV khác	7.578.646.487	6.767.468.351	811.178.136	11,99
Lợi nhuận từ HĐ KD	16.093.060.556	14.772.639.385	1.320.421.171	8,9
Lợi nhuận trước thuế	11.499.228.173	14.512.555.572	(3.013.327.399)	(20,76)
Lợi nhuận ròng	6.991.464.751	11.546.752.346	(4.555.287.595)	(39,45)
Lãi cơ bản/1 cổ phiếu	135	246	111	(45,12)

2. Các hoạt động kinh doanh chính

2.1. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong năm 2021, TTB tập trung triển khai các dự án chung cư cao tầng tại Bắc Giang và Thái Nguyên. Tại Bắc Giang, TTB tiếp triển khai dự án Green City, hoàn thành và bàn giao 02 tòa nhà CT1 và CT1A, bàn giao cho khách hàng với số lượng 684 căn; tổng diện tích sàn hơn 55.000 m²; triển khai xây dựng phần móng và 05 tầng toàn CT2. Hiện tại đang tiếp tục triển khai xây tòa CT2, đồng thời thực hiện các thủ tục để tiến hành xây dựng tòa CT2A. Dự kiến bán hàng tòa CT2 vào quý III/2022 và các tòa còn lại vào quý IV/2022 và quý I/2023 với tổng diện tích sàn dự kiến 120.000 m². Tại Thái Nguyên, công ty tiếp tục triển khai dự án chung cư Riverside, hoàn thiện và bàn giao cho khách hàng 04 tòa chung cư TBCO, TBCO1, tòa A4 và A7 chung cư TBCO3 với tổng diện tích sàn hơn 76.000 m², trên 2.000 căn hộ; triển khai xây dựng phần thô tòa A6.

Bên cạnh việc tiếp tục triển khai các dự án hiện tại, cuối năm 2021, đầu 2022, TTB tiếp tục xúc tiến thủ tục đầu tư, M&A các dự án bất động sản khác để đảm bảo tính gói đầu, liên tục, chuẩn bị cho việc phát triển mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty trong những đến. Đến thời điểm hiện tại, TTB đã hoàn tất thủ tục đầu tư dự án Khu nhà ở công nhân, khu nhà ở xã hội tại Phường Tích Lương, TP. Thái Nguyên với tổng diện tích 11,3 hecta, đang trong quá trình đàm phán để M&A dự án “Khu đô thị mới Phường Hoàng” tại xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang với diện tích hơn 22 hecta.

Mặc dù doanh thu bất động sản năm 2021 chỉ ở mức gần 47 tỷ, chiếm gần 3% tổng doanh thu của công ty, nhưng hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2021 tạo nền tảng vững chắc để gia tăng kết quả trong những năm đến về cả doanh thu lẫn số lượng dự án, sản phẩm.

2.2. Hoạt động thương mại sản phẩm vật liệu xây dựng

Trong năm 2021, mặc dù gặp nhiều khó khăn do dịch bệnh, hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng của TTB đã có những bứt phá về kết quả kinh doanh. Doanh thu năm 2021 tăng hơn 179% so với năm 2020.

Để đạt được kết quả như trên năm 2021 TTB đã tập trung xây dựng và phát triển chuỗi cửa hàng vật liệu xây dựng thương hiệu Sieuthixaydung.org. Xác định ưu tiên chuyển đổi số trong phân phối vật liệu xây dựng, với mong muốn trở thành đơn vị dẫn đầu trong việc phân phối các sản phẩm xây dựng năm 2021, TTB đã tập trung phát triển chuỗi cửa hàng Sieuthixaydung.org từng bước phát triển mạng lưới cửa hàng bao phủ thị trường miền Bắc. Đến thời điểm hiện tại, TTB đã phát triển được 07 điểm phân phối vật liệu xây dựng theo mô hình chuỗi Sieuthixaydung.org.

Sự kết hợp hình thức phân phối vật liệu xây dựng giữa cửa hàng vật lý và hình thức online bước đầu phát huy hiệu quả, trở thành thương hiệu cung cấp Vật liệu xây dựng uy tín và được nhiều Đối tác, chủ đầu tư, đơn vị đại lý tin tưởng lựa chọn. Các sản phẩm phân phối đa dạng gồm thép, giàn giáo, cốt pha, xi măng, máy móc trong thi công xây dựng, các sản phẩm nội thất. Trong năm đến, TTB sẽ tiếp tục mở rộng mạng lưới, gia tăng thị phần và từng bước gia tăng hiệu quả kinh doanh mảng vật liệu xây dựng theo mô hình chuỗi.

3. Tình hình tài chính

3.1. Tài sản – Nguồn vốn

Bảng 2: Cơ cấu Tài sản – Nguồn vốn của TTB năm 2021

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2020	2021/2020	
			Giá trị	%
Tổng tài sản	1.413.273.736.365	1.391.639.725.713	21.634.010.652	1,55
Tài sản ngắn hạn	682.890.308.743	753.491.433.450	(70.601.124.707)	(9,37)
Tài sản dài hạn	730.383.427.622	638.148.292.263	92.235.135.359	14,45
Nợ	860.111.903.063	845.469.357.162	14.642.545.901	1,73
Nợ ngắn hạn	860.111.903.063	845.469.357.162	14.642.545.901	1,73
Nợ dài hạn	0	0	0	0
Vốn chủ sở hữu	553.161.833.302	546.170.368.551	6.991.464.751	1,28

- Tài sản dài hạn tăng 14.45% chủ yếu ở hạng mục tài sản dở dang dài hạn (Tăng trên 90 tỷ).
- Chi tiết nợ ngắn hạn có hơn 230 tỷ là “Người bán trả tiền trước” sẽ chuyển thành doanh thu năm 2022.

- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn giảm hơn 300 tỷ đồng, từ hơn 457 tỷ đồng đầu năm về 135 tỷ đồng cuối năm, sự thay đổi này lý do chính là cuối năm 2021, TTB thực hiện thanh toán lãi và tất toán gốc khoản trái phiếu trị giá 300 tỷ đồng theo mệnh giá phát hành cuối năm 2018 được bảo lãnh bởi Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội.
- Nợ phải trả người bán ngắn hạn tăng từ 138 tỷ đồng lên 490 tỷ đồng, chủ yếu là các khoản nợ những nhà cung cấp nguyên vật liệu cho các dự án BĐS đang triển khai của công ty.

3.2. Các đợt tăng vốn trong năm

Năm 2021, TTB không tăng vốn. Quý 1 năm 2022, do nhu cầu tăng vốn để thực hiện M&A/triển khai dự án nên TTB đã thông qua ĐHCĐ Bất thường năm 2021 để tăng vốn từ hơn 515 tỷ lên hơn 1015 tỷ đồng bằng phương thức phát hành riêng lẻ. Kết quả đợt tăng vốn này sẽ được báo cáo chi tiết trong tờ trình Đại hội.

3.3. Chỉ tiêu tài chính cơ bản.

Bảng 3: Các chỉ tiêu tài chính cơ bản năm 2021

ĐVT: VND

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
1. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	0,891	0,794
(Tài sản ngắn hạn – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,794	0,705
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,608	0,609
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	1,548	1,555
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho = Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	5,883	17,323
Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	0,360	0,956
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,023	0,005
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,021	0,013
Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	0,008	0,005
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,029	0,012

Nhìn chung các chỉ tiêu tài chính cơ bản của công ty trong năm 2021 không có những thay đổi lớn so với năm 2020. Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động được cải thiện tốt, đặc biệt vòng quay hàng tồn kho được nâng cao từ dưới 6 lần năm 2020 lên hơn 17 lần năm 2021. Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời vẫn ở mức thấp, cần cải thiện mạnh mẽ trong thời gian đến.

4. Kết quả các mặt hoạt động khác

4.1. Phát triển nguồn nhân lực, chăm lo đời sống người lao động

- Đảng bộ Công ty luôn thực hiện đầy đủ các công tác theo chỉ đạo của Đảng, Chính phủ, Tỉnh ủy, và trực tiếp là Thành ủy Thái Nguyên.
- Công đoàn Công ty tổ chức và động viên tinh thần cho người lao động trong công ty nhất là nữ cán bộ công nhân viên nhân dịp kỷ niệm ngày 08/03 và 20/10.
- Tổ chức thăm hỏi đoàn viên và người lao động ốm đau, hiếu hỷ.

4.2. Hoạt động xã hội và cộng đồng

Năm qua Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ luôn tham gia tích cực công tác xã hội, từ thiện trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, Bắc Giang cụ thể: trích quỹ phúc lợi, quỹ công đoàn và tổ chức vận động tập thể, cá nhân trong tập đoàn quyên góp, ủng hộ, xây dựng các quỹ làm công tác xã hội, từ thiện, chung tay ủng hộ cùng chính quyền và nhân dân tỉnh Thái Nguyên, Bắc Giang trong việc phòng chống dịch Covid-19.

Trong năm 2021, TTB tự hào đã thay đổi diện mạo thành phố Thái Nguyên, Bắc Giang, mang lại các khu dân cư xanh – sạch – đẹp và hiện đại. TTB cũng góp phần thổi làn gió mới vào hoạt động Bất động sản Tỉnh Thái Nguyên và Bắc Giang, định hình thói quen lựa chọn nhà ở chung cư của cư dân. Đây là các thành tích rất đáng kể trong một quãng thời gian ngắn.

Đánh giá chung:

Mặc dù điều kiện môi trường kinh doanh năm 2021 gặp nhiều khó khăn bởi dịch Covid 19 nhưng HĐQT và Ban Tổng Giám đốc đã tập trung chỉ đạo thường xuyên đội ngũ cán bộ nhân viên Công ty vượt qua khó khăn trên tinh thần chủ động, sáng tạo, quyết tâm hoàn thành kế hoạch kinh doanh do Đại hội đồng cổ đông giao phó. Đối với các nhiệm vụ khác như đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, cải cách hoạt động quản lý điều hành, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, truyền thông quảng bá thương hiệu... đều đã có những bước chuyển biến quan trọng, góp phần vào sự thành công của Công ty trong năm 2021.

Phần II: ĐỊNH HƯỚNG KẾ HOẠCH 2022-2025 VÀ KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2022

I. Cơ sở đề xuất kế hoạch

1. Phân tích môi trường kinh doanh

1.1. Ngành bất động sản Việt Nam

a. Những cơ hội

Tốc độ đô thị hóa và nhu cầu nhà ở tăng cao trong những năm tiếp theo:

Trong hai thập kỷ qua, cùng với quá trình công nghiệp hóa, thu hút vốn đầu tư nước ngoài, hình thành các khu công nghiệp quy mô lớn, có tốc độ đô thị hóa tăng cao. Từ năm 2010-2020, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam tăng từ 30% lên 40%, đến tháng 6/2021, tỷ lệ này là 40,4%. Nghị quyết Đại hội Đảng lần thứ XIII đã đề ra mục tiêu tỉ lệ đô thị hóa đến năm 2025 đạt 45%, đến năm 2030 đạt khoảng 50%.

Năm 2021, cả nước có 867 đô thị, trong đó có 2 đô thị loại đặc biệt (HCM và Hà Nội), 22 đô thị loại I, 32 đô thị loại II, 48 đô thị loại III, 89 đô thị loại IV và 674 đô thị loại V, tỷ lệ phủ kín quy hoạch phân khu đô thị so với diện tích đất xây dựng tại các đô thị trên cả nước đạt khoảng 53%; trong đó, 2 đô thị đặc biệt (Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh) và các đô thị loại I đạt khoảng 80 - 90%; tại các đô thị loại II, III, IV đạt khoảng 40 - 50%. Tỷ lệ phủ kín quy hoạch chi tiết đô thị đạt khoảng 39% so với diện tích đất xây dựng.

Song song với sự gia tăng về số lượng đô thị là sự gia tăng về dân số ở khu vực thành thị, đặc biệt tại các khu đô thị lớn. Dân số Việt Nam đến năm 2021 là 98,51 triệu người, trong đó dân số đô thị là 36,57 triệu người, chiếm 37,1%, tăng hơn 6% so với năm 2010. Dân số thành thị tăng chủ yếu do tác động của di cư từ khu vực nông thôn sang khu vực thành thị chủ yếu để học tập và làm việc và chủ yếu nằm trong độ tuổi từ 15-39 tuổi chiếm tỷ lệ 84%.

Nhu cầu nhà ở tăng cao:

Đô thị hóa tốc độ cao, kinh tế tăng trưởng tốc độ cao thời gian dài, thu nhập người dân tăng lên làm cho nhu cầu nhà ở gia tăng, khả năng chi trả và mức độ sẵn sàng chi trả cho nhà ở cũng tăng theo. Dự báo nhu cầu nhà ở tăng 70 triệu m² mỗi năm từ nay đến 2030. Nhu cầu về nhà ở mới tập trung chủ yếu ở các đô thị lớn và các khu công nghiệp. Xét riêng cho từng phân khúc nhà ở tại khu vực đô thị thì chung cư giá rẻ và trung bình sẽ là phân khúc chiếm thị phần lớn nhất và có xu hướng gia tăng; nhà biệt thự, liền kề giữ ổn định trong ngắn hạn và có xu hướng giảm thị phần trong dài hạn; nhà ở cho người thu nhập thấp tiếp tục còn thiếu hụt trong ngắn hạn và trung hạn.

Về dài hạn, sự gia tăng nhanh chóng của tầng lớp trung lưu, tốc độ đô thị hóa nhanh chóng và cơ sở hạ tầng giao thông đang dần phát triển là những điều kiện thuận lợi để thị trường BDS tiếp tục năng động và phát triển.

Sự phát triển hạ tầng giao thông thúc đẩy sự phát triển đô thị trải dài ở các địa phương, nhất là các địa phương giáp ranh các đô thị lớn, nhất là các địa phương có lợi thế phát triển công nghiệp.

Về dự báo thị trường bất động sản trong ngắn hạn: theo dự báo của các chuyên gia, xét kịch bản lạc quan nhất là các hoạt động kinh tế được khôi phục hoàn toàn thì các phân khúc cũng sẽ hồi phục với tốc độ không giống nhau. BĐS công nghiệp, nhà ở và văn phòng sẽ có nhiều ưu thế và tiếp tục đà tăng trưởng mạnh mẽ ngay trong năm 2022. BĐS nghỉ dưỡng thì cần thêm thời gian vì có quan hệ chặt chẽ với đà hồi phục của ngành du lịch, có khi cần đến 2 hoặc 3 năm để đạt mức tăng trưởng như giai đoạn trước dịch.

Theo Công ty CBRE, năm 2022, nguồn cung căn hộ sẽ tăng nhưng so với nhu cầu thì vẫn chưa đáp ứng được, bởi khoảng 2 năm tới, tình trạng lệch pha về cung cầu vẫn tiếp diễn. Ngoài ra, chi phí đất, nhân công, giá vật liệu xây dựng vẫn tiếp đà tăng. Tất cả các yếu tố này là nguyên nhân dẫn đến sự tăng giá nhà ở trong những năm đến.

Môi trường pháp lý liên quan lĩnh vực bất động sản dần được hoàn thiện

Thời gian qua, việc Quốc hội, Chính phủ và các bộ ngành ban hành, sửa đổi hàng loạt các văn bản pháp luật và thi hành luật, từng bước tháo gỡ nhiều vướng mắc về thủ tục đất đai cho dự án bất động sản, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển.

b. Những thách thức**Những bất ổn về địa chính trị, dịch bệnh tiếp tục tác động tiêu cực đến nền kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng**

Những bất ổn của tình kinh tế - chính trị trên thế giới, dịch bệnh vẫn còn những diễn biến phức tạp, dẫn đến nhà đầu tư vẫn tâm lý phòng thủ, chưa mạnh dạn xuống tiền đầu tư đầu tư.

Chính sách siết chặt tín dụng và đứt gãy nguồn vốn dài hạn cho lĩnh vực bất động sản

Đi kèm các gói tài chính kích thích tăng trưởng kinh tế trong và sau dịch bệnh, khả năng nhà nước thực hiện siết tín dụng lĩnh vực bất động sản để kiểm soát lạm phát dẫn đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản lẫn khách hàng cá nhân khó tiếp cận nguồn vốn vay, điều này sẽ tác động làm giảm cả nguồn cung và nhu cầu bất động sản.

Những tiêu cực trong phát hành trái phiếu doanh nghiệp của một vài doanh nghiệp bất động sản đã ảnh hưởng tiêu cực đến khả năng huy động vốn dài hạn trên thị trường vốn, tạo sự đứt gãy nguồn cung vốn dài hạn cho các doanh nghiệp bất động sản.

Bên cạnh những thách thức trên, sự chông chéo giữa các văn bản pháp luật của các cơ quan với nhau như kiến trúc, quy hoạch, bất động sản, thuế...; thủ tục hành chính, đặc biệt là các thủ tục đầu tư chậm vẫn là những khó khăn các doanh nghiệp bất động sản vẫn đối mặt trong thời gian sắp đến. Tuy nhiên, ở phương diện khác, đây sẽ là cơ hội cho những doanh nghiệp có những dự án hoàn thiện về pháp lý.

1.2. Thị trường vật liệu xây dựng

Phân tích bối cảnh tạo ra triển vọng cho các doanh nghiệp xây dựng trong năm 2022, các chuyên gia tại SSI Research nhận định việc sửa đổi các Luật liên quan đến thị trường bất động sản sẽ là biến số quan trọng. Cụ thể, Luật Đất đai 2013 có thể sẽ được xúc tiến sửa đổi trong năm 2022 để hoàn thành vào tháng 5/2023 như dự kiến sẽ có thể đưa ra quy định cụ thể về hệ số đền bù giá đất nhằm giải quyết vấn đề giải phóng mặt bằng vốn là điểm vướng của nhiều dự án bất động sản hiện nay.

Đối với triển vọng doanh thu, lợi nhuận của các doanh nghiệp xây dựng trong năm 2022, SSI Research nhận định việc giá trị hợp đồng ký kết chưa thực hiện cuối năm 2021 có thể đảm bảo doanh số xây dựng phục hồi.

Bên cạnh đó, cũng theo nhận định của SSI Research, việc giá thép xây dựng điều chỉnh giảm trong năm 2022 có thể giúp cải thiện biên lợi nhuận cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực thầu xây dựng.

Chia sẻ quan điểm tích cực về triển vọng trong hoạt động của các doanh nghiệp xây dựng, chia sẻ với Diễn đàn Doanh nghiệp, ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch Hiệp hội nhà thầu xây dựng Việt Nam (VACC) cho rằng thị trường bất động sản “nóng” trở lại chắc chắn sẽ kéo theo sự hồi phục mạnh mẽ từ các nhóm ngành cung ứng như vật liệu xây dựng, xây lắp thi công, đồng thời góp phần giải quyết công ăn việc làm cho người lao động, tạo động lực cho các doanh nghiệp phát triển.

Bên cạnh đó, việc Chính phủ quyết tâm đẩy mạnh đầu tư công cùng những gói hỗ trợ về phục hồi kinh tế, đặc biệt GDP được dự báo tăng 6,5 - 7% trong năm 2022 không chỉ tạo cơ hội cho các dự án đầu tư trong lĩnh vực bất động sản mà còn cả những công trình khác về hạ tầng kỹ thuật, văn hoá, xã hội,... Do đó, ngành xây dựng nói chung, vật liệu xây dựng nói riêng sẽ có cơ hội phát triển rất tốt trong năm 2022.

2. Tình hình năng lực của TTB

2.1. Thuận lợi.

- Triển khai xây dựng các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội tại Thái Nguyên, Bắc Giang – các địa phương có các khu công nghiệp phát triển nhanh dẫn đến nhu cầu nhà ở tăng cao. Cụ thể, TTB hiện đang triển khai các dự án bất động sản tập trung chủ yếu tại các tỉnh Thái Nguyên, Bắc Giang – là những địa phương có tốc độ phát triển cao, một trong những địa phương thu hút FDI mạnh trong những năm gần đây. Tại hai địa phương này quá trình công nghiệp hóa đang đẩy mạnh. Cụ thể, tại Bắc Giang, TTB đang triển khai dự án Green City và chuẩn bị M&A một dự án đô thị tại Bắc Giang. TTB hiện đã và đang sở hữu nhiều dự án Bất động sản tiềm năng và phù hợp với phân khúc có sức cầu tốt tại địa phương, các dự án đều nằm ở trung tâm thành phố qua đó tạo được sức hút lớn với khách hàng tại địa phương và trong nước.
- Kinh nghiệm trong phát triển và triển khai dự án. Thực hiện các thủ tục pháp lý dự án nhanh, có kinh nghiệm.

2.2. Khó khăn

- Quy mô trung bình, nên việc xúc tiến các dự án lớn gặp khó khăn.
- Đội ngũ kinh doanh, kinh nghiệm thiết kế, quản trị dự án.

II. Định hướng chiến lược kinh doanh TTB giai đoạn 2022-2025 và kế hoạch 2022

1. Định hướng chiến lược kinh doanh giai đoạn 2022-2025

1.1. Định hướng chung

- Tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng để duy trì sự ổn định cho hoạt động SXKD chung của công ty, đồng thời hỗ trợ hoạt động kinh doanh bất động sản. Mục tiêu tăng trưởng doanh thu hằng năm của hoạt động kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng từ 10-15%/ năm.

- Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản: Hoàn thành các dự án đang triển khai dở dang, xúc tiến, các dự án mới, triển khai gói đầu xác dự án, đảm bảo tính liên tục của các dự án Bất động sản. Mục tiêu tăng trưởng doanh thu BĐS bình quân 30-50%/năm. Từ năm 2024 trở thành hoạt động kinh doanh chính của TTB, đến năm 2025, kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng hơn 60% doanh số của toàn công ty.
- Hoạt động kinh doanh bất động sản:
 - + Định hướng sản phẩm: tập trung phân khúc sản phẩm, phân khúc giá phù hợp nhu cầu ở thật của người dân; tiếp cận dần phân khúc cao cấp.
 - + Nâng cao năng lực xúc tiến, triển khai dự án; năng lực quản lý dự án, năng lực tài chính.
 - + Tập trung xây dựng mối quan hệ chiến lược với các đơn vị phân phối, thiết kế, các ngân hàng, các đơn vị cung cấp các dịch vụ tiện ích để thuận lợi trong việc triển khai các dự án, xây dựng hệ sinh thái cho các dự án của TTB
 - + Mục tiêu bốn năm đến: trở thành hoạt động kinh doanh chủ lực, đóng góp 50-70% doanh số, 70% lợi nhuận của tập đoàn. Đến Năm 2025, doanh số đạt 4.000 tỷ/năm. Xúc tiến các quỹ đất, đến cuối 2025, mục tiêu tạo quỹ đất 500-1000 hecta ở các vùng kinh tế, địa phương cả nước, tạo tiền đề phát triển giai đoạn 2025-2030.
- Hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng: tiếp tục mở rộng mạng lưới siêu thị VLXD, mục tiêu đến năm 2025 có trên 30 cửa hàng trên toàn quốc, doanh số tăng trưởng 10-15%/năm.

1.2. Các chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh 2022-2025

Bảng 4: Các chỉ tiêu cơ bản kế hoạch kinh doanh 2022-2025

ĐVT: tỷ đồng

Năm		2022	2023	2024	2025	Tốc độ tăng bình quân hằng năm (%)
Tổng doanh thu		1.800	3.000	4.500	6.000	35,1
Lợi nhuận sau thuế	Cao	80	250	450	600	65,5
	Thấp	30	100	180	220	64,6
Vốn chủ sở hữu		1.000	2.000	2.500	3.000	31,66
Tổng tài sản		2.000	4.000	6.000	10.000	49,5
Tỷ lệ cổ tức (%)		8%	15%	18%	20%	25,7

Kế hoạch 2022 – 2025 được xây dựng trên cơ sở phân tích kỹ những điều kiện kinh doanh hiện tại của công ty cũng như nhận định về những thách thức, cơ hội của thị trường. Các chỉ tiêu kế hoạch đề ra vừa đảm bảo tính khả thi, đồng thời mang tính thách thức. Để thực hiện được các chỉ tiêu kế hoạch, đòi hỏi sự nỗ lực toàn thể CNCNV của TTB. Vì vậy, để

động viên toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty nỗ lực đạt được mục tiêu đề ra, Công ty sẽ xây dựng chính sách khen thưởng khích lệ hơn cho CBCNV trong thời gian đến.

1.3. Kế hoạch tài chính

Bên cạnh kế hoạch kinh doanh, công ty xây dựng kế hoạch tài chính, đảm bảo kiểm soát tình hình tài chính công ty trong tình trạng lành mạnh, từng bước nâng cao hiệu quả kinh doanh.

Bảng 5: Các chỉ tiêu Tài sản – Nguồn vốn Kế hoạch 2022-2025

ĐVT: tỷ đồng

	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
I	Tổng tài sản	2.000	3.500	5.000	7.000
1	Tài sản ngắn hạn	1.250	2.500	3.000	5.000
2	Tài sản dài hạn	750	1.000	1.500	2.000
II	Tổng nợ	1.000	1.500	2.500	4.000
1	Nợ ngắn hạn	700	1.000	1.500	2.000
2	Nợ dài hạn	300	500	1.000	2.000

Bên cạnh hướng mục tiêu kết quả kinh doanh cao, khả thi trong giai đoạn 2022-2025, mục tiêu về cân đối cơ cấu Tài sản – Nguồn vốn và các chỉ tiêu tài chính khác cũng được dự tính. Mục đích hướng đến là đảm bảo tài chính công ty được kiểm soát ở trạng thái lành mạnh. Mục tiêu chung, kể từ 2023, hệ số Z Score của TTB nằm ở mức trên 3.0.

Về nguồn vốn: linh hoạt cấu trúc các nguồn vốn khả dụng cho hoạt động kinh doanh. Tăng vốn chủ sở hữu trong các năm để đảm bảo năng lực đấu thầu các dự án BĐS lớn.

2. Kế hoạch kinh doanh 2022

Xác định năm 2022 là năm đầu tiên Bước đi của giai đoạn mới: phát triển mạnh mẽ, đột phá

Phương hướng, mục tiêu, kế hoạch năm 2022 và giải pháp thực hiện

2.1 Phương hướng

Phương hướng của năm 2022 là tiếp tục đẩy mạnh phát triển hơn nữa về quy mô, lĩnh vực hoạt động, năng lực tài chính, năng lực quản trị và hiệu quả kinh doanh của Công ty. Thiết lập những nền tảng vững chắc để xây dựng TTB thành một công ty đa ngành, năng động, chuyên nghiệp và mang tầm quốc gia.

Các mục tiêu cơ bản:

Để triển khai quyết liệt các dự án kinh doanh trong năm 2022. Dự kiến các mục tiêu kinh doanh của Công ty năm 2022 như sau:

Chỉ tiêu	2021	Kế hoạch 2022 (Tỷ VND)			+/- 2022/ 2021 (%)		
		Thấp	Khả thi	Cao	Thấp	Khả thi	Cao
Doanh thu thuần	1,351	1,500	1,800	2,000	11%	33%	48%
LNST	6.9	30	70	80	190	614	1,350

2.2 Kế hoạch thực hiện

a. Đối với dự án Bất động sản:

- Hoàn thiện phần thô tòa nhà A6, với hơn 200 căn hộ của dự án Chung cư TBCO3 mở rộng;
- Hoàn tất bàn giao và ghi nhận doanh thu tòa CT1 và CT1A, hoàn thiện phần thô tòa nhà CT2 của dự án GREEN CITY Bắc Giang.
- Triển khai pháp lý các dự án mới và các dự án M&A.

b. Kinh doanh chuỗi cửa hàng *Sieuthixaydung.org*

- Tiếp tục hoàn thiện mạng lưới hệ thống các cửa hàng phân phối trên địa bàn tỉnh Thái Nguyên, Bắc Giang, Bắc Ninh và các tỉnh lân cận;
- Mở rộng thị trường kinh doanh ra các tỉnh miền trung, phát triển các đơn hàng và hợp tác cùng các đơn vị xây dựng lớn.....
- Chỉ đạo tìm hiểu thông tin và hiểu rõ về khách hàng trong hiện tại và xu hướng phát triển trong tương lai để từ đó có các phương thức quản lý và thúc đẩy phát triển kinh doanh phù hợp;
- Chỉ đạo xây dựng và quản lý hệ thống phân phối cho các đơn vị kinh doanh;
- Chỉ đạo và trực tiếp tham gia việc xây dựng Kế hoạch của đơn vị hàng năm/hàng tháng với việc thiết lập các chương trình, kế hoạch tài chính và các yêu cầu tổ chức thực hiện phù hợp;
- Định hướng kinh doanh, quản lý, khai thác và phát triển hệ thống phân phối phép cùng chuỗi *Sieuthixaydung.org*;
- Chỉ đạo tổ chức thực hiện, đánh giá hiệu quả các chính sách, sản phẩm, chương trình liên quan đến hoạt động kinh doanh;
- Chủ động trong việc giải quyết tình huống và tham mưu ý kiến, sáng kiến cho Ban lãnh đạo;
- Đa dạng các mặt hàng kinh doanh: thép xây dựng, thép hộp, thép hình, vật tư kim khí phục vụ ngành xây dựng.

c. Sản xuất và kinh doanh cầu lông

- Nâng cao năng suất và chất lượng sản phẩm đủ tiêu chuẩn thi đấu tại các giải đấu lớn.
- Tập trung bám sát thị trường, giữ vững vị trí số một về thị phần Tại Thái Nguyên và các tỉnh lân cận. Tích cực gia tăng mở rộng thị trường mới, đẩy mạnh tiêu thụ.

Chỉ tiêu đặt ra: Tăng trưởng doanh thu tối thiểu 10%/ năm.

Giải pháp:

- Nâng cao dây chuyền sản xuất, tối đa hóa hiệu quả sản xuất;

- Nghiên cứu nâng cao chất lượng công vật tư, nguyên vật liệu;
- Tăng công suất Quả Cầu Gỗ ;Sắp xếp lại đội ngũ cán bộ quản lý kỹ thuật, chất lượng cho từng người một cách hợp lý;
- Kiểm tra chất lượng nguyên vật liệu đầu vào theo quy trình sản xuất, tiếp tục tìm kiếm nhà cung cấp vật liệu để tìm ra nguồn nguyên vật liệu đạt chất lượng tốt nhất.

Kết luận:

Những kết quả đạt được trong năm 2021 và những năm trước đó là điều kiện thuận lợi và là động lực cho Công ty phấn đấu hoàn thành nhiệm vụ kinh doanh năm 2022. Trong bối cảnh môi trường kinh doanh thay đổi và biến động liên tục, các giải pháp kinh doanh mà Công ty đưa ra cho năm 2022 tập trung hướng tới những mục tiêu bền vững và lâu dài nhằm củng cố và phát huy những giá trị cốt lõi tạo nên nền tảng nội lực vững chắc cho TTB, đồng thời thích nghi với môi trường kinh doanh trong thời kỳ mới. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc cùng tập thể cán bộ nhân viên Công ty bằng tất cả nỗ lực của mình quyết tâm thực hiện thành công các nhiệm vụ đề ra cho năm 2022, mang lại lợi ích cho các cổ đông và đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế xã hội Việt Nam. *b*

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Lưu VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Phùng Văn Thái



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

Số: 01/2022/TT-ĐHĐCĐ

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 01

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

(V/v: Thông qua Báo cáo tài chính kiểm toán 2021)

Kính thưa Đại hội!

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua Báo cáo tài chính năm 2021 đã được kiểm toán bởi:

- Đơn vị kiểm toán: Công TY TNHH Kiểm Toán TTP
- Địa chỉ: Tầng 12 Tháp Tây, tòa nhà Hancorp Plaza, số 72 Trần Đăng Ninh Phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: (04) 37 425 888 . Fax: (04) 37 578 666

Bản báo cáo này phát hành vào ngày 28/03/2022 và đã được Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ công bố thông tin toàn văn báo cáo vào ngày 29/03/2022 tại địa chỉ: <https://tienbo.vn/category/quan-he-co-dong/>

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, BKS;
- Ban TGD;
- Website;
- Lưu VT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHÙNG VĂN BỘ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIẾN BỘ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 02/2022/TT-ĐHĐCĐ

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 02

(V/v: Lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty năm 2022)

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

Thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ kính trình Đại hội phê duyệt lựa chọn công ty kiểm toán thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty năm 2022 như sau:

1. Các tiêu thức lựa chọn công ty kiểm toán độc lập

Ban kiểm soát xin đề xuất tiêu thức lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập như sau:

- Chọn một đơn vị kiểm toán được phép hoạt động tại Việt Nam và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận kiểm toán cho các tổ chức phát hành, tổ chức niêm yết.
- Là một trong những công ty kiểm toán hàng đầu; có uy tín về chất lượng kiểm toán; có nhiều kinh nghiệm kiểm toán các BCTC trong lĩnh vực Bất động sản du lịch theo các quy định của các chuẩn mực kế toán, hệ thống Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Quốc tế (IFRS).
- Đội ngũ kiểm toán viên có trình độ cao và nhiều kinh nghiệm; đáp ứng được yêu cầu của Tập đoàn Tiên Bộ về phạm vi và tiến độ kiểm toán và có mức phí kiểm toán hợp lý phù hợp với chất lượng kiểm toán.

2. Đề xuất ĐHĐCĐ thông qua việc lựa chọn công ty kiểm toán

Với các tiêu chí nêu trên, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đơn vị kiểm toán BCTC năm 2022 đủ điều kiện theo các tiêu chí tại mục 1.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét, biểu quyết thông qua!

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, TGD;
- Lưu: VT, BKS.

**TM. BAN KIỂM SOÁT
TRƯỞNG BAN**

Dương Thị Vân



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 03/2022/TT-ĐHĐCĐ

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 03

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

(V/v: Phân phối lợi nhuận chưa phân phối tại Báo cáo tài chính năm 2021)

Kính thưa Đại hội!

Căn cứ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2021 cùng kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2022; Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án phân phối lợi nhuận sau thuế như sau:

Trên cơ sở số liệu đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán TTP ngày 28/03/2022, toàn bộ số lợi nhuận sau thuế lũy kế trên Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ (“TTB”) đến thời điểm 31/12/2021 là: **6.991.464.751 đồng**.

Hội đồng quản trị nhất trí trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt phương án không thực hiện chia cổ tức năm 2021.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, BKS ;
- Ban TGD;
- Lưu VP.

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phùng Văn Bộ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

Số: 04/2022/TT-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 04

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

(V/v: thực hiện việc chi trả thù lao Thành viên Hội đồng quản trị năm 2021 và kế hoạch dự kiến năm 2022)

Kính thưa Đại hội!

Hội đồng quản trị xin báo cáo với Đại hội đồng cổ đông tình hình thực hiện việc chi trả thù lao thành viên HĐQT trong năm 2021 và đề xuất mức thù lao dự kiến năm 2022 như sau:

1. Tình hình thực hiện việc chi trả thù lao Thành viên HĐQT trong năm 2021

Dựa vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đã đạt được năm 2021, HĐQT thống nhất không nhận thù lao như dự kiến tại Đại hội Đồng cổ đông năm 2021.

2. Dự kiến mức thù lao thành viên HĐQT trong năm 2022.

Nhận thấy trong năm 2021 tiếp tục là năm khó khăn thách thức đối với doanh nghiệp vì vậy HĐQT xin đề xuất chỉ nhận thù lao trong năm 2022 cho đến khi tỷ lệ lợi nhuận/doanh thu vượt 10%.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Phùng Văn Bộ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

Số: 05/2022/TT-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 05

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

*(V/v: thực hiện việc chi trả thù lao Thành viên Ban kiểm soát năm 2021
và kế hoạch dự kiến năm 2022)*

Kính thưa Đại hội!

Ban kiểm soát xin báo cáo với Đại hội đồng cổ đông tình hình thực hiện việc chi trả thù lao thành viên BKS trong năm 2021 và đề xuất mức thù lao dự kiến năm 2022 như sau:

1. Tình hình thực hiện việc chi trả thù lao Thành viên BKS trong năm 2021.

Dựa vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đã đạt được năm 2021, BKS thống nhất không nhận thù lao như dự kiến tại Đại hội Đồng cổ đông năm 2021.

2. Dự kiến mức thù lao thành viên BKS trong năm 2022.

BKS đề xuất mức thù lao cho mỗi thành viên là 10.000.000 VNĐ/tháng (Mười triệu đồng một tháng).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua./.





**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

Số: 06/2022/TT-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 06

V/v: Miễn nhiệm và Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị (HĐQT)

Kính thưa Đại hội!

HĐQT đề nghị Đại hội xem xét và bỏ phiếu thông qua vấn đề sau:

Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020, HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc Miễn nhiệm và Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019 - 2024.

I. Miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị đối với:

1. Ông Hoàng D.Quan - Thành viên Hội đồng quản trị - Độc lập;

II. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019– 2024 đối với:

1. Ông Hoàng Trung Thành - Thành viên Hội đồng quản trị - Độc lập;
2. Ông Ngô Quang Mỹ - Thành viên Hội đồng quản trị;
3. Bà Nguyễn Thị Hằng Hải - Thành viên Hội đồng quản trị;

Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ, HĐQT thống nhất đề xuất ĐHĐCĐ xem xét việc Miễn nhiệm và Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019 – 2024.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

PHÙNG VĂN BỘ



**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIÊN BỘ**

Số: 07/2022/TT-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 07

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2022

V/v: Miễn nhiệm và Bầu bổ sung thành viên Ban Kiểm soát ("BKS")

Kính thưa Đại hội, Ban kiểm soát đề nghị Đại hội xem xét và bỏ phiếu thông qua vấn đề sau:

Căn cứ Luật Doanh nghiệp 2020, HĐQT đề xuất ĐHĐCĐ xem xét thông qua việc Miễn nhiệm và bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 - 2024.

I. Miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát đối với:

1. Bà Dương Thị Vân - Thành viên BKS
2. Bà Phạm Thị Bích Ngọc - Thành viên BKS
3. Bà Thân Thị Thu Thủy - Thành viên BKS

II. Bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019– 2024 đối với ông/bà:

1. Ông: Ngọc Văn Ninh - Thành viên Ban kiểm soát
2. Bà: Đỗ Thị Ngọc - Thành viên Ban kiểm soát
3. Bà: Đặng Thu Hà - Thành viên Ban kiểm soát

Theo quy định tại Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ, Ban kiểm soát thống nhất đề xuất ĐHĐCĐ xem xét việc Miễn nhiệm và Bầu bổ sung thành viên Ban kiểm soát nhiệm kỳ 2019 – 2024.





**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIÊN BÒ**

Số: 08/2022/TT-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 08

(V/v: Sửa đổi điều lệ của công ty)

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bò

Căn cứ yêu cầu thực tế trong quản trị, điều hành Công ty, Hội đồng quản trị (HĐQT) đã rà soát Điều lệ hiện hành của công ty. Trên cơ sở rà soát, HĐQT nhận thấy một số điều khoản của Điều lệ hiện hành (Là bản điều lệ sau khi đã hoàn thành đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ, theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 số 115/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/04/2021 được Công ty ban hành và công bố thông tin ngày 18/3/2022 theo đường dẫn: <https://tienbo.vn/thong-tin-co-dong-2/>) cần được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với các yêu cầu quản trị, điều hành công ty. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua những điểm sửa đổi, bổ sung Điều lệ với các điều khoản theo phụ lục đính kèm tờ trình này. Các điều khoản khác của điều lệ không sửa đổi, bổ sung vẫn giữ nguyên hiệu lực thi hành.

Điều lệ mới có hiệu lực kể từ ngày được ĐHĐCĐ thông qua và thay thế cho toàn văn Điều lệ đã ban hành ngày 18/03/2022.

Giao cho Tổng giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức hoàn thiện, ký ban hành điều lệ mới đúng quy định pháp luật.

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét, phê duyệt.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, TGD;
- Lưu: VT, BKS.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phùng Văn Bộ

Phụ lục sửa đổi, bổ sung điều lệ
(Đính kèm tờ trình số 08/2022/TT-DHĐCD ngày 21/05/2022 của Hội đồng quản trị)

STT	Điều khoản liên quan	Nội dung điều lệ hiện hành	Nội dung điều lệ được sửa đổi, bổ sung
1	Khoản 1, Điều 22	Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp.	Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty.
2	Khoản 1, Điều 26	Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 người	Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 07 người





**CÔNG TY CỔ PHẦN
TẬP ĐOÀN TIỀN BỘ**

Số: 09/2022/TT-ĐHĐCĐ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Thái Nguyên, ngày 21 tháng 05 năm 2022

TỜ TRÌNH 09

(V/v: Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ)

Kính thưa: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2021 (Được thông qua dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản) ngày 27/4/2021 về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 ngày 16/11/2021;

Căn cứ vào các Nghị quyết Hội đồng quản trị của TTB liên quan đến việc triển khai thực hiện phát hành cổ phiếu riêng lẻ;

Căn cứ vào tình hình thực tế thực hiện công việc;

Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Bộ báo cáo kết quả thực hiện công việc phát hành riêng lẻ như sau:

- Căn cứ vào Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 27/04/2021 về việc chào bán cổ phiếu riêng lẻ.
- Căn cứ vào Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 ngày 16/11/2021 của CTCP Tập đoàn Tiên Bộ.
- Căn cứ các Nghị quyết Hội đồng quản trị:
- + Thông qua phương án phát hành riêng lẻ theo nghị quyết số 126/2021/NQ-HĐQT ngày 11/5/2021, đã được CBTT theo văn bản số 128/2021/CV-TTB ngày 12/5/2021;
- + Thông qua hồ sơ chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo nghị quyết số 130/2021/NQ-HĐQT ngày 12/5/2021, đã được CBTT theo văn bản số 131/2021/CV-TTB ngày 12/5/2021;
- + Nghị quyết số 253/2021/NQ-HĐQT ngày 10/8/2021, đã được CBTT theo văn bản số 254/2021/CV-TTB ngày 10/8/2021 về việc thay đổi danh sách dự kiến nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của công ty;
- + Nghị quyết số 296/2021/NQ-HĐQT ngày 10/9/2021, đã được CBTT theo văn bản số 299/2021/CV-TTB ngày 10/9/2021 về việc thông qua phương án mua lại cổ phần của công ty sở hữu dự án Bất động sản;



- Hồ sơ chào bán riêng lẻ đã được UBCK Nhà nước chấp thuận theo văn bản số 637/UBCK-QLCB ngày 09/02/2022;
- Nghị quyết số 47/2022/NQ-HĐQT ngày 22/02/2022, đã được CBTT theo văn bản số 48/2022/CV-TTB ngày 23/02/2022 về việc thay đổi thay đổi danh sách dự kiến nhà đầu tư tham gia đợt chào bán cổ phiếu riêng lẻ của công ty (lần 2). Danh sách chốt là:

STT	Họ và tên	Số ĐKSH	SL cổ phần mua
1	2	3	4
1	Công ty Cổ phần Blue Investments	0108268429	5.500.000
2	Công ty TNHH TPVA Hà Nội	0108893912	6.000.000
3	Công ty TNHH Công nghiệp Anh Thảo	4601136789	7.000.000
4	Công ty TNHH Bắc Nam Thái Nguyên	8016623290	8.000.000
5	Công ty TNHH một thành viên Quyết Thắng QT	4601577092	8.000.000
6	Công ty trách nhiệm hữu hạn Ngọc Bích	4600861590	6.500.000
7	Dương Diễm Hằng	013088561	1.000.000
8	Trần Thanh Hà	090708322	4.000.000
9	Dương Thị Vân	121873318	4.000.000
	Tổng		50.000.000

(Kèm theo Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ số 77/2022/CV-TTB ngày 07/3/2022)

- Ngày 10/3/2022, UBCK Nhà nước chấp thuận kết quả chào bán cổ phiếu riêng lẻ theo văn bản số 1158/UBCK-QLCB;
- Đã thực hiện xong phương án mua cổ phần của của các công ty sở hữu dự án Bất động sản theo phương án được Nghị quyết HĐQT số 296/2021/NQ-HĐQT ngày 10/9/2021 thông qua trong tháng 3/2022: Tổng số tiền: 300.000.000.000 VNĐ (Ba trăm tỷ đồng)

a. Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh Phát

Nội dung	Số lượng	Giá mua (VNĐ/cổ phần)	Số tiền (VNĐ)
Mua cổ phần từ cổ đông hiện hữu	8.500.000	10.000	85.000.000.000
Mua cổ phần trong đợt phát hành thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bình Minh Phát theo Phương án phát hành cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết số 04/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 12/04/2021 của ĐHĐCĐ	13.000.000	10.000	130.000.000.000
Tổng cộng	21.500.000		215.000.000.000

Tỷ lệ sở hữu của TTB là 82,69% so với tổng số vốn điều lệ của Công ty cổ phần đầu tư Bình Minh Phát sau khi thay đổi.

b. Mua cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu

Nội dung	Số lượng	Giá mua (VNĐ/cổ phần)	Số tiền (VNĐ)
Mua cổ phần từ cổ đông hiện hữu	1.000.000	10.000	10.000.000.000
Mua cổ phần trong đợt phát hành thêm cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu theo Phương án phát hành cổ phiếu được thông qua tại Nghị quyết số 08/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2021 của ĐHĐCĐ	7.500.000	10.000	75.000.000.000
Tổng cộng	8.500.000		85.000.000.000

Tỷ lệ sở hữu của TTB là 97,14% so với tổng số vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đại Hữu sau khi thay đổi.

Số tiền 200.000.000.000 VNĐ (Hai trăm tỷ) hiện công ty đang tiếp tục triển khai thực hiện công việc phục vụ thực hiện hoạt động kinh doanh của TTB.

- Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành cổ phiếu: 51.509.583 cổ phần;
- Số lượng cổ phiếu phát hành thêm: 50.000.000 cổ phần;
- Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành: 101.509.583 cổ phần;
- VDL trước thay đổi: 515.095.830.000 VNĐ;
- VDL sau thay đổi: 1.015.095.830.000 VNĐ;
- Điều lệ của TTB đã được sửa đổi vốn điều lệ theo kết quả phát hành thực tế;
- TTB đã được cấp giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp lần thứ 16 ngày 21/4/2022 thay đổi số vốn điều lệ căn cứ theo kết quả phát hành cổ phiếu riêng lẻ;
- TTB đã hoàn thành xong và được chấp thuận về thủ tục về đăng ký, lưu ký và niêm yết cổ phiếu bổ sung và đăng ký ngày giao dịch chứng khoán thay đổi niêm yết tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) đúng quy định;

Kính trình ĐHĐCĐ xem xét, biểu quyết thông qua!

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT, TGD;
- Lưu: VT, BKS.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Phùng Văn Bộ