

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SXKD XNK DV&ĐT TÂN BÌNH (TANIMEX)**



**TÀI LIỆU
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
BẤT THƯỜNG**

Niên độ tài chính năm 2018

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 6 năm 2018

CHƯƠNG TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2018

Thời gian: 09:30 ngày 22 tháng 6 năm 2018

Địa điểm: Sân Mimosa- Khách sạn Đệ Nhất

Địa chỉ: Số 21 Hoàng Việt Phường 4 Quận Tân Bình

STT	Thời gian	Nội dung	Người thực hiện
1	08:30-09:30	Kiểm tra tư cách cổ đông	Ban Lễ Tân
2	9:35-9:40	Khai mạc đại hội; Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông	Ông Võ Chí Thanh
3	9:40-9:50	Báo cáo Dự Án Chung Cư Bình Tân (Milky Way)	Ông Trần Quang Trường - TV. HĐQT, TGD
4	9:50-10:00	Báo cáo Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	Ông Nguyễn Đình Minh Triết - Phó TGD
5	10:00-10:20	Đại hội thảo luận	Ông Nguyễn Minh Tâm Chủ trì - Chủ tịch HĐQT
6	10:20-10:25	Thông qua nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018	Thư ký Đại hội
7	10:30	Bế mạc Đại hội	Ông Nguyễn Minh Tâm

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SXKD XNK DV&ĐT TÂN BÌNH
(TANIMEX)**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Số 01/Ttr-HĐQT

Tp.HCM, ngày 08 tháng 6 năm 2018

TỜ TRÌNH

V/v Thông qua chủ trương đầu tư Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way)

Kính gửi : ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần SXKD XNK DV & ĐT Tân Bình.

Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty TANIMEX thông qua chủ trương đầu tư Dự án “**Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way)**”, cụ thể như sau:

I. NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN:

1. **Tên dự án: CHUNG CƯ BÌNH TÂN (CHUNG CƯ MILKY WAY)**
2. **Chủ đầu tư:** Công ty CP SXKD XNK DV & ĐT Tân Bình (Tanimex)
3. **Mục tiêu đầu tư xây dựng :** Đầu tư xây dựng công trình chung cư cao tầng mới, hiện đại. Tổ chức cơ cấu và chức năng hợp lý. Đồng bộ cả về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phù hợp với tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật, đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch phát triển đô thị trước mắt và lâu dài.
4. **Quy mô đầu tư xây dựng :**
 - a. Diện tích đất quy hoạch : **62,029.7 m²**
 - b. Tổng diện tích sàn xây dựng : **264,826.2 m²**
 - c. Diện tích sàn kinh doanh : **163,948.8 m²**
 - d. Quy mô : **16 tầng, 1 hầm (12 block)**
 - e. Tổng số căn hộ : **2,007 căn**
5. **Địa điểm xây dựng:** phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Tp.HCM.
6. **Sự cần thiết đầu tư dự án:** Đáp ứng một phần nhu cầu về nhà ở của người dân thành phố, đóng góp đáng kể vào kiến trúc cảnh quan thành

phổ, làm tăng thêm chất lượng môi trường sống cho người dân và hoàn toàn phù hợp với quy hoạch đô thị của Thành Phố Hồ Chí Minh hiện tại và tương lai.

7. Chi phí đầu tư, cơ cấu vốn đầu tư, hiệu quả kinh tế dự kiến của dự án:

7.1. Chi phí đầu tư : bao gồm chi phí đất và chi phí xây dựng, thiết bị v.v.

ĐVT: tr.đ

STT	Nội dung	Số tiền
1	Chi phí đất	302,817
2	Chi phí xây dựng	1,623,691
3	Chi phí thiết bị	212,971
4	Chi phí chung (KTCB + nhà mẫu + hạ tầng bên ngoài + dự phòng...)	364,514
	Tổng cộng	<u>2,503,994</u>
	Làm tròn	<u>2,505,000</u>

7.2. Cơ cấu vốn đầu tư :

ĐVT: tr.đ

STT	Nội dung	Số tiền	Tỷ lệ
1	Vốn vay	281,000	11.2%
2	Vốn tự có	375,000	15.0%
3	Vốn huy động từ khách hàng	1,849,000	73.8%
	Tổng cộng	<u>2,505,000</u>	

7.3. Giá vốn và giá bán dự kiến :

ĐVT: tr.đ

STT	Nội dung	Số tiền	Phân bổ	Tỷ lệ
1	Chi phí xây dựng + thiết bị	2,201,177	13.43	77.2%
2	Chi phí đất	302,816	1.85	10.6%
3	Chi phí quản lý, bán hàng (5% DT)	158,928	0.97	5.6%
4	Kinh phí bảo trì (2%DT)	63,571	0.39	2.2%
4	Lãi vay	94,418	0.58	3.3%
5	Chi phí khác (duy tu, phí QLCC, BH cháy nổ bắt buộc, tách CQH) -1%	31,786	0.19	1.1%
	Tổng cộng	2,852,696	17.4	

a. Giá vốn bình quân : 17.4 triệu đồng/m²b. Giá bán bình quân : 21.8 triệu đồng/m²**7.4. Hiệu quả kinh tế :**

a. Tổng doanh thu = 3,179 tỷ đồng

b. Lợi nhuận sau thuế = 261 tỷ đồng

c. NPV (12%) = 67 tỷ đồng

d. ROE = 13.9 %

e. IRR = 19.0 %

8. Hình thức tổ chức thực hiện, quản lý dự án : Công ty Tanimex làm chủ đầu tư, kết hợp với các đơn vị liên quan triển khai thực hiện dự án đầu tư theo đúng quy định của pháp luật về xây dựng cơ bản và quy trình đầu tư của Công ty.

9. Tiến độ thực hiện dự án : Dự kiến 05 năm.

II. ĐỀ XUẤT:

Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua chủ trương thực hiện dự án “**Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way)**”, ủy quyền Hội Đồng Quản Trị phê duyệt dự án đầu tư và tổ chức các công tác triển khai dự án.

**CHỦ TỊCH HĐQT****NGUYỄN MINH TÂM**

DỰ ÁN CHUNG CƯ BÌNH TÂN (CHUNG CƯ MILKY WAY)

(Đính kèm tờ trình số 01/Ttr-HĐQT ngày 08/6/2018)

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ:

1. Tổng quan về nhu cầu nhà ở tại TP.HCM

- Thành phố Hồ Chí Minh là một đô thị đông dân cư nhất cả nước, với tỷ lệ tăng dân số rất cao. Trong đó tăng cơ học cao hơn tăng tự nhiên và có xu hướng tập trung mạnh vào khu vực nội thành hiện hữu, vượt quá sức của cơ sở vật chất. Kết cấu hạ tầng vốn yếu kém và đang tiếp tục xuống cấp nghiêm trọng.
- Với đà dân số tăng quá nhanh thì nhu cầu về nhà ở ngày càng cao, quỹ đất ngày càng khan hiếm. Việc đầu tư các chung cư cao tầng ở các khu vực ven nội thành sẽ càng phù hợp với xu hướng sống hiện đại.

2. Mục tiêu của dự án

- Đầu tư xây dựng một công trình chung cư cao tầng mới, có tổ chức cơ cấu chức năng hợp lý, đồng bộ cả về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp, đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch phát triển đô thị trước mắt và lâu dài. Kết nối hạ tầng với khu dân cư được quy hoạch hiện đại và khu chính trang hiện hữu.
- Việc đầu tư xây dựng các công trình tập trung góp phần chỉnh trang đô thị, tạo diện mạo mới cho Quận Bình Tân trong xu thế ngày càng phát triển.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN:

- Đồ án số 20/TTg ngày 16/01/1993 của Thủ tướng Chính phủ v/v quy hoạch tổng mặt bằng Tp.HCM.
- Quyết định số 4873/2002/QĐ-UB ngày 26/11/2002 của UBND Tp. HCM v/v thu hồi đất để mở rộng KCN Tân Bình tại Xã Bình Hưng Hòa, huyện Bình Chánh.
- Quyết định số 1127/2005/QĐ-UB-QLDT ngày 29/03/2005 của UBND Quận Bình Tân v/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư nằm trong KCN Tân Bình mở rộng phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.

- Công văn số 966/UBND ngày 03/11/2006 của Công ty Tanimex và UBND Quận Bình Tân đồng kính gửi đồng chí Phó chủ tịch Nguyễn Văn Đua v/v sử dụng phần đất tiếp giáp ranh quy hoạch quốc lộ 1A, kênh Cầu Sa và ranh quy hoạch dự án khu dân cư KCN Tân Bình mở rộng. Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính đối với khu vực chỉnh trang phù hợp quy hoạch.
- Công văn số 6888/VP-ĐT ngày 06/12/2006 của UBND Tp.HCM v/v sử dụng phần đất tiếp giáp ranh quy hoạch quốc lộ 1A, kênh Cầu Sa và ranh quy hoạch dự án khu dân cư KCN Tân Bình mở rộng.
- Công văn số 2245/UBND-DT ngày 19/04/2007 của UBND TPHCM v/v giải quyết hồ sơ sử dụng đất KCN Tân Bình mở rộng, quận Bình Tân, Tp. HCM.
- Quyết định số 5489/QĐ-UBND ngày 12/10/2007 của UBND Quận Bình Tân v/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng thuộc phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.
- Quyết định số 7515/QĐ-UBND ngày 07/12/2007 của UBND Quận Bình Tân v/v điều chỉnh một số nội dung Quyết định số 5489/QĐ-UBND ngày 12/10/2007 của UBND Quận Bình Tân.
- Quyết định số 401/QĐ-UBND ngày 15/01/2010 của UBND Quận Bình Tân v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 Nhóm nhà chung cư và lưu trú công nhân - Khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng thuộc phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.
- Thông báo số 4441/TB-SXD-VP ngày 21/06/2013 của Sở Xây dựng Tp.HCM v/v thông báo nội dung kết luận của Giám đốc Sở Xây dựng tại cuộc họp ngày 03/05/2013 v/v chấp thuận đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhóm nhà chung cư khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng thuộc do Công ty Tanimex làm chủ đầu tư.
- Quyết định số 12427/QĐ-UBND ngày 27/12/2013 của UBND Quận Bình Tân v/v điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng thuộc phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.
- Văn bản số 74/TC-QC ngày 02/03/2017 của Cục Tác chiến thuộc Bộ Tổng tham mưu v/v chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình.

- Thông báo số 5674/TB-SQHKT ngày 13/11/2017 của Sở Quy hoạch kiến trúc Tp.HCM v/v thông báo nội dung kết luận tại cuộc họp về điều chỉnh quy hoạch dự án khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng thuộc phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.

III- HÌNH THỨC ĐẦU TƯ:

1. Tên dự án :

**DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CHUNG CƯ BÌNH TÂN
(CHUNG CƯ MILKY WAY)**

2. Địa điểm xây dựng :

Phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân, TP.HCM

3. Hình thức đầu tư :

- Đây là dự án căn hộ cao tầng xây dựng để kinh doanh, được Công ty Tanimex đầu tư bằng nguồn vốn tự có của công ty, vốn tín dụng và nguồn vốn huy động từ khách hàng mua căn hộ theo tiến độ đầu tư xây dựng công trình.
 - Sau khi dự án hoàn thành, Công ty Tanimex có thể trực tiếp quản lý khu chung cư hoặc thuê một đơn vị chuyên nghiệp khác quản lý khu chung cư để đảm bảo khách hàng được sống trong 1 khu chung cư khang trang và tiện ích.
- 4. Thời gian đầu tư :**
- Tổng thời gian xây dựng và hoàn thành chung cư (kể cả hệ thống hạ tầng cơ sở và các công trình phúc lợi công cộng) dự kiến là 5 năm kể từ ngày công ty hoàn tất thủ tục pháp lý và có giấy phép xây dựng.

IV- VỊ TRÍ, HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT:

1. Vị trí khu đất :

- Phía Tây Nam : Giáp đường M1 (theo quy hoạch chi tiết khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng) có lộ giới 25.5m (4.5 - 16.5 - 4.5)
- Phía Tây Bắc : Giáp đường Phạm Đăng Giảng (theo quy hoạch chi tiết khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng) có lộ giới 30m (7.5 - 15 - 7.5).
- Phía Đông Nam : Giáp đường M12 (theo quy hoạch chi tiết khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng) có lộ giới 20m (5 - 10 - 5).

- Phía Đông Bắc : Giáp đường dọc kinh Cầu Sa (theo dự án đường dọc kinh Cầu Sa) có lộ giới 12m (2.5 – 7 – 2.5).
- 2. Hiện trạng khu đất :**
 - Khu đất xây dựng hiện nay là đất trống, đã san lấp mặt bằng ổn định; trên khu đất không có công trình kiến trúc.
- 3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật :**
 - 3.1 Hiện trạng giao thông :**
 - Trong khu đất quy hoạch hiện nay chưa đầu tư xây dựng mạng lưới giao thông. Tuy nhiên, theo quy hoạch chi tiết được duyệt, các tuyến đường giao thông tiếp cận khu quy hoạch như sau :
 - Đường Phạm Đăng Giảng (theo quy hoạch chi tiết khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng) có lộ giới 30m (7.5 – 15 – 7.5).
 - Đường M1 (theo quy hoạch chi tiết khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng) có lộ giới 25.5m (4.5 – 16.5 – 4.5).
 - Đường M12 (theo quy hoạch chi tiết khu dân cư phụ trợ khu công nghiệp Tân Bình mở rộng) có lộ giới 20m (5 – 10 – 5).
 - Đường dọc kinh Cầu Sa (theo dự án đường dọc kinh Cầu Sa) có lộ giới 12m (2.5 – 7 – 2.5).
 - 3.2 Hiện trạng cấp điện :**
 - Khu vực này hiện được cấp điện từ nguồn điện chung của TP.HCM trực tiếp từ trạm 110/15kv Phú Lâm, và đã có đường dây trung thế dọc theo đường M1.
 - 3.3 Hiện trạng cấp nước :**
 - Trong khu vực dự kiến hiện nay chưa có mạng phân phối nước máy thành phố. Dân cư trong khu vực hiện nay sử dụng nước giếng khoan ở tầng nước mạch nông để làm nước sinh hoạt, ăn uống.
 - 3.4 Hiện trạng thoát nước bản :**
 - Khu vực dự kiến quy hoạch hiện nay chưa có hệ thống thoát nước đô thị. Thủy đạo thoát nước chính của khu quy hoạch là rạch Cầu Sa ở phía đông khu quy hoạch.
 - 3.5 Hiện trạng thoát nước mặt :**
 - Nước mặt trên lưu vực chảy về vùng ruộng trũng sau đó thoát ra kênh Cầu Sa.

V- GIẢI PHÁP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG**1. Phương thức tổ chức quy hoạch xây dựng :**

- Đảm bảo tiêu chuẩn thiết kế của Nhà Nước về quy hoạch xây dựng, áp dụng có hiệu quả, phù hợp với nhu cầu thực tế trong giai đoạn phát triển hiện nay.
- Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị như hệ thống giao thông và kỹ thuật hạ tầng công trình dự kiến cho khu trung tâm.
- Đảm bảo diện tích sử dụng cho phù hợp với nhu cầu và chức năng sử dụng của từng khối, từng phòng.
- Khai thác tối đa cảnh quan xung quanh, cây xanh và các yếu tố đặc trưng của khu vực nhằm tạo nên một tổng thể tiện nghi, thích dụng và thẩm mỹ.
- Đảm bảo các dịch vụ kỹ thuật công trình như chỗ đậu xe, phòng cháy chữa cháy, môi sinh môi trường, ...

2. Giải pháp quy hoạch và phân khu chức năng :**2.1 Phương án thiết kế :**

- Công trình được xây dựng 1 hầm, 1 trệt + lửng, 15 lầu và sân thượng.
- Mật độ xây dựng công trình tối đa 35%.
- Các khoản lùi quy hoạch :
 - Đường Phạm Đăng Giảng có lộ giới 30m. Khoảng lùi so với lộ giới đường Phạm Đăng Giảng: 0.6m.
 - Đường M1 có lộ giới 25.5m. Khoảng lùi so với lộ giới đường M1: 0.9m.
 - Đường M4 có lộ giới 16m. Khoảng lùi so với lộ giới đường M4: 0.6m.
 - Đường dọc kinh Cầu Sa có lộ giới 12m. Khoảng lùi so với lộ giới đường kinh Cầu Sa: 0.6m.
- Tầng hầm được xây dựng rộng ra để đỗ xe và các khu vực kỹ thuật, trên nóc hầm có thể trồng cây xanh, đường giao thông, sân chơi kết hợp làm bãi đậu xe.
- Tầng trệt bố trí các căn hộ ở kết hợp thương mại dịch vụ, gồm 21 căn hộ.
- Lầu 1 đến lầu 15 là các căn hộ ở của người dân, gồm 1,986 căn hộ.
- Sân thượng được bố trí câu lạc bộ sinh hoạt TDTT của người dân, kết hợp với vườn hoa trên cao.

2.2 Các chỉ tiêu quy hoạch :

STT	Hạng mục	Đơn vị	Số lượng
1	Diện tích khu đất	m ²	62,029.7
2	Hệ số sử dụng đất		2.85
3	Tổng diện tích sàn xây dựng (có tầng hầm và sân thượng)	m ²	264,826.2
4	Tổng diện tích sàn xây dựng (không có tầng hầm và sân thượng)	m²	199,899.4
5	Tổng số căn hộ	căn	2,007
6	Mật độ xây dựng	%	26.4
7	Tầng cao	tầng	16 tầng

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích đất xây dựng	16,351.0	26.71
2	Đất cây xanh	12,375.0	53.93
3	Đất giao thông + sân bãi	33,303.7	19.36
Tổng diện tích đất		62,029.7	

2.3 Quy mô xây dựng :

- Tổng diện tích sàn xây dựng 264,826.2 m².
- Gồm 1 hầm, 1 trệt + lửng, 15 lầu và sân thượng.

STT	Thống kê	Khu A	Khu B	Khu C	Tổng cộng
1	Diện tích sàn xây dựng	89,705.2	87,540.6	87,580.4	264,826.2
	Diện tích tầng hầm + móng (m ²)	10,561.1	10,941.2	10,961.1	32,463.4
	Diện tích sàn xây	68,583.1	65,658.2	65,658.1	199,899.4

	dựng các tầng (m ²)				
	Diện tích mái + sân thượng (m ²)	10,561.0	10,941.2	10,961.2	32,463.4
2	Diện tích sàn kinh doanh (m²)	56,989.0	53,480.1	53,479.7	163,948.8
3	Tổng số căn hộ	663	676	668	2,007

3. Màu sắc và vật liệu sử dụng chính :

- Công trình xây dựng có màu sắc trang nhã, màu chủ đạo là màu trắng và vàng, màu sắc để sử dụng vào những điểm nhấn của công trình được dùng màu xanh đậm. Nhà sử dụng kính màu xanh lá hoặc xanh nhạt.
- Cấu tạo chịu lực của công trình : Cột, dầm, sàn, móng, cọc, cầu thang bằng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.
- Vật liệu chính của công trình :
 - Nền lát gạch ceramic, kích thước 60 x 60 (cm).
 - Tường bao che và tường ngăn: dùng gạch 4 lỗ, kích thước 8 x 8 x 18 (cm). Cầu thang dùng gạch đĩnh 4 x 8 x 18 (cm).
 - Cát xây dựng hạt trung và mịn.
 - Đá xây dựng lấy tại mỏ Châu Thới hoặc mỏ đá khác có chất lượng tương đương.
 - Xi măng xây dựng: dùng loại PC40. Bê tông mác 300.
 - Sắt, thép xây dựng loại AIII: dùng sản phẩm của Tổng Công ty thép VN hay thép liên doanh.
 - Cửa sổ lắp kính cường lực có song sắt bảo vệ.
 - Dây điện âm tường: dùng loại có chất lượng tương đương với sản phẩm CADIVI.
 - Ống nước nhựa PVC: dùng loại có chất lượng tương đương với chính sản phẩm của nhà máy nhựa Bình Minh.
 - Mái lợp tole tráng kẽm.
 - Trần thạch cao, khung nhôm.
 - Cống BTCT đúc sẵn.
 - Lavabo và bàn cầu tráng men, có chất lượng tương đương với nhà máy gốm sứ Thiên Thanh, loại A.

4. Thiết bị phục vụ công cộng trong toà nhà

- Các khu chung cư 16 tầng được ghép bởi các block, mỗi block có 2 thang máy gồm 1 thang thường và một thang chuyên dụng (có thể cấp cứu người bằng băng ca khi cần thiết) và hai thang bộ. Các thang này có đặc điểm sau :
 - Tải trọng thang thường 630 kg; thang chuyên dụng 1,100 kg.
 - Tốc độ thang máy: 1.5 m/s.
 - Số điểm dừng: 11 điểm.
 - Hai cánh mở tự động 2 bên.
 - Nguồn điện : động cơ 3 phase 380v - 50Hz; chiếu sáng: 220v - 50hz
 - Kích thước :
 - a. Thang thường : 630 kg
 - + Hồ thang : 1,700 x 2,300
 - + Phòng thang : 1,400 x 1,100 x 2,200
 - + Cửa tầng : 800 x 2,100
 - + Hồ Pit sâu : 1,500mm
 - + Tầng trên cùng cao : 3,500mm
 - b. Thang chuyên dụng : 1,100 kg
 - + Hồ thang : 2,000 x 2,300
 - + Phòng thang : 1,600 x 2,000 x 2,200
 - + Cửa tầng : 900 x 2,100
 - + Hồ Pit sâu : 1,500mm
 - + Tầng trên cùng cao : 3,500mm
 - Máy kéo : số lần khởi động ≥ 180 lần/ giờ

5. Hệ thống thu rác :

- Hệ thống thu dẫn rác cho chung cư được chế tạo bằng vật liệu Polime Composite trên cơ sở nhựa Polime không no gia cường bằng sợi thủy tinh. Hệ thống được cung cấp theo một bộ lắp ráp hoàn chỉnh có thể được lắp đặt bền vững bên trong toà nhà.
- Ống :
 - Các vật liệu của E-PC không thấm nước và các ống dẫn cũng trơn nhẵn như gương bên trong với các mối ghép nối nhẵn giữa các ống giúp cho hệ thống luôn luôn sạch và không bị rò rỉ.
 - Lòng ống dẫn rác có độ bền cao, rác không thể bám dính, nên không gây tắc ống.

- Chất lỏng thoát ra từ rác có nồng độ axit, bazơ hoặc muối cao. Nếu có lắng đọng cũng không thể ăn mòn thành ống.
- Chịu ăn mòn cao : chịu được sự ăn mòn do hóa chất axit, bazơ, dẫn các chất lỏng có tính ăn mòn cao, hòa tan cao như hóa chất, dầu mỡ, dung môi, nước thải công nghiệp, nước thải đô thị...
- Không gây ồn âm, cách âm tốt : Do tính chất không truyền dẫn của nhựa, khả năng cách âm của sợi thủy tinh nên giảm tối thiểu tiếng ồn trong quá trình đổ vật rơi.
- Có tính cách nhiệt.
- Không truyền dẫn điện.
- Không bắt lửa.
- Trọng lượng nhẹ.
- Tuổi thọ cao: kết cấu vững chắc, không nứt mẻ, lỗi lổm trong quá trình sử dụng, đồng thời ngăn được hồng hóc do các đồ vật rơi va đập vào.
- Các cửa thu rác và các phụ kiện :
 - Cửa, máng đổ rác : Được chế tạo nhằm đưa rác vào trong hệ thống nhưng vẫn đảm bảo hệ thống không bị tắt nghẽn.
 - Đai đỡ ống : Nhằm mục đích định vị ống thoát rác vào các sàn tầng.
 - Lắp thu ống - đầu chụp : Có nhiệm vụ liên kết ống thu rác và ống thoát khí.
 - Ống thoát khí: Nhằm mục đích dẫn khí trong hệ thống thu rác ra ngoài môi trường.
 - Quạt hút gió cưỡng bức : Nhằm mục đích hút mùi do rác thải gây ra bên trong hệ thống đổ rác, ngoài ra còn tạo một sự chênh lệch áp suất không khí khiến cho không khí sẽ đi ngoài vào khi mở cửa đổ rác và sẽ làm giảm tối đa mùi thoát ra ngoài từ hệ thống thu rác.
 - Cửa xả rác : Bao gồm ống nghiêng và nắp ống nghiêng, là chi tiết nằm tại vị trí cuối cùng của hệ thống thu rác có nhiệm vụ chứa rác bên trong.
 - Hệ thống đối trọng : Là thiết bị bao gồm quả đối trọng, dây cáp, pully, mối nối nóng chảy... Được can thiệp trong quá trình đóng mở cửa xả rác bằng điều chỉnh số lượng quả đối trọng. Hệ thống đối trọng còn có một thiết bị quan trọng đó là mối nối nóng chảy, chính nhờ thiết bị này mà hệ thống đảm bảo an toàn trong phòng chống

cháy và hoả hoạn. Khi xảy ra cháy, mỗi nồi nóng chảy sẽ tự động đứt ở nhiệt độ 72°C do đó toàn bộ hệ thống sẽ được ngăn cách, không cho lửa cháy lan lên các tầng.

6. Sân đường nội bộ :

- Quanh công trình bố trí một đường giao thông có bề rộng 6 - 12 m; để các loại xe có thể tiếp cận được công trình khi cần thiết.
- Do tầng hầm có kích thước rộng hơn tầng trệt của công trình, do vậy kết cấu mặt đường có hai loại :
 - Kết cấu sân đường bằng bê tông nhựa, mặt cắt của cầu tạo sân đường như sau :
 - + Lớp cát san lấp đầm đạt $k = 0.98$.
 - + Lớp cấp phối đá dăm dày 30cm, đầm chặt.
 - + Lớp nhựa hạt trung dày 10cm.
 - Kết cấu sân đường bê tông nhựa trên nắp hầm. Mặt cắt của cầu tạo đường như sau :
 - + Nắp hầm BTCT mác 350 - dày 200.
 - + Lớp nhựa bám dính 1kg/m^2
 - + Lớp nhựa hạt trung dày 10cm.

VI- GIẢI PHÁP HA TẦNG KỸ THUẬT:

1. Giải pháp kiến trúc xây dựng :

1.1 Yêu cầu về kiến trúc xây dựng :

- Đây là một công trình có quy mô lớn, cao tầng, kiến trúc đẹp, hiện đại cần hội đòi hỏi các giải pháp kỹ thuật, kiến trúc, độ an toàn cao, vừa mang tính thẩm mỹ của một khu chung cư với những tiện nghi hiện đại, thể hiện lối sống văn minh khắc phục cho được những yếu kém mắc phải của các loại hình chung cư trong thời gian vừa qua, đồng thời đảm bảo chống được động đất ở cấp độ 5 của thành phố cũng như khu vực Đông Nam Bộ.
- Tất cả những yêu cầu mang tính đặc trưng cần có của nhà cao tầng, do đó đòi hỏi nhà tư vấn thiết kế công trình phải thiết kế thỏa các yêu cầu trên.

1.2 Kết cấu :

- Nền móng sử dụng móng cọc ép BTCT.
- Khung sườn bê tông cốt thép đổ toàn khối.
- Vách cứng bê tông cốt thép mac M300.

- Tường bao che xây gạch vữa xi măng mac M75.

2. Giải pháp đầu tư hạ tầng kỹ thuật :

2.1. Quy hoạch san nền thoát nước mưa :

- Quy hoạch san nền : Khu đất đã được san lấp theo cao độ quốc gia.
- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa : Được thiết kế để đảm bảo yêu cầu thoát nước, chống ngập lụt. Nước sau khi qua bể tự hoại cùng với nước thải tắm rửa thoát ra hệ thống thoát nước thải của khu vực, nước mưa đi riêng rồi thoát ra hệ thống thoát nước mưa của khu vực – đảm bảo thoát nước an toàn và vệ sinh môi trường.

2.2. Quy hoạch cấp nước :

- Được lấy từ ống cấp nước của khu vực.
- Mỗi căn hộ tiêu thụ nước có 1 đồng hồ nước D15 lấy nước từ các ống chính cấp nước xuống và đồng hồ nước của các căn hộ được bố trí tại hành lang của mỗi căn hộ.
- Hệ thống cấp nước chữa cháy trong nhà được thiết kế riêng biệt và do cơ quan chuyên ngành PCCC thiết kế.
- Thực hiện chế độ định kỳ 3 tháng/1 lần – kiểm tra bảo dưỡng các thiết bị máy bơm và hệ thống cấp nước. Đảm bảo cho hệ thống cấp nước hoạt động tốt – cấp nước an toàn cho công trình.

2.3. Quy hoạch cấp điện : bao gồm :

- Hệ thống máy biến thế : gồm 6 trạm biến áp, từ trạm biến áp điện áp 15/22KV được hạ áp thành 380/220V-50hz cung cấp điện cho toàn bộ chung cư. Tủ điện hạ thế chính sẽ phân phối điện cho các căn hộ và các khu vực trung tâm khác thông qua hệ thống hộp thông tầng kỹ thuật điện chính và hệ thống thang cáp/ máng cáp.
- Lưới phân phối điện :
 - Nguồn cung cấp cho mỗi căn hộ sẽ được lấy nguồn từ trục điện chính thông qua các tủ điện tầng đặt tại mỗi trục thông tầng điện mỗi tầng.
 - Các đồng hồ điện riêng cho các căn hộ,... sẽ được đặt tại các trục thông tầng điện.
 - Cáp nguồn cho các trục cáp chính và trục cáp phụ sẽ là loại XLPE/PVC. Cáp nguồn cho hệ thống chữa cháy, thang máy phục vụ PCCC và đèn chiếu sáng khẩn cấp sẽ là loại chống cháy.

- Đèn chiếu sáng nhân tạo, đèn khẩn cấp và EXIT : Các đèn sự cố được bố trí ở các nơi cầu thang và khu vực chung với mục đích chiếu sáng khi bị mất điện đột xuất, được cấp nguồn trực tiếp từ tủ điện chính.
 - Đèn chiếu sáng thoát hiểm được bố trí trên các cửa thoát hiểm như các cửa vào thang thoát hiểm, cửa thoát ra ngoài. Các bộ nguồn dự phòng bên trong sẽ có khả năng hoạt động 2 giờ.
 - Đèn chiếu sáng cho các khu vực công cộng và khu vực đi lại sẽ được chọn hoà hợp với kiến trúc xung quanh mà vẫn đạt được độ rọi như yêu cầu.
 - Khu vực đậu xe và các phòng thiết bị cơ điện sẽ được lắp đèn có hộp chống bụi và được thiết kế để đạt được độ rọi là 50 lux.
 - Đèn chiếu sáng cảnh quang với các đặc điểm thẩm mỹ sẽ được thiết kế theo chỉ định của nhà kiến trúc cảnh quang.
 - Đèn chiếu sáng cho khu vực công cộng sẽ được điều khiển bằng các mạch xen kẽ và các công tắc thời gian với công tắc by-pass bằng tay.
- Hệ thống chống sét : Bao gồm một kim thu sét phóng điện sớm với bán kính bảo vệ cấp 1 là 70m được đặt trên một cột inox cao 2m và đường dây thoát sét thẳng đứng từ tầng mái đến đến các hố tiếp địa. Các hố tiếp địa sẽ được đặt tại tầng hầm và đảm bảo rằng giá trị điện trở đất đo được sau khi lắp đặt là 10 Ohm hay nhỏ hơn.
- Hệ thống nối đất : Các hố tiếp địa sẽ được đặt tại tầng hầm và đảm bảo rằng giá trị điện trở đất đo được sau khi lắp đặt là 4 Ohm hay nhỏ hơn cho hệ thống điện trung và hạ thế; 1 Ohm hay nhỏ hơn cho hệ thống điện thoại/ truyền hình cáp.
- Hệ thống truyền hình trung tâm : Cáp từ nhà cung cấp dịch vụ truyền hình cáp đến hộp thông tầng thông tin tại tầng hầm dẫn đến bộ phân phối tín hiệu truyền hình (CDR) đặt tại tầng 1. Cáp đồng trục sẽ phân phối từ phòng BQL đến các trục thông tầng kỹ thuật truyền hình thông qua các máng cáp ngang tại tầng hầm. Các căn hộ sẽ được cung cấp một đường tín hiệu truyền hình đến bộ chia tín hiệu đặt trong căn hộ. Phòng khách và tất cả các phòng ngủ được lắp đặt ổ cắm tivi. Các khu vực công cộng cũng được cung cấp 1 đường tín hiệu truyền hình cáp đến từng khu vực.
- Hệ thống điện thoại / mạng (ADSL) : Cáp điện thoại từ Công ty điện thoại khu vực sẽ cung cấp cho dự án thông qua cáp điện thoại ngầm đi

trong ống PVC đến hộp phân phối MDF đặt tại phòng ban quản lí. Một hộp phân phối điện thoại (MDF) sẽ được đặt tại tầng 1 để nhận cáp điện thoại vào. Mỗi căn hộ sẽ được cung cấp một đường dây điện thoại 4 đôi đến hộp đầu nối điện thoại (BT). 1 line cho điện thoại và 1 line cho đường truyền internet tốc độ cao ADSL. Cáp điện thoại từ phòng MDF sẽ được phân phối thông qua các máng cáp trong tầng 1 đến các hộp phân phối đặt tại trục thông tầng điện thoại. Hộp đầu nối cho mỗi căn hộ sẽ được đặt tại cùng vị trí với tủ phân phối điện. Phòng khách, các phòng ngủ được lắp đặt ổ cắm điện thoại, ổ cắm mạng. Dây mạng CAT5e sẽ được lắp đặt trước cùng với ổ cắm mạng cho nhu cầu sử dụng trong tương lai của chủ nhà.

VII- CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ DỰ ÁN:

1. Chi phí đầu tư :

- Chi phí đất : bao gồm chi phí đền bù, hỗ trợ di dời, tiền sử dụng đất (tạm tính).
- Chi phí xây dựng phần xây thô và hoàn thiện.
- Hạ tầng kỹ thuật : đường giao thông nội bộ, cấp thoát nước, điện, chiếu sáng...
- Chi phí thiết bị : thang máy, hệ thống PCCC, máy phát điện, trạm điện, hệ thống kỹ thuật phương đứng, hệ thống xử lý nước thải...
- Các chi phí chung như : chi phí kiến thiết cơ bản, nhà mẫu ...

ĐVT: tr.đ

STT	Nội dung	Số tiền
1	Chi phí đất	302,817
2	Chi phí xây dựng	1,623,691
3	Chi phí thiết bị	212,971
4	Chi phí chung (KTCB + nhà mẫu + hạ tầng bên ngoài + dự phòng...)	364,514
	Tổng cộng	<u>2,503,994</u>
	Làm tròn	<u>2,505,000</u>

2. Nguồn vốn đầu tư :

- Nguồn vốn của chủ đầu tư : 15% vốn đối ứng theo quy định.
- Còn lại được huy động từ nguồn vốn vay và từ khoản trả trước của khách hàng.

ĐVT: tr.đ

STT	Nội dung	Số tiền	Tỷ lệ
1	Vốn vay	281,000	11.2%
2	Vốn tự có	375,000	15.0%
3	Vốn huy động từ khách hàng	1,849,000	73.8%
	Tổng cộng	2,505,000	

VIII- PHƯƠNG ÁN KINH DOANH :

- Dự án có 2,007 căn hộ với nhiều diện tích, đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng.

1. Giá vốn và giá bán bình quân :

ĐVT: tr.đ

STT	Nội dung	Số tiền	Phân bổ	Tỷ lệ
1	Chi phí xây dựng + thiết bị	2,201,177	13.43	77.2%
2	Chi phí đất	302,816	1.85	10.6%
3	Chi phí quản lý, bán hàng (5% DT)	158,928	0.97	5.6%
4	Kinh phí bảo trì (2%DT)	63,571	0.39	2.2%
4	Lãi vay	94,418	0.58	3.3%
5	Chi phí khác (duy tu, phí QLCC, BH cháy nổ bắt buộc, tách CQH) -1%	31,786	0.19	1.1%
	Tổng cộng	2,852,696	17.4	

- Giá vốn bình quân /m² kinh doanh : 17.4 triệu đồng/m².
- Căn cứ nhu cầu thị trường và khảo sát giá kinh doanh của các căn hộ chung cư có điều kiện tương đồng với dự án, cũng như dự kiến nhu cầu tương lai đối với căn hộ chung cư. Xác định giá bán bình quân /m² kinh doanh là 21.8 triệu đồng/m².

2. Phương thức thanh toán :

- Thanh toán theo tiến độ xây dựng.

3. Phương án kinh doanh :

- Việc tổ chức bộ máy kinh doanh trong thời điểm ngày càng nhiều dự án chung cư cao tầng ra đời là hết sức quan trọng. Do vậy, ban quản lý dự án cần có kế hoạch tiếp thị, quảng cáo và kinh doanh hợp lý.
- Phương án kinh doanh của dự án cần thực hiện theo các bước cơ bản như sau:

- Chuẩn bị brochure giới thiệu về dự án, phương thức kinh doanh và mẫu nhà đẹp mắt.
- Chuẩn bị mô hình khu chung cư sử dụng cho mục đích quảng cáo và giúp khách hàng hình dung ra dự án sẽ được bố trí như thế nào.
- Thực hiện quảng cáo trên báo ngay sau khi quy hoạch 1/500 của dự án được phê duyệt. Hình thức quảng cáo trên báo chí hoặc phương tiện truyền thông. Thời lượng quảng cáo tùy từng thời điểm.
- Sau khi dự án khởi công, cần đầu tư xây dựng nhà mẫu để khách hàng có thể tham quan và quyết định mua căn hộ. Tiếp tục chiến dịch quảng cáo trên mọi phương tiện.
- Đưa sản phẩm lên sàn giao dịch bất động sản để giới thiệu và phân phối căn hộ.

XI- HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN:

1. Hiệu quả kinh tế :

- Dòng đời dự án là 5 năm, với doanh thu và chi phí đầu tư cho dự án, hiệu quả đầu tư của dự án như sau :
 - Tổng doanh thu = 3,179 tỷ đồng
 - Lợi nhuận sau thuế = 261 tỷ đồng
 - NPV (12%) = 67 tỷ đồng
 - ROE = 13.9%
 - IRR = 19.0%
- Kết luận : Về mặt hiệu quả kinh tế thì dự án mang tính khả thi cao với $NPV > 0$, suất thu hồi nội $IRR = 19.0\%$.

2. Hiệu quả xã hội :

- Khai thác hiệu quả quỹ đất, giải quyết một phần nhu cầu rất lớn về chỗ ở của người dân thành phố.
- Tạo thêm những khu nhà ở cao tầng, khang trang hiện đại, đạt tiêu chuẩn tốt, góp phần đáng kể vào chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị thành phố nói chung và Quận Bình Tân nói riêng.
- Chỉnh trang khu đô thị hiện hữu, góp phần thay đổi bộ mặt Quận Bình Tân.
- Việc triển khai dự án cũng sẽ tạo thêm việc làm cho người lao động, trong khu vực và lân cận, tăng thu nhập và góp phần nâng cao mức sống của người dân cũng như phát triển kinh tế xã hội của địa phương.

X- KẾT LUẬN & KIẾN NGHỊ:

Việc xây dựng công trình Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way) thuộc phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân là công việc có ý nghĩa quan trọng, góp phần chỉnh trang khu dân cư hiện hữu, phù hợp với xu hướng phát triển kinh tế xã hội của Quận Bình Tân nói riêng và toàn thành phố nói chung. Sự đầu tư thích đáng, kịp thời sẽ làm thay đổi diện mạo toàn khu vực và tạo sự đầu tư hấp dẫn cho các khu lân cận.

Để dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way) tại phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân thực hiện đúng chủ trương của Quận và Thành phố, Ban Điều Hành kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty Tanimex thông qua việc thực hiện dự án và ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị phê duyệt dự án đầu tư, tổ chức các công tác triển khai dự án.

Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SXXD XNK DV & ĐT TÂN BÌNH
(TANIMEX)**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----oOo-----

Số: 02/Ttr-HĐQT

Tp.HCM, ngày 08 tháng 06 năm 2018

TỜ TRÌNH

- V/v - *Thông qua Phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu*
- *Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành*

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29 tháng 6 năm 2006.
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ngày 24 tháng 11 năm 2010.
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.
- Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán.
- Căn cứ Thông tư 162/2015/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2015 về việc hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu.
- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần SXXD XNK DV & ĐT Tân Bình.

Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông kế hoạch phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau :

I. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU:

- Tên cổ phiếu : **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ & Đầu Tư Tân Bình**
- Mã cổ phiếu : **TIX**
- Loại cổ phiếu : **cổ phiếu phổ thông**
- Mệnh giá : **10,000 đồng/cổ phiếu**
- Tổng số cổ phiếu trước khi phát hành: **26,400,000 cổ phiếu**
- **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 26,400,000 cổ phiếu**
- **Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến: 3,600,000 cổ phiếu**
- Tổng mệnh giá phát hành: **36,000,000,000 đồng**
- Tỷ lệ phát hành: **13.636% (số lượng cổ phần dự kiến phát hành / số cổ phiếu đang lưu hành)**
- **Giá phát hành : tối thiểu 25,000 đồng/cổ phiếu**
- Đối tượng phát hành : **Cổ đông hiện hữu**
- Phương thức phân phối : **Toàn bộ 3,600,000 cổ phiếu phát hành sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 22 : 03 (căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng với 01 quyền mua, cứ 22 quyền mua sẽ được mua thêm 03 cổ phiếu mới)**
 Với số cổ phiếu đang lưu hành là 26,400,000 cổ phiếu thì số lượng cổ phiếu phát hành tương ứng là 3,600,000 cổ phiếu ($\{26,400,000 \times 3\} : 22$)
- Phương thức làm tròn số : **Số lượng cổ phiếu chào bán sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị.**
Ví dụ : Cổ đông A đang sở hữu 527 cổ phiếu sẽ được quyền mua 71 cổ phiếu, phần lẻ 0.86 sẽ không được tính ($\{527 \times 3\} : 22 = 71.86$).
- Hạn chế chuyển nhượng : **Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán lần này đều là cổ phiếu phổ thông và tự do chuyển nhượng.**
- Nguyên tắc xử lý cổ phiếu lẻ : **Số lượng cổ phiếu chào bán sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân - nếu có) sẽ ủy quyền cho Hội đồng quản trị xử lý để tăng đủ số lượng vốn như dự kiến.**
- Phương thức xử lý số cổ phần chào bán không hết : **Số cổ phiếu không chào bán hết được sẽ ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị lựa chọn đối tượng mua phù hợp và quyết định giá bán không thấp hơn 25,000 đồng/cổ phiếu.**
- Thời gian thực hiện : **Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng.**
- Chuyển nhượng quyền mua: **Quyền mua được phép chuyển nhượng 01 lần,**

người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng lại cho người thứ 3.

- Mục đích phát hành : Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty để đầu tư dự án Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.
- Thời điểm phát hành cổ phiếu : Dự kiến trong quý III hoặc IV năm 2018.

II. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

- Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 90 tỷ đồng, được dùng để tài trợ cho dự án Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân. Cụ thể như sau :

Stt	Hạng mục	Số tiền (đồng)	Thời gian dự kiến
1	Chi phí tiền sử dụng đất	90,000,000,000	Quý III & IV / 2018
	Tổng cộng	90,000,000,000	

III. TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

- Kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua Phương án phát hành cổ phiếu với các nội dung như trên.
- Ủy quyền cho Hội Đồng Quản Trị và Ban Điều Hành tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam, Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh nhằm thực hiện việc đăng ký lưu ký, niêm yết bổ sung toàn bộ số cổ phần phát hành thêm và đăng ký thay đổi vốn điều lệ trên Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, sửa đổi Điều lệ cho phù hợp với vốn điều lệ mới theo quy định.



CHỦ TỊCH HĐQT

NGUYỄN MINH TÂM

**CÔNG TY CỔ PHẦN
SXKD XNK DV & ĐT TÂN BÌNH
(TANIMEX)
-----oOo-----**

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

**PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN SXKD XNK DV & ĐT TÂN BÌNH
(TIX)**

Đính kèm tờ trình số 02/Ttr-HĐQT ngày 08/06/2018

I- CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Căn cứ Luật Chứng khoán ngày 29 tháng 6 năm 2006;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ngày 24 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Đầu tư ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 7 năm 2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư 162/2015/TT-BTC ngày 26 tháng 10 năm 2015 về việc hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu.
- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần SXKD XNK DV & ĐT Tân Bình;

II- MỤC ĐÍCH PHÁT HÀNH

Toàn bộ số vốn thu được từ đợt phát hành lần này được dùng để thanh toán tiền sử dụng đất cho Dự án Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Tp.HCM.

III- THÔNG TIN ĐỢT PHÁT HÀNH**1. Phương án phát hành cổ phiếu :**

- Tên cổ phiếu: **Cổ phiếu Công ty Cổ phần Sản Xuất Kinh Doanh Xuất Nhập Khẩu Dịch Vụ & Đầu Tư Tân Bình**
- Mã cổ phiếu: TIX
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu trước khi phát hành: 26,400,000 cổ phiếu
- **Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 26,400,000 cổ phiếu**
- **Số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến: 3,600,000 cổ phiếu**
- Tổng mệnh giá phát hành: 36,000,000,000 đồng
- Tỷ lệ phát hành: 13.636% (*số lượng cổ phần dự kiến phát hành / số cổ phiếu đang lưu hành*)
- **Giá phát hành : tối thiểu 25,000 đồng/cổ phiếu**
- Đối tượng phát hành : Cổ đông hiện hữu
- Phương thức phân phối : Toàn bộ 3,600,000 cổ phiếu phát hành sẽ được chào bán cho cổ đông hiện hữu với **tỷ lệ 22 : 03** (*căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phiếu tương ứng với 01 quyền mua, cứ 22 quyền mua sẽ được mua thêm 03 cổ phiếu mới*)
 Với số cổ phiếu đang lưu hành là 26,400,000 cổ phiếu thì số lượng cổ phiếu phát hành tương ứng là 3,600,000 cổ phiếu ($\{26,400,000 \times 3\} : 22$)
- Phương thức làm tròn số : Số lượng cổ phiếu chào bán sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị.
Ví dụ : Cổ đông A đang sở hữu 527 cổ phiếu sẽ được quyền mua 71 cổ phiếu, phần lẻ 0.86 sẽ không được tính ($\{527 \times 3\} : 22 = 71.86$).
- Hạn chế chuyển nhượng : Toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán lần này đều là cổ phiếu phổ thông và tự do chuyển nhượng.
- Nguyên tắc xử lý cổ phiếu lẻ : Số lượng cổ phiếu chào bán sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu lẻ (phần thập phân - nếu có) sẽ ủy quyền cho Hội đồng quản trị xử lý để tăng đủ số lượng vốn như dự kiến.

- Phương thức xử lý số cổ phần chào bán không hết : Số cổ phiếu không chào bán hết được sẽ ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đối tượng mua phù hợp và quyết định giá bán không thấp hơn 25,000 đồng/cổ phiếu.
- Chuyển nhượng quyền mua : Quyền mua được phép chuyển nhượng 01 lần, người nhận chuyển nhượng không được chuyển nhượng lại cho người thứ 3.
- Thời gian thực hiện : Trong vòng 90 ngày kể từ ngày Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng.

2. Thời điểm phát hành : Dự kiến trong quý III hoặc IV năm 2018

3. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành :

- Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 90 tỷ đồng, được dùng để tài trợ cho dự án Chung cư Bình Tân (Chung cư Milky Way), phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, Tp.HCM. Cụ thể như sau :

Stt	Hạng mục	Số tiền (đồng)	Thời gian dự kiến
1	Chi phí tiền SDĐ	90,000,000,000	Quý III & IV / 2018
	Tổng cộng	90,000,000,000	

- Số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán là 81 tỷ đồng (tỷ lệ thành công 90%). Trong trường hợp không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến. Công ty sẽ xem xét huy động thêm nguồn tiền từ các tổ chức tín dụng để tài trợ cho dự án.
- Toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành sẽ được niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

IV- MỘT SỐ VẤN ĐỀ LIÊN QUAN ĐẾN GIÁ PHÁT HÀNH VÀ MỨC ĐỘ PHA LOÃNG CỔ PHẦN DỰ KIẾN SAU KHI PHÁT HÀNH

1. So sánh giá phát hành với giá trị sổ sách tại thời điểm ngày 30/09/2017 và giá thị trường tại thời điểm 30/09/2017 :
- Cổ đông hiện hữu của TIX sẽ được hưởng quyền mua cổ phần phát hành thêm ở mức giá tối thiểu là 25,000 đồng/cổ phiếu, tương đương 98.49 % với giá trị sổ sách và 71.94 % với thị giá cổ phần, cụ thể như sau :
- Giá trị sổ sách một cổ phiếu của TIX tại thời điểm 30/09/2017 :

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách} \\ 1 \text{ cổ phiếu} \end{array} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}} = \frac{670,114,300,942}{26,400,000} = \frac{25,383}{\text{đồng/cp}}$$

(*) *Vốn chủ sở hữu sau khi trừ lợi ích cổ đông thiểu số (nếu có)*

- Thị giá cổ phiếu TIX đóng cửa ngày 30/03/2018 : 34,750 đồng/cp

2. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phần dự kiến sau khi phát hành :

- Pha loãng giá thị trường : Giả định giá thị trường trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 32,500 đồng/cổ phiếu, giá cổ phiếu bị điều chỉnh (do việc phát hành 3,600,000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 25,000 đồng/cổ phiếu) tại ngày giao dịch không hưởng quyền là 31,600 đồng/cổ phiếu.
- Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) :

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Quỹ khen thưởng phúc lợi}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}}$$

Stt	Khoản mục	Đơn vị tính	Giá trị
1	Số lượng cổ phần đang lưu hành	cổ phần	26,400,000
2	Số lượng cổ phần lưu hành dự kiến sau khi hoàn tất việc phát hành. Dự kiến thời điểm hoàn tất việc phát hành vào ngày 30/09/2018.	cổ phần	30,000,000
3	Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân sau phát hành: $(26,400,000 \times 6 + 30,000,000 \times 6) / 12$	cổ phần	28,200,000
4	Kế hoạch Lợi nhuận sau thuế năm 2018	đồng	75,600,000,000
5	Dự kiến trích các Quỹ và thù lao HĐQT, BKS	đồng	9,972,000,000
6	Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông 2018 $(6) = (4) - (5)$	đồng	65,628,000,000
7	EPS 2018 dự kiến trước khi chào bán $(7) = (6) / (1)$	đồng/cp	2,486
8	EPS 2018 dự kiến điều chỉnh sau khi chào bán $(8) = (6) / (3)$	đồng/cp	2,327
9	Tăng giảm EPS điều chỉnh sau chào bán so với trước khi chào bán $(9) = (8) / (7) - 1$	%	-6.39%

- Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần : Việc phát hành thêm cổ phiếu cũng có thể khiến giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu (BVPS) giảm khi số lượng cổ phiếu lưu hành tăng nhanh hơn tốc độ tăng của nguồn vốn chủ sở hữu tại thời điểm chào bán. BVPS được tính với công thức :

$$\text{BVPS} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số cổ phần đang lưu hành}}$$

- Giả sử tại thời điểm sau khi phát hành, nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty là 760,114,300,942 đồng. BVPS sẽ giảm 0.18 % sau khi phát hành thêm.

Stt	Khoản mục	Trước khi phát hành (30/09/2017)	Sau khi phát hành
1	Vốn chủ sở hữu (đồng)	670,114,300,942	760,114,300,942
2	Số lượng cổ phần lưu hành (cổ phiếu)	26,400,000	30,000,000
3	BVPS (đồng)	25,383	25,337

- Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết : Do số lượng cổ phần lưu hành sẽ tăng lên sau khi hoàn tất phát hành nên tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm trong trường hợp cổ đông hiện hữu không tham gia mua thêm cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ đang nắm giữ.

Kính trình Đại hội Đồng Cổ đông