



## TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

**Về việc: ĐẦU TƯ MUA LẠI TOÀN BỘ ĐẤT ĐAI NHÀ XƯỞNG VÀ CÔNG TRÌNH PHỤ ĐANG THUÊ MƯỠN ĐỂ LÀM NHÀ MÁY VÀ TẠO TÀI SẢN CỐ ĐỊNH.**

**Căn cứ:**

- Biên Bản họp HĐQT công ty số 02/BB.HĐQT.2011 ngày 26/03/2011.
- **Nhằm ổn định nhà máy, giảm bớt chi phí hoạt động và tạo tài sản cố định trong cơ cấu vốn.**

**Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua chủ trương đầu tư mua lại nhà xưởng đang thuê mượn để bố trí nhà máy 2011 theo phương án như sau:**

- Địa chỉ:** C11-C15 Cụm Công Nghiệp Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.
- Chủ sở hữu:** Công ty TNHH Đại Hưng Long An.
- Chi phí thuê mượn hiện tại:** 550 triệu đồng/tháng (bao gồm đất đai, nhà xưởng và hạ tầng, chưa bao gồm thuế VAT).
  - Tổng diện tích đất đang thuê sử dụng:** 42.300 m<sup>2</sup> (làm tròn số).
  - Các hạng mục công trình xây dựng đang thuê sử dụng:**

TT	Hạng mục công trình xây dựng
1	Nhà bảo vệ
2	Nhà Văn phòng
3	Nhà Điều hành
4	Xưởng
5	Các kho chứa hàng
6	Nhà ăn
7	Nhà xe máy
8	Nhà xe hơi
9	02 (hai) khu nhà vệ sinh Công nhân
10	Hệ thống điện (02 trạm tải và hệ thống điện nội bộ)
11	Trạm điện 2
12	Phòng cơ điện và Kho VTKT.
13	Hệ thống cấp nước, xử lý nước và thoát nước.
14	02 (hai) khu lưu trú
15	Đường/sân nội bộ và hệ thống thoát nước
16	Đất trồng cây xanh

- Định giá của Công ty TNHH Một Thành Viên Thẩm Định Giá Địa Ốc Á Châu (AREV) về quyền sử dụng đất và toàn bộ công trình xây dựng trong phạm vi thẩm định:**

166,545,074,000 đồng (Một trăm sáu mươi sáu tỷ năm trăm bốn mươi lăm triệu không trăm sáu mươi bốn ngàn đồng)

- Thỏa thuận đạt được giữa Công ty Đại Hưng với Công Ty Cổ Phần Nhựa Tân Đại Hưng về việc sang nhượng tài sản nêu trên:**

- Giá sang nhượng mua bán: **150.000.000.000 đồng** (một trăm năm mươi tỷ đồng).
- Thời hạn thanh toán: chia làm 2 đợt trong tháng 8 và tháng 12/2011, mỗi đợt 75 tỷ.
- Chi phí và Thuế sang nhượng tài sản: Công Ty Cổ Phần Nhựa Tân Đại Hưng chịu thuế trước bạ sang nhượng (5% giá sang nhượng), tất cả các chi phí khác do Công ty Đại Hưng chi trả.

- Phương án huy động vốn để mua tài sản nêu trên:**

	Nguồn vốn	Đvt	Giá trị
1	Vốn chủ sở hữu/thặng dư	Đồng	50,000,000,000
2	Vay Ngân hàng	USD	4,200,000
	Tỷ giá	Đồng	21,000
	Thành tiền	Đồng	88,200,000,000
	Thời hạn vay	Năm	10

	Lãi suất	%	<b>5.0%</b>
<b>3</b>	<b>Bán cổ phiếu TPC/Công đoàn</b>	CP	<b>520,000</b>
	<b>Bán cổ phiếu TPC/CP quỹ</b>	CP	<b>660,000</b>
	Mệnh giá (dự kiến)	Đồng	<b>10,000</b>
	Tổng giá trị	Đồng	<b>11,800,000,000</b>
<b>4</b>	<b>Bán cổ phiếu ALT</b>	CP	<b>193,976</b>
	Mệnh giá (dự kiến)	Đồng	<b>14,500</b>
	Tổng giá trị	Đồng	<b>2,812,652,000</b>
<b>5</b>	<b>Bán cổ phiếu EIB</b>	CP	<b>379,521</b>
	Mệnh giá (dự kiến)	Đồng	<b>14,500</b>
	Tổng giá trị	Đồng	<b>5,503,054,500</b>
	<b>Tổng nguồn vốn huy động</b>	Đồng	<b>158,315,706,500</b>

**7. Phương án chi trả nợ vay ngân hàng:**

- Chi trả vốn mỗi tháng: 35,000 USD để giảm dần nợ từng tháng.
- Chi trả Lãi từng tháng theo lãi suất 5% của tiền nợ còn lại.
- Tổng tiền lãi chi trả trong 10 năm là 1,050,000 USD (làm tròn số, khoảng 25% tổng vốn vay).

**Hội Đồng Quản Trị đề nghị Đại Hội Đồng Cổ Đông:**

1. **Nhất trí thông qua chủ trương đầu tư mua lại toàn bộ đất đai, nhà xưởng và công trình phụ đang thuê để bố trí nhà máy của công ty và tạo tài sản cố định theo danh mục nêu trên.**
2. **Nhất trí với giá mua, phương án huy động vốn và chi trả nợ nêu trên.**
3. **Ủy nhiệm cho HĐQT được trực tiếp quyết định thực hiện phương án mua lại nhà xưởng nêu trên đúng theo các quy định qui trình của nhà nước và pháp luật và báo cáo kết quả trong cuộc ĐHĐHCĐ lần tới.**

**Hội Đồng Quản Trị kính trình Đại Hội Đồng Cổ Đông nhất trí thông qua.**

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

**Phạm Trung Cang**