

Hà Nội, ngày 03 tháng 11 năm 2017

PHIẾU LẤY Ý KIẾN CỔ ĐÔNG

V/v tiếp tục triển khai dự án Tòa tháp thương mại điện tử và văn phòng Hanel tại Lô 02-E9 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông trong quá trình triển khai thực hiện và khai thác dự án.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông – Công ty cổ phần Hanel

I. THÔNG TIN CÔNG TY

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN HANEL
- Trụ sở chính: Số 2 phố Chùa Bộc, phường Trung Tự, quận Đống Đa, TP. Hà Nội, Việt Nam
- Số Giấy CNĐKDN: 0100102206, thay đổi lần thứ 4 ngày 27/6/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Điện thoại: (84-24) 38522102 - Fax: (84-24) 38525770
- Website: www.hanel.com.vn
- Ngày chốt danh sách cổ đông: 31/10/2017

II. MỤC ĐÍCH LẤY Ý KIẾN

Đề thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Hanel về việc tiếp tục triển khai dự án Tòa tháp thương mại điện tử và văn phòng Hanel tại Lô 02-E9 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội (“Dự án”) sau khi được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt chủ trương và ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông trong quá trình triển khai thực hiện và khai thác Dự án theo đúng các quy định về đầu tư xây dựng và các quy định hiện hành của Nhà nước.

III. VẤN ĐỀ CẦN LẤY Ý KIẾN

Vấn đề 1: thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông tiếp tục triển khai dự án Tòa tháp thương mại điện tử và văn phòng Hanel tại Lô 02-E9 Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội sau khi được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận chủ trương

Lý do: căn cứ Điều lệ Công ty, Dự án có tổng mức đầu tư trên 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính của công ty thuộc thẩm quyền quyết định đầu tư của Đại hội đồng cổ đông.

Nội dung dự án Tòa tháp thương mại điện tử và văn phòng Hanel tại Lô 02-E9

Khu đô thị mới Cầu Giấy, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội xin thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông tiếp tục triển khai như sau:

1. Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án:

1.1. Tên dự án: TÒA THÁP THƯƠNG MẠI ĐIỆN TỬ VÀ VĂN PHÒNG HANEL

1.2. Địa điểm thực hiện dự án: Lô-02 E9-đường Phạm Hùng, khu đô thị mới Cầu giấy, Hà Nội.

2. Mục tiêu đầu tư:

- Xây dựng tòa nhà hỗn hợp mới có cơ cấu hiện đại, đồng bộ về hệ thống kỹ thuật, với những tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp, đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch phát triển khu đô thị trước mắt và lâu dài;
- Hình thành một khối nhà hỗn hợp, có đủ tiêu chuẩn đáp ứng nhu cầu về văn phòng, dịch vụ thương mại của các cơ quan và nhân dân thành phố Hà Nội;
- Góp phần cải tạo mỹ quan đô thị và môi trường sống tại khu vực ngày càng văn minh, hiện đại;
- Góp phần nâng cao thương hiệu Công ty, đảm bảo kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty

3. Quy mô đầu tư

3.1. Quy mô về các chỉ tiêu quy hoạch được duyệt:

- Diện tích đất sử dụng: 4.188 m²
- Diện tích xây dựng: 1.674,88 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm tầng hầm): 91.777,09 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm): 74.016,56 m²
- Mật độ xây dựng : 40%
- Hệ số sử dụng đất: 17,6 lần
- Tầng cao: 45 tầng (bao gồm cả tầng kỹ thuật, mái, tum thang) và 04 tầng hầm

3.2. Quy mô công trình

Tầng hầm: Các thông số tính toán: Tổng diện tích sàn tầng hầm theo thiết kế là 17.760 m². Các thông số cơ bản đạt được tại tầng hầm như sau:

- Số lượng xe ô tô bố trí ở tầng hầm: 475 ô tô
- Số lượng xe máy bố trí ở tầng hầm: 416 xe máy

Mặt bằng các tầng: Tầng 1 (sảnh và dịch vụ), tầng 2 đến tầng 7 bố trí thương mại dịch vụ, Từ tầng 8 đến tầng 45 là khối văn phòng.

3.3. Hệ thống kỹ thuật tòa nhà:

Hệ thống kỹ thuật của tòa nhà được thiết kế đảm bảo các yêu cầu về kỹ thuật xây dựng hiện hành, đáp ứng công năng sử dụng thuận tiện, an toàn và hiện đại của

công trình.

4. Nhu cầu sử dụng đất

4.1 Địa điểm khu đất

+ Địa điểm: Lô E9- đường Phạm Hùng, khu đô thị mới Cầu Giấy, Hà Nội

+ Ranh giới: Phía Tây Nam giáp đường Phạm Hùng; Phía Đông Nam giáp với ranh giới lô đất công ty CP Viễn Thông Hà Nội; Phía Đông Bắc và Tây Bắc giáp đường quy hoạch;

+ Vị trí địa lý: Công trình được định vị trong ô đất có ký hiệu E9 nằm trong ranh giới của Khu đô thị mới quận Cầu Giấy, thuộc địa phận quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Ngoài ra, gần khu đô thị mới quận Cầu Giấy là các khu Đô thị mới và các trung tâm văn hoá xã hội khác của khu vực cụ thể như : Khu trung tâm hội nghị Quốc Gia, Khu đô thị mới Nam Trung Yên 56 ha, khu đô thị mới Mỹ Đình I, Mỹ Đình II,

4.2. Cơ cấu hiện trạng sử dụng đất

Tổng diện tích khu đất là 4.188 m², hiện đã xây dựng hoàn thiện đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất

- Diện tích đất nghiên cứu: 4.188 m²
- Diện tích xây dựng khoảng 1.674,88 m²
- Hình thức giao đất, thời hạn sử dụng đất của dự án “Tòa tháp thương mại Điện tử và Văn phòng Hanel” tại lô 02 E9 đường Phạm Hùng, khu đô thị mới Cầu Giấy được Nhà đầu tư tuân thủ theo quy định hiện hành của Nhà nước.

4.4. Việc đáp ứng các điều kiện giao đất, cho thuê đất

Công ty CP Hanel đáp ứng đủ các điều kiện để được giao đất, cho thuê đất theo quy định hiện hành của Nhà nước gồm có năng lực tài chính để bảo đảm việc sử dụng đất theo đúng tiến độ của dự án đầu tư, ký quỹ theo quy định của pháp luật về đầu tư, và không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

4.5. Dự kiến kế hoạch, tiến độ giao đất, cho thuê đất phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai

Công ty CP Hanel đã thực hiện việc đặt cọc và nộp đến 60% tiền sử dụng đất. Sau khi được UBND thành phố phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư Dự án, Công ty Hanel sẽ liên hệ với Sở Tài Nguyên và Môi trường, Sở Tài chính và các cơ quan liên quan để hoàn tất các nghĩa vụ tài chính theo quy định và ký hợp đồng thuê đất để triển khai dự án đúng tiến độ đã đề ra.

5. Vốn đầu tư:

5.1. Tổng vốn đầu tư là 1.535 tỷ đồng, trong đó bao gồm:

- Chi phí sử dụng đất: 200 tỷ đồng

- Chi phí xây dựng công trình: 1.026,56 tỷ đồng
- Chi phí máy móc, thiết bị: 163,36 tỷ đồng
- Chi phí quản lý dự án: 12,53 tỷ đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 27,06 tỷ đồng
- Chi phí khác: 12,24 tỷ đồng
- Chi phí dự phòng: 93,26 tỷ đồng

5.2. Nguồn vốn đầu tư:

Tổng nhu cầu vốn: 1.535 tỷ đồng, trong đó

- Vốn chủ sở hữu chiếm khoảng 20% tương đương: 307 tỷ đồng
- Vốn huy động chiếm 71,47 % tương đương: 1.097 tỷ đồng từ việc cho Công ty cổ phần Đầu tư Alphanam và các công ty thành viên khác trong hệ thống của Tập đoàn Alphanam thuê 65% tổng diện tích xây dựng của dự án tương đương 48.110 m² trong thời gian 45 năm. Công ty cổ phần Đầu tư Alphanam thanh toán trả trước theo tiến độ xây dựng và đảm bảo lợi nhuận 10% trên tổng vốn đầu tư Dự án.
- Vốn vay chiếm khoảng 8.53% tương đương 130.93 tỷ đồng

6. Thời hạn thực hiện dự án:

Từ Quý III 2017- Quý II 2021

7. Tiến độ thực hiện dự án:

7.1. Dự kiến tiến độ thực hiện Dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Quý III năm 2017- Quý II năm 2018
- Giai đoạn thực hiện dự án: Quý II 2018- Quý I 2021
- Giai đoạn kết thúc dự án: Quý I 2021- Quý II 2021

7.2. Dự kiến tiến độ huy động vốn: Từ Quý II năm 2018 đến Quý II năm 2021

8. Nhu cầu về lao động:

8.1 Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:

- Cán bộ kỹ thuật, kinh tế bậc Đại học khoảng 15 người
- Cán bộ quản lý kinh tế, kỹ thuật cao đẳng và trung cấp khoảng 5 người

8.2 Giai đoạn thực hiện đầu tư:

- Cán bộ kỹ thuật, kinh tế bậc Đại học khoảng 30 người
- Cán bộ quản lý kinh tế, kỹ thuật cao đẳng và trung cấp và công nhân kỹ thuật khoảng 300 người

8.3 Giai đoạn khai thác và sử dụng: Khoảng 27 người

9. Đánh giá tác động, hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án

9.1. Đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội, quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch sử dụng đất:

Khu đô thị mới quận Cầu Giấy đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt

Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000. Dự án nằm tại khu vực Tây-Nam Hà Nội là nơi có tốc độ đô thị hoá rất cao với hàng loạt các dự án trọng điểm về hành chính, đô thị, thương mại tài chính và dịch vụ như: Trung tâm hội nghị quốc gia, trung tâm liên hợp thể thao quốc gia, hệ thống siêu thị BigC, dự án đô thị mới Mỹ Trì Hạ, đô thị mới Mỹ Đình I, dự án đô thị mới Mỹ Đình II.... Với hàng loạt những dự án kể trên đã tạo ra một quần thể đô thị mới liên kết chặt chẽ, có hệ thống hạ tầng đồng bộ, hệ thống hạ tầng xã hội hoàn chỉnh.

Theo quy hoạch Khu đô thị mới quận Cầu Giấy, Toà tháp thương mại điện tử và văn phòng Hanel có vị trí rất thuận lợi để xây dựng 1 toà nhà hỗn hợp cao tầng, một điểm nhấn về kiến trúc của khu đô thị. Việc xây dựng toà tháp thương mại điện tử và văn phòng sẽ từng bước hoàn thiện khu đô thị mới quận cầu Giấy qua đó góp phần cải tạo cảnh quan đô thị cho khu vực Tây Nam Thành phố Hà Nội theo hướng hiện đại, văn minh tiến tới biến khu vực này trở thành khu trung tâm mới của Thành phố Hà Nội và các địa phương lân cận.

Dự án Toà tháp thương mại điện tử và văn phòng với tổng diện tích sàn xây dựng 91.777,09 m² (bao gồm tầng hầm). Khi hoàn thành dự án sẽ là điểm nhấn về kiến trúc cho cả khu đô thị mới quận Cầu Giấy và khu vực Tây Nam Hà Nội. Dự án sẽ đóng góp cho quỹ văn phòng cho thuê của Thành phố một khối lượng đáng kể, góp phần vào đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của Thành phố.

Từ các lý do và yêu cầu trên đây, việc đầu tư xây dựng Toà tháp thương mại điện tử và văn phòng Hanel là hoàn toàn cần thiết. Nhất là trong bối cảnh biến động các cơ hội đầu tư kinh doanh như hiện nay (trên địa bàn trong và ngoài Hà Nội), việc đầu tư phát triển những toà nhà hỗn hợp văn phòng, thương mại ở của Thủ đô càng có ý nghĩa trong việc đảm bảo được sự tăng trưởng kinh tế xã hội ổn định và bền vững hơn trong tương lai.

9.2. Đánh giá sự tác động của dự án với phát triển kinh tế - xã hội

- Dự án cung cấp một số lượng diện tích sàn xây dựng lớn nhằm góp phần giải quyết nhu cầu về văn phòng cho các công ty trong địa bàn thành phố.
- Dự án sẽ tạo công ăn việc làm cho cán bộ công nhân viên của nhà đầu tư và các đơn vị liên quan (trong giai đoạn thi công là 330 người, trong giai đoạn vận hành là 27 người) và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Hanel.
- Đóng góp vào ngân sách nhà nước một khoản thu lớn thông qua nộp tiền sử dụng đất, thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Với thiết kế kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, công trình không chỉ góp phần làm đẹp cảnh quan khu vực đang được đầu tư phát triển hiện đại mà còn đáp ứng nhu cầu về chất lượng, về điều kiện sinh hoạt của người dân Hà Nội, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống đô thị.

9.3. Đánh giá sơ bộ tác động của dự án tới môi trường

Công ty tuân thủ các quy chuẩn quy phạm về bảo vệ môi trường và có biện pháp khắc phục, hạn chế tối đa tác động tiêu cực của dự án đến môi trường.

Vấn đề 2: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông trong quá trình triển khai thực hiện và khai thác dự án theo đúng các quy định về đầu tư xây dựng và các quy định hiện hành của Nhà nước.

Lý do: nhằm tinh giản quy trình phê duyệt theo thẩm quyền trong doanh nghiệp, tiết kiệm thời gian để triển khai Dự án hiệu quả, đúng tiến độ đề ra.

IV. THỜI HẠN VÀ CÁCH THỨC GỬI Ý KIẾN/BIỂU QUYẾT

- Phiếu Biểu quyết của Cổ đông phải được đựng trong phong bì dán kín và gửi đến Công ty cổ phần Hanel theo địa chỉ sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN HANEL

Địa chỉ: số 2 phố Chùa Bộc, phường Trung Tự, quận Đống Đa, TP. Hà Nội, VN

Điện thoại: (84-24) 38522102 - Fax: (84-24) 38525770

Người nhận: Ông Đào Ngọc Hải – thư ký Hội đồng quản trị

- Ngoài việc gửi theo đường bưu điện về địa chỉ trên, Quý Cổ đông có thể:

(i) Gửi bản fax Phiếu Biểu quyết của Cổ đông theo số (84-24) 38525770; hoặc

(ii) Gửi bản scan Phiếu Biểu quyết của Cổ đông về địa chỉ thư điện tử (email): haind@hanel.com.vn

- Phiếu Biểu quyết của Cổ đông phải được gửi đến Công ty trước 17h00 ngày 17/11/2017

V. KIỂM PHIẾU VÀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Trình tự thủ tục thông qua Quyết định của Đại hội đồng cổ đông bằng văn bản vui lòng tham khảo Điều lệ Công ty cổ phần Hanel tại website: www.hanel.com.vn.

Thời gian kiểm phiếu dự kiến là ba (03) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn biểu quyết 17/11/2017. Kết quả biểu quyết và Quyết định của Đại hội đồng cổ đông sẽ được công bố thông tin theo quy định của Pháp luật.

Xin trân trọng cảm ơn./.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Quốc Bình