

**TỜ TRÌNH  
PHÊ DUYỆT CHỦ TRƯỞNG ĐẦU  
TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN  
TC TOWER**

**PROPOSAL FOR APPROVAL ON  
PROJET PRINCIPAL  
INVESTMENT POLICY OF TC  
TOWER REAL ESTATE PROJECT**

Kính thưa Đại hội,

- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Dệt may- Đầu tư- Thương mại Thành Công;
- Căn cứ giấy chứng nhận đầu tư số 411022000794 cấp ngày 31/10/2024 của UBND Tp. Hồ Chí Minh cho dự án TC TOWER.
- Căn cứ qui định pháp luật hiện hành;

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét phê duyệt chủ trương đầu tư dự án kinh doanh bất động sản như sau:

**I. Tổng quan dự án**

- Tên dự án: **TC TOWER**
- Mục tiêu và quy mô dự án: Đầu tư xây dựng một khu nhà ở chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ để bán và cho thuê theo quy định pháp luật hiện hành.
- Diện tích đất sử dụng: 9.898,3m<sup>2</sup>
- Vị trí: 37 Tây Thạnh, phường Tây Thạnh, quận Tân Phú, Tp. Hồ Chí Minh;
- Tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH TC Tower (công ty con do CTCP Dệt may – Đầu tư – Thương mại Thành Công sở hữu 100% vốn điều lệ)

**II. Tình trạng pháp lý**

**2.1 Tình trạng pháp lý của dự án**

- Nghĩa vụ tài chính liên quan đến quyền sử dụng đất Dự án: đã hoàn thành và nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2011. Quyền sử dụng đất này đã được Thành Công góp vốn vào công ty con thực hiện dự án: Công ty TNHH TC Tower.

Dear GSM,

- Based on Company Charter;
- Based on IC No.411022000794 issued by Ho Chi Minh City People's Committee on 31<sup>st</sup> Oct, 2014.
- Based on current laws and regulations;

*BODs kindly submit to the GSM for consideration and approval of the principal investment of the real estate project as follows:*

**I. Overview**

- Project name: **TC TOWER**
- Project goals and scale: Constructing a high-rise apartment combined with commercial service for sale and lease in accordance with current laws.
- Land area: 9,898.3m<sup>2</sup>
- Location: 37 Tay Thanh Str., Tay Thanh Ward, Tan Phu Dist., Ho Chi Minh City
- Investor: TC TOWER Ltd., Co (a subsidiary owned entirely by the Company)

**II. Legal status**

**2.1 Legal status of the project**

- Financial obligations related to land use rights of the project: completed and received a Certificate of Land Use Rights (LURC) in 2011. This land use right has been contributed as the charter capital by Thanh Cong to the subsidiary company implementing the project: TC Tower Company Limited.

- Hình thức đầu tư: thành lập tổ chức kinh tế để thực hiện dự án- Chủ đầu tư.
- Tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH TC TOWER.
- Giấy chứng nhận đầu tư (GCNĐT) số: 411022000794 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2014.
- Tổng vốn đầu tư: 962.750.636.080 đồng, tương đương 45.369.964 đô la Mỹ. Trong đó vốn góp thực hiện dự án là 159.150.000.000 đồng, tương đương 7.500.000 đô la Mỹ.
- Thời gian hoạt động: đến ngày 28/6/2061.
- Tiến độ thực hiện dự án: ngay sau khi được cấp Giấy chứng nhận đầu tư.
- Tình hình thực hiện dự án: sau khi nhận được GCNĐT năm 2014, do tình hình kinh tế nói chung và thị trường bất động sản không có nhiều triển vọng như dự kiến, bên cạnh đó Công ty cần tập trung nguồn lực cho hoạt động kinh doanh cốt lõi dệt may nên chưa triển khai dự án. Hiện nay, nhận thấy thị trường bất động sản có chuyển biến tích cực, chính sách và qui định pháp luật có nhiều thay đổi nên Công ty khởi động lại qui trình triển khai Dự án theo quy định pháp luật hiện hành nhằm phát triển hoạt động kinh doanh mới, đáp ứng mục tiêu tăng trưởng, gia tăng lợi ích cho cổ đông, nhà đầu tư.
- Forms of investment: Establishment a legal entity to implement the project- Investor.
- Investor: TC TOWER Company Limited.
- Investment Registration Certificate (IRC) No.: 411022000794 issued by Ho Chi Minh City People's Committee on October 31st, 2014.
- Total investment capital: 962,750,636,080 VND, equivalent to 45,369,964 USD. In which, the capital contributed to implement the project is 159,150,000,000 VND, equivalent to 7,500,000 USD.
- Period: until June 28<sup>th</sup>, 2061.
- Project implementation schedule: immediately after being licensed the IRC.
- Project implementation status: After receiving the IRC in 2014, due to the general economic situation and the real estate market not being as promising as expected. In addition, the Company needed to focus on core textile and garment business activities, the project implementation has not been conducted. Currently, it's realized that the real estate market is changing positively, together with many changes in policies and legislation, the Company decided to restart the project implementation process according to current laws & regulations to expand a new business, meet growth goals, and enhance benefits for shareholders as well as investors.

## 2.2 Tình trạng pháp lý của tổ chức kinh tế thực hiện dự án

- Tên tổ chức kinh tế thực hiện dự án: Công ty TNHH TC TOWER
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty TNHH một thành viên, toàn bộ phần vốn góp thuộc sở hữu của Công ty.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0313019898 do Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu

## 2.2 Legal status of the legal entity implementing the project

- Name of legal entity: TC TOWER Company Limited.
- Type of enterprise: One-member limited liability company, all capital contributions are owned by the Company.
- Enterprise Registration Certificate No. 0313019898 by Ho Chi Minh City Department of Planning and Investment

ngày 31/10/2014 và thay đổi lần thứ 4 ngày 22/5/2024.

- Vốn điều lệ: 137.820.000.000 đồng
- Tình trạng: Đang hoạt động.

### III. Đề xuất phê duyệt chủ trương đầu tư thực hiện dự án bất động sản TC TOWER

#### 3.1 Lý do đề xuất chủ trương đầu tư

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội cổ đông xem xét phê duyệt chủ trương đầu tư thực hiện dự án bất động sản TC TOWER như sau:

- Do tình hình thị trường bất động sản cũng như nhiều chính sách, quy định pháp luật hiện hành đã thay đổi (Luật Đầu tư 2020, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Đất đai 2024) so với thời điểm dự án được cấp phép năm 2014 dẫn đến phương án đầu tư ban đầu không còn khả thi nếu tiến hành triển khai Dự án tại thời điểm này.
- Các chỉ tiêu kỹ thuật đã được phê duyệt cho dự án không còn phù hợp với quy hoạch hiện hành tại khu vực thực hiện dự án, một số chỉ tiêu đã được duyệt mới trong năm 2023 thực hiện theo qui hoạch 1/2000 của quận Tân Phú khác biệt so với chỉ tiêu quy hoạch trước đây nên yêu cầu cần thiết phải điều chỉnh thiết kế cho phù hợp qui hoạch mới để xin phép cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Chi phí xây dựng, đơn giá căn hộ, đơn giá thuê mặt bằng thương mại dịch vụ hiện nay đã tăng cao so với thời điểm 2014 nên Dự án cần cập nhật chi phí xây dựng, chi phí triển khai dự án hiện hành, điều này dẫn đến tổng vốn đầu tư bao gồm vốn góp và vốn huy động sẽ tăng thêm.
- Xem xét phân khúc dự án căn hộ tại các dự án bất động sản lân cận, nhận thấy nhu cầu

was initially issued on October 31<sup>st</sup>, 2014 and the 4<sup>th</sup> amendment on May 22<sup>nd</sup>, 2024.

- Charter capital: 137,820,000,000 VND
- Status: Active.

### III. Proposal for approval on principal investment of TC TOWER Project

#### 3.1 Reasons of principle investment proposal:

The BODs respectfully submit to the GSM for consideration and approval of the principal investment to implement the TC TOWER real estate project as follows:

- Due to the real estate market situation as well as many policies and applicable laws that have changed currently (Investment Law 2020, Real Estate Business Law 2023, Land Law 2024) compared to the time that the project was licensed in 2014, this resulted in the existing investment plan will not be feasible if developing the Project from now.
- The approved technical criteria of the project are no longer consistent with the current planning one in the project area. Certain of new standards have been approved in 2023 based on the 1/2000 planning of Tan Phu district, are different from the previous planning, so it is necessary to adjust the design to suit the new planning to get permission from competent state agencies.
- The current construction costs, prices of apartments, and rental of commercial and service premises have increased compared to 2014, therefore all costs of the Project must be up-to-date respectively. This leads to an increase in total investment amount including paid-up capital and working capital.
- Reviewing the apartment project segment

của người mua thay đổi so với phương án năm 2014 (tập trung phân khúc trung – cao cấp, diện tích lớn dẫn đến số lượng căn hộ hạn chế) dẫn đến Dự án cần có sự điều chỉnh để đảm bảo hiệu quả kinh tế cũng như hiệu quả đầu tư cho nhà đầu tư.

in neighboring real estate projects, realizing that consumers' needs have changed compared to the 2014 plan (focusing on the mid-high segment, the large area leading to limit number of apartments) leading to the project needing adjustments to ensure economic efficiency as well as investment efficiency for investors.

### 3.2 Đề xuất chủ trương đầu tư dự án

Căn cứ các chỉ tiêu của dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận tại thời điểm hiện hành được trình bày dưới đây:

### 3.2 Proposal on principle of investment project:

Based on the project's planning criteria approved by competent state agencies at the current time are presented below:

STT No.	Chỉ tiêu Planning Criteria	2014 – Thời điểm dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư Approval Criteria when obtained IRC in 2014	Hiện tại Current Approval Criteria
1	Chiều cao công trình Height of building	52m Max 52m	47m Max 47m
2	Tầng cao công trình Number of Floor	14 tầng Max 14 Floors	13 tầng Max 13 Floors
3	Mật độ xây dựng Construction density	Khối đế/ Podium: ≤ 50% Khối tháp/ Building: ≤ 40%	≤ 41% Max 41%
4	Hệ số sử dụng đất Land use coefficient	5.98 Max 598%	5.33 Max 533%

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án TC TOWER như sau:

- Tổng vốn đầu tư theo GCNĐT 2014: 962.750.636.080 đồng (tương đương 26% tổng giá trị tài sản Công ty theo Báo cáo tài chính riêng đã soát xét 6 tháng đầu năm 2024).
- Tổng vốn đầu tư điều chỉnh dự kiến 1.731.913.431.256 (một ngàn bảy trăm ba mươi một tỷ chín trăm mười ba triệu bốn

The BODs respectfully submit to the GSM to consider and approve the principle of investment of TC TOWER project as follows:

- Total investment amount according to IRC issued in 2014: 962,750,636,080 VND (equivalent to 26% of the total assets of the Company based on the reviewed separate financial statements for the first 6 months of FY2024).
- Total adjusted investment amount in estimation is 1,731,913,431,256 VND (one thousand seven hundred thirty-one

*trăm ba mươi một nghìn hai trăm năm mươi sáu) đồng (tương đương 47% tổng giá trị tài sản Công ty theo Báo cáo tài chính riêng đã soát xét 6 tháng đầu năm 2024), trong đó vốn góp thực hiện dự án tối thiểu là 20% tổng vốn đầu tư. Tổng vốn đầu tư thực hiện trên thực tế tối đa không quá 50% tổng giá trị tài sản Công ty theo Báo cáo tài chính riêng đã soát xét 6 tháng đầu năm 2024.*

*billion, nine hundred thirteen million, four hundred thirty-one thousand, and two hundred fifty-six dong) (equivalent to 47% of total asset of the Company based on the reviewed separate financial statements for the first 6 months of FY2024), in which, the capital contribution for project implementation is minimum 20% of total investment amount. The total actual investment amount must not exceed 50% of the total value of the Company's assets based on the reviewed separate financial statements for the first 6 months of FY2024.*

**3.3. Tiến độ triển khai dự án:** sau khi được ĐHĐCĐ chấp thuận chủ trương đầu tư, tiến độ dự kiến như sau:

**3.3 Project implementation progress:** after the GSM approves the Project Principal Investment Policy, the expected progress is as follows:

<b>Công việc Works</b>	<b>Thời hạn thực hiện (dự kiến) Lead time (Estimation)</b>
Thực hiện Thủ tục xin chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận Nhà đầu tư <i>Implement procedures for submitting Project Principal Investment Approval and Investor Approval</i>	12 tháng/12 months
Thực hiện bản vẽ, nghiên cứu thị trường và thủ tục xin Giấy phép xây dựng công trình <i>Carry out drawings, do market research, and proceed the procedures for submitting Construction Permits</i>	10 tháng/ 10 months (sau khi được Chấp thuận chủ trương đầu tư <i>After obtaining Project Principal Investment Approval</i> )
Thi công, nghiệm thu và đưa vào sử dụng <i>Construction, acceptance and putting into use</i>	21 tháng/ 21 months (sau khi nhận được Giấy phép xây dựng <i>After obtaining Construction Permits</i> )
Hoàn thành bán hàng, bàn giao căn hộ và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và sử dụng đất cho khách hàng <i>Complete sales, hand over apartments, and Certificates of home ownership and land use rights to customers.</i>	12 tháng/ 12 months (sau khi nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng <i>After acceptance and put into use</i> )

### 3.4. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

Trình ĐHĐCĐ sau khi chấp thuận chủ trương đầu tư cho tổng vốn thực hiện dự án theo đề xuất tại mục 3.2 nêu trên, ủy quyền Hội đồng quản trị triển khai dự án như sau:

- Quyết định tổng vốn đầu tư, vốn góp thực hiện dự án thực tế theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Tìm kiếm đối tác, phê duyệt các hợp đồng, giao dịch có liên quan và quyết định phương án huy động vốn cụ thể nhằm triển khai dự án theo qui định pháp luật.

Căn cứ tình hình thực tế và kế hoạch tiếp tục triển khai dự án TC TOWER nêu trên, kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương đầu tư dự án và ủy quyền cho Hội đồng quản trị, bao gồm việc thực hiện các thủ tục pháp lý có liên quan.

Kính trình.

### 3.4 Authorization for Board of Directors

Submit to GSM, after approving the principle of investment project for the total amount as proposed in section 3.2 above, to authorize the Board of Directors to implement the project as follows:

- To decide the total actual investment amount and capital contribution to implement the project according to the principle of investment approved by the GSM.
- To seek partners, approve relevant contracts, transactions, and decide on specific capital mobilization plans to implement the project in accordance with applicable laws and regulations.

In consideration of the reality and development plan TC TOWER hereinabove, kindly submit GSM to approve the principle of investment the TC TOWER project and authorization for Board of Directors including proceeding to relevant legal formalities for implementing the project. Kindly submit.

*Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 10 năm 2024*

*Ho Chi Minh City, October 11<sup>th</sup>, 2024*

**CHỦ TỊCH/Chairman**

*(Đã ký/signed)*

**TRẦN NHƯ TÙNG**