



Số : 01 /TTr-KDN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày...8.. tháng..4.. năm 2019

TỜ TRÌNH

**V/v Xin chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Tòa nhà dịch vụ thương mại
tại 256A Bạch Đằng, Phường 24, Q. Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông.

- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động; Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị và Quy chế điều hành của Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Kinh Doanh Nhà Bến Thành.
- Căn cứ tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Sau khi nghiên cứu thị trường, Công ty xây dựng phương án đầu tư xây dựng Tòa nhà thương mại dịch vụ tại 256-256A Bạch Đằng, phường 24, Quận Bình Thạnh với những nội dung chủ yếu sau:

1. Về trình trạng pháp lý:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CT59679 ngày 21/12/2006 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp theo Quyết định số 5643/QĐ-UBND ngày 04/11/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.
- Hợp đồng thuê đất số 5505/HĐ-TNMT-SHSDĐ ngày 17/09/2012 của Sở Tài Nguyên và Môi trường cho Công ty Cổ phần Chế biến Kinh doanh Nông sản Thực phẩm Nosafod (tên cũ của Công ty Cổ phần Nosafod) được thuê đất với diện tích **1.083,3 m²** (bao gồm phần thuộc lộ giới và hành lang bảo vệ rạch), thời hạn thuê đất đến hết ngày 31/05/2055 với phương thức trả tiền thuê đất hàng năm.
- Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sở hữu công trình xây dựng trên đất số 000282 ngày 05/01/2017 do Văn phòng công chứng Sài Gòn lập và chứng thực.

2. Về hiện trạng xây dựng và khai thác:

- Diện tích khu đất : 723 m² (đã trừ lộ giới)
- Mục đích sử dụng đất: Thương mại – dịch vụ.
- Hình thức sử dụng đất: thuê đất Nhà nước trả tiền hàng năm.

- Hiện trạng tòa nhà: một phần tòa nhà có cấu trúc trệt + lầu + mái tole; một phần tường tole + mái tole. Tài sản trên đất có giá trị không đáng kể.

- Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất thuê, Công ty tiếp tục thực hiện hợp đồng cho thuê với khách hàng đã ký kết với đơn vị chuyển nhượng. Một số nội dung chính:

+ Thời hạn hợp đồng: tháng 04/2021.

+ Doanh thu thuần 01 năm: 1.440.000.000 đồng.

+ Chi phí tiền thuê đất 01 năm: 712.000.000 đồng.

+ Lợi nhuận trước thuế 01 năm: 728.000.000 đồng.

+ Nếu các yếu tố khác không đổi thì thời gian hoàn vốn giản đơn là khoảng 10 năm, tài sản còn lại chỉ là quyền sử dụng khu đất thuê, tài sản trên đất sẽ không còn vì hư hỏng theo thời gian.

3. Nội dung, mục tiêu đầu tư xây dựng:

Với vị trí dự án tương đối thuận lợi về giao thông, ngay khu vực buôn bán của Quận Bình Thạnh thì đầu tư xây mới Tòa nhà để khai thác lợi thế thương mại của khu đất và là cơ hội nâng tầm hoạt động của công ty là hợp lý.

Dự kiến đầu tư xây dựng tòa nhà hiện đại, đáp ứng nhu cầu cho thuê văn phòng với các chỉ tiêu quy hoạch và quy mô xây dựng dự kiến như sau:

- Diện tích đất xây phù hợp quy hoạch: 723,0 m².
- Diện tích đất xây dựng: 440,4 m².
- Mật độ xây dựng: 61,0%.
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 5.375 m² (không kể tầng hầm).
- Tổng diện tích sàn sử dụng: 4.520,3 m².
- Hệ số sử dụng đất: 7,43 lần.
- Tầng cao: 10 tầng.

4. Vốn đầu tư

- Tổng vốn đầu tư trước thuế : 78.240.000.000 đồng. Trong đó:
 - + Vốn tự có (40%): 31.295.673.000 đồng.
 - + Vốn vay (60%) : 46.943.509 .000 đồng. Lãi suất vay 12%/năm.
- Lãi suất chiết khấu bình quân: 10%.

5. Quản lý dự án:

Công ty tự tổ chức quản lý đầu tư và khai thác dự án.

6. Hiệu quả đầu tư dự án:

Do dự án chưa có quy hoạch chi tiết 1/500 nên chỉ dự kiến hiệu quả kinh tế của dự án dựa trên các chỉ tiêu ý kiến quy hoạch của Sở Quy hoạch – Kiến trúc cung cấp để tính toán. Qua kết quả phân tích sơ bộ hiệu quả đầu tư dự án như sau:

- Đơn giá cho thuê: 299.000 đồng/m² sàn sử dụng (tương đương 13USD)
- Hiện giá thuần NPV (tỷ suất chiết khấu 10%): 39.090.000.000 đồng.
- Tỷ suất thu hồi nội bộ IRR: 18,8%/năm
- Thời gian thu hồi vốn giản đơn : 6,5 năm.
- Thời gian thu hồi vốn theo phương pháp chiết khấu: 12 năm.

7. Thời gian thực hiện dự án:

Dự kiến là 01 năm, từ 2021-2022.

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư và triển khai các thủ tục pháp lý: hết năm 2020
- Giai đoạn triển khai xây dựng Dự án: 2021

Tóm lại, việc đầu tư xây dựng mới mang lại hiệu quả kinh tế và mở rộng quy mô hoạt động của Công ty.

Kính trình Hội đồng quản trị xem xét và phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Tòa nhà thương mại dịch vụ tại 256-256A Bạch Đằng, P.24, Q.Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh để Công ty có cơ sở triển khai thực hiện.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu VP.

TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
KINH DOANH NHÀ
BẾN THÀNH
QUẬN 1-TP HỒ CHÍ MINH



Nguyễn Hữu Thắng