

Số: 04 /TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 11 tháng 04 năm 2017

## TỜ TRÌNH

V/v ủy quyền Hội đồng quản trị Công ty quyết định thực hiện việc mua chỉ định và chuyển nhượng mặt bằng 48-50-52 Trần Hưng Đạo, Quận 1

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
CÔNG TY CP DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động hiện hành của Công ty CP Dịch vụ Bến Thành;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-HĐQT ngày 22/03/2017 của Hội đồng quản trị về các nội dung họp HĐQT Quý 1/2017 Công ty CP Dịch vụ Bến Thành.

Hội đồng quản trị (HĐQT) Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Bến Thành (BTSC) kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thường niên năm 2017 xem xét và thông qua việc ủy quyền cho HĐQT quyết định thực hiện mua chỉ định và chuyển nhượng Mặt bằng 48 – 50 – 52 Trần Hưng Đạo, P. Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM (gọi tắt là mặt bằng 48 – 50 – 52 Trần Hưng Đạo). Phương án cụ thể như sau:

Hiện nay, Công ty BTSC đang ký hợp đồng thuê hàng năm mặt bằng tại số 48-50-52 Trần Hưng Đạo của Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Công ích Quận 1 theo Hợp đồng thuê nhà số 114/DVCI-HĐTN ký ngày 05/03/2014.

Ngày 09/03/2011, Công ty TNHH Một Thành Viên Dịch Vụ Công ích Quận 1 có công văn số 495/DVCI-QLN về việc bán chỉ định tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các tổ chức đang thuê của tổ chức có chức năng cho thuê nhà đất. Công ty BTSC đã có công văn 28/CV-BTSC ngày 22/03/2011 đề nghị được mua chỉ định tài sản trên đất và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại mặt bằng 48-50-52 Trần Hưng Đạo. Hiện tại, Công ty đang tiến hành các thủ tục xin mua, do vẽ hiện trạng nhà và hiện trạng đất để hoàn chỉnh hồ sơ bàn giao cho Công ty Dịch Vụ Công ích Quận 1 thực hiện các bước tiếp theo.

Qua khảo sát và đánh giá hiện trạng mặt bằng hiện tại, việc mua chỉ định mặt bằng 48-50-52 Trần Hưng Đạo sẽ mang lại nhiều khó khăn và không mang lại hiệu quả cao cho Công ty. HĐQT đã nghiên cứu và phân tích, đánh giá các yếu tố ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh mặt bằng theo tình hình thực tế như sau:

- Mặt bằng 48-50-52 Trần Hưng Đạo có vị trí mặt tiền đường lớn, có lợi thế kinh doanh. Tuy nhiên, do hiện trạng mặt bằng là tầng trệt thuộc một phần của toàn khu chung



cur, phía trên là 12 căn hộ chung cư với kết cấu chung vách với toàn khu chung cư rất phức tạp, không thuận lợi cho việc đầu tư phát triển dự án, khai thác sau này, nên chỉ phù hợp cho thuê lại mặt bằng như hiện nay Công ty đang khai thác.

– Mặt bằng đang thuê hàng năm nên không ổn định, sắp đến hợp đồng thuê sẽ tăng giá do tiền thuê đất tăng, làm giảm lợi nhuận của Công ty.

– Đồng thời, Công ty Dịch vụ Công ích Quận 1 cũng đang hối thúc tiến độ hoàn tất các thủ tục đo vẽ để đẩy nhanh thực hiện các bước tiếp theo. Nếu không thực hiện nhanh các thủ tục mua chỉ định, mặt bằng có nguy cơ bị thu hồi và Công ty bị mất quyền lợi tại đây.

Mặt khác, điều kiện pháp lý chưa hoàn chỉnh, thủ tục pháp lý mua chỉ định kéo dài. Trong khi đó, Công ty BTSC đang cần nguồn vốn để hợp tác với Tổng Công ty Bến Thành phát triển các dự án dài hạn khác nên Công ty BTSC chưa sẵn sàng về tài chính. Việc mua chỉ định mặt bằng này không phát triển được dự án, chỉ phù hợp với việc cho thuê mặt bằng với lợi nhuận hiện tại là 34 triệu đồng/tháng – là không khả thi và thời gian hoàn vốn kéo dài.

Vì vậy, để giảm rủi ro, không bị áp lực về việc chuẩn bị tài chính cho việc mua chỉ định. HĐQT đề xuất phương án chuyển nhượng lại quyền khai thác mặt bằng, chi phí đã đầu tư, sửa chữa tại phần nhà đất hiện hữu, với lợi nhuận từ mặt bằng này là: **34 triệu đồng/tháng x 12 tháng x 10 năm = 4.080.000.000 đồng (chưa bao gồm thuế Giá trị gia tăng)**, tương đương với việc thu tiền thuê mặt bằng một lần trong 10 năm. Việc chuyển nhượng này có lợi hơn nhiều khi bỏ tiền một lần để mua và phù hợp với chiến lược kinh doanh công ty đã đề ra về kế hoạch vốn hóa các mặt bằng công ty đang thuê lại của các cơ quan quản lý nhà nước.

Trên cơ sở đó, HĐQT Công ty kính trình ĐHCĐ xem xét thông qua việc ủy quyền cho HĐQT Công ty quyết định thực hiện mua chỉ định và chuyển nhượng lại quyền thuê Mặt bằng 48-50-52 Trần Hưng Đạo để tái đầu tư phát triển vào các dự án, hạng mục khác của Công ty. HĐQT sẽ tìm kiếm đối tác chuyển nhượng với tiêu chí đem lại hiệu quả cao nhất cho Công ty.

Kính trình ĐHCĐ thường niên xem xét và thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhân:

- Như trên;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH** ✓  
  
