

Số : 98 /TTr – CTy

Tp.Hồ Chí Minh, ngày 07 tháng 4 năm 2017

TỜ TRÌNH

*V/v phương án tái cơ cấu tại bất động sản
36 Lưu Văn Lang, P.Bến Thành, Q.1, Tp.HCM*

Kính gửi: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**
CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ SÀI GÒN

Nhằm thực hiện chiến lược phát triển kinh doanh dịch vụ, tập trung đầu tư vào các bất động sản của Công ty có lợi thế thương mại và nâng cao lợi nhuận, Công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ Sài Gòn kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét phương án tái cơ cấu tài sản gắn liền trên đất tại 36 Lưu Văn Lang, P. Bến Thành Quận 1, Tp.HCM như sau:

I. Hiện trạng Bất động sản:

1. **Tính chất pháp lý:** Bất động sản 36 Lưu Văn Lang được nhà nước giao Công ty CP TMDV Sài Gòn khai thác kinh doanh đến tháng 2 năm 2039 với hình thức thuê đất trả tiền hằng năm. Hợp đồng thuê đất số 5520/HĐ-TNMT-ĐKKTD ngày 29/07/2009 và Giấy CN QSD đất số AK483467 ngày 03/08/2009.

2. **Hiện trạng sử dụng:** Nhà 36 mặt tiền đường Lưu Văn Lang, ngay cửa Đông Chợ Bến Thành phường Bến Thành Quận 1, Tp.HCM. Mặt tiền nhà hướng Nam, ba mặt giáp hộ dân, là công trình nhà phố cấp 2 được xây dựng từ trước năm 1975 hiện đã xuống cấp.

Bất động sản 36 Lưu Văn Lang có quy mô như sau: diện tích đất 57 m², tổng diện tích xây dựng 638 m² gồm tầng trệt 57 m², lửng 55,25 m², lầu 1,2: 176 m²/lầu ; lầu 3: 122.53 m² và sân thượng 52 m².

3. **Hiện trạng kinh doanh:** Hiện nay, Công ty đang sử dụng một phần BĐS 36 Lưu Văn Lang làm kho lưu trữ tài liệu, phần còn lại khách hàng thuê gia công và kinh doanh giày dép, thời trang với giá thuê khoảng 800 tr.đ/năm. So hiện trạng sử dụng thì doanh thu tại BĐS này hiện nay tương đối ổn định và hiệu quả.

II. Phương án tái cơ cấu tài sản gắn liền với đất tại 36 Lưu Văn Lang :

Thực hiện chiến lược phát triển kinh doanh dịch vụ, Công ty đã nghiên cứu triển khai các bước cơ sở và nhận thấy việc tái cơ cấu tài sản tại BĐS 36 Lưu Văn Lang phù hợp hướng kinh doanh dịch vụ lưu trú mang lại hiệu quả, nâng cao giá trị tài sản của Công ty đồng thời góp phần mang lại cảnh quan văn minh hiện đại cho Thành phố. Công ty kính đề xuất Hội đồng quản trị phương án tái cơ cấu tài sản như sau:

1. **Tài sản tái cơ cấu:** toàn bộ nhà và đất tại 36 Lưu Văn Lang. Hiện nay Công ty đã tìm được đối tác có năng lực tài chính hợp tác đầu tư Dự án tại BĐS 36 Lưu Văn Lang, P. Bến Thành, Quận 1, Tp.HCM.

2. Phương án 1: Giao đối tác tiến hành mua toàn bộ phần trệt nhà 34 Lưu Văn Lang, phường Bến Thành Quận 1.

Bên đối tác sẽ tách phần diện tích khoảng 23,2 m² (4,3m x 5,4m) phía sau nhà 36 cho Công ty để đối lấy toàn bộ không gian công trình phía trên nhà 34 Lưu Văn Lang thuộc tài sản Satraseco. Sau đó hai bên tiến hành hợp khối đầu tư xây dựng với tỷ lệ góp vốn và phân chia lợi nhuận mỗi bên 50%. Dự kiến thời gian hợp tác là 20 năm. Dự kiến tổng vốn đầu tư của dự án là 15 tỷ đồng.

3. Phương án 2: hợp tác đầu tư sửa chữa theo hiện trạng. Đối tác bỏ vốn 100% đầu tư nâng cấp sửa chữa và hai bên cùng tổ chức khai thác kinh doanh theo hiện trạng tại Bất động sản 36 Lưu Văn Lang, P. Bến Thành, Quận 1.

Việc đầu tư sửa chữa theo hiện trạng là do Phòng quản lý đô thị UBND Quận 1 trả lời hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng nhà 36 Lưu Văn Lang hiện nay cao hơn quy định của Sở QHKT (VB đính kèm). Vì vậy việc nâng cấp, sửa chữa BĐS 36 Lưu Văn Lang theo quy mô do đối tác đề nghị là khó phù hợp để thực hiện trong thời điểm hiện tại.

III. Kiến nghị:

Sau khi xem xét, Công ty nhận thấy việc tái cơ cấu tài sản tại BĐS 36 Lưu Văn Lang nâng cao giá trị BĐS 36 Lưu Văn Lang do tăng thêm phần diện tích 23,2 m² phía sau, khu đất sạch, xuyên suốt và vuông vức; về phần diện tích không gian phía trên nhà 34 rất khó tiến hành nâng cấp sửa chữa và trong trường hợp Công ty phá dỡ để đầu tư xây dựng mới cũng sẽ không còn thuộc chủ quyền Công ty. Bên cạnh đó, ngoài việc tăng thêm hiệu quả của Dự án, Công ty còn tận dụng được nguồn lực tài chính cũng như kinh nghiệm của đối tác trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ lưu trú, mở rộng ngành nghề hoạt động kinh doanh trong tương lai.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét thông qua phương án 1 là phương án tái cơ cấu tài sản BĐS 36 Lưu Văn Lang, phường Bến Thành, Quận 1 và giao Hội đồng quản trị chọn đối tác hợp tác và chỉ đạo triển khai thực hiện các bước tiếp theo của dự án.

Qua phần trình bày trên, Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Sài Gòn kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên xem xét thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận :

- Cổ đông;
- Lưu VT, TK HĐQT.



Trương Văn Rón