

TỜ TRÌNH

Về các vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29 tháng 11 năm 2005 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Quyết định số 3127/QĐ-UBND ngày 16/07/2007 của UBND TP.HCM về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty Thương mại Dịch vụ Bến Thành thành Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty CP Dịch vụ Bến Thành;
- Căn cứ thực tế hoạt động kinh doanh;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành kính trình một số vấn đề thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông như sau:

Vấn đề 1: Phương án phân phối lợi nhuận năm 2010

1- Lợi nhuận trước thuế	: 4.500.786.999 đ
2- Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	: 1.086.550.321 đ
3- Lợi nhuận sau thuế (Mục 1 trừ Mục 2)	: 3.414.236.678 đ
4- Trích lập các quỹ	: 414.236.678 đ
4.1 Quỹ dự phòng tài chính	: 72.813.010 đ
4.2 Quỹ khen thưởng phúc lợi (10%)	: 341.423.668 đ
5- Lợi nhuận còn lại sau khi trích lập các quỹ	: 3.000.000.000 đ
6- Cổ tức chia cho cổ đông (bằng cổ phiếu)	: 3.000.000.000 đ
Tỷ lệ	: 10%
(Tính trên vốn điều lệ thời điểm hiện tại là 30 tỷ đồng).	

Vấn đề 2: Giải trình lý do về việc không phát hành cổ phiếu để tăng vốn Điều lệ thực hiện đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng BTSC tại 136-137 Bến Chương Dương – QI trong năm 2010 và ủy quyền cho HĐQT quyết định thời điểm thích hợp để tăng vốn Điều lệ .

2.1 Giải trình :

Hiện nay, công trình “Cao ốc văn phòng BTSC” tại 136 – 137 Bến Chương Dương, Quận I đã hoàn thiện xong phần thiết kế kỹ thuật thi công kỹ thuật công trình và tổng dự toán công trình. Qua thẩm tra tổng dự toán, chi phí xây dựng công trình đã vượt qua mức đầu tư dự kiến ban đầu, phát sinh thêm chi phí lớn do tình hình thị trường trong nước có những biến chuyển lớn, tỷ lệ lạm phát cao hơn, chỉ số giá tiêu dùng tăng đã đẩy các chi phí về xây dựng, trang thiết bị tăng vượt mức, nâng tổng mức đầu tư của dự án tăng cao so với trước đây, từ 31,635 tỷ đồng nay tăng lên là 37,082 tỷ đồng.

Bên cạnh đó, tình hình thị trường văn phòng cho thuê tại thời điểm lập dự án là dự án có tính khả thi cao (giá cho thuê dự kiến là 35 USD/m²) nhưng so với thời điểm hiện tại do khủng hoảng kinh tế toàn cầu và số lượng các dự án đầu tư văn phòng cho thuê đưa vào sử dụng càng lúc càng nhiều nên tình hình thị trường văn phòng cho thuê đang ở giai đoạn khó khăn, giá cho thuê đang ở mức thấp và giảm mạnh so với năm trước, số lượng các cao ốc mới hoàn thành không có khách thuê hoặc khách thuê rất ít. Hiện nay, giá cho thuê văn phòng có quy mô tương tự khoảng 16 - 18 USD/m² giảm gần 50% so với thời điểm lập dự án. Chiến lược của các chủ đầu tư hiện nay là “ giảm giá để mong lấp đầy”, từ đây cho đến năm sau số lượng các văn phòng cho thuê đưa vào sử dụng còn gia tăng vì các dự án văn phòng đang dần hoàn thiện nâng số lượng văn phòng sử dụng rất là lớn, cung đã vượt quá cầu nên dự báo trong những năm tới giá cho thuê văn phòng trên địa bàn TPHCM sẽ tiếp tục sụt giảm, bởi nguồn cung mới dồi dào.

Mức giá được tính toán trong dự án là 18 USD/m²/tháng, nhưng hiệu quả mang lại là đầu tư không hiệu quả, dự án đạt hiệu quả tối thiểu khi giá cho thuê là 19 USD/m²/tháng và đơn giá xây dựng là 450 USD/m² và công suất cho thuê văn phòng là 50% trở lên trong năm đầu tiên, nhưng so với thực tế hiện nay là giá cho thuê là 16 - 18 USD/m²/tháng nhưng khả năng lấp đầy cũng rất ít. Từ thực tế số lượng văn phòng cho thuê trống có quy mô tương tự càng tăng, nên khách hàng có nhiều sự lựa chọn hơn, nên việc có thể lấp đầy sàn văn phòng trong những năm đầu tiên là rất khó.

Một yếu tố không thuận lợi khác nữa là mặc dù Đại lộ Đông Tây đã xong, nhưng mặt bằng dân cư khu vực của Dự án vẫn còn mang tính chất của Chợ Cầu Muối ngày xưa, còn nhếch nhác chưa được chỉnh trang triệt để.

Vì vậy, trong tình hình hiện nay, dự án có nhiều rủi ro cao, khả năng thu hồi vốn thấp, tính khả thi của dự án không cao, Hội đồng Quản trị quyết định tạm ngưng dự án, sau khi có những yếu tố biến động của thị trường tích cực hơn, dự án có thể được tính toán lại, nếu có tính khả thi cao sẽ thực hiện triển khai dự án.

2.2. Ủy quyền thực hiện :

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời điểm thích hợp để tăng vốn Điều lệ thực hiện đầu tư xây dựng công trình Cao ốc văn phòng BTSC tại 136-137 Bến Chương Dương – Q1.

Vấn đề 3: Phương án chia cổ tức bằng cổ phiếu

1. Mục đích : Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu để bổ sung vốn điều lệ, làm tăng năng lực tài chính cho Công ty.

2. Tên tổ chức : Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành.

3. Loại cổ phiếu: Phổ thông.

4. Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/CP.

5. Tổng số lượng cổ phiếu phát hành thêm : 300.000 cổ phiếu.

6. Tổng trị giá cổ phiếu phát hành thêm : 3.000.000.000 đồng.

7. Phương thức phân phối :

- Cổ đông hiện hữu đến ngày chốt danh sách chia cổ tức được hưởng cổ phiếu phát hành thêm theo tỷ lệ 10:1. Điều này có nghĩa mỗi cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu thời điểm chốt danh sách cổ đông sẽ được hưởng 01 cổ phiếu mới phát hành thêm.

8. Ủy quyền thực hiện :

- ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty tiến hành các thủ tục cần thiết để hoàn thành việc phân chia cổ tức và tăng vốn điều lệ.

Vấn đề 4: Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty được quyền quyết định các vấn đề sau:

- a. Chọn đơn vị kiểm toán năm 2011
- b. Phương thức thực hiện các dự án đầu tư của Công ty.

Vấn đề 5: Thù lao HĐQT và BKS trong năm 2011

Mức thù lao của HĐQT và BKS trong năm 2011 vẫn giữ mức của năm 2010 là :
192.000.000 đồng (Một trăm chín mươi hai triệu đồng).

Kính trình Đại hội cổ đông thường niên năm 2011 Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành xem xét, biểu quyết thông qua.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

PHẠM PHÚ QUỐC