

TP.Hồ Chí Minh , Ngày 21 tháng 05 năm 2016

NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016



- 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 giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số : 0300462580 Lần 4 do Sở Kế hoạch đầu tư TP.HCM cấp ngày 09/11/2012

- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần In số 4.

Đại Hội Đồng Cổ đông Thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần In số 4 đã được tiến hành tại :

* Địa điểm : Số 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3 – TP. Hồ Chí Minh

* Thời gian : Từ 8g00 đến 12g00 ngày 21/05/2016.

* Số lượng cổ đông tham dự : 116 người.

* Sở hữu và đại diện sở hữu : 1.108.231 cổ phần

Chiếm tỷ lệ : 92,4 % vốn điều lệ của Công ty.

Đại hội đã biểu quyết nhất trí thông qua toàn bộ chương trình làm việc của Đại Hội Cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần In số 4.

Sau khi nghe các báo cáo của Hội đồng Quản trị, Ban điều hành và Ban Kiểm soát về : Kết quả hoạt động SXKD năm 2015 và Phương hướng Kế hoạch năm 2016 của Công ty Cổ phần In số 4, Báo cáo Thẩm định báo cáo Tài chính năm 2015 và Báo Cáo Kết quả Kiểm toán, Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016, Báo cáo Kế hoạch hợp tác khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch – Quận 3 và di dời tập trung các mặt bằng, phân xưởng vào khu công nghiệp và Báo cáo Dự thảo sửa đổi Điều lệ Công ty Cổ phần In số 4:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1 : Thông qua nội dung báo cáo của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành và Ban Kiểm soát về kết quả hoạt động SXKD năm 2015 với các chỉ tiêu cụ thể như sau :

- Sản lượng trang in 13 x 19 cm	:	5.279.000.000 trang.
- Doanh thu hàng hóa tiêu thụ	:	49.532.204.016 đồng.
- Tổng lợi nhuận trước thuế	:	6.651.427.412 đồng.
- Nộp ngân sách	:	6.084.111.131 đồng.
- Tổng lợi nhuận sau thuế	:	5.188.113.381 đồng.

Điều 2 : Thông qua Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH kiểm toán và Dịch Vụ Tin Học Thành phố Hồ Chí Minh (Báo cáo kiểm toán số 08.15.364/AISC-DN2) bao gồm :

- + Bảng cân đối kế toán (ngày 31/12/2015)
- + Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015
(đính kèm báo cáo)

Điều 3 : Thông qua Phương án phân chia lợi nhuận năm 2015 đã được trình bày trước Hội nghị với các nội dung sau :

- Tổng thu nhập được phân phối : 10.184.059.337 đồng.
Trong đó:
 - + Thu nhập năm 2015 : 6.651.427.412 đồng.
 - + Thu nhập năm 2014 chuyển sang : 3.532.631.925 đồng.
 - Thuế TNDN : 1.463.314.031 đồng.
 - Chi bù đắp các khoản chi phí không hợp lệ : 42.034.180 đồng.
 - Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi : 900.000.000 đồng.
 - Lợi tức chia cổ đông
 - Tỷ lệ : 30%/giá trị cổ phần.
 - Số tiền : 3.600.000.000 đồng.
- Trong đó: Đã chi tạm ứng đợt 1/2015 : 10% (Tháng 09/2015)
Tương ứng số tiền 1.200.000.000 đồng.
- Thu nhập còn để lại chuyển năm sau : 4.178.711.126 đồng.

Điều 4 : Thông qua Phương hướng và Kế hoạch SXKD năm 2016 theo số liệu sau :

- Sản lượng trang in : 5.000.000.000 trang.
- Giá trị tổng sản lượng (GCD 1994) : 27.000.000.000 đồng.
- Doanh thu hàng hóa tiêu thụ : 45.000.000.000 đồng.
- Tổng Thu nhập trong kỳ : 6.960.000.000 đồng.
- Tỷ lệ cổ tức : 25 %.
- Trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi : 1.000.000.000 đồng.

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban điều hành được chủ động điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2016 để các chỉ tiêu kế hoạch phù hợp với tình hình thực tế phát sinh trong năm nhưng vẫn phải đảm bảo lợi ích của công ty, các nhà đầu tư và toàn thể người lao động trong doanh nghiệp.

Điều 5 : Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016 cho Công ty Cổ phần In số 4 là: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP. Hồ Chí Minh

Điều 6 : Thông qua kế hoạch Hợp tác kinh doanh khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch – Quận 3 và di dời tập trung các mặt bằng, phân xưởng vào khu công nghiệp như sau :

1. Chủ trương : đồng ý

- a) Hợp tác với các nhà đầu tư để xây dựng cao ốc văn phòng tại địa chỉ 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 theo phương án chuyển nhượng tài sản trên đất, giá trị lợi thế của mặt bằng có tính đến chi phí hỗ trợ di dời và ổn định sản xuất cho người lao động **gọi tắt là thương quyền.**
- b) Di dời tập trung các mặt bằng sản xuất hiện hữu vào một mặt bằng đủ lớn trong khu công nghiệp.

2. Thực hiện:

- a) Về việc tìm đối tác hợp tác khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 : ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban điều hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thương quyền với công ty HARTEXCO hoặc một nhà đầu tư nào khác nếu có giá trị hợp tác cao hơn mức đề nghị của HARTEXCO - **150 tỷ VNĐ chưa tính thuế VAT** - Thời gian thực hiện cho công việc này chậm nhất là ngày 20/06/2016.
- b) Về việc tìm mặt bằng trong khu công nghiệp : ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Ban điều hành tổ chức đấu thầu bằng hình thức chào giá cạnh tranh trong việc tìm mặt bằng phù hợp trong khu công nghiệp hiện hữu của TP. Hồ Chí Minh để di dời tập trung các phân xưởng về một mối với các thông số sau:
 - Diện tích khuôn viên : 5.000m² → 6.000m²
 - Diện tích nhà xưởng + VP : 3.300m² → 4.000m²
 - Thời gian xây dựng : Từ năm 2000 trở về sau
 - Ưu tiên các mặt bằng trong KCN Vĩnh Lộc nếu các yếu tố trên tương đương.
 - Giá cả : Tối đa 30,5 tỷ (chưa có VAT)Thời gian thực hiện từ 21/05/2016 đến 01/06/2016.
- c) Thống nhất phương án phân phối số thu nhập sau thuế của kế hoạch đã trình bày trước hội nghị,

Trong đó:

– 50% tổng số thu nhập sau thuế dùng để bổ sung quỹ đầu tư phát triển SXKD của doanh nghiệp nhằm đầu tư cho mặt bằng và máy móc thiết bị mới.

– 50% còn lại chi cho các cổ đông và người lao động nhằm ổn định sản xuất khi phải di dời sản xuất vào khu công nghiệp theo tỷ lệ cổ đông 60%, người lao động 40%.

Phương án xử lý này sẽ được báo cáo thực tế trên cơ sở số liệu cụ thể của nhà đầu tư và mặt bằng mới trong Đại hội đồng cổ đông lần sau.

Điều 7 : Thông qua Dự thảo sửa đổi điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty Cổ phần In Số 4: đính kèm tài liệu sửa đổi.

Đại hội giao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành Công ty Cổ phần In số 4 chịu trách nhiệm, chỉ đạo và thực hiện đúng tinh thần Nghị quyết này.

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần In số 4 biểu quyết thông qua với tỷ lệ 100% số phiếu có quyền biểu quyết tham dự đại hội và có hiệu lực từ ngày ký.

TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

Chủ Tọa Đoàn

PHAN CHÍ TRUNG

NGUYỄN VĂN MINH

NGUYỄN HỮU TÀI

NGUYỄN VĂN DO

(đã ký)

TP.HCM, ngày 21 tháng 05 năm 2016

BIÊN BẢN

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

❦❦❦❦

I. ĐỊA ĐIỂM VÀ THỜI GIAN:

- Địa điểm : Số 123-127 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3 - TP. Hồ Chí Minh.
- Thời gian : 08g00 đến 12g00 ngày 21/05/2016

II. THÀNH PHẦN THAM DỰ :

1/ Quan khách :

- Ông Phạm Công Nghĩa - Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng Cty VHSG.
- Ông Vũ Trục Phúc - Phó Tổng Giám Đốc Tổng Cty VHSG.

2/ Cổ đông :

- Tổng số cổ đông đã đăng ký đến 16 giờ ngày 16/05/2016 là : 105 người, tương ứng 1.042.990 cổ phần.
- Tổng số cổ đông có mặt : 116 người, tương ứng 1.108.231 cổ phần, chiếm tỷ lệ 92,4 % vốn điều lệ của Công ty.

III. NỘI DUNG ĐẠI HỘI :

- 1/ Chào cờ, tuyên bố lý do, giới thiệu đại biểu, kiểm tra tư cách cổ đông dự Đại hội (Biên bản đính kèm).
- 2/ Hội đồng quản trị đề cử danh sách Chủ tọa đoàn và Thư ký đoàn bao gồm các Ông, Bà có tên sau đây :

a. Chủ tọa đoàn :

- Ông Phan Chí Trung
- Ông Nguyễn Văn Minh
- Ông Nguyễn Hữu Tài
- Ông Nguyễn Văn Do

b. Thư ký đoàn :

- Bà Lê Thị Đan Phương
- Ông Khuru Vĩnh Quý

+ Biểu quyết thông qua : Số phiếu đồng ý 1.108.231 phiếu tương đương 100% trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

- 3/ - Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành trình bày báo cáo : Kết quả hoạt động SXKD năm 2015(đã được Kiểm toán)và phương hướng, kế hoạch năm 2016.
- Ban Kiểm soát trình bày Báo cáo Thẩm định báo cáo Tài chính năm 2015 và Báo Cáo Kết quả Kiểm toán.
 - Ban Kiểm soát trình bày Tờ trình lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016.
- Hội đồng quản trị và Ban điều hành trình bày phương án phân chia lợi nhuận năm 2015.
- + Ý kiến đóng góp của các cổ đông : Không có

4/ - Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành trình bày Báo cáo kế hoạch Hợp tác kinh doanh khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch – Quận 3 và di dời tập trung các mặt bằng, phân xưởng vào khu công nghiệp:

+ Ý kiến đóng góp của các cổ đông :

Có các ý kiến sau :

– Thời gian dự định di dời phân xưởng là khi nào, cách thức ra sao để không ảnh hưởng đến công việc của công ty.

Hội đồng quản trị trả lời :

Sau khi đại hội thông qua chủ trương, Ban điều hành sẽ tổ chức đàm phán và sẽ có kế hoạch cụ thể để di dời. Dự định đến cuối năm 2016 mới có thể bắt đầu.

Khi di dời sẽ tổ chức theo cách cuốn chiếu để không ảnh hưởng đến công việc.

Ý kiến của cổ đông Lê Văn Tròn:

- Các cổ đông hết sức tin tưởng vào sự trong sáng và trung thực của Ban lãnh đạo công ty trong việc tìm kiếm đối tác
- Kế hoạch mà Ban điều hành công ty đưa ra rất rõ ràng về thời gian, địa điểm, đối tác, chi phí và cách làm. Cổ đông đồng ý và ủng hộ. Nhưng có hai vấn đề, Ban điều hành cần làm rõ:
 - * Ai có thẩm quyền duyệt phương án Hợp tác kinh doanh và di dời ?
 - * Vấn đề về phân phối thu nhập nên có quy chế, văn bản cụ thể và thông qua đại hội cho đúng luật.
 - * Nên phân chia theo tỷ lệ 60% cho sản xuất và 40% cho tiêu dùng.

Trả lời các ý kiến của Ông Lê Văn Tròn và Ông Vũ Trục Phúc :

1. Thẩm quyền phê duyệt phương án

+ Nội dung của kế hoạch hợp tác khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 : áp dụng phương án chuyển nhượng thương quyền bao gồm : chuyển nhượng **GIÁ TRỊ TÀI SẢN TRÊN ĐẤT, GIÁ TRỊ LỢI THẾ...**

+ Thực hiện các bước sau :

- Công ty Cổ phần In số 4 tiến hành các thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (đất thuê trả tiền hàng năm).
- Sau khi có Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ hồng) thì căn cứ vào Luật Đất đai – Điều 175 và 189 – Nhà nước cho phép Công ty CP In số 4 được phép bán tài sản này. Hay nói cách khác, việc chuyển nhượng thương quyền là hoàn toàn hợp pháp và hợp lệ.
- Đến đây sẽ phát sinh việc doanh nghiệp bán tài sản này là hợp pháp nhưng ai hay cơ quan nào sẽ được giao quyền phê duyệt vấn đề này. Căn cứ vào Luật Doanh nghiệp – Điều 135 và Bản Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của công ty thì cơ quan cao nhất và duy nhất chính là Đại hội đồng cổ đông sẽ có thẩm quyền quyết định để doanh nghiệp được phép **bán hay không được bán** tài sản này.

* Tóm lại : Sau khi doanh nghiệp có Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 thì :

+ Căn cứ Luật đất đai 2013 : việc doanh nghiệp bán tài sản này được Nhà nước cho phép là hợp pháp và hợp lệ.

+ Căn cứ Luật doanh nghiệp + Bản Điều lệ Tổ chức và Hoạt động : Đại hội đồng cổ đông sẽ quyết định để doanh nghiệp được phép bán hay không được phép bán tài sản này căn cứ vào Báo cáo của Hội đồng

quản trị, Ban điều hành và tình hình thực tế của doanh nghiệp sao cho đạt hiệu quả cao nhất.

2. Tỷ lệ phân phối số thu nhập cho tích lũy và tiêu dùng:

Tình hình đặc thù của Công ty CP In số 4 : Vốn điều lệ ban đầu 12 tỷ hiện nay đã tích lũy được từ quá trình SXKD các năm lên đến hơn 24 tỷ. Do vậy, căn cứ vào khả năng và nhu cầu vốn thực tế hiện nay của doanh nghiệp, Hội đồng quản trị và Ban điều hành xét thấy tỷ lệ phân phối giữa tích lũy và tiêu dùng trong việc xử lý số thu nhập từ kế hoạch hợp tác là 50% - 50% như trong tài liệu là hợp lý và phát huy hiệu quả cao nhất của sử dụng vốn.

5/ Đại Hội thảo luận và biểu quyết thông qua các nội dung đã trình Đại hội.

a) Báo cáo kết quả SXKD năm 2015

- Sản lượng trang in	:	5.279.000.000 trang.
- Doanh thu hàng hóa tiêu thụ	:	49.532.204.016 đồng.
- Tổng lợi nhuận trong kỳ	:	6.651.427.412 đồng.
- Tổng lợi nhuận sau thuế	:	5.188.113.381 đồng.
- Các khoản nộp ngân sách	:	6.084.111.131 đồng.

+ Biểu quyết thông qua : Số phiếu đồng ý 1.108.231 phiếu tương đương 100% trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

b) Báo cáo Tài chính năm 2015 đã được kiểm toán (Báo cáo kiểm toán số 08.15.364/AISC-DN2) bao gồm :

- Bảng cân đối kế toán (ngày 31/12/2015).

(Đính kèm báo cáo)

- Báo cáo kết quả hoạt động SXKD năm 2015.

(Đính kèm báo cáo)

c) Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016 cho Công ty Cổ phần In số 4 là: Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP. Hồ Chí Minh

+ Biểu quyết thông qua : Số phiếu đồng ý 1.108.231 phiếu tương đương 100% trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

d) Báo cáo phương án phân chia lợi nhuận 2015.

- Tổng thu nhập được phân phối : 10.184.059.337 đồng.

Trong đó:

+ Thu nhập năm 2015 : 6.651.427.412 đồng.

+ Thu nhập năm 2014 chuyển sang : 3.532.631.925 đồng.

- Thuế TNDN : 1.463.314.031 đồng.
- Chi bù đắp các khoản chi phí không hợp lệ : 42.034.180 đồng.
- Trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi : 900.000.000 đồng.
- Lợi tức chia cổ đông
 - Tỷ lệ cổ tức : 30%/giá trị cổ phần.
 - Số tiền : 3.600.000.000 đồng.
- Thu nhập còn để lại chuyển năm sau : 4.178.711.126 đồng.

+ Biểu quyết thông qua : Số phiếu đồng ý 1.108.231 phiếu tương đương 100% trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

e) Thông qua phương hướng và kế hoạch SXKD năm 2016 :

- Sản lượng trang in : 5.000.000.000 trang.
- Giá trị tổng sản lượng (GCD 1994) : 27.000.000.000 đồng.
- Doanh thu hàng hóa tiêu thụ : 45.000.000.000 đồng.
- Tổng thu nhập trong kỳ : 6.960.000.000 đồng.
- Tỷ lệ cổ tức : 25 %.
- Trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi : 1.000.000.000 đồng.

+ Biểu quyết thông qua : Số phiếu đồng ý 1.108.231 phiếu tương đương 100% trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

f) Thông qua kế hoạch Hợp tác kinh doanh khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch – Quận 3 và di dời tập trung các mặt bằng, phân xưởng vào khu công nghiệp như sau :

3. Chủ trương: Đại hội đồng cổ đông đồng ý :

- c) Hợp tác với các nhà đầu tư để xây dựng cao ốc văn phòng tại địa chỉ 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 theo phương án chuyển nhượng tài sản trên đất, giá trị lợi thế của mặt bằng có tính đến chi phí hỗ trợ di dời và ổn định sản xuất cho người lao động **gọi tắt là thương quyền**.
- d) Di dời tập trung các mặt bằng sản xuất hiện hữu vào một mặt bằng đủ lớn trong khu công nghiệp.

4. Thực hiện:

- d) Ủy quyền cho Hội đồng quản trị và Ban điều hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thương quyền với công ty HARTEXCO hoặc một nhà đầu tư nào khác nếu có giá trị hợp tác cao hơn mức đề nghị của HARTEXCO **-150 tỷ VNĐ chưa tính thuế VAT** - Thời gian thực hiện cho công việc này chậm nhất là ngày 20/06/2016.

e) Ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Ban điều hành tổ chức đấu thầu bằng hình thức chào giá cạnh tranh trong việc tìm mặt bằng phù hợp trong khu công nghiệp hiện hữu của TP. Hồ Chí Minh để di dời tập trung các phân xưởng về một môi với các thông số sau:

- Diện tích khuôn viên : 5.000m² → 6.000m²
- Diện tích nhà xưởng + VP : 3.300m² → 4.000m²
- Thời gian xây dựng : Từ năm 2000 trở về sau
- Ưu tiên các mặt bằng trong KCN Vĩnh Lộc nếu các yếu tố trên tương đương.
- Giá cả : Tối đa 30,5 tỷ (chưa có VAT)

Thời gian thực hiện từ 21/05/2016 đến 01/06/2016.

f) Thống nhất phương án phân phối số thu nhập sau thuế của kế hoạch đã trình bày trước hội nghị,

Trong đó:

-50% tổng số thu nhập sau thuế dùng để bổ sung quỹ đầu tư phát triển SXKD của doanh nghiệp nhằm đầu tư cho mặt bằng và máy móc thiết bị mới.

-50% còn lại chi cho các cổ đông và người lao động nhằm ổn định sản xuất khi phải di dời sản xuất vào khu công nghiệp theo tỷ lệ cổ đông 60%, người lao động 40%.

- Phương án xử lý này sẽ được báo cáo thực tế trên cơ sở số liệu cụ thể của nhà đầu tư và mặt bằng mới trong Đại hội đồng cổ đông lần sau.

6/ Báo cáo và biểu quyết thông qua Dự thảo sửa đổi điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty Cổ phần In Số 4:

Ông Vũ Trục Phúc đề nghị làm rõ Điều 26.2.4 về Quyền hạn và trách nhiệm của Hội đồng quản trị. Đại hội ghi nhận và đồng ý sửa thành <35%. Điều 26.2.4 được viết lại như sau:

“Điều 26.2.4 Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị **nhỏ hơn** 35 % tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ sách kế toán công ty”

7/ Phát biểu của lãnh đạo Tổng Công ty Văn Hóa Sài Gòn:

Ghi nhận kết quả SXKD của công ty đã đạt được thể hiện qua mức chi cổ tức năm 2015 là 30% - Đây là mức cổ tức cao nhất trong các doanh nghiệp ngành in trên cả nước.

Hội đồng quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ Phần In Số 4 tiếp thu ý kiến

8/ Chủ tọa đoàn đọc bản Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

+ Biểu quyết thông qua : Số phiếu đồng ý 1.108.231 phiếu tương đương 100% trên tổng số phiếu có quyền biểu quyết tham dự Đại hội.

Toàn bộ chương trình Đại hội đã thực hiện một cách tốt đẹp.

Biên bản này đã được đọc và thông qua trước Đại hội vào lúc 12 giờ 00 ngày 21 tháng 05 năm 2016.

**TM Chủ tọa Đoàn
PHAN CHÍ TRUNG
(ĐÃ KÝ)**

Thư ký Đoàn

LÊ THỊ ĐAN PHƯƠNG

(ĐÃ KÝ)

KHUU VĨNH QUÝ

DỰ THẢO SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CÔNG TY CỔ PHẦN IN SỐ 4

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam ; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/07/2015.

Chương I : ĐIỀU KHOẢN CHUNG	
CŨ	MỚI
<p>ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH MỘT SỐ TỪ NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ:</p> <p><i>1.2 “Cổ đông” là thể nhân hay pháp nhân được ghi tên trong Sổ đăng ký cổ đông của Công ty với tư cách là người sở hữu một hoặc nhiều cổ phần của Công ty.</i></p> <p>1.5 “Cổ phiếu” là chứng chỉ góp vốn do Công ty phát hành hay bút toán ghi sổ xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty.</p> <p><i>1.11 “Luật Doanh nghiệp” là Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 do Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005.</i></p>	<p>ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH MỘT SỐ TỪ NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ:</p> <p><i>1.2 “Cổ đông” là thể nhân hay pháp nhân được ghi tên trong danh sách của Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam với tư cách là người sở hữu một hoặc nhiều cổ phần của Công ty.</i></p> <p>1.5 “Cổ phiếu” là chứng chỉ góp vốn do Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam phát hành hay bút toán ghi sổ xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty.</p> <p>1.11 “Luật Doanh nghiệp” là Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc Hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014</p>

Chương III : VỐN HOẠT ĐỘNG

ĐIỀU 8. VỐN ĐIỀU LỆ

8.3 Vào ngày thông qua Điều lệ này, vốn điều lệ của Công ty là 12.000.000.000 đồng (12 tỷ đồng), chia làm 120.000 cổ phần, mỗi cổ phần có mệnh giá là 100.000đ (một trăm ngàn đồng). Cơ cấu vốn phát hành lần đầu của các cổ đông như sau:

8.3.1 Cổ đông Nhà nước: góp 51 % vốn điều lệ, tương ứng với 61.200 cổ phần, và là cổ đông sáng lập của Công ty.

8.3.2 Cổ đông khác: góp 49% vốn điều lệ, tương ứng với 58.800 cổ phần, trong đó:

8.3.2.1 Cán bộ công nhân viên : 45,17% tương ứng với 54.200 cổ phần.

8.3.2.2 Bên ngoài :3,83%, tương ứng với 4.600 cổ phần.

8.6 Trường hợp Công ty phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn, giá cổ phiếu phát hành mới có thể cao hoặc thấp hơn mệnh giá cổ phần ghi trong Điều lệ, do Hội đồng Quản trị quyết định nhưng không thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán cổ phiếu đó, ngoại trừ những cổ phiếu được ưu tiên bán cho các cổ đông cũ. Phần chênh lệch giữa giá bán và mệnh giá sẽ được hạch toán theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 8. VỐN ĐIỀU LỆ

8.3 Vào ngày thông qua Điều lệ này, vốn điều lệ của Công ty là 12.000.000.000 đồng (12 tỷ đồng), chia làm 1.200.000 cổ phần, mỗi cổ phần có mệnh giá là 10.000đ (mười ngàn đồng). Cơ cấu vốn phát hành của các cổ đông như sau:

8.3.1 Cổ đông Nhà nước: góp 45 % vốn điều lệ, tương ứng với 540.000 cổ phần, và là cổ đông sáng lập của Công ty.

8.3.2 Cổ đông khác: góp 55 % vốn điều lệ, tương ứng với 660.000 cổ phần.

Bỏ điều 8.3.2.1

Bỏ điều 8.3.2.2

8.6 Trường hợp Công ty phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn, giá cổ phiếu phát hành mới có thể cao hoặc thấp hơn mệnh giá cổ phần ghi trong Điều lệ, do Hội đồng Quản trị quyết định nhưng không thấp hơn giá thị trường tại thời điểm chào bán cổ phiếu đó, ngoại trừ những cổ phiếu được ưu tiên bán cho các cổ đông cũ.

Chương IV : CỔ PHẦN - CỔ PHIẾU - CỔ ĐÔNG

ĐIỀU 10. CỔ PHẦN

Cổ phần của Công ty bao gồm các loại sau:

10.1 Cổ phần phổ thông: Tổng số cổ phần phổ thông tại thời điểm thành lập Công ty là: một trăm hai mươi ngàn cổ phần. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết.

ĐIỀU 11. CỔ PHIẾU

11.3. Đăng ký cổ phiếu:

11.3.1 Chủ sở hữu cổ phiếu có ghi tên hoặc không ghi tên phải đăng ký tên cổ đông và số lượng cổ phần sở hữu vào Sổ đăng ký cổ đông của Công ty.

11.3.2 Chủ sở hữu cổ phiếu do chuyển nhượng hoặc thừa kế chỉ trở thành cổ đông chính thức của Công ty sau khi đã hoàn thành thủ tục đăng ký cổ phiếu theo quy định của Điều lệ này. Kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký vào Sổ đăng ký cổ đông, chủ sở hữu cổ phiếu mới được hưởng mọi quyền lợi và có nghĩa vụ của cổ đông Công ty.

11.3.3 Nếu cổ phiếu bị mờ, hư hỏng hoặc mất thì cổ đông sở hữu cổ phiếu đó phải báo ngay bằng văn bản cho Hội đồng quản trị để xử lý. Mọi chi phí phát sinh trong quá trình xử lý này do cổ đông đó thanh toán

ĐIỀU 10. CỔ PHẦN

Cổ phần của Công ty bao gồm các loại sau:

10.1 Cổ phần phổ thông: Tổng số cổ phần phổ thông tại thời điểm thành lập Công ty là: một triệu hai trăm ngàn cổ phần. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết.

ĐIỀU 11. CỔ PHIẾU

11.3. Đăng ký cổ phiếu:

11.3.1 Chủ sở hữu cổ phiếu có ghi tên hoặc không ghi tên phải đăng ký tên cổ đông và số lượng cổ phần sở hữu vào Sổ đăng ký cổ đông của Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán.

11.3.2 Chủ sở hữu cổ phiếu do chuyển nhượng hoặc thừa kế chỉ trở thành cổ đông chính thức của Công ty sau khi đã hoàn thành thủ tục đăng ký cổ phiếu theo quy định của Điều lệ này. Kể từ thời điểm hoàn thành thủ tục đăng ký vào Sổ đăng ký cổ đông tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán, chủ sở hữu cổ phiếu mới được hưởng mọi quyền lợi và có nghĩa vụ của cổ đông Công ty.

Bỏ điều 11.3.3

11.3.4 Trường hợp cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì mọi hoạt động đăng ký cổ phiếu sẽ tuân theo sự điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG, THỪA KẾ CỔ PHẦN

12.1. Tất cả cổ phần của Công ty đều được tự do chuyển nhượng, thừa kế theo các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty. Cổ đông khi chuyển nhượng cổ phần phải đăng ký tại trụ sở chính của Công ty.

ĐIỀU 13. CỔ ĐÔNG

13.3 Cổ đông được công nhận chính thức khi đã đóng đủ tiền mua cổ phần và được ghi tên vào Sổ cổ đông lưu tại Công ty.

11.3.3 Trường hợp cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì mọi hoạt động đăng ký cổ phiếu sẽ tuân theo sự điều chỉnh của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

ĐIỀU 12. CHUYỂN NHƯỢNG, THỪA KẾ CỔ PHẦN

12.1. Tất cả cổ phần của Công ty đều được tự do chuyển nhượng, thừa kế theo các quy định của pháp luật và Điều lệ của Công ty. Cổ đông khi chuyển nhượng cổ phần phải đăng ký tại Trung Tâm Giao Dịch Chứng Khoán.

ĐIỀU 13. CỔ ĐÔNG

13.3 Cổ đông được công nhận chính thức khi đã đóng đủ tiền mua cổ phần và được ghi tên vào Sổ cổ đông lưu tại Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán.

ĐIỀU 19. THẨM QUYỀN TRIỆU TẬP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

19.2. Đại hội đồng cổ đông thường niên:

19.2.3 Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông:

19.2.3.1 Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết;

19.2.3.2 Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại điểm 19.2.3.1 Điều này thì được triệu tập họp lần thứ hai trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết;

ĐIỀU 22. THỂ THỨC THÔNG QUA QUYẾT ĐỊNH CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

22.2.5 Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;

22.3.2 Đối với quyết định về loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty; tổ chức lại, giải thể công ty; đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty thì phải được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp chấp thuận;

ĐIỀU 19. THẨM QUYỀN TRIỆU TẬP ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

19.2. Đại hội đồng cổ đông thường niên:

19.2.3 Điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông:

19.2.3.1 Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 51 % tổng số cổ phần có quyền biểu quyết;

19.2.3.2 Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại điểm 19.2.3.1 Điều này thì được triệu tập họp lần thứ hai trong thời hạn ba mươi ngày, kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Cuộc họp của Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết;

ĐIỀU 22. THỂ THỨC THÔNG QUA QUYẾT ĐỊNH CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

22.2.5 Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;

22.3.2 Đối với quyết định về loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; thay đổi ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh, thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý công ty; tổ chức lại, giải thể công ty; đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty thì phải được số cổ đông đại diện ít nhất 65% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành.

Các nghị quyết khác được thông qua khi được số cổ đông đại diện cho ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ

<p>22.3.5 Trường hợp thông qua quyết định dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản thì quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 75% tổng số phiếu biểu quyết chấp thuận;</p> <p>ĐIỀU 26. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</p> <p>26.2.4 Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ sách kế toán công ty;</p>	<p>trường hợp quy định tại khoản 1 và khoản 3 điều 144 Luật Doanh Nghiệp số 68/2014/QH13.</p> <p>22.3.5 Trường hợp thông qua quyết định dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản thì quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thông qua nếu được số cổ đông đại diện ít nhất 51% tổng số phiếu biểu quyết tán thành;</p> <p>ĐIỀU 26. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ</p> <p>26.2.4 Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35 % tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ sách kế toán công ty;</p>
---	---

TỜ TRÌNH

Lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016

Căn cứ Luật Doanh Nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014.

Căn cứ Bản Điều Lệ tổ chức và hoạt động của công ty Cổ Phần In Số 4.

Nhằm thực hiện việc kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016 của công ty Cổ Phần In Số 4 theo đúng quy định pháp luật và điều lệ công ty, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 việc lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập để thực hiện công việc này như sau:

1/ Tiêu chí lựa chọn:

Ban kiểm soát đề xuất với Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 các tiêu chí lựa chọn đơn vị kiểm toán độc lập như sau:

- Công ty nằm trong danh sách các công ty kiểm toán được Bộ Tài Chính chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng năm 2016.
- Có uy tín về chất lượng công tác kiểm toán và đội ngũ kiểm toán viên có trình độ chuyên môn cao.
- Có mức phí kiểm toán hợp lý và phù hợp với yêu cầu và nội dung công việc kiểm toán mà công ty Cổ Phần In Số 4 đề ra.

2/ Đề xuất lựa chọn đơn vị kiểm toán:

Căn cứ vào các tiêu chí nêu trên, Ban kiểm soát kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 xem xét lựa chọn công ty **TNHH Kiểm Toán và Dịch Vụ Tin Học Thành Phố Hồ Chí Minh** - gọi tắt là **công ty AISC** - có địa chỉ tại số: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP.HCM là đơn vị kiểm toán và soát xét Báo cáo tài chính năm 2016 của công ty Cổ Phần In Số 4.

Trong trường hợp không thống nhất được với công ty Kiểm Toán AISC về tiến độ và mức phí kiểm toán, đề nghị Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 ủy quyền cho Hội đồng quản trị được lựa chọn một trong số các công ty kiểm toán độc lập còn lại trong danh sách được Bộ Tài Chính chấp thuận thực hiện kiểm toán cho đơn vị có lợi ích công chúng.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 xem xét và thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn.

TM. BAN KIỂM SOÁT

Trưởng ban

LÊ THỊ THU NGUYỆT
(ĐÃ KÝ)

TP. Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 5 năm 2016.

BÁO CÁO

KẾ HOẠCH HỢP TÁC VÀ DI DỜI TẬP TRUNG CÁC MẶT BẰNG SẢN XUẤT

I/. NỘI DUNG KẾ HOẠCH:

Công ty Cổ phần In số 4 qua nghiên cứu tình hình thực tế của thị trường bất động sản, hiện trạng các mặt bằng, nhà xưởng của doanh nghiệp và đàm phán bước đầu với một số các nhà đầu tư có ý định hợp tác, đã xây dựng và phác thảo nên kế hoạch hợp tác và di dời tập trung các mặt bằng sản xuất của doanh nghiệp trong giai đoạn hiện nay bao gồm hai bộ phận chính như sau :

Phần 1 : Hợp tác với các nhà đầu tư trong việc sử dụng mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch, Phường.6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh để tiến hành xây dựng nên một tòa **cao ốc văn phòng** theo đúng quy hoạch tại địa chỉ trên.

Phần 2 : Di dời tập trung các mặt bằng sản xuất hiện hữu về một mối trên cơ sở hình thành một mặt bằng mới có diện tích đủ lớn và phù hợp với quy hoạch của nhà nước.

II/. TÍNH CHẤT PHÁP LÝ CỦA KẾ HOẠCH:

1. Căn cứ luật Doanh nghiệp năm 2014 đã được Quốc hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014.

Điều 135: Đại hội cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty Cổ phần. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ trong việc thông qua định hướng phát triển của Công ty, kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty bằng các Nghị quyết của Đại hội đã được thông qua bằng biểu quyết của toàn cổ đông.

2. Căn cứ Luật Đất đai năm 2013 đã được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2013

Đối với Doanh nghiệp trả tiền thuê đất hàng năm:

Điều 175 và 189: Quyền và nghĩa vụ của Tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm:

- Bán tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất thuê khi có đủ điều kiện quy định tại điều 189 luật này, người mua tài sản được Nhà Nước tiếp tục cho thuê đất theo mục đích đã được xác định.

- Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật.

III/. MỤC ĐÍCH CỦA KẾ HOẠCH:

1. Khai thác được hết tiềm năng và vị trí lô đất mặt tiền quận 3 tại địa chỉ 61 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, TP Hồ Chí Minh.

2. Phù hợp với quy hoạch của thành phố trong việc từng bước đưa các cơ sở sản xuất ra khỏi khu vực trung tâm thành phố cũng như quy hoạch kiến trúc tại địa chỉ trên. Vấn đề này hết sức quan trọng vì doanh nghiệp hoàn toàn thiệt thòi hay nói rõ hơn là trắng tay khi nhà nước tiến hành thu hồi đất do đang áp dụng phương thức ***trả tiền thuê đất hàng năm***.

3. Giải quyết một cách tích cực tình trạng mặt bằng bị phân tán manh mún tại nhiều quận huyện như hiện nay, từ đó tiết kiệm được thời gian sản xuất lẫn chi phí sản xuất do không phải vận chuyển qua lại giữa các phân xưởng, và tinh giản bộ máy quản lý tại các phân xưởng.

4. Nâng cao thu nhập cho các bên có liên quan bao gồm :

- ***Nhà nước***: Tăng thu ngân sách thông qua tiền thuê sử dụng đất trả một lần và thuế thu nhập doanh nghiệp mà doanh nghiệp sẽ nộp theo quy định từ khoản thu của các nhà đầu tư (chưa tính đến thuế VAT).

- ***Người lao động***: Có điều kiện bù đắp các khó khăn, hao phí lao động và ổn định sản xuất cho người lao động do phải di chuyển xa hơn đến nơi sản xuất mới đồng thời cải thiện được thu nhập của người lao động từ khoản thu lợi thế về mặt bằng và thương hiệu của In Số 4.

- ***Các cổ đông***: Thu nhập từ cổ tức của các cổ đông sẽ tăng lên rất nhiều.

IV/. KẾ HOẠCH XÂY DỰNG CAO ỐC VĂN PHÒNG:

1. Các phương án:

Căn cứ vào tình hình thực tế của doanh nghiệp và các quy định hiện hành, kế hoạch xây dựng cao ốc văn phòng tại địa chỉ 61 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Quận 3, TP Hồ Chí Minh bao gồm các phương án sau :

a. Phương án 1: Hai bên – Công ty Cổ phần In số 4 và nhà đầu tư sẽ cùng hợp tác, cùng đầu tư, cùng điều hành việc xây dựng và vận hành sử dụng cao ốc văn phòng 61 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Quận 3 trên cơ sở thành lập một công ty mới.

Yêu cầu của phương án này đặt ra cho Công ty Cổ phần In số 4 là doanh nghiệp vừa phải có một số vốn rất lớn để có thể cùng lúc thực hiện hai công việc : Thứ nhất là chi trả tiền thuê đất có thời hạn 50 năm theo hình thức trả tiền một lần (ước khoảng 80 ->100 tỷ đồng); Thứ hai là trả tiền mua đất hay mua xưởng sản xuất mới tại một địa chỉ phù hợp có thể là trong hay ngoài các khu công nghiệp – chi phí ước tính khoảng 40 → 50 tỷ đồng.

Bên cạnh yêu cầu về vốn như trên, doanh nghiệp còn cần phải có kinh nghiệm và chuyên môn sâu trong lĩnh vực xây dựng và sử dụng các cao ốc văn phòng.

b. Phương án 2: Công ty Cổ phần In số 4 chỉ góp một số vốn nhất định theo hình thức khoán lợi nhuận ở một mức cố định trong khoảng một thời gian nhất định mà không cần quan tâm tới việc xây dựng và sử dụng cũng như hiệu quả sinh lợi từ cao ốc.

Đối với phương án này, yêu cầu đặt ra chỉ còn một là nhà in phải có khả năng tài chính, công việc xây dựng và điều hành cao ốc chúng ta không cần quan tâm vì đã sử dụng hình thức khoán lợi nhuận với các nhà đầu tư. Số tiền lợi nhuận này sẽ được chi trả hàng năm trong từng khoảng thời gian nhất định và được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình thực tế của thị trường.

c. Phương án 3: Nhà đầu tư sẽ mua lại thương quyền tại địa chỉ trên của Công ty Cổ phần In số 4 thông qua Hợp đồng mua lại tài sản trên đất , giá trị lợi thế của mặt bằng có tính đến chi phí hỗ trợ di dời và ổn định sản xuất cho người lao động để doanh nghiệp chuyển sang một địa chỉ mới do Công ty tự xây dựng phù hợp với yêu cầu cụ thể của mình. Nói một cách đơn giản, nhà đầu tư sẽ chi trả cho doanh nghiệp một số tiền nhất định để Công ty có thể mua đất hoặc mua xưởng sản xuất tại địa chỉ phù hợp, khoản tiền còn lại sau khi xây dựng xưởng mới sẽ được dùng để chi trả cho người lao động ổn định sản xuất, chi trả cổ tức cho các cổ đông và tạo nguồn tích lũy để doanh nghiệp có thể đầu tư chiều sâu cho quá trình sản xuất hiện nay. Điều này đồng nghĩa với việc nhà in vừa không phải tăng vốn nhiều, vừa không cần có kinh nghiệm chuyên môn sâu trong việc xây dựng và vận hành cao ốc văn phòng.

2. Nhận xét và lựa chọn phương án thực hiện:

a. **Nhận xét:** Từ nội dung và yêu cầu của các phương án vừa nêu, Công ty Cổ phần In số 4 nhận thấy:

* Để thực hiện phương án 1 và phương án 2, điều kiện tiên quyết là doanh nghiệp phải thỏa mãn điều kiện tài chính thông qua việc thực hiện các thủ tục xin tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành thêm cổ phiếu đến Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các đơn vị có liên quan.

Theo ước lượng, tổng vốn cần thiết mà doanh nghiệp cần phải có để thực hiện ước trong khoảng 120 → 150 tỷ đồng, trong tình hình tài chính thực tế hiện nay, số vốn chủ sở hữu hiện có khoảng hơn 20 tỷ đồng thì nguồn vốn còn thiếu cần phải bổ sung thêm ít nhất là 100 tỷ đồng - gấp gần 10 lần vốn điều lệ hiện tại.

Căn cứ vào các quy định hiện hành, để thực hiện được việc tăng vốn, phát hành thêm cổ phiếu đối với các công ty đại chúng cần phải có nhiều thời gian và qua nhiều cơ quan đơn vị phê duyệt; bên cạnh đó thị trường chứng khoán của Việt Nam cũng không phải đang trong giai đoạn thịnh vượng nên cổ phiếu phát hành thêm chưa chắc chắn đã được thị trường và các nhà đầu tư **đặc biệt là Tổng Công ty Văn Hóa Sài Gòn** ủng hộ để có thể bán được hết. Giả sử trong trường hợp tốt nhất là số lượng cổ phiếu này sẽ được tiêu thụ hết thì áp lực trả cổ tức phải trả cho các cổ đông là rất lớn và hầu như doanh nghiệp không thể thực hiện được.

Dẫn chứng cho vấn đề cổ tức, trong điều kiện vốn điều lệ tăng lên gấp 10 lần so với hiện nay thì để duy trì được tỷ lệ cổ tức chỉ bằng 50% như hiện nay chúng ta phải có số thu nhập tối thiểu là 20 tỷ đồng /năm trong khi thu nhập hàng năm hiện nay của Công ty chỉ đạt trên dưới 6 tỷ đồng.

Một thực tế cần xem xét đến là nếu thực hiện phương án này thì nhiệm vụ sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp nếu xét trên tỷ lệ vốn đầu tư thì **không còn phải là ngành In theo như tên gọi** mà đã chuyển thành kinh doanh **bất động sản cao ốc văn phòng**. Bên cạnh đó kế hoạch đầu tư mua sắm máy móc thiết bị mới cho hai khâu in và sau in nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tỷ lệ sản phẩm cao cấp trong cơ cấu sản phẩm thực hiện mà doanh nghiệp đề ra khi xây dựng mặt bằng mới có diện tích lớn hầu như phá sản do không thể đáp ứng về vốn. Ngoài ra không thể không tính đến khả năng rủi ro của phương án là rất cao vì vốn nhiều, thời gian xây dựng dài, đầu ra của sản phẩm cao ốc tiềm ẩn rất nhiều biến động và khó dự đoán.

* Kinh nghiệm chuyên môn sâu về xây dựng và sử dụng các cao ốc văn phòng : Bên cạnh việc cung cấp đủ nguồn vốn cần thiết cho dự án, doanh nghiệp còn cần có

những con người đáng tin cậy và có kinh nghiệm chuyên môn sâu trong lĩnh vực xây dựng, đây là nội dung mà chúng ta hoàn toàn chưa có. Điều này nói lên việc chúng ta đã coi nhẹ những sở trường chuyên môn hiện có là sản xuất In và chuyển sang ngành nghề kinh doanh mới với kinh nghiệm và chuyên môn bằng không. Hay nói nôm na là chúng ta phải tiến hành đầu tư ngoài ngành, mà đã ngoài ngành thì không thể nói trước được bất cứ điều gì.

b. Lựa chọn phương án: Từ những nhận xét trên đây, Công ty Cổ phần In số 4 mạnh dạn đề xuất với Tổng Công ty Văn Hóa Sài Gòn cũng như các cổ đông phương án nhượng lại thương quyền - **Phương án 3** - là phương án được chọn để thực hiện cho kế hoạch hợp tác và di dời tập trung các mặt bằng sản xuất của doanh nghiệp.

Những thuận lợi và ưu điểm của phương án được chọn là:

- **Thứ nhất**, chúng ta không phải tăng vốn điều lệ đồng nghĩa với việc không giảm tỷ lệ cổ tức mà các cổ đông hiện đang lãnh.

- **Thứ hai**, vẫn duy trì và phát triển được ngành nghề chuyên môn của doanh nghiệp trong việc sản xuất và kinh doanh các sản phẩm In truyền thống, không tiến hành đầu tư ngoài ngành để mang lại rất nhiều rủi ro.

- **Thứ ba**, từ chỗ không phải tăng vốn điều lệ, ngược lại doanh nghiệp còn có được một khoản thu nhập lớn để có thể giải quyết được cùng lúc nhiều vấn đề : đầu tư cho quá trình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp về mặt bằng, phân xưởng sản xuất, máy móc thiết bị mới hiện đại và nhất là nâng cao thu nhập cho rất nhiều đối tượng có liên quan như :

+ **Ngân sách Nhà nước:** tăng tiền thu sử dụng đất do nhà đầu tư áp dụng hình thức thuê đất 50 năm trả tiền thuê một lần và thuế thu nhập doanh nghiệp mà doanh nghiệp phải nộp cho khoản thu nhập vừa phát sinh.

+ **Người lao động trực tiếp và tất cả cổ đông hiện hữu.**

3. Lựa chọn các nhà đầu tư:

Công ty Cổ Phần In Số 4 nhận định đây là thời cơ của Doanh nghiệp vì thị trường bất động sản lẫn nhu cầu văn phòng cho thuê tại các khu trung tâm Thành Phố đã bắt đầu nhộn nhịp và khởi sắc hơn rất nhiều.

Do vậy trong khoảng thời gian từ sau tết cổ truyền 2016 cho đến thời điểm hiện nay, bằng vào các mối quan hệ hiện có, doanh nghiệp đã tiếp xúc và làm việc bước đầu

nhằm có thể đề ra yêu cầu hợp tác và tiếp nhận những thông tin cần thiết về các *ưu đãi và quyền lợi mà đối tác sẽ dành cho đơn vị*.

a. Nguyên tắc làm việc:

Để quá trình hợp tác đầu tư này được thực hiện một cách *minh bạch và hiệu quả*, Công ty Cổ phần In số 4 đã đề ra nguyên tắc căn bản và xuyên suốt của toàn bộ quá trình là :

+ Công ty Cổ phần In số 4 chỉ làm việc trực tiếp với các đối tác thực sự có nhu cầu hợp tác cũng như phải đảm bảo được năng lực tài chính lẫn kinh nghiệm và chuyên môn trong việc xây dựng và sử dụng các cao ốc văn phòng.

+ Đáp lại về phía Công ty Cổ phần In số 4, toàn bộ các vấn đề phát sinh trong việc thực hiện Hợp đồng hợp tác đều được bàn bạc và thể hiện công khai minh bạch, *tuyệt đối không có bất cứ một cá nhân hay một khoản chi phí* nào có tính chất riêng tư được thể hiện hay yêu cầu đến các nhà đầu tư.

b. Số lượng các nhà đầu tư:

- Tập đoàn Nguyễn Kim – Nguyễn Kim Group – qua sự giới thiệu của Công ty Cổ phần kỹ nghệ lạnh SEAREFICO.

- Tập đoàn bất động sản NOVALAND - qua sự giới thiệu của ông Phạm Công Nghĩa, Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty Văn hóa Sài Gòn.

- Tập đoàn bất động sản Đất Xanh - qua sự giới thiệu của Công ty Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam.

- Công ty Cổ phần Mỹ nghệ Tổng hợp Xuất khẩu - qua sự giới thiệu của ông Lê Hoàng, nguyên Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty văn hóa Sài Gòn.

c. Kết quả đàm phán:

Căn cứ vào các buổi làm việc và trao đổi bước đầu với các nhà đầu tư vừa nêu, chúng tôi xin *báo cáo kết quả tốt nhất* mà doanh nghiệp đã nhận được như sau :

+ *Doanh nghiệp hợp tác:* Công ty Cổ phần Mỹ nghệ tổng hợp xuất khẩu gọi tắt là HARTEXCO có địa chỉ tại 139 Hai Bà Trưng, phường 6, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

+ *Hình thức hợp tác:* Theo phương án 3 đã trình bày ở trên. Cụ thể Hartexco sẽ mua lại thương quyền tại địa chỉ trên của Công ty Cổ phần In số 4.

+ **Giá trị của việc chuyển nhượng thương quyền: 150 tỷ đồng** bao gồm tài sản trên đất, giá trị lợi thế của mặt bằng, hỗ trợ mặt bằng, hỗ trợ di dời và ổn định sản xuất cho doanh nghiệp cũng như **toàn thể người lao động** của Công ty Cổ phần In số 4.

Riêng các chi phí liên quan phát sinh đến việc thực hiện các thủ tục pháp lý của lô đất và chi phí trả tiền thuê đất một lần cho thời hạn 50 năm sẽ do Công ty Công ty Cổ phần Mỹ nghệ tổng hợp xuất khẩu chi trả – không nằm trong giá trị chuyển nhượng thương quyền.

V/. KẾ HOẠCH DI DỜI TẬP TRUNG CÁC PHÂN XƯỞNG HIỆN HỮU VỀ MỘT MÔI.

Như trên đã trình bày, mục đích của kế hoạch là nhằm giải quyết một cách tích cực tình trạng các mặt bằng bị phân tán manh mún tại nhiều quận huyện như hiện nay, từ đó tiết kiệm được thời gian sản xuất lẫn chi phí sản xuất, nhưng bên cạnh đó quan trọng hơn là việc di dời này sẽ giúp Doanh nghiệp có điều kiện mở rộng và đầu tư các máy móc hiện đại nhằm phát triển sản xuất kinh doanh ngành in cả về chất lượng lẫn số lượng sản phẩm hiện có của Doanh nghiệp.

1. Đặc điểm chung của các mặt bằng hiện có:

- Các mặt bằng phân tán, manh mún trên nhiều địa điểm nên có ảnh hưởng đến chi phí vận chuyển nội bộ, công tác điều độ sản xuất, bộ máy quản lý phân xưởng.

- Các mặt bằng nhìn chung đều được bố trí máy móc thiết bị khá dày nên nóng và chật chội không đáp ứng được đủ điều kiện cho công tác PCCC, hệ thống xử lý nước thải môi trường...,vv.

- Hầu như các phân xưởng đều nằm trong hẻm nhỏ khu vực đông dân cư nên rất khó khăn khi sản xuất cũng như giao nhận hàng.

- Riêng mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch có vị trí mặt tiền nhưng lại sử dụng không phù hợp với quy hoạch của thành phố nên chỉ được ký hợp đồng ngắn hạn. Nếu xây dựng làm cao ốc sẽ phù hợp với quy hoạch.

2. Các mặt bằng hiện có:

- Số 61 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3 với diện tích đất xây dựng 801,5m², diện tích sử dụng (1 triệt, 3 lầu, sân thượng) gần 2.525m². Nơi đây là trụ sở của Công ty và phân xưởng Phạm Ngọc Thạch.

- Phân xưởng Phan Đăng Lưu – số 59/6 Phan Đăng Lưu, Phường 7, Quận Phú Nhuận. Diện tích đất xây dựng 516,6 m² (không có lầu).

- Phân xưởng Thích Quảng Đức – số 30 Thích Quảng Đức, Phường 5, Quận Phú Nhuận. Diện tích đất xây dựng 321,6 m² diện tích sử dụng (trệt và gác lửng).

- Kho giấy in Văn Hóa Mỹ Thuật – số 9^B/15 Bành Văn Trân, phường 6, Quận Tân Bình, hiện nằm trong khuôn viên của Nhà thờ Xây Dựng. Diện tích xây dựng 478 m² (không có lầu).

- Phân xưởng Nguyễn Đình Chiểu – số 491/14 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 2, Quận 3. Diện tích đất xây dựng 239m² diện tích sử dụng (trệt và gác): 367m².

3. Phương hướng giải quyết:

Mục tiêu của kế hoạch là nhằm có được một mặt bằng thỏa mãn các điều kiện sau:

+ Phù hợp quy hoạch của nhà nước nghĩa là được phép xây dựng xưởng sản xuất và hoạt động trong một thời gian ổn định lâu dài.

+ Diện tích: đủ lớn để có thể tập trung toàn bộ các phân xưởng hiện hữu, nhu cầu trong khoảng từ 4.000 m² đến 7.000 m².

+ Cụ ly: có cụ ly trung bình tính từ các phân xưởng hiện hữu khoảng 10 đến 15 km.

+ Giá cả: trong khoảng từ 40 đến 60 tỷ đồng: bao gồm chi phí đất và chi phí xây dựng hoàn chỉnh phân xưởng.

4. Các mặt bằng đã được giới thiệu và khảo sát bước đầu:

a. Từ công ty HARTEXCO:

Nhằm giúp việc thực hiện dự án Hợp tác được nhiều thuận lợi và nhanh chóng đi vào triển khai, theo yêu cầu của Công ty Cổ phần In số 4, Công ty Hartexco đã cung cấp một số mặt bằng thuộc quyền sở hữu hoặc bên thứ ba có liên quan đến Hartexco để doanh nghiệp có thể lựa chọn một mặt bằng phù hợp về cụ ly, diện tích sử dụng, giá cả,...vv

- Khu đất khu công nghiệp Bình Chuẩn – Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương : Diện tích 38.800m² – Cụ ly trên 25km – Giá 150 tỷ đồng.

- Khu đất thuộc khu dân cư bán công nghiệp Bình Chuẩn – Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương : Diện tích 10.000m² – Cụ ly trên 22km – Giá 48 tỷ đồng.

- Mặt bằng tại đường Tân Thành, phường Tân Thành, quận Tân Phú, TP Hồ Chí Minh : Diện tích 10.000m² - Cụ ly 5 -> 6km - Giá 180 tỷ đồng. Mặt bằng này nằm trong khu dân cư nên không phù hợp với quy hoạch cho đơn vị sản xuất.

- Mặt bằng tại đường Nơ Trang Long, phường 13, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh : Diện tích 4.300m² - Cự ly 5 -> 6km - Giá 105 tỷ đồng. Hiện trạng đã có nhà văn phòng, phân xưởng hoàn chỉnh nhưng quy hoạch cũng là khu dân cư.

b. Doanh nghiệp tự đi tìm:

+ Khu công nghiệp Tân Tạo:

- **Mặt bằng 1:** nhà xưởng và văn phòng tại Lô 25, đường số 1
 - ✓ Diện tích khuôn viên: 8.345m²
 - ✓ Diện tích nhà xưởng: 3.375m²
 - ✓ Diện tích văn phòng: 769,5m²
 - ✓ Thời hạn sử dụng đất: lâu dài
 - ✓ Hình thức thuê đất: đã trả tiền 1 lần
 - ✓ **Giá: 66 tỷ đồng** (chưa có thuế VAT)

- **Mặt bằng 2:** nhà xưởng và văn phòng tại Lô 11, đường số 5A
 - ✓ Diện tích khuôn viên: 5.025m²
 - ✓ Diện tích nhà xưởng: 2.327m²
 - ✓ Diện tích văn phòng: 324m²
 - ✓ Diện tích nhà ăn: 150m²
 - ✓ Thời hạn sử dụng đất: 16/08/2050
 - ✓ Hình thức thuê đất: trả tiền hàng năm
 - ✓ **Giá: 33 tỷ đồng** (chưa có thuế VAT)

+ Khu công nghiệp Vĩnh Lộc:

- ✓ Nhà xưởng và văn phòng tại Lô B2/1, đường số 2A
- ✓ Diện tích khuôn viên: 5.000m²
- ✓ Diện tích nhà xưởng: 2.759m²
- ✓ Diện tích văn phòng: 560m²
- ✓ Diện tích nhà ăn: 109m²
- ✓ Thời hạn sử dụng đất: 02/07/2047
- ✓ Hình thức thuê đất: đã trả tiền 1 lần (**đã có sổ hồng**)
- ✓ **Giá: 30,5 tỷ đồng** (chưa có thuế VAT)

5. Nhận xét, đánh giá và lựa chọn mặt bằng

Qua toàn bộ các mặt bằng đã tìm hiểu và khảo sát vừa nêu trên chúng tôi nhận thấy mặt bằng trong **khu công nghiệp Vĩnh Lộc** đáp ứng được toàn bộ các tiêu chí đã đề ra của kế hoạch di dời:

- Diện tích: đáp ứng đúng nhu cầu của Doanh nghiệp - 5.000 m²
- Hiện trạng của nhà xưởng và văn phòng còn rất mới: xây dựng năm 2006
- Hệ thống thoát nước đã được đấu nối đúng tiêu chuẩn vào hệ thống xử lý nước thải của khu công nghiệp.
- Nền móng toàn bộ phân xưởng đã được xử lý để có thể đặt máy móc thiết bị (tiết kiệm rất nhiều chi phí cho nhà in ở khoản mục này).
- Hai mặt tiền trước sau với bề mặt đường có kích thước trên 20m.
- Cụ ly di chuyển là gần nhất so với các khu công nghiệp hiện hữu của thành phố: Từ 5 -> 10 km.
- Giá cả: thấp nhất so với các mặt bằng và nằm trong khả năng tính toán của doanh nghiệp.

VI/ HIỆU QUẢ CỦA VIỆC THỰC HIỆN KẾ HOẠCH:

1. Về mặt quy hoạch, chủ trương: Đáp ứng được quy định kiến trúc của Nhà nước đồng thời vận dụng và khai thác được lợi thế lô đất mặt tiền tại 61 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

2. Về mặt sản xuất kinh doanh: Giúp doanh nghiệp có khả năng giải quyết tình trạng manh mún và phân tán hiện nay của các phân xưởng sản xuất hiện hữu. Từ đó giúp doanh nghiệp có điều kiện trang bị thêm máy móc thiết bị mới lần tiết kiệm rất nhiều chi phí sản xuất trong kỳ từ chi phí quản lý cho đến chi phí trực tiếp. Bên cạnh đó các mặt bằng hiện hữu tại đường Nguyễn Đình Chiểu, Phan Đăng Lưu, Thích Quảng Đức sẽ được sửa chữa, cải tạo và cho thuê nhằm tăng thêm thu nhập của doanh nghiệp, ước lượng khoản thu nhập này sẽ đạt từ 70 → 80 triệu đồng/tháng.

3. Về mặt tài chính: Tạm tính trên cơ sở các số liệu đã trình bày trên với:

- Nhà đầu tư là Công ty HARTEXCO.
- Mặt bằng mới là lô đất thuộc KCN Vĩnh Lộc

Từ khoản thu nhập mà Hartexco chi trả, chúng ta nhận thấy hiệu quả của dự án và **thu nhập của từng bộ phận** sẽ được tăng thêm như sau :

- Tổng thu nhập: 150 tỷ đồng (chưa tính thuế VAT)
- **Thuế TNDN phải nộp 20%: 30 tỷ đồng.**
- Số thu nhập sau thuế: 120 tỷ đồng.

- Dự kiến phân phối số thu nhập sau thuế:

+ **50%** bổ sung quỹ phát triển sản xuất: 60 tỷ đồng

Trong đó: - Mua mặt bằng KCN Vĩnh Lộc: 30,5 tỷ đồng

- Nguồn tích lũy để đầu tư MMTB mới: 29,5 tỷ đồng

+ **50%** Chi cho các cổ đông và người lao động trong công ty: 60 tỷ đồng

Trong đó: - Các cổ đông : 36 tỷ đồng.

- Người lao động trực tiếp : 24 tỷ đồng.

* Thuyết minh bổ sung lý do chi trả cho người lao động từ khoản thu nhập của dự án:

- Trong tổng số vốn điều lệ 12 tỷ đồng của Doanh nghiệp hiện nay không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất của tất cả các mặt bằng hiện hữu mà chỉ có giá trị tài sản trên đất trong khi giao dịch giữa HARTEXCO và In Số 4 là chuyển nhượng thương quyền sử dụng đất

- Công ty cổ phần In Số 4 đã tồn tại và phát triển tại địa chỉ 61 Phạm Ngọc Thạch, phường 6, Quận 3 trên 40 năm là nhờ sự đóng góp to lớn của toàn thể người lao động, điều này nói lên vai trò và vị trí quan trọng của người lao động trong việc Nhà nước giao và cho đơn vị thuê mặt bằng này thông qua giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 794149.

KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Để toàn bộ kế hoạch hợp tác khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 và di dời tập trung các phân xưởng sản xuất hiện hữu về một mối đảm bảo được **tính minh bạch** và đạt **hiệu quả cao nhất** trong khả năng có thể của thị trường, Hội đồng quản trị, Ban điều hành và Ban kiểm soát công ty Cổ Phần In Số 4 xin đề nghị cách thực hiện như sau:

1/ Phương án tìm kiếm và xác định nhà đầu tư của việc hợp tác khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3:

- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá: giá trị tài sản trên đất và giá trị lợi thế của mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 do Công ty cổ phần Thẩm Định Giá và Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn cung cấp ngày 16/05/2016:

Trong đó: + Giá trị tài sản trên đất : 9.111.072.827 đồng

+ Giá trị lợi thế mặt bằng : 14.652.579.503 đồng

Cộng : 23.763.652.330 đồng

- Căn cứ giá cả giao dịch bất động sản trên đường Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 tại thời điểm hiện nay.

- Căn cứ hồ sơ pháp lý của mặt bằng mà doanh nghiệp hiện có: mặt bằng chỉ mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với hình thức thuê đất trả tiền hàng năm đến năm 2055, chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Vì thế chúng ta không thể thực hiện thủ tục đấu thầu để tìm kiếm nhà đầu tư nên để không bỏ lỡ thời cơ, HĐQT và BDH xin đề nghị được chọn HATEXCO là đơn vị hợp tác hay một doanh nghiệp nào khác do quý vị cổ đông giới thiệu nhưng có giá trị hợp tác cao hơn mức **150 tỷ đồng** (chưa tính thuế VAT). Thời gian để thực hiện cho công việc này, chúng tôi xin đề nghị từ ngày hôm nay 21/5/2016 đến 10/6/2016.

2/ Phương án tìm kiếm mặt bằng mới trong các khu công nghiệp:

Bằng hình thức đấu thầu “*chào giá cạnh tranh*” với các thông số sau:

- Diện tích khuôn viên: 5.000m²
- Diện tích nhà xưởng và văn phòng: Từ 3.300 đến 4.000m²
- Thời gian xây dựng: Từ năm 2000 trở về sau
- Giá : tối đa 30,5 tỷ đồng (chưa tính thuế VAT)

Trong đó ưu tiên cho các mặt bằng trong KCN Vĩnh Lộc vì những lý do sau:

- Cụ ly trung bình để người lao động di chuyển đến nơi làm việc là ngăn nhất đối với các KCN hiện hữu của TP. HCM. Vấn đề này cực kỳ quan trọng vì không làm ảnh hưởng đến quá trình sản xuất liên tục của doanh nghiệp do người lao động có tay nghề vì đường xa mà phải xin nghỉ việc.
- Vị trí đất trong KCN Vĩnh Lộc nằm ở vị trí cao nên vào mùa mưa sẽ không bị ngập lụt và nhất là địa chất là nền đất cứng rất phù hợp cho việc lấp đất và sử dụng máy móc thiết bị trong thời gian lâu dài.

3/ Kết quả và phương án xử lý về mặt tài chính của kế hoạch:

Thống nhất với phương án xử lý đã trình bày ở **mục VI: Hiệu quả của việc thực hiện kế hoạch** đã trình bày ở trên. Trong thực tế nếu doanh nghiệp thông qua hình thức đàm phán hoặc đấu thầu mà có thể tăng thêm khoản thu từ nhà đầu tư hoặc giảm chi phí khi mua mới mặt bằng sản xuất trong khu công nghiệp thì các khoản chênh lệch này sẽ được dùng để bổ sung cho khoản **tích lũy để lại của doanh nghiệp**.

Công ty rất ý thức được việc di dời cơ sở sản xuất ra khỏi trung tâm thành phố theo đúng quy hoạch kiến trúc của Nhà nước, nên tại thời điểm hiện nay, do thị trường bất động sản đã tương đối hồi phục và khởi sắc là tiền đề giúp doanh nghiệp có điều kiện thực hiện được kế hoạch hợp tác khai thác mặt bằng 61 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3 và di dời tập trung các phân xưởng sản xuất vào khu công nghiệp mà vẫn phát huy và tận dụng được những lợi thế, kinh nghiệm sẵn có trong sản xuất kinh doanh vốn là ngành nghề truyền thống của mình.

Thông qua báo cáo này, chúng tôi rất mong muốn các cổ đông trong đó có Tổng công ty Văn Hóa Sài Gòn là cổ đông lớn nhất giúp đỡ và cho ý kiến đặc biệt đối với các nhà đầu tư hoặc thông tin về các mặt bằng mới nhằm giúp doanh nghiệp có thể thực hiện bản kế hoạch này một cách hoàn chỉnh và hiệu quả nhất.

Nếu được đại hội phê duyệt, toàn bộ các số liệu về thực hiện của kế hoạch sẽ được trình bày trong Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017.

Xin chân thành cảm ơn toàn thể các cổ đông đã lắng nghe và mong muốn nhận được nhiều ý kiến đóng góp quý báu từ đại hội.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch
PHAN CHÍ TRUNG
(ĐÃ KÝ)