

TP.HCM, ngày 16 tháng 11 năm 2023

Kính gửi: - Ông/ Bà thành viên HĐQT, Công ty CP Vận tải và Dịch vụ Hàng Hải.

(V/v. Phê duyệt Phương án xây mới Văn phòng công ty, Đường Đồng Văn Cống, Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thủ Đức, TP.HCM)

I. MỤC TIÊU, PHƯƠNG ÁN XÂY MỚI VĂN PHÒNG CÔNG TY.

1. Mục tiêu và tính cấp thiết của Phương án xây mới Văn Phòng.

Do nhà Văn phòng trụ sở chính của công ty tại 34 Nguyễn Thị Nghĩa, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM với diện tích 100 m² xây làm 5 tầng, cho phép tối đa khoảng 70 nhân viên làm việc, không đáp ứng số nhu cầu cho 120 - 150 nhân sự của công ty hiện nay. Việc hạn chế nhân sự tuyển mới sẽ ảnh hưởng đến khả năng tiếp nhận Khách hàng mới mà công ty đã và đang thương thảo, tiến hành ký kết.

Xuất phát từ nhu cầu cấp thiết nêu trên, Ban Điều hành Công ty đã xem xét trên cơ sở thận trọng, đặt lợi ích công ty lên hàng đầu, Xin trình Hội đồng quản trị công ty “Phương án đầu tư xây dựng Văn phòng làm việc mới tại đường Đồng Văn Cống, Phường Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM”.

2. Phương án khai thác và sử dụng Tòa Nhà Văn Phòng khi Dự án hoàn thành.

2.1 Phương án sử dụng văn phòng mới khi hoàn thành.

Theo thiết kế, công năng văn phòng như sau:

- Tầng hầm được thiết kế rộng 420 m² phục vụ để xe nhân viên và nhà bảo vệ.
- Tầng 1 và tầng 2 với diện tích sử dụng là :376m² x 2 = 752 m² dự kiến cho thuê để các Ngân hàng, Tổ chức tài chính hoặc Doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng mặt tiền phục vụ kinh doanh.
- Tầng 3,4,5,6 với diện tích là 398 m² x 4 = 1,592 m² dùng làm văn phòng làm việc công ty, với thiết kế cho phép 350 nhân viên làm việc, trong đó gồm các phòng ban chức năng như: 1 phòng làm việc của HĐQT, phòng làm việc Ban Giám đốc, phòng họp phục vụ hoạt động kinh doanh của công ty.
- Tầng sân thượng được thiết 200 m² có mái che dùng làm nhà ăn và quầy café phục vụ nhân viên công ty, các không gian chung có bố trí cây cảnh trang trí.

2.2 Khai thác văn phòng 34 Nguyễn Thị Nghĩa, Quận 1, TPHCM:

- Tiến hành cho thuê hướng đến đối tượng các công ty thuê làm văn phòng làm việc.
- Ưu tiên cho thuê các đối tác, Khách hàng nước ngoài đang hợp tác làm việc với công ty, tăng hình ảnh công ty và gắn kết lợi ích với đối tác.

II. CƠ SỞ LẬP, PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH CHO DỰ ÁN.

1. Cơ sở Lập Phương án đầu tư mới:

- Địa điểm Đầu tư Dự án : Thửa đất 1118-1119-1120-1121, tờ bản đồ số 1, đường Đồng Văn Cống, Phường Thạnh Mỹ Lợi, TP. Thủ Đức, TP.HCM.
- Chủ sở hữu thửa đất : CÔNG TY CỔ PHẦN VẬN TẢI VÀ DỊCH VỤ HÀNG HẢI
- Giá trị sổ sách 4 thửa đất : 30,803,891,200 đ
- Tổng diện tích đất sử dụng : 473.6 m²
- Diện tích xây dựng tối đa : 2,856 m².
- Số tầng cho phép theo quy hoạch chung: 1 Hầm + 6 tầng + 1 tum (sân thượng).
- Chiều cao tối đa : 24 m.

2. Chi Phí Đầu tư:

- Dự toán chi phí xây dựng trọn gói : 25,400,000,000 đồng.
(Tham khảo và khảo sát giá công ty xây dựng)
- Dự toán trang bị hệ thống máy lạnh dự kiến : 4,000,000,000 đồng.
(Tham khảo và khảo sát giá của nhà thầu thi công điện lạnh)
- Dự toán 2 thang máy theo thiết kế: : 2,400,000,000 đồng.
(Tham khảo giá của thang máy hiệu Mitshubishi)

Tổng chi phí đầu tư mới dự kiến : 31,800,000,000 đồng
(Ba mươi một tỷ, tám trăm triệu đồng).

3. Nguồn vốn đầu tư:

- Quỹ đầu tư phát triển công ty : 13,700,000,000 đồng (Mười ba tỷ, bảy trăm triệu đồng)
- Nguồn vay dài hạn thời gian 10 năm tại VCB với lãi suất khoảng 10%/ năm.
: 18,100,000,000 đồng (Mười tám tỷ một trăm triệu đồng)

4. Phương án trả nợ:

- a. Chi phí trả gốc và lãi hàng tháng : 300,000,000 đồng.
- Chi trả gốc cố định hàng tháng : 150,000,000 đồng.
- Chi trả tiền lãi vay hàng tháng giảm dần trên số tiền gốc : 150,000,000 đồng.

b. Nguồn trả nợ:

- Cho thuê VP 34 Nguyễn thị nghĩa, Q.1 và vách tường quảng cáo : 300,000,000 đồng/ tháng



- + Cho thuê văn phòng làm việc : 240,000,000 đồng/ tháng
- + Cho thuê vách tường quảng cáo : 60,000,000 đồng/ tháng
- Cho thuê mặt bằng tầng trệt và tầng 1 của VP mới dự kiến : 100,000,000 đồng/ tháng
- ⇒ **Tổng nguồn trả nợ hàng tháng dự kiến : 400,000,000 đồng.**

5. Khi hoàn thành công trình đưa vào sử dụng:

- Công ty tiến hành khấu hao giá trị tài sản hình thành theo quy định với thời gian là 25 năm, đưa vào chi phí quản lý công ty hàng tháng, đồng thời kết chuyển Quỹ đầu tư phát triển thành vốn chủ sở hữu.
- Cải thiện hình ảnh công ty, tăng uy tín với Khách hàng và đối tác.
- Cải thiện môi trường làm việc cho nhân viên, cho phép công ty tuyển thêm nhân sự mới phục vụ Khách hàng của công ty.
- Do nguồn trả nợ được cân đối từ việc hoán đổi vị trí, khai thác văn phòng cho thuê khi tài sản hình thành, chủ động nguồn bù đắp và chi trả nợ ngân hàng, không làm ảnh hưởng đến dòng tiền phục vụ kinh doanh và các hạng mục đầu tư khác của công ty.

III. THỜI GIAN DỰ KIẾN TRIỂN KHAI

- Hồ Sơ pháp lý và mời thầu : 11/2023
- Thương thảo chọn nhà thầu và ký hợp đồng : 15/12/2023
- Tiến hành thi công : 20/12/2023
- Lắp đặt thiết bị thang máy, bàn ghế văn phòng : 11/2024
- Khánh thành và đi vào sử dụng : 12/2024



Kính trình Hội Đồng Quản trị Công ty Cổ Phần Vận tải và Dịch vụ Hàng hải thông qua Phương án xây mới Văn phòng để tạo điều kiện thuận lợi cho chiến lược phát triển công ty.

Trân trọng kính trình.


TM. CÔNG TY CP VẬN TẢI VÀ DỊCH VỤ HÀNG HẢI
TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Văn Quý