

Số: 07/Tr-TVTK-ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 8 tháng 04 năm 2019

TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
Về việc đầu tư trụ sở văn phòng làm việc cho Công ty

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Tư vấn Thiết kế Viettel.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông về phương án đầu tư trụ sở làm việc cho Công ty, như sau:

1. Nhu cầu đầu tư

- Công ty CP Tư vấn Thiết kế Viettel có truyền thống 24 năm hình thành và phát triển, có trụ sở văn phòng làm việc là nguyện vọng của nhiều lớp thế hệ CBCNV Công ty.

- Giải quyết nhu cầu văn phòng làm việc cho CBCNV của Công ty (quân số tại Hà Nội năm 2019 dự kiến: 100 người, chiến lược 2025: 150 người).

- Hiện tại, lượng tiền nhàn rỗi của Công ty đang gửi tiết kiệm tại Ngân hàng (trung bình ~ 60 tỷ đồng, lãi suất ~ 5-7%/năm), đầu tư vào Bất động sản là một lựa chọn để tích sản, nhằm giảm thiểu việc mất giá của đồng tiền cho Công ty.

2. Nội dung đầu tư

2.1. Thông tin về tài sản đầu tư

- Vị trí mặt bằng: Tầng 3 (xây thô) Tòa nhà N07B1, Khu đô thị mới Dịch Vọng, Q. Cầu Giấy, TP Hà Nội.

- Đơn vị chào bán: Công ty Cổ phần Thanh Bình Hà Nội.

- Tổng diện tích sàn sử dụng: **1.297,4 m²**

- Mục đích sử dụng mặt bằng: thương mại, dịch vụ và đủ điều kiện làm văn phòng làm việc.

- Thời gian sử dụng: lâu dài và theo quy định của Pháp luật.

2.2. Tổng mức đầu tư dự kiến: 41.828.000.000 đồng, trong đó:

- Tổng giá trị bên bán chào giá: 32.435.000.000 đồng, đã bao gồm VAT và phí bảo trì (Bằng chữ: Ba mươi hai tỷ, bốn trăm ba mươi lăm triệu đồng chẵn). Giá bán chưa bao gồm các khoản thuế, phí thẩm định, các loại phí theo quy định của Nhà nước ... liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền với đất.

- Chi phí cải tạo, nâng cấp dự kiến: 9.203.000.000 đồng, đã bao gồm VAT (Bằng chữ: Chín tỷ, hai trăm linh ba triệu đồng chẵn) - chi tiết tại Phụ lục 01.

- Chi phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Tài sản gắn liền



với đất, dự kiến: 190.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm chín mươi triệu đồng chẵn).

2.3. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu

3. Nhận xét đánh giá tòa nhà

3.1. Nhận xét chung

- Về vị trí: Tòa nhà có vị trí đẹp, nằm trên mặt đường của dự án Nguyễn Văn Huyền kéo dài, nối từ khu Ngoại giao đoàn đến đường Dương Đình Nghệ, giao thông thuận lợi, ít bị ách tắc. Các khu vực xung quanh là các cơ quan, văn phòng, công viên, trường học được quy hoạch đồng bộ, là vị trí thích hợp để làm văn phòng. Vị trí tòa nhà gần với các đơn vị và Tập đoàn Viettel, thuận lợi trong quá trình liên hệ công tác.

- Chỗ đỗ xe: sử dụng bãi đỗ xe trả phí theo tháng, bên bán đảm bảo chỗ đỗ xe cho CBCNV, khách hàng, đối tác của bên mua.

- Hệ thống điện, nước, internet, điện thoại: có đầy đủ các dịch vụ.

3.2. Hiệu quả sơ bộ dự án đầu tư

Phương pháp tính: so sánh phương án đi thuê Văn phòng trong 10 năm và đầu tư mới - chi tiết tại Phụ lục 02.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị (i) Quyết định thành lập Tổ đàm phán với người bán (ii) Quyết định việc mua Tầng 3 (xây thô) Tòa nhà N07B1, Khu đô thị mới Dịch Vọng, Q.Cầu Giấy, TP Hà Nội làm văn phòng Công ty trên cơ sở đề xuất của Ban Điều hành và báo cáo của Tổ đàm phán (iii) Quyết định đầu tư dự án cải tạo, nâng cấp sàn văn phòng theo đúng quy định./.

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, BKS;
- Lưu VT.TC:Hà648.

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Tào Đức Thắng

PHỤ LỤC 01: KHAI TOÁN XÂY DỰNG

Dự án: Cải tạo, nâng cấp tầng 3 tòa nhà N07-B1 Thành Thái, Cầu Giấy, Hà Nội

TT	Tên công việc	Ký hiệu	Cách tính	Diện tích	Suất đầu tư	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	Chi phí xây dựng	Gxd				5.877.265.365	587.726.536	6.464.991.901
1	Phần cải tạo kiến trúc	Gx1	Suất đầu tư x diện tích sàn làm việc	1.257	1.727.237	2.171.136.347	217.113.635	2.388.249.981
2	Phần Cấp thoát nước và thiết bị vệ sinh	Gx2	Suất đầu tư x diện tích WC	40	12.620.546	504.821.848	50.482.185	555.304.033
3	Phần điện trong nhà	Gx3	Suất đầu tư x diện tích sàn làm việc	1.257	509.394	640.308.233	64.030.823	704.339.056
4	Phần điện nhẹ	Gx4	Suất đầu tư x diện tích sàn làm việc	1.257	150.086	188.657.489	18.865.749	207.523.237
5	Hệ thống PCCC	Gx5	Suất đầu tư x diện tích sàn làm việc	1.257	437.019	549.332.916	54.933.292	604.266.208
6	Lắp đặt HT ĐHKK và thông gió	Gx6	Suất đầu tư x diện tích sàn làm việc	1.257	850.285	1.068.808.533	106.880.853	1.175.689.386
7	Hệ thống quản lý toa nhà BMS	Gx7	Tham khảo các công trình VP hạng A	1.257	300.000	377.100.000	37.710.000	414.810.000
8	Hệ thống quản lý an ninh ra vào	Gx8	Tham khảo các công trình VP hạng A	1.257	300.000	377.100.000	37.710.000	414.810.000
II	Chi phí thiết bị	Gtb				2.488.662.155	248.866.215	2.737.528.370
1	Phần ĐHKK	Gt2	Suất đầu tư x diện tích sàn làm việc	1.257	1.979.843	2.488.662.155	248.866.215	2.737.528.370
	Tổng cộng					8.365.927.520	836.592.752	9.202.520.272

Đơn vị: đồng

Bảng chữ: Chín tỷ, hai trăm linh hai triệu, năm trăm hai mươi nghìn, hai trăm bảy mươi hai đồng./.



