

Số: .112../BC-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày .19 tháng 7 năm 2017

V/v Thoái vốn của Công ty Cổ phần Xây
dựng và Kinh doanh Địa ốc III tại Công ty
TNHH Thương mại Dịch vụ Chợ Đũi.

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính trình: **Đại hội đồng cổ đông**
Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III

Căn cứ Văn bản số 3489/UBND-KT ngày 07/6/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thoái vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III (gọi tắt là “Công ty Địa ốc III”) tại Công ty TNHH Thương mại Chợ Đũi;

Căn cứ Văn bản số 699/TCDN-CN ngày 01/6/2017 của Chi cục Tài chính Doanh nghiệp về việc thoái vốn của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III tại Công ty TNHH Thương mại Chợ Đũi;

Căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán đến ngày 31/12/2015 của Công ty TNHH Thương mại Chợ Đũi;

Căn cứ Báo cáo tài chính đã kiểm toán đến ngày 31/12/2016 của Công ty TNHH Thương mại Chợ Đũi;

Căn cứ Chứng thư Thẩm định giá số 73/18/05/2017/TĐG-DN do Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức phát hành ngày 18/5/2017 đối với doanh nghiệp được thẩm định giá là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Chợ Đũi (gọi tắt là “Công ty Chợ Đũi”);

Căn cứ Báo cáo kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III ngày 28/3/2014;

Căn cứ Báo cáo số 128/BC-TGD ngày 10/6/2017 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III về việc thoái vốn tại Công ty Chợ Đũi;

Căn cứ Cuộc họp ngày 15/6/2017 giữa Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV, Ban lãnh đạo Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV và Chủ tịch Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Địa ốc III về việc thống nhất nội dung thoái vốn của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Văn bản số 3489/UBND-KT ngày 07/6/2017;

Căn cứ Báo cáo của Tổng Giám đốc số 130/BC-TGD ngày 16/6/2017 về việc thoái vốn của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi;

Thay mặt Hội đồng quản trị - Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III kính trình và báo cáo Đại hội đồng cổ đông về giá trị phần vốn góp và đề xuất kế hoạch thoái vốn tại Công ty Chợ Đũi như sau:

1. Giá trị phần vốn góp của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi cho đến ngày 31/12/2016.

Tính đến hết ngày 31/12/2016, vốn Chủ sở hữu của Công ty Chợ Đũi là bị âm do lũy kế các khoản lỗ:



- Từ khi thành lập năm 2014: 4.475.784.636 đồng
- Năm 2015: 44.758.508.635 đồng
- Năm 2016: 60.226.115.411 đồng

Tổng cộng lỗ qua các năm: 109.460.408.682 đồng

(Tổng số vốn điều lệ khi thành lập Công ty Chợ Đũi là 100.000.000.000 đồng)

Vì vậy tính đến ngày 31/12/2016, giá trị phần góp vốn của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi hiện nay như sau:

STT	Năm	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
1	2013	Giá trị vốn góp tương ứng với 15,5% vốn điều lệ	15.500.000.000	Theo Báo cáo kiểm toán độc lập kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III, lập ngày 28/03/2014.
2	2016	Giá trị thực tế phần vốn góp tương ứng với 15,5% vốn điều lệ tính đến ngày 31/12/2016	10.218.138.000	Chứng thư thẩm định giá số 73/18/05/2017/TĐG-DN ngày 18/5/2017.
Lãi (Lỗ)			(5.281.862.000)	
Tỷ suất sinh lợi trên tổng vốn đầu tư (%)			(34)	

Nguyên do lỗ:

- Vốn điều lệ khi thành lập của Công ty Chợ Đũi là 100.000.000.000 đồng.
- Nguồn vốn thực hiện Dự án chủ yếu là từ nguồn vốn vay ngân hàng với giá trị là 735.000.000.000 đồng, với mức lãi suất hiện tại là 9,5%/năm.
- Số lãi vay phải trả hàng năm lớn, ví dụ như lãi vay năm 2015 đã phải trả cho Ngân hàng Việt Nam Thương tín là 53.400.000.000 đồng.
- Và hoạt động kinh doanh của Công ty Chợ Đũi thu không đủ bù chi cho chi phí quản lý và trả lãi ngân hàng.

2. Giá trị chuyển nhượng phần vốn góp dự kiến để Công ty Địa ốc III thoái vốn tại Công ty Chợ Đũi.

Giá trị chào bán phần vốn góp dự kiến để Công ty Địa ốc III chuyển nhượng phần vốn góp căn cứ:

- Theo Hợp đồng liên doanh số 008/HĐ ký ngày 31/12/2010 và Phụ lục số 3 của Hợp đồng liên doanh số 008/HĐ-2010 ký ngày 15/8/2012 giữa Công ty Địa ốc III và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hoa Lâm (gọi tắt là “Công ty Hoa Lâm”) xác định phần vốn góp bằng lợi thế Chủ đầu tư của Công ty Địa ốc III (không có góp vốn bằng tiền) vào Công ty Chợ Đũi để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ Chợ Đũi, số 158 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh là 29.693.050.427 đồng (Hai mươi chín tỷ sáu trăm chín mươi ba triệu không trăm năm mươi nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng);
- Căn cứ các Văn bản xác nhận vốn góp ngày 28/10/2014 và ngày 20/5/2015, giữa Công ty Địa ốc III, Công ty Hoa Lâm và Công ty Chợ Đũi đã thống nhất xác định phần vốn góp bằng lợi thế Chủ đầu tư của Công ty Địa ốc III (không có góp vốn bằng tiền) vào Công ty Chợ Đũi để đầu tư xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ Chợ Đũi tại địa chỉ số 158 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí

46935
NG TY
PHÂN
KINH
A ỐC I
PHỐ C

Minh là 29.693.050.427 đồng (Hai mươi chín tỷ sáu trăm chín mươi ba triệu không trăm năm mươi nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng) (1);

- c) Giá trị phần vốn góp 15,5% của Công ty Địa ốc III trên tổng vốn điều lệ 100.000.000.000 đồng (Một trăm tỷ đồng) của Công ty Chợ Đũi tương ứng với giá trị phần vốn góp là 15.500.000.000 đồng (Mười lăm tỷ năm trăm triệu đồng) (2);
- d) Chứng thư Thẩm định giá số 73/18/05/2017/TĐG-DN do Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Tư vấn Hồng Đức phát hành ngày 18/5/2017 đối với doanh nghiệp được thẩm định giá là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Chợ Đũi về giá trị phần vốn góp của Công ty Địa ốc III, tương ứng với tỷ lệ 15,5% vốn góp trong tổng giá trị phần vốn của Công ty Chợ Đũi tại thời điểm cuối kỳ vào ngày 31/12/2016 là 10.218.138.000 đồng (Mười tỷ hai trăm mười tám triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng);

Tổng Giám đốc Công ty Địa ốc III dự kiến và đã trình Hội đồng quản trị xem xét giá trị chuyển nhượng phần vốn góp để thoái vốn tại Công ty Chợ Đũi bằng (1) cộng (2) là **45.193.050.427 đồng (Bốn mươi lăm tỷ một trăm chín mươi ba triệu không trăm năm mươi nghìn bốn trăm hai mươi bảy đồng)** để trình Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn.

Việc chuyển nhượng phần vốn góp để thoái vốn tại Công ty Chợ Đũi là cần thiết và phải thực hiện bởi nguyên do:

- Lỗi lũy kế của Công ty Chợ Đũi từ khi bắt đầu hoạt động đến ngày 31/12/2016 đã là 109.460.408.682 đồng.
- Công ty Chợ Đũi sẽ tiếp tục lỗ lũy kế các hàng năm tiếp theo và dự kiến trong ba hoặc năm năm tới sẽ âm vốn Chủ sở hữu, do đó sẽ có khả năng làm mất 15,5% phần vốn góp của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi.

3. Tổng Giám đốc đã báo cáo Hội đồng quản trị kế hoạch dự kiến để thoái vốn của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi.

3.1. Nay Tổng Giám đốc báo cáo và xin ý kiến của Hội đồng quản trị về việc được đàm phán với đối tác trong liên doanh Công ty Chợ Đũi để chuyển nhượng phần vốn góp nhằm thoái vốn của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi.

3.2. Đồng thời Tổng Giám đốc kính đề nghị Hội đồng quản trị hợp cho ý kiến và có Nghị quyết cụ thể nhằm tổ chức Đại hội đồng cổ đông hoặc đồng ý cho xin ý kiến toàn thể cổ đông bằng văn bản về việc thoái vốn của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi.

3.3. Căn cứ nội dung thoái vốn được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, Công ty Địa ốc III sẽ tiến hành việc chào bán phần vốn góp tại Công ty Chợ Đũi theo quy định của Luật Doanh nghiệp năm 2014 và Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Địa ốc III.

Dự kiến thời gian thực hiện việc chào bán và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng để Công ty Địa ốc III thoái vốn tại Công ty Chợ Đũi là trong tháng 07/2017 sau khi có Nghị quyết chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.

Chủ tịch Hội đồng quản trị thay mặt Hội đồng quản trị báo cáo và xin ý kiến của Đại hội đồng cổ đông về việc thoái vốn của Công ty Địa ốc III tại Công ty Chợ Đũi.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT. HĐQT (thay b/c);
- Lưu: VT.

