



**GARMEX**  
Saigon js  
HoSE: **GMC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SX-TM MAY SÀI GÒN**  
SAIGON GARMENT MANUFACTURING TRADE JOINT COMPANY  
252 Nguyễn Văn Lượng, Phường 17, Quận Gò Vấp  
Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam  
Tel: (84-8) 39844822 (6lines)  
Fax: (84-8) 39844746  
Email: headoffice@garmexjs.com

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN

*Năm tài chính 2016 - Ngày 22/4/2017*

### TỜ TRÌNH:

## CHỦ TRƯỞNG SẮP XẾP MẶT BẰNG SẢN XUẤT 252 NGUYỄN VĂN LƯỢNG, PHƯỜNG 17, QUẬN GÒ VẤP

I. **Hiện trạng:** mặt bằng 252 Nguyễn Văn Lượng, Gò Vấp có diện tích **13.312,2 m<sup>2</sup>** thuộc 1 phần thửa đất số 09, tờ bản đồ địa chính số 82, Phường 17, Quận Gò Vấp (theo Tài liệu đo năm 2001). Diện tích đất này được Công ty thuê trả tiền hàng năm và tài sản trên đất được nhà nước tính trong giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa. Cơ sở này hiện làm trụ sở chính Văn phòng Công ty, chuyên sản xuất mẫu và xưởng may mặc với 15 chuyên may. Tổng số lao động làm việc tại đây khoảng 1.350 người.

II. **Qui hoạch của Gò Vấp:** Ngày 08/12/2016, căn cứ Nghị quyết, Quyết định của Hội Đồng Nhân Dân và Ủy Ban Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh cũng như Sở Ngành chức năng, Ủy Ban Nhân Dân Quận Gò Vấp đã ban hành Công văn số 3458/UBND-TNMT, theo đó yêu cầu Công ty Cổ phần SX - TM May Sài Gòn có kế hoạch di dời để bàn giao cho Ủy Ban Nhân Dân Quận Gò Vấp phần đất 3.807 m<sup>2</sup> của Công ty vào cuối 2017 để thực hiện Dự án mở rộng trường Tiểu học Trần Quang Khải (cơ sở 1), dự kiến khởi công trong quý I năm 2018. Điều đáng nói là phần đất quận đề nghị thu hồi lại đang bố trí 12 chuyên sản xuất của Cty, do đó nếu bàn giao thì phải qui hoạch lại nếu muốn duy trì năng lực của Cty, đáp ứng yêu cầu của Khách hàng và xu hướng cạnh tranh hiện nay.

III. **Thẩm định giá:** Thực hiện nghị quyết HĐQT, tháng 12.2016, Cty đã ký hợp đồng với Cty TNHH tư vấn Chuẩn Việt để định giá khu đất còn lại (hơn 9.000m<sup>2</sup>) sau khi quận thu hồi. Căn cứ vào bảng thẩm định giá đất khảo sát vào tháng 12.2016 của Cty Chuẩn Việt thì giá khởi điểm sẽ là 42.895.000 đồng/m<sup>2</sup>, tổng giá trị đất sẽ khoảng 386 tỷ (cho 9.000m<sup>2</sup>) hay 343.161.302.000 đồng (8.000 m<sup>2</sup>) theo diện tích Chuẩn Việt khảo sát.

IV. **Phương án:** Ngày 20.3.2017, HĐQT đã cho ý kiến bằng email về các phương án sử dụng diện tích còn lại của 252 Nguyễn Văn Lượng theo từng điều kiện cụ thể. Sau khi tổng hợp, kính trình ĐH lộ trình thực hiện theo từng điều kiện, hoàn cảnh cụ thể:

- a. **Phương án 1:** tiếp tục duy trì năng lực sản xuất cho đến khi không còn điều kiện phù hợp, như: Bắt buộc chuyển theo qui hoạch thành phố (khu đất này là khu phức hợp, không phải đất sản xuất theo văn bản số...), chính sách đất đai thay đổi, không



cho thuê trả tiền hàng năm, khi đó, nếu cộng thêm chi phí xây dựng nhà xưởng mới thì với số tiền đầu tư hơn 400 tỷ (cho 9.000 m<sup>2</sup> đất và 3.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng) khó có thể tạo nguồn cũng như tính hiệu quả đầu tư.

- b. Phương án 2: Trường hợp không thể duy trì hình thức thuê đất sản xuất thì tìm đối tác đầu tư khai thác. Hình thức hợp tác góp vốn cùng đầu tư hay trên cơ sở lợi thế quyền ưu tiên sở hữu để hợp tác sẽ ủy quyền HĐQT xem xét, cân nhắc quyết định.

Riêng Phương án Tự đầu tư và khai thác theo qui hoạch, các thành viên đều không nhất trí vì nhiều rủi ro, không kinh nghiệm cũng như nguồn vốn.

V. **Kiến nghị:**

Căn cứ các phân tích trên, HĐQT kiến nghị cùng ĐH chủ Trương qui hoạch lại mặt bằng 252 Nguyễn văn Lượng và ủy quyền HĐQT thực hiện trình tự phương án trên và tùy theo điều kiện, chính sách của nhà nước mà quyết định phương án chuyển đổi, xem xét lựa chọn đối tác và ký kết các hồ sơ, thủ tục liên quan hợp tác trên cơ sở lợi ích tối đa của Cty.

CHỦ TỊCH HĐQT CÔNG TY,



LÊ QUANG HÙNG

