

Địa chỉ: 236/7 Nguyễn Văn Lượng, Phường 17, Quận Gò Vấp, Thành Phố Hồ Chí Minh
Tel: 84-8-39844822 Fax: 84-8-39844746 Email: gmsg@hcm.fpt.vn website: www.garmex-gmc.com

TỜ TRÌNH:

PHƯƠNG ÁN HỢP TÁC ĐẦU TƯ “TRUNG TÂM ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ - KỸ THUẬT CAO Y KHOA”

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ:

1. Thực hiện chiến lược phát triển công ty trong 5 năm tới đã được Đại hội thường niên Công ty 2009 thông qua ngày 11/4/2009, theo đó về dài hạn sẽ tìm cơ hội hợp tác khai thác hiệu quả quỹ đất công ty sau khi tổ chức lại sản xuất theo hướng tập trung hóa;
2. Thông báo số 562/TB-VP ngày 26/8/2005 của Ủy Ban Nhân Dân TP.HCM chấp thuận chuyển đổi công năng các mặt bằng sản xuất của Công ty Cổ phần SX - TM May Sài Gòn, trong đó có mặt bằng 213 Hồng Bàng, phường 11, quận 5, TP.HCM.
3. Công văn số 1098/SQHKT-QHKV1 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP.HCM ban hành ngày 11/4/2007 cho ý kiến quy hoạch kiến trúc công trình tại số 213 Hồng Bàng, Q5, theo đó chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc là 20 tầng + 02 tầng hầm, diện tích sàn sử dụng 18.900 m² (diện tích đất 1.873,6 m²), hệ số sử dụng đất 8,5.
4. Công văn số 8122/UBND – ĐTMT về thủ tục cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất của UBND thành phố ban hành ngày 27/12/2008.
5. Căn cứ nhu cầu ứng dụng công nghệ - kỹ thuật cao trong khám chữa bệnh của nhân dân khu vực, ngày 26/12/2009 Công ty Cổ phần SX - TM May Sài Gòn và Bệnh viện Đại học Y Dược TP.HCM đã ký kết Bản ghi nhớ hợp tác khai thác, vận hành *Trung tâm Dịch vụ - nghiên cứu - ứng dụng công nghệ - kỹ thuật cao Y khoa* tại tòa nhà số 213 Hồng Bàng, Q5 trên (đính kèm). Công trình dự kiến khởi công xây dựng vào đầu quý 2 năm 2011.

II. MỤC ĐÍCH:

Hợp tác cùng Bệnh viện Đại học Y dược (BVĐHYD) đầu tư, xây dựng dự án 213 Hồng Bàng thành “Trung tâm ứng dụng công nghệ kỹ thuật cao Y khoa” (gọi tắt là Trung tâm Y tế kỹ thuật cao) nhằm đáp ứng nhu cầu khám chữa bệnh (ko giường lưu) của nhân dân trong khu vực bằng dịch vụ - kỹ thuật cao.

III. QUY MÔ ĐẦU TƯ DỰ ÁN 213 HỒNG BÀNG:

1. Xây dựng mới toà nhà 20 tầng + 02 tầng hầm, diện tích sàn sử dụng 18.900 m². Diện tích sử dụng đất 1873,6 m²; theo phương thức thuê đất có thu tiền sử dụng đất hàng năm.
2. Ước tổng mức đầu tư: (đồng)

	I	Xây dựng	267.368.000.000
1-		Chi phí xây dựng (12 tr/m ² ; tầng hầm 24tr/m ²)	204.768.000.000
2-		Hệ thống điện	40.000.000.000
3-		Hệ thống Thang máy	10.000.000.000
4-		Phí tư vấn thiết kế	5.200.000.000
5-		Phí tư vấn lập dự án, thẩm tra thiết kế và tư vấn khác	900.000.000
6-		Phí tư vấn quản lý dự án và giám sát thi công	2.400.000.000
7-		Trang trí nội thất	4.100.000.000
	II	Dự phòng phí	12.738.400.000
	III-	Máy móc thiết bị	20.000.000.000
		Cộng	300.106.400.000

3. Nguồn tài trợ :

- Vốn từ phát hành trái phiếu chuyển đổi: 50.000.000.000

- Vốn góp của cổ đông hiện hữu: 20.000.000.000
- Vốn góp của CBCNV BVĐHYD: 28.000.000.000
- Vốn vay dài hạn : 202.106.400.000 (tỷ lệ 67%)

Dự kiến, GMC đầu tư xây dựng giai đoạn 1 bằng trái phiếu chuyển đổi, giai đoạn 2 huy động vốn của cổ đông hiện hữu, CBCNV BVĐHYD và chuyển thành Cty CP đầu tư GMC (sẽ đề trình phương án tại ĐHCĐ thường niên 2011). Giai đoạn 3, GMCi sẽ vay vốn tín dụng để tiếp tục đầu tư hoàn chỉnh.

4. Thời gian thực hiện và hoạt động :
 - Dự kiến khởi công T4/2011 và hoàn thành tháng 3/2013.
 - Tháng 04/2013 dự kiến đưa công trình vào hoạt động (Năm đầu tiên của dự án)
5. Thời gian sử dụng công trình ước tính: 20 năm.
6. Phân bổ nguồn vốn theo từng hạng mục

TT	Hạng mục	Giá trị đầu tư	Vốn vay	Vốn tự có
1-	Chi phí xây dựng	204.768.000.000	202.106.400.000	2.661.600.000
2-	Hệ thống điện	40.000.000.000		40.000.000.000
3-	Hệ thống Thang máy	10.000.000.000		10.000.000.000
4-	Phí tư vấn thiết kế	5.200.000.000		5.200.000.000
5-	Phí tư vấn lập dự án thẩm tra thiết kế và tư vấn khác	900.000.000		900.000.000
6-	Phí tư vấn quản lý dự án và giám sát thi công	2.400.000.000		2.400.000.000
7-	Trang trí nội thất	4.100.000.000		4.100.000.000
II	Dự phòng phí 10%	12.738.400.000		12.738.400.000
III-	Máy móc thiết bị	20.000.000.000		20.000.000.000
	CỘNG	300.106.400.000	202.106.400.000	98.000.000.000

7. Tiến độ sử dụng vốn (ĐVT : tỷ đồng)

Tiến độ thực hiện	2011	2012	2013	Cộng
Chi phí xây dựng	122.861	51.192	30.715	204.768
Hệ thống điện	24.000	10.000	6.000	40.000
Hệ thống Thang máy		9.000	1.000	10.000
Phí tư vấn thiết kế	3.120	2.080		5.200
Phí tư vấn lập dự án thẩm tra thiết kế và tư vấn khác		0.540	0.360	0.900
Phí tư vấn quản lý dự án và giám sát thi công		2.040	0.360	2.400
Trang trí nội thất		3.690	0.410	4.100
Dự phòng phí 10%		7.643	5.095	12.738
Máy móc thiết bị		16.000	4.000	20.000
Cộng	149.981	102.185	47.941	300.106

IV. TÍNH TOÁN HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN:

(Diện tích của dự án 213 Hồng Bàng sắp triển khai tương ứng với một bệnh viện trong TP. nên sử dụng số liệu báo cáo tài chính năm 2009 của BV đó để tham chiếu)

1. Công suất hoạt động:

Năm	2013	2014	2015	... 2019	2020 ...	2032
Năm hoạt động dự án	2	3	4	8	9	21
Doanh thu (Tỷ VNĐ)	360	480	540	540	600	600
Công suất thực tế	80%	80%	90%	90%	100%	100%

(Năm 2013 chỉ tính 9 Tháng là do hoạt động từ tháng 4 đến tháng 12)

2. Chi phí:

• Chi phí khấu hao:

Đvt: tỷ đồng

	HẠNG MỤC	Giá trị tài sản	Thời gian k/hao (năm)	k/hao/năm
1	Nhà xưởng	280,106	20	14,01
2	Máy móc thiết bị	20,000	5	4,00
	CỘNG	300,106		

• Chi phí lãi vay:

- Khoản vay : 202.106.400 đồng
- Thời hạn vay : 10 năm.
- Thời gian ân hạn : 02 năm.
- Lãi suất dự kiến : 15%/năm.

ĐVT: Tỷ đồng

Năm dự án	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Năm của thực tế	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nợ đầu kỳ		141.29	221.35	224.40	192.34	160.29	128.23	96.17	64.55	32.93
Nợ trong kỳ	122.86	51.19	30.72			-				
Thanh toán nợ gốc			27.67	32.06	32.06	32.06	32.06	31.62	31.62	32.93
Lãi suất	15.0%	15.0%	16.5%	16.5%	18.0%	18.0%	19.5%	19.5%	19.5%	19.5%
Lãi suất dự kiến tăng 10% bình quân một, hai năm và dừng lại ở mức 19.97% vào năm 2020										
Lãi vay phát sinh trong kỳ	18.43	28.87	41.59	37.03	34.62	28.85	25.00	18.75	12.59	6.42
Nợ cuối kỳ	141.29	221.35	224.40	192.34	160.29	128.23	96.17	64.55	32.93	

• Tổng hợp chi phí và kết quả kinh doanh:

- Chi phí nguyên vật liệu chính (tiền thuốc, dụng cụ y tế...) không có định mức, tính theo thực tế phát sinh, tỷ lệ này ước khoảng 20%/ doanh thu.
- Chi phí tiền lương: chiếm khoảng 17% doanh thu.
- Các khoản đóng góp theo chế độ quy định (bảo hiểm xã hội y tế, kinh phí công đoàn). chiếm khoản 1%/doanh thu.
- Chi phí hậu cần (điện, nước, văn phòng phẩm, công tác phí, điện thoại...): chiếm khoảng 1% / doanh thu.
- Chi phí duy tu, bảo dưỡng chiếm khoảng 3%/ doanh thu, phát sinh từ năm thứ năm của dự án, tức năm thứ tư sau khi dự án đi vào hoạt động.

- Chi phí thuê đất: tạm tính theo công thức qui định $90.000.000đ/m^2 \times 1,75\% \times 1.873m^2 = 2$ tỷ 950 triệu, tiền thuê đất dự kiến tăng 10% bình quân mỗi 5 năm theo tỷ lệ tăng định gốc (năm định gốc là năm thứ 0).
- Chi phí quản lý: chiếm khoảng 2%/ doanh thu

Đvt: tỷ đồng

NĂM DỰ ÁN	0	1	2	3	4	..	8	9	..	21
NĂM THỰC TẾ	2011	2012	2013	2014	2015	..	2019	2020	..	2032
DOANH THU			360	480	540	..	540	600	..	600
CHI PHÍ						
- Chi phí NVL chính	-	-	127.04	169.39	190.57	..	190.57	211.74	..	211.74
- Lương trực tiếp	-	-	61.20	81.60	91.80	..	91.80	102.00	..	102.00
- BHXH, BHYT, KPCĐ	-	-	3.60	4.80	5.40	..	5.40	6.00	..	6.00
- Chi phí hậu cần	-	-	3.60	4.80	5.40	..	5.40	6.00	..	6.00
- Chi phí di tu-sửa chữa	-	-	-	-	-	..	16.20	18.00	..	18.00
- Chi phí quản lý	-	-	7.20	9.60	10.80	..	10.80	12.00	..	12.00
- Chi phí thuê đất	2.95	2.95	2.95	2.95	2.95	..	3.25	3.25	..	3.84
- Khấu hao nhà	-	-	14.01	14.01	14.01	..	14.01	14.01	..	-
- Khấu hao MMTB	-	-	4.00	4.00	4.00	..	4.00	4.00	..	-
- Chi phí lãi vay vốn lưu động (20 tỷ/năm *13.92%)	-	-	2.78	2.78	-	..	-	-	..	-
- Chi phí lãi vay	-	-	41.59	37.03	34.62	..	12.59	6.42	..	-
CỘNG CHI PHÍ	2.95	2.95	267.98	330.96	359.54	..	354.00	383.41	..	359.58
LÃI	(2.95)	(2.95)	92.02	149.04	180.46	..	186.00	216.59	..	240.42
THUẾ TNDN (25%)	-	-	21.53	31.05	45.11	..	46.50	54.15	..	60.11
LÃI SAU THUẾ	(2.95)	(2.95)	70.49	111.78	135.34	..	139.50	162.44	..	180.32

V. CÂN ĐỐI NGUỒN TRẢ NỢ:

Đvt: tỷ đồng

Năm dự án	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Năm của thực tế	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Kế hoạch trả nợ vay			27.67	32.06	32.06	32.06	32.06	31.62	31.62	32.93
Nguồn trả nợ	-	-	88.50	129.79	153.35	145.30	148.19	152.88	157.50	180.45
+ Khấu hao của dự án			18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01	18.01
+ Lợi nhuận sau thuế			70.49	111.78	135.34	127.30	130.18	134.87	139.50	162.44
Cân đối từ dự án	-	-	60.83	97.73	121.29	113.25	116.13	121.26	125.88	147.51

VI. HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG CỦA DỰ ÁN:

- Lãi suất vay trung dài hạn đang áp dụng 15%/năm, suất sinh lời mong đợi của vốn chủ sở hữu giả định là 15% \rightarrow WACC (chi phí sử dụng vốn bình quân) của dự án 15%/năm.
- Thời gian tính toán hiệu quả hoạt động của dự án là 21 năm.
- Giá trị còn lại của tài sản cố định là 150 tỷ đồng:
 - * Giá trị còn lại của tòa nhà (50%): 140 tỷ đồng.

* Giá trị còn lại của MMTB (20%): 10 tỷ đồng.

NĂM DỰ ÁN	0	1	2	3	4	..	8	11	..	21
NĂM THỰC TẾ	2011	2012	2013	2014	2015	..	2019	2022	..	2032
DÒNG TIỀN THU	-	-	360	480	544	..	540	604	..	750
Doanh thu hàng năm	-	-	360.00	480.00	540.00	..	540.00	600.00	..	600.00
Giá trị TSCĐ còn lại của tài sản cố định	-	-	-	-	-	..	-	4.00	..	150.05
DÒNG TIỀN CHI	153	105	319	350	387	..	382.50	415	..	420
Chi phí ban đầu	149.98	102.19	47.94	-	-	..	-	-	..	-
Chi phí hoạt động đã trừ khấu hao	2.95	2.95	249.97	312.95	341.54	..	336.00	359.28	..	359.58
Thuế TNDN (tạm tính 25%)	-	-	21.53	37.26	45.11	..	46.50	55.68	..	60.11
DÒNG TIỀN RÒNG	(152.93)	(105.14)	40.56	129.79	153.35	..	166.94	189.04	..	330.37
DÒNG TIỀN RÒNG TÍCH LŨY	(152.93)	(258.07)	(217.51)	(87.72)	65.62	..	653.50	1,208.02	..	3,166.43

(Thuế TNDN tạm tính 25%, sau khi dự án đi vào hoạt động chính thức sẽ áp dụng mức thuế suất TNDN của từng loại hình, như: hoạt động khám chữa bệnh 10%, các hoạt động khác như bán thuốc theo toa ...: 25%)

Dự án với suất chiết khấu 15%, cho thấy NPV(hiện giá thu nhập thuần của dự án) = 539 tỷ đồng >0 trong thời gian 21 năm; IRR (khả năng sinh lời đích thực của bản thân dự án) = 38% (lớn hơn 15%); tỷ suất sinh lời của vốn đầu tư (NPVR) = 179% cho thấy dự án có hiệu quả.

VII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. HĐQT lập luận chứng kinh tế kỹ thuật và thông tin trên website Cty;
2. Ủy quyền HĐQT chuẩn bị và ký kết hợp đồng hợp tác kinh doanh cùng BVĐHYD;
3. Phát hành trái phiếu chuyển đổi;
4. Xúc tiến thủ tục thuê đất, lập thiết kế, xây dựng ... để khởi công đầu quý 2/2010;
5. Trình ĐHCĐ thường niên 2011 thành lập Cty cổ phần đầu tư GMC để quản lý, khai thác và huy động vốn như đã báo cáo ở mục 3, phần III;

Kính trình Đại hội ./

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ NICH



LÊ QUANG HÙNG

