

Hà Nội, ngày 18 tháng 4 năm 2016

TỜ TRÌNH

Về việc: Ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Tập đoàn Hoàng Sơn

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016

1. Sự cần thiết phải di dời Nhà máy tại 231 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội.

Hiện nay, Công ty Cổ phần Cao su Sao vàng (SRC) có cơ sở sản xuất chính của Công ty đặt tại 231 Nguyễn Trãi- Thanh Xuân- Hà Nội, ngoài ra còn có các cơ sở sản xuất khác bao gồm dây chuyền luyện cao su đặt tại Xuân Hòa - Vĩnh Phúc, dây chuyền sản xuất sảm lốp xe đạp, sảm xe máy tại Thành phố Thái Bình.

Định hướng phát triển của Thành phố Hà Nội hiện nay là Quận Thanh Xuân và các khu vực lân cận đã được quy hoạch dần trở thành các khu thương mại, văn phòng, chung cư. Các cơ sở sản xuất công nghiệp đang dần được di dời khỏi nội thành Hà Nội. Theo Công văn số 3116/UBND-KT ngày 06/5/2014 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc xác định tiền thuê đất của Công ty Cổ phần Cao su Sao Vàng, UBND Thành phố Hà Nội đồng ý cho Công ty CP Cao su Sao Vàng được tiếp tục sử dụng đất theo hiện trạng với mục đích sử dụng đất làm cơ sở sản xuất, trụ sở làm việc và cửa hàng kinh doanh, dịch vụ cho đến khi di dời cơ sở sản xuất ra khỏi khu vực nội thành (dự kiến năm 2018).

Như vậy sau năm 2018, SRC gặp rất nhiều khó khăn trong sản xuất, kinh doanh, tuyển dụng lao động và phát triển sản xuất lý do:

- Chi phí vận tải nguyên nhiên vật liệu, bán thành phẩm và sản phẩm đi tiêu thụ tăng cao ảnh hưởng đến giá thành do quy định về thời gian hoạt động của xe tải ra vào trên tuyến đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội.

- Chí phí giá thuê đất tăng cao do thành phố điều chỉnh mức giá thuê đất từ đất dùng cho sản xuất sang đất kinh doanh, dịch vụ (tăng khoảng 5 lần).

- Mặt bằng sản xuất chật hẹp, không có diện tích dự phòng để mở rộng và phát triển sản xuất và đổi mới công nghệ, sản xuất các sản phẩm mới (đặc biệt là lốp Radial) đáp ứng nhu cầu thị trường.

- Vì vậy, việc di dời Nhà máy ra khỏi địa điểm hiện nay là tất yếu và đây cũng là cơ

hội để Công ty đầu tư mở rộng quy mô sản xuất đáp ứng nhu cầu phát triển, đặc biệt là đầu tư công nghệ sản xuất lốp Radial. Tuy nhiên, hiện nay khả năng tài chính của Công ty rất hạn chế, ảnh hưởng lớn đến nguồn vốn phục vụ việc di dời và đầu tư mở rộng nên cần thiết phải tìm đối tác để hợp tác đầu tư tại lô đất 231 Nguyễn Trãi, P. Thượng đình, Q. Thanh Xuân, TP Hà Nội có lĩnh vực kinh doanh phù hợp với quy định của Thành phố Hà Nội, tận dụng lợi thế khu đất này để tạo nguồn vốn hỗ trợ công tác di dời.

2. Lựa chọn đối tác ký hợp đồng hợp tác đầu tư:

a - Cơ sở xác định chi phí, hỗ trợ di dời:

- Báo cáo kết quả thẩm định giá bất động sản do Công ty CP Thẩm định giá IVC Việt Nam lập.

- Tham khảo giá hỗ trợ di dời của một số doanh nghiệp lân cận, cùng thời điểm.

b- Lựa chọn đối tác ký hợp đồng:

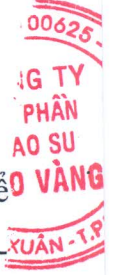
Công ty đã mời một số nhà đầu tư có năng lực, kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản (như Công ty CP Phát triển BĐS Việt Hưng, Tập đoàn Đất Xanh, Tập đoàn Tài chính Hoàng Huy...) để đàm phán, lựa chọn đối tác ký hợp đồng hợp tác đầu tư. Căn cứ kết quả đàm phán, Công ty đề nghị lựa chọn Công ty CP Tập đoàn Hoàn Sơn là đối tác ký hợp đồng hợp tác đầu tư vì đây là đối tác trả giá cao nhất (435 tỷ đồng) và là một nhà đầu tư đã và đang tham gia nhiều dự án lớn, có khả năng tài chính và có kinh nghiệm phù hợp với cơ chế chính sách của Thành phố Hà Nội.

3. Những nội dung chính của hợp đồng

- Hai Bên thoả thuận góp vốn thành lập Công Ty TNHH Sao vàng - Hoàn Sơn để Đầu tư phát triển khu hỗn hợp, bao gồm Trung tâm thương mại - Dịch vụ - Văn phòng Căn hộ cao cấp để bán và cho thuê tại số 231 Nguyễn Trãi, Phường Thượng Đình và Hạ Đình, Quận Thanh Xuân, TP Hà Nội phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

- Thành lập Công ty Dự Án: Công ty Cổ phần Sao Vàng - Hoàn Sơn, vốn điều lệ dự kiến thời điểm thành lập là: 100 tỷ đồng, trong đó SRC góp 26%, Công ty CP Tập đoàn Hoàn Sơn: 74%. SRC sẽ thoái vốn ngay khi dự án kết thúc.

- Kinh phí hỗ trợ Công ty CP Cao su Sao Vàng di dời Nhà máy về Khu công nghiệp Châu Sơn, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam là: 435 tỷ đồng. Tiến độ hỗ trợ phù hợp với tiến độ di dời của Công ty theo từng giai đoạn (dự kiến trong vòng 36 tháng kể từ ngày ký hợp đồng).



Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông năm 2016 xem xét, thông qua và ủy quyền cho HĐQT Công ty đàm phán, thương thảo để ký Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Tập đoàn Hoàn Sơn với các nội dung chính như trên.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Lâm Thái Dương

