

Thuyết minh hiệu quả phương án thuê trụ sở

I. Cân đối vốn đầu tư và nguồn trả nợ

1. Vốn đầu tư:

+ Trả tiền cho Công ty 789:

Diện tích dự kiến thuê khoảng 800 m².

Tổng tiền thanh toán:

$800 \text{ m}^2 \times 950 \text{ USD} = 760.000 \text{ USD}$

$760.000 \text{ USD} \times 22.000 \text{ (tỷ giá)} = 16,72 \text{ tỷ đồng (gần 17 tỷ)}$.

- + Tiền trang bị nội thất và vốn phục vụ hoạt động thường xuyên:
- Trang bị nội thất: 3 tỷ.
- Vốn hoạt động: 1 tỷ.

Tổng vốn đầu tư: 21.000.000.000

2. Nguồn vốn:

- Vốn tự có của Đoàn: 11 tỷ
- Vốn vay: 10 tỷ
- Thời hạn vay: Dự kiến 5 năm.

3. Nguồn trả nợ vốn vay:

- Thu quỹ tham gia Đoàn;
- Thu từ tiền thuê hội trường phục vụ bồi dưỡng bắt buộc;
- Khấu trừ tiền thuê hội trường và trụ sở hiện nay đang phải trả (không phải thanh toán các khoản tiền này sẽ trở thành nguồn "có").

4. Kế hoạch trả nợ:

- + Theo số liệu bình quân 3 năm gần đây, hàng năm có các nguồn như sau:
- Kết nạp Luật sư (tiền góp quỹ) thu được: $300 \text{ LS} \times 10.000.000 = 3 \text{ tỷ}$;
- Chi tiền thuê trụ sở văn phòng, hội trường tổ chức hội nghị, đại hội của Đoàn và các tổ chức, đoàn thể trong Đoàn. Khoảng 1,4 tỷ. Nay khoản tiền này không phải chi, sẽ là nguồn để trả nợ vay.
- Thuê hội trường của TTBDNVLS phục vụ cho bồi dưỡng bắt buộc:
 - Số luật sư tham gia bồi dưỡng 2 ngày: 2.500 LS;
 - Quy đổi ngày/người: $2.500 \text{ người} \times 2 \text{ ngày} = 5.000 \text{ (ngày/người)}$;
 - Khóa bồi dưỡng 1 ngày cho 70 người là $(5.000: 70) > 70 \text{ (khóa)}$
 - Chi thuê địa điểm 1 khóa 10 triệu đồng → Tổng chi thuê địa điểm cho bồi dưỡng theo Thông tư 10/TT-BTP: Trên 700 triệu đồng.

Như vậy, hàng năm tối thiểu có khoảng hơn 5 tỷ để trả nợ vay (cả gốc và lãi tiền vay).

Sau khi trả xong nợ vay, toàn bộ tài chính từ các nguồn trên trở thành nguồn tích lũy.

II. Hiệu quả

1. So sánh chi phí phải trả với giá thuê (tháng) theo mặt bằng chung

(i) Tiền thuê và tiền trả lãi, nếu 100% nguồn tiền đầu tư vay ngân hàng

Theo báo giá của công ty 789 là: 950 USD/m²/43 năm.

Như vậy, giá thuê khoảng 1,85 USD/tháng

(950 USD: 516 tháng = 1,85 USD/tháng)

Lãi cho số tiền trả trước trong 43 năm (tính trung bình cho suốt thời gian thuê theo lãi suất hiện tại, trong khi đó chưa tính đến lãi suất thay đổi trong tương lai và số gốc để tính lãi là lũy lùi do số tiền đã trả theo thời gian sử dụng) là: 3.677 USD/m²

(950 USD x 43 năm x 9% = 3.677 USD), tiền lãi này tính chung cho toàn bộ tiền thuê/m² khi 100% nguồn tiền đầu tư vay ngân hàng.

Giá thuê khi vay toàn bộ là: 8,97 USD/ tháng

(3.677 : 516) + 1,85 USD = 8,97 USD/tháng, tiền thuê và tiền lãi này tính khi 100% nguồn tiền đầu tư vay ngân hàng.

(ii) Dự tính chỉ có 10/21 tỷ vay ngân hàng, trong khoảng thời gian 3 năm, do đó:

Tiền trả lãi /m² là: (10 tỷ đ x 3 x 9%) : 800 : 516 : 22.000 đ = 0,30 USD

Giá thuê bình quân /m²/tháng là: 0,30 + 1,85 = 2,15 USD

(iii) Trong khi đó:

- Giá thuê trên thị trường khoảng từ 12-14 USD/m²

- Giá thuê Cung Trí Thức hiện nay là 9,6 USD/m² (gấp 4,5 lần giá thuê tính tại phần (ii))

2. So sánh chất lượng, cấp đầu tư, cảnh quan môi trường, điều kiện khác:

Phương án thuê trụ sở này có hiệu quả cao hơn hẳn việc thuê Cung Trí Thức (có thể ví Siêu thị với Cửa hàng bách hóa tổng hợp).

Bên cạnh việc khai thác tối đa công năng của hội trường, sử dụng hiệu quả diện tích thuê sẽ tạo ra nguồn tài chính tích lũy ngày càng lớn so với dự toán.

Một mặt, Đoàn có trụ sở và hội trường khang trang, rộng rãi, sang trọng, thuận tiện phù hợp với nhu cầu hội họp, bồi dưỡng, tổ chức hội thảo, tọa đàm... và xứng tầm với Luật sư Thủ đô; mặt khác, vẫn tạo ra nguồn tài chính cho tương lai để Đoàn có thể làm nhiều việc khác, thậm chí tự mua đất ở khu vực gần trung tâm và xây trụ sở theo nhu cầu (Đoàn sẽ có nguồn tích lũy từ các nguồn thu như nêu tại phần 3, 4 trong khoảng 40 năm).

TM. BAN CHỦ NHIỆM
PHÊ DUYỆT PHƯƠNG ÁN



(Handwritten signature)

CHỦ NHIỆM
Luật sư Nguyễn Văn Chiến

TM. BAN CHỦ NHIỆM
NGƯỜI LẬP PHƯƠNG ÁN

(Handwritten signature)

PHÓ CHỦ NHIỆM
Luật sư Đào Ngọc Chuyên