

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT LƯỚI SÀI GÒN
89 Nguyễn Khoái, P.1, Q.4, TP.HCM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 38/CBTT-DL

TP.Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 12 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT LƯỚI SÀI GÒN
 - Mã chứng khoán: SFN
 - Địa chỉ: 89 Nguyễn Khoái, phường 1, quận 4, TP.HCM
 - Điện thoại liên hệ: 028. 39400534 - 39400414
 - Fax: 39401580
 - E-mail: sfnetco@sfn.vn

2. Nội dung thông tin công bố:

Nghị quyết hợp Đại hội đồng cổ đông bất thường ngày 12/12/2024.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 13/12/2024 tại đường dẫn www.sfn.vn.

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT



Lê Hữu Phước

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 12 năm 2024

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG

Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn

Căn cứ Luật Doanh nghiệp ngày 17/6/2020.

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Dệt Lưới Sài Gòn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn ngày 12/12/2024.

QUYẾT NGHỊ

ĐIỀU 1: Đại hội đồng cổ đông nhất trí không tiếp tục (chấm dứt) thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, năm 2024 về việc nhận chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất và nhà xưởng đã qua sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt Phước Thịnh tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để làm địa điểm di dời nhà máy.

ĐIỀU 2: Đại hội đồng cổ đông nhất trí thực hiện chương trình di dời nhà máy của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn theo 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1: di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM

Giai đoạn 2: di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 12, TP.HCM.

ĐIỀU 3: Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua việc thực hiện giai đoạn 1 của chương trình di dời nhà máy như sau:

- Chọn địa điểm di dời nhà máy về Khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Nhận chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA, địa chỉ ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (Diện tích đất là 11.050m², trong đó diện tích văn phòng là 410.8 m², diện tích nhà xưởng là 3.195 m², còn lại là đường đi và diện tích đất trống chưa xây dựng) với giá trị chuyển nhượng 1.600.000 USD theo báo giá (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các phí khác theo quy định của pháp luật).

- Tổng vốn đầu tư dự án di dời nhà máy giai đoạn 1 (bao gồm chi phí chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất, chi phí cải tạo sửa chữa nhà xưởng, đầu tư nhà xưởng mới, các chi phí liên quan đến công tác di dời nhà máy, ...) dự kiến (làm tròn số) là 93.199.000.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Tỷ giá tạm tính 25.500 đồng/USD.

- Vay vốn ngân hàng thương mại số tiền 45.000.000.000 đồng (bốn mươi năm tỉ đồng) với lãi suất vay tại thời điểm vay vốn và thanh toán (trả tiền) lãi, vốn vay trong thời gian 10 năm; Công ty CP Dệt lưới Sài Gòn sử dụng vốn vay và vốn tự có để thanh toán các chi phí liên quan việc nhận chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng tỉnh Tây



Ninh, thanh toán các chi phí khác có liên quan trong quá trình cải tạo, sửa chữa nhà xưởng (hiện có), xây dựng nhà xưởng mới và tổ chức thực hiện di dời nhà máy.

ĐIỀU 4: Thành lập Chi nhánh 3: Nhà máy sản xuất chi, lưới, các loại sản phẩm khác tại địa chỉ đường số 7, khu công nghiệp Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

ĐIỀU 5: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty thực hiện các nội dung sau:

- Thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý, hợp đồng liên quan đến chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.
- Tổ chức thực hiện đăng ký kinh doanh Chi nhánh 3 theo đúng quy định của pháp luật.
- Tổ chức thực hiện cải tạo sửa chữa nhà xưởng (hiện có) và xây dựng nhà xưởng (mới) với diện tích sàn 5.400 m², trên đất đã được chuyển nhượng từ Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Tổ chức thực hiện công tác di dời nhà máy từ 89 Nguyễn Khoái, quận 4, TP.HCM đến khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh sau khi hoàn tất việc chuẩn bị cơ sở vật chất, nhà xưởng tại Khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Chọn ngân hàng thương mại để vay vốn dài hạn, sử dụng vốn vay và vốn tự có của công ty thanh toán các chi phí liên quan việc chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, thanh toán các chi phí khác có liên quan trong quá trình cải tạo, sửa chữa nhà xưởng (hiện có), xây dựng nhà xưởng mới và thực hiện tổ chức di dời nhà máy.
- Báo cáo kết quả thực hiện chương trình di dời nhà máy tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất sau khi hoàn thành việc di dời.

ĐIỀU 6: Nghị quyết này có hiệu lực từ ngày 12/12/2024

Các Ông, Bà thành viên của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc Công ty, các cổ đông của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

**TM. ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
CHỦ TỌA**



BÙI VĂN MY

Số 02/BB-DHCD

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 12 năm 2024



BIÊN BẢN
ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2024
ƠƠ

Tên doanh nghiệp: CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT LƯỚI SÀI GÒN

- Địa chỉ: 89 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, Tp.HCM
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 0300669828 do Sở kế hoạch và đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 24 tháng 04 năm 2000, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 29 tháng 07 năm 2022.
- Thời gian họp: 8 giờ 45 phút ngày 12 tháng 12 năm 2024
- Địa điểm họp: Trung tâm Bồi dưỡng chính trị Quận 4
Số 85-87 Tân Vĩnh, Quận 4, TP.Hồ Chí Minh

CHƯƠNG TRÌNH MỞ ĐẦU ĐẠI HỘI

Đại diện Ban Tổ Chức - Bà Lê Thị Phương Thảo:

(1) **Tuyên bố lý do** tổ chức Đại Hội Cổ Đông bất thường năm 2024 theo quyết định triệu tập số 20/NQ-HĐQT ngày 29/10/2024 của Hội đồng Quản trị.

(2) Báo cáo tình hình cổ đông tham dự Đại Hội :

- Tổng kết số cổ đông tham dự Đại Hội : 31 cổ đông
- Sở hữu và đại diện 1.887.337 cổ phần – tương ứng với 1.887.337 phiếu biểu quyết
- Chiếm tỷ lệ 65,9 % trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (không bao gồm cổ phiếu quỹ).

* **Kết luận:** Căn cứ vào khoản 1 điều 18 điều lệ Công ty CP Dệt Lưới sài Gòn, **Đại Hội cổ đông bất thường năm 2024 đủ điều kiện tiến hành.**

(3) Bà Lê Thị Phương Thảo thông qua Quy định thể lệ làm việc, biểu quyết tại Đại hội và Đại hội đã nhất trí thông qua (biểu quyết 100%).

(4) **Hiện diện Hội Đồng Quản Trị Cty CP Dệt Lưới Sài Gòn :**

- | | |
|----------------------|---------------------------|
| - Ông Bùi Văn My | - Chủ tịch HĐQT |
| - Ông Lê Hữu Phước | - Phó Chủ tịch HĐQT |
| - Ông Nguyễn Bắc Hải | - Thành viên độc lập HĐQT |
| - Bà Cao Thị Thúy | - Thành viên HĐQT |

- Bà Lê Thị Phương Thảo
- Thành viên HĐQT

(5) Ban Kiểm Soát Cty CP Dệt Lưới Sài Gòn :

- Ông Ngô Hồng Giang
- Trưởng ban Kiểm Soát
- Bà Phạm Thị Cúc
- Thành viên BKS
- Ông Nguyễn Văn Khai
- Thành viên BKS

(6) Đại biểu cổ đông : 31 cổ đông.

Thông qua chương trình đại hội (nội dung đính kèm).

(7) Giới thiệu Chủ tọa đại hội :

- Ông Bùi Văn My
- Chủ tịch HĐQT
- Ông Lê Hữu Phước
- Phó Chủ tịch HĐQT

(8) Giới thiệu danh sách dự kiến Ban thư ký gồm 01 thành viên

- Bà Nguyễn Thị Giàu (cổ đông dự Đại Hội)

*** Kết quả biểu quyết :**

Đồng ý : 1.887.337 phiếu biểu quyết tương ứng 100 % trên số cổ đông hiện diện
Không đồng ý: - 0 %

(9) Giới thiệu Ban kiểm phiếu biểu quyết hôm nay gồm 05 thành viên

(cổ đông, đại diện cổ đông dự Đại Hội):

- Bà Nguyễn Tường Vi
- Trưởng ban
- Ông Huỳnh Minh Hạnh
- Thành viên
- Bà Nguyễn Thị Mỹ Diệu
- Thành viên
- Bà Lê Thị Bích
- Thành viên
- Ông Phạm Văn Tùng
- Thành viên

*** Kết quả biểu quyết :**

+ Đồng ý : 1.887.337 phiếu biểu quyết tương ứng 100 % trên số cổ đông hiện diện
+ Không đồng ý: - 0 %

NỘI DUNG CHƯƠNG TRÌNH

1- PHÁT BIỂU KHAI MẠC CỦA CHỦ TỊCH HĐQT (Ông Bùi Văn My trình bày).

2- BÁO CÁO DỰ ÁN DI DỜI NHÀ MÁY

- Ông Lê Hữu Phước – Phó Chủ tịch HĐQT trình bày Báo cáo thực hiện chương trình di dời nhà máy theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và năm 2024.

Nội dung báo cáo: tờ trình 01/ĐHCĐBT2024 ngày 12 tháng 12 năm 2024 (đính kèm).

Cơ cấu cổ đông có quyền biểu quyết tính đến thời điểm 9g10': 34 cổ đông, sở hữu 2.673.701 cổ phần tương ứng 2.673.701 phiếu biểu quyết, chiếm 93,35% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (không bao gồm cổ phiếu quỹ).



Cổ đông Trương Thanh Liêm: tài liệu chưa có phương án kinh tế kỹ thuật chi tiết, dùng phương án cũ là thế nào?

Ông Bùi Văn My: Công ty CP Đầu tư Dệt Phước Thịnh (Công ty Dệt Phước Thịnh) hiện nay chưa đủ hồ sơ pháp lý, không phúc đáp gì cho công ty CP Dệt lưới Sài Gòn (Công ty Dệt lưới) nên không thể thực hiện chuyển nhượng để di dời nhà máy. Công ty Dệt lưới đang đối diện với việc thu hồi một phần mặt bằng tại Quận 4 do Nhà nước giải phóng mặt bằng để xây dựng cầu Nguyễn Khoái, chờ công ty Dệt Phước Thịnh hoàn chỉnh hồ sơ không có ý nghĩa nữa.

Ông Lê Hữu Phước: Đại hội đồng cổ đông năm 2023, năm 2024 đã trình bày đầy đủ, chi tiết về phương án di dời nhà máy sản xuất tại Công ty Dệt Phước Thịnh, nay không trình bày lại.

Hôm nay, có đại diện của Công ty TNHH khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn tham dự Đại hội sẽ trình bày chi tiết về các bảng tính kinh tế kỹ thuật của dự án di dời mới để cổ đông hiểu rõ.

Biểu quyết bằng thẻ biểu quyết.

Biểu quyết: Chấm dứt thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, năm 2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà xưởng đã qua sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt Phước Thịnh tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để làm địa điểm di dời nhà máy.

Kết quả:

- + Đồng ý : 1.927.857 phiếu biểu quyết tương ứng 72,1% trên số cổ đông hiện diện
- + Không đồng ý: 745.844 phiếu biểu quyết, tương ứng 27.9% trên số cổ đông hiện diện
- + Ý kiến khác: không có, tương ứng 0 %

- Ông Lê Hữu Phước: trên cơ sở kết quả biểu quyết của cổ đông về việc chấm dứt thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà xưởng đã qua sử dụng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt Phước Thịnh, mời Ông Lâm Thống Nhứt trình bày nội dung dự án di dời nhà máy về khu công nghiệp Trảng Bàng , tỉnh Tây Ninh tại Công ty TNHH AMI-VINA.

- Ông Lâm Thống Nhứt- Phó Giám đốc trình bày Báo cáo dự án di dời nhà máy về khu công nghiệp Trảng Bàng , tỉnh Tây Ninh tại Công ty TNHH AMI-VINA.

Nội dung báo cáo: tài liệu (đính kèm).

- Ông Huy – đại diện Công ty TNHH khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn: trình bày, phân tích thêm về dự án.

Nếu cùng lúc di dời cả 2 xưởng Quận 4 và Quận 12: yêu cầu cần diện tích lớn 13.000 m² đến 15.000 m² nhà xưởng thì nhu cầu vốn phải nhiều.

Nhu cầu cấp bách hiện nay là Công ty di dời nhà máy tại Quận 4 sớm.

Trong các địa điểm khảo sát, Tư vấn chọn phương án tại công ty TNHH AMI-VINA là phù hợp, diện tích 11.050 m², nhà xưởng có sẵn, cải tạo ngay nhà xưởng cũ như: nâng nền, sửa chữa hệ thống điện,... tốn rất ít thời gian là có thể di dời, sử dụng được ngay.

KCN Trảng Bàng là KCN xanh, mật độ cây xanh 20%, mật độ xây dựng 55%, đề nghị xây dựng thêm một nhà xưởng mới tối đa 2 lầu.

Thiết kế mật độ xây dựng tuân thủ theo quy định của KCN Trảng Bàng, tuân thủ về PCCC, mật độ đường bờ tường rộng $4m^2$ (có sẵn), diện tích giao thông lớn để xe cont có thể vô giao nhận hàng hóa (có sẵn).

Theo đánh giá tình hình hoạt động của công ty Dệt lưới trong 5 năm, mức tăng về trượt giá, mức tăng chi phí mỗi năm không bằng tốc độ tăng doanh thu. Lãi suất vay ngân hàng ở mức 8%/năm -9%/năm. Dự án di dời không phải là dự án đầu tư mới, công ty vừa sản xuất vừa di dời, công ty vẫn hoạt động tạo ra lợi nhuận trong thời gian di dời nhà máy.

Chọn phương pháp tính dự án là suất đầu tư, phù hợp với quy định hiện tại của xây dựng.

Phương án sau 10 năm là trả hết nợ, thu hồi hết vốn đầu tư, qua tính toán có thể trả hết nợ sớm hơn.

Tính toán về mặt hiệu quả kinh tế, các chỉ tiêu kinh tế đều đáp ứng được, dự án có tính khả thi cao.

3- THẢO LUẬN (Ông Lê Hữu Phước – Phó Chủ tịch HĐQT điều hành).

- Cổ đông Trương Thanh Liêm:

Việc di dời nhà máy đã đưa ra nhiều lần ở các kỳ đại hội mà vẫn chưa thực hiện được. Phương án năm sau cao hơn năm trước, giá trị tăng lên, diện tích thì nhỏ lại, gây lãng phí cho Công ty. Ban lãnh đạo không thực hiện đầy đủ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông nhiều kỳ về di dời là yếu kém, chưa thấy Ban lãnh đạo nhận trách nhiệm về điều này;

Đại hội đồng cổ đông là duy trì quyền lợi cho cổ đông hiện tại, Công ty có xin ý kiến Nhà nước là có tăng cổ phần hay không?;

Chỉ số WACC = 9,21% trong khi cổ tức mỗi năm 14%-20%, Tôi thấy phương án này là chưa phù hợp.

- Cổ đông Nguyễn Minh Trường:

Ứng hộ di dời nhà máy lên Trảng Bàng;

Tại Quận 4 hầu như không còn nhà máy sản xuất đang hoạt động như Dệt lưới, di dời là điều cần thiết;

Theo Tôi, công ty đủ điều kiện để di dời nhà máy: vốn đã có đủ, vốn chủ sở hữu là 66 tỷ đồng cộng thêm vốn vay ngân hàng 45 tỷ đồng; giá trị tài sản còn lại hiện là 5 tỷ đồng, tổng tài sản công ty gần 130 tỷ đồng không áp lực về chi phí khấu hao khi di dời;

Công ty vừa sản xuất vừa di dời, công ty có lợi nhuận nên đảm bảo một phần cổ tức cho cổ đông;

Khi di dời nhà máy ở quận 4, Công ty nên có chính sách hỗ trợ cho người lao động không thể tiếp tục đồng hành cùng công ty.

- Cổ đông Phùng Thị Đan Thy:

Trình bày dự án về mặt hình ảnh chưa có sức thuyết phục;

Xây dựng nhà xưởng mới chi tiết thế nào?

Đất ở KCN Trảng Bàng là đất ở trong KCN hay gần KCN ?;

Chuyển nhượng với báo giá 1.600.000 USD, Công ty thương lượng giá là bao nhiêu ?, thuê 29 năm thì giá thuê là bao nhiêu ? giá nhà xưởng là bao nhiêu?;

Công ty có đánh giá về diện tích 11.050 m² và nhà xưởng chưa?

Giữa sửa chữa và cải tạo so với làm mới nhà xưởng, có lợi ở điểm nào?

- Ông Huy – đại diện Công ty TNHH khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn:

Hiện tại nhà xưởng trên đó đang trống, dễ dàng đánh giá và xem xét.

Dệt lưới đã thuê đơn vị thẩm định giá về giá trị đất và tài sản trên đất tại địa chỉ Công ty TNHH AMI-VINA. Căn cứ vào kết quả thẩm định của đơn vị SAG, tính khối lượng hiện hữu, yếu tố thời gian xây dựng, thời gian sử dụng để tính giá trị tài sản đưa vào trong dự án tính toán.

Hiện tại nhu cầu cấp bách là di dời nhà máy ở Quận 4, mua nhà xưởng cũ thêm ít thời gian sửa chữa và chi phí là có thể sử dụng được ngay. Theo đánh giá mức độ sử dụng nhà xưởng hiện có, phí sửa chữa nhà xưởng cũ khoản từ 600.000 đ/m² đến 800.000 đ/m², đầu tư mới hiện giờ ở mức 4.500.000 đ/m², thời gian đầu tư mới từ khâu giấy phép đến thi công hoàn thiện ít nhất từ 8 tháng.

Chi phí sử dụng vốn là 9,21% để đảm bảo an toàn cho dự án này.

Công ty có thể di dời lên Công ty TNHH AMI-VINA.

Công ty Dệt lưới là Công ty cổ phần có 40% vốn của Tổng Công ty Nông Nghiệp Sài Gòn TNHH MTV, tương đương 40% vốn Nhà nước. Theo quy định, công ty có trên 30% vốn của Nhà nước phải tuân thủ theo quy định của Nhà nước, làm phải đầy đủ các bước, y như đầu tư công đòi hỏi cần nhiều thời gian để thực hiện.

- Ông Bùi Văn My:

Đối với dự án đầu tư mở rộng mới luôn có mục đích ban đầu lợi nhuận phải cao, cao hơn mức hiện tại. Tuy nhiên dự án của Công ty Dệt lưới là dự án di dời, thay đổi vị trí chỗ ở cho nhà xưởng. Bảng dự án trong tài liệu là dự án tính trên suất đầu tư. Tổng vốn đầu tư dự án hơn 93 tỷ đồng, trong đó vay ngân hàng 45 tỷ đồng và phần vốn còn lại là vốn tự có của công ty.

Công ty TNHH AMI-VINA vẫn đang hoạt động, là công ty đầu tư của người Hàn Quốc, nằm trong Khu công nghiệp Trảng Bàng, các công trình họ xây dựng rất chắc chắn, đảm bảo sử dụng lâu dài, xây dựng theo đúng quy định của khu công nghiệp, có đầy đủ pháp lý.

Công ty TNHH AMI-VINA đã tháo dỡ hầu hết các máy sản xuất chính, công nhân vẫn đang làm việc, công ty đang thu dọn nhà máy. Việc cập nhật hình ảnh chi tiết cho từng khu vực nhà xưởng, văn phòng là có giới hạn, quay flycam hay chụp hình chi tiết là phải xin phép.

- Ông Lâm Thống Nhứt:

Theo chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá SAG: giá đất là 140 USD/m² và giá nhà xưởng là 5,3 tỷ đồng.

Theo bảng chào giá của công ty TNHH AMI-VINA, giá chào 1.600.000 USD (chưa bao gồm thuế và phí khác) là giá chào toàn bộ, không tách biệt giá đất là bao nhiêu và giá nhà xưởng là bao nhiêu; theo tính toán của dự án: giá đất là 130 USD/ m² và giá nhà xưởng là 5 tỷ đồng.

Giá chào thấp hơn giá thẩm định. Giá chào 1.600.000 USD là hợp lý.

Phân bổ vốn đầu tư chi tiết cho dự án như sau:

PHÂN BỐ VỐN ĐẦU TƯ

Dvt: Triệu đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	Chi phí xây dựng	31.698	3.170	34.868
II	Chi phí quản lý dự án	919	92	1.011
III	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	463	51	514
IV	Chi phí khác	455	45	500
V	Chi phí dự phòng di dời	9.000		9.000
1	Chi phí di dời, trợ cấp thôi việc	3.000		3.000
2	Chi phí dự phòng di dời	6.000		6.000
VI	Chi phí chuyển nhượng	40.800	4.080	44.880
1	Chi phí chuyển nhượng đất	36.631	3.663	40.294
2	Chi phí chuyển nhượng nhà xưởng	4.169	417	4.586
VII	Chi phí sửa chữa nhà máy	2.183	243	2.426
	Tổng mức đầu tư	85.518	7.681	93.199

- Ông Lê Hữu Phước:

Giá 1.600.000 USD là giá chào của công ty TNHH AMI-VINA, nếu Đại hội đồng cổ đông đồng ý thì Hội đồng quản trị sẽ thương lượng với công ty TNHH AMI-VINA để được giá tốt nhất.

Lãi suất ngân hàng tính trên dự án là 8%/năm – 9%/năm là lãi suất vay trung bình ở hiện tại. Tùy vào khả năng của từng chi nhánh, từng trụ sở ngân hàng, tùy vào mức đánh giá Dệt lưới ở mỗi ngân hàng, về khả năng thanh toán, độ tin cậy, ... từ đó ngân hàng mới đưa ra mức tài trợ cho dự án và lãi suất vay ưu đãi cho Dệt lưới là bao nhiêu, để Hội đồng quản trị có thể lựa chọn ngân hàng nào phù hợp nhất, chi phí thấp nhất cho dự án.

Tỷ giá áp dụng trên dự án là 25.500 đ/USD đây là mức tỷ giá cao ở hiện tại, có thể trong thời gian tới tỷ giá USD giảm sẽ tiết kiệm một phần chi phí dự án.

Dựa trên chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH thẩm định giá SAG: giá thẩm định đất và nhà xưởng hiện có cao hơn giá chào.

Hiện nay giá chuyển nhượng đất (giao dịch thành) đóng thuế tại Trảng Bàng là 4.850.000 đ/m², tính theo tỷ giá 25.500 đ/USD tương đương 190 USD/m², cao hơn giá chào bán của công ty TNHH AMI-VINA.

Dự án di dời nhà máy sản xuất đã bàn rất nhiều năm, cũng có nhiều địa điểm được chọn, nhưng vì nhiều lý do khách quan, vì lý do pháp lý, vì lý do có cô đồng Nhà nước phải thực hiện theo đúng trình tự quy định của Nhà nước,... vẫn chưa thể thực hiện được công tác di dời nhà máy. Theo tình hình giá đất không thấy giảm, nếu chúng ta không quyết chọn phương án địa điểm di dời là công ty TNHH AMI-VINA ở Trảng Bàng, tiếp tục tồn thời gian tìm địa điểm khác thì giá đất ở lần tới sẽ cao hơn nữa, đất để càng lâu thì giá càng cao.

Cầu Nguyễn Khoái xây dựng, mặt tiền tại 89 Nguyễn Khoái sẽ bị mất 725 m², không có cổng ra vô cho xe tải giao nhận hàng, Công ty không có điều kiện để hoạt động.

Trong công tác di dời nhà máy, công tác đầu tiên là chọn địa điểm, khi thực hiện di dời còn phải đảm bảo sản xuất, phải duy trì hoạt động... bản thân Tôi cũng muốn sử dụng chi phí thấp nhất để có suất đầu tư cao nhất, nhưng điều này rất khó, chỉ có thể làm ở mức tốt nhất và phù hợp nhất.

4- BIỂU QUYẾT VỀ CHỌN ĐỊA ĐIỂM DI DỜI NHÀ MÁY VÀ THỰC HIỆN CÔNG TÁC DI DỜI NHÀ MÁY

- Ông Lê Hữu Phước – Phó Chủ tịch HĐQT trình bày nội dung biểu quyết:

Nội dung biểu quyết theo nội dung trong Phiếu biểu quyết (đính kèm).

- Bà Nguyễn Tường Vi – Trưởng ban kiểm phiếu biểu quyết hướng dẫn cách biểu quyết.

Cơ cấu cổ đông có quyền biểu quyết tính đến thời điểm 9g20': 35 cổ đông, sở hữu 2.673.704 cổ phần tương ứng 2.673.704 phiếu biểu quyết, chiếm 93,35% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (không bao gồm cổ phiếu quỹ).

- Đại hội tiến hành biểu quyết bằng văn bản.

- Giải lao

- KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT (Bà Nguyễn Tường Vi – Trưởng ban kiểm phiếu biểu quyết trình bày).

Đính kèm Biên bản kiểm phiếu biểu quyết của Ban kiểm phiếu.

Cơ cấu cổ đông có quyền biểu quyết tính đến thời điểm 11g10': 34 cổ đông, sở hữu 1.927.860 cổ phần tương ứng 1.927.860 phiếu biểu quyết, chiếm 67,31% trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết (không bao gồm cổ phiếu quỹ).

5- THAY MẶT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ ÔNG LÊ HỮU PHƯỚC ĐỌC NGHỊ QUYẾT ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT LƯỚI SÀI GÒN NĂM 2024.

*** Kết quả: biểu quyết Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024:**

+ Đồng ý : 1.927.860 phiếu biểu quyết tương ứng 100 % trên số cổ đông hiện diện

+ Không đồng ý: không có, tương ứng 0 %

+ Ý kiến khác: không có, tương ứng 0 %

Đại Hội Cổ đông bất thường năm 2024 kết thúc lúc 11 giờ 30 phút cùng ngày.

Chủ Tịch HĐQT / Chủ trì Hội Nghị



BÙI VĂN MY

Thư ký Đại Hội



Nguyễn Thị Giàu

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT LƯỚI SÀI GÒN

CHƯƠNG TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG
Thứ năm, 12 tháng 12 năm 2024

8 giờ 00 – 8 giờ 30: Tiếp đón Đại biểu

Đăng ký cổ đông dự họp

8 giờ 30: Khai mạc Đại hội

(1)

- Tuyên bố lý do
Giới thiệu đại biểu
Thông qua chương trình Đại hội.
- Báo cáo kiểm tra tư cách cổ đông.
- Giới thiệu Chủ tọa Đại hội
- Bầu Thư ký Đại hội.
- Bầu Ban kiểm phiếu.

(2) Nội dung

- Phát biểu của Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Báo cáo tiến trình thực hiện nghị quyết của đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và năm 2024 về thực hiện công tác di dời nhà máy.
- Báo cáo Dự án (mới) về thực hiện công tác di dời nhà máy.
- Thảo luận - biểu quyết về chọn địa điểm di dời nhà máy và thực hiện công tác di dời nhà máy.
- Báo cáo Kết quả biểu quyết của cổ đông về chọn địa điểm di dời nhà máy và thực hiện công tác di dời nhà máy.
- Thông qua Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường.

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT LƯỚI SÀI GÒN

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2024



BIÊN BẢN BIỂU QUYẾT

Vào lúc 09 giờ 10 phút ngày 12 tháng 12 năm 2024, tổng số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội cổ đông bất thường là 2.673.701 cổ phần, tương ứng 93,35% / 2.864.150 cổ phần có quyền biểu quyết (không bao gồm cổ phiếu quỹ)

Đại hội đồng cổ đông bất thường tiến hành biểu quyết nội dung sau:

- Không tiếp tục (chậm dứt) thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, năm 2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà xưởng đã qua sử dụng của Công ty Cổ phần đầu tư Dệt Phước Thịnh tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để làm địa điểm di dời nhà máy.

KẾT QUẢ BIỂU QUYẾT

Số cổ phần đồng ý	Tỷ lệ đồng ý	Số cổ phần không đồng ý	Tỷ lệ không đồng ý	Số cổ phần có Ý kiến khác	Tỷ lệ cổ phần có ý kiến khác
1.927.857	72,10%	745.844	27,90%	0	0,00%

Ngày 12 tháng 12 năm 2024

TM. BAN KIỂM PHIẾU

Trưởng ban

Nguyễn Tường Vi

Đại hội đồng cổ đông bất thường 2024

Quận 4, ngày 12 tháng 12 năm 2024



BIÊN BẢN KIỂM PHIẾU BIỂU QUYẾT

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ban hành ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Dệt Lưới Sài Gòn;
- Căn cứ bảng hướng dẫn biểu quyết đã được đại hội cổ đông bất thường năm 2024 của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn thông qua.

Đại Hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 tiến hành biểu quyết với các nội dung như sau:

1. Cổ phần, quyền biểu quyết.

- Tổng số cổ phần có quyền biểu quyết: **2.864.150** cổ phần (không bao gồm cổ phiếu quỹ).
- Vào lúc 09 giờ 20 phút, số cổ phần có quyền biểu quyết tham dự đại hội là **2.673.704** cổ phần tương ứng 93,35%/ 2.864.150 cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Các nội dung biểu quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thống nhất thông qua.

1. Thực hiện chương trình di dời nhà máy của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn theo 2 giai đoạn:	
Giai đoạn 1:	di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM.
Giai đoạn 2:	di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 12, TP.HCM.
2. Chọn địa điểm di dời nhà máy về khu công nghiệp Trảng bàng, tỉnh Tây Ninh. Chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA, địa chỉ ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (có diện tích đất là 11.050 m2, diện tích văn phòng là 410.8 m2 và diện tích nhà xưởng là 3.195 m2) để làm địa điểm di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM (xưởng 1) với giá trị chuyển nhượng là 1.600.000 USD (theo bảng báo giá, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các chi phí khác theo quy định của pháp luật).	
3. Tổng vốn đầu tư dự án di dời nhà máy giai đoạn 1 (gồm các chi phí chuyển nhượng tài sản trên đất, quyền thuê quyền sử dụng đất, chi phí cải tạo sửa chữa nhà xưởng, đầu tư xây dựng nhà xưởng mới, các chi phí liên quan công tác di dời nhà máy,...) dự kiến (làm tròn số) là 93.199.000.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Tỉ giá tạm tính là 25.500 đồng/USD.	
4. Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn vay vốn ngân hàng thương mại số tiền 45.000.000.000 đồng (bốn mươi năm tỉ đồng) với lãi suất vay tại thời điểm vay vốn và thanh toán (trả tiền) lãi, vốn vay trong thời gian 10 năm; Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn sử dụng vốn vay và vốn tự có để thanh toán các chi phí liên quan việc chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh, thanh toán các chi phí khác có liên quan trong quá trình cải tạo, sửa chữa nhà xưởng (hiện có), xây dựng nhà xưởng mới và tổ chức thực hiện di dời nhà máy.	

5. Thành lập Chi nhánh 3: Nhà máy sản xuất chỉ, lưới, các loại sản phẩm khác tại địa chỉ đường số 7, khu công nghiệp Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

6. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty thực hiện:

- Thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý, hợp đồng liên quan đến chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Tổ chức thực hiện đăng ký kinh doanh Chi nhánh 3 theo đúng quy định của pháp luật.
- Tổ chức thực hiện cải tạo sửa chữa nhà xưởng (hiện có) và xây dựng nhà xưởng (mới) với diện tích sàn là 5.400 m², trên đất đã được chuyển nhượng từ Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Tổ chức thực hiện công tác di dời nhà máy từ 89 Nguyễn Khoái, quận 4, TP.HCM đến khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh sau khi hoàn tất việc chuẩn bị cơ sở vật chất, nhà xưởng tại Khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- Chọn ngân hàng thương mại để vay vốn dài hạn, sử dụng vốn vay và vốn tự có của công ty thanh toán các chi phí liên quan việc chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, thanh toán các chi phí khác có liên quan trong quá trình cải tạo, sửa chữa nhà xưởng (hiện có), xây dựng nhà xưởng mới và thực hiện tổ chức di dời nhà máy.

3. Kết quả kiểm phiếu các nội dung biểu quyết như sau:

- Số phiếu phát ra	:	35	phiếu, tương ứng	2.673.704	cổ phần có quyền biểu quyết
- Số phiếu thu về	:	35	phiếu, tương ứng	2.673.704	cổ phần có quyền biểu quyết
- Số phiếu hợp lệ	:	35	phiếu, tương ứng	2.673.704	cổ phần có quyền biểu quyết
- Số phiếu không hợp lệ	:	0	phiếu, tương ứng	0	cổ phần có quyền biểu quyết

STT	Nội dung	Số cổ phần đồng ý	Tỷ lệ đồng ý	Số cổ phần không đồng ý	Tỷ lệ không đồng ý	Số cổ phần có Ý kiến khác	Tỷ lệ cổ phần có ý kiến khác
1	Thực hiện chương trình di dời nhà máy của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn theo 2 giai đoạn:						
	Giai đoạn 1: di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM.	1.927.860	72,10%	745.844	27,90%	0	0,00%
	Giai đoạn 2: di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 12, TP.HCM.						

STT	Nội dung	Số cổ phần đồng ý	Tỷ lệ đồng ý	Số cổ phần không đồng ý	Tỷ lệ không đồng ý	Số cổ phần có Ý kiến khác	Tỷ lệ cổ phần có ý kiến khác
2	<p>Chọn địa điểm di dời nhà máy về khu công nghiệp Trảng bàng, tỉnh Tây Ninh.</p> <p>Chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA, địa chỉ ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh (có diện tích đất là 11.050 m², diện tích văn phòng là 410.8 m² và diện tích nhà xưởng là 3.195 m²) để làm địa điểm di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM (xưởng 1) với giá trị chuyển nhượng là 1.600.000 USD (theo bảng báo giá, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các chi phí khác theo quy định của pháp luật).</p>	1.927.860	72,10%	745.844	27,90%	0	0,00%
3	<p>Tổng vốn đầu tư dự án di dời nhà máy giai đoạn 1 (gồm các chi phí chuyển nhượng tài sản trên đất, quyền thuê quyền sử dụng đất, chi phí cải tạo sửa chữa nhà xưởng, đầu tư xây dựng nhà xưởng mới, các chi phí liên quan công tác di dời nhà máy,...) dự kiến (làm tròn số) là 93.199.000.000 đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng). Tỷ giá tạm tính là 25.500 đồng/USD.</p>	1.927.860	72,10%	745.844	27,90%	0	0,00%

STT	Nội dung	Số cổ phần đồng ý	Tỷ lệ đồng ý	Số cổ phần không đồng ý	Tỷ lệ không đồng ý	Số cổ phần có Ý kiến khác	Tỷ lệ cổ phần có ý kiến khác
4	Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn vay vốn ngân hàng thương mại số tiền 45.000.000.000 đồng (bốn mươi năm tỉ đồng) với lãi suất vay tại thời điểm vay vốn và thanh toán (trả tiền) lãi, vốn vay trong thời gian 10 năm; Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn sử dụng vốn vay và vốn tự có để thanh toán các chi phí liên quan việc chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh, thanh toán các chi phí khác có liên quan trong quá trình cải tạo, sửa chữa nhà xưởng (hiện có), xây dựng nhà xưởng mới và tổ chức thực hiện di dời nhà máy.	1.927.860	72,10%	745.844	27,90%	0	0,00%
5	Thành lập Chi nhánh 3: Nhà máy sản xuất chỉ, lưới, các loại sản phẩm khác tại địa chỉ đường số 7, khu công nghiệp Trảng Bàng, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.	1.927.860	72,10%	745.844	27,90%	0	0,00%

6	<p>Ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty thực hiện:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thực hiện các thủ tục, hồ sơ pháp lý, hợp đồng liên quan đến chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. - Tổ chức thực hiện đăng ký kinh doanh Chi nhánh 3 theo đúng quy định của pháp luật. - Tổ chức thực hiện cải tạo sửa chữa nhà xưởng (hiện có) và xây dựng nhà xưởng (mới) với diện tích sàn là 5.400 m2, trên đất đã được chuyển nhượng từ Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. - Tổ chức thực hiện công tác di dời nhà máy từ 89 Nguyễn Khoái, quận 4, TP.HCM đến khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh sau khi hoàn tất việc chuẩn bị cơ sở vật chất, nhà xưởng tại Khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh. - Chọn ngân hàng thương mại để vay vốn dài hạn, sử dụng vốn vay và vốn tự có của công ty thanh toán các chi phí liên quan việc chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của Công ty TNHH AMI-VINA tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, thanh toán các chi phí khác có liên quan trong quá trình cải tạo, sửa chữa nhà xưởng (hiện có), xây dựng nhà xưởng mới và thực hiện tổ chức di dời nhà máy. 	1.927.860	72,10%	745.844	27,90%	0	0,00%
---	---	-----------	--------	---------	--------	---	-------


Việc kiểm phiếu biểu quyết kết thúc vào lúc 11 giờ 10 phút cùng ngày. Biên bản kiểm phiếu biểu quyết được lập thành 02 bản, đã được thông qua tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn ngày 12 tháng 12 năm 2024.

THÀNH VIÊN BAN KIỂM PHIẾU ĐHĐCĐ BẤT THƯỜNG NĂM 2024:


1. Trưởng ban : Nguyễn Tường Vi

 Nguyễn Tường Vi


2. Thành viên : Nguyễn Thị Mỹ Diệu

 Nguyễn Thị Mỹ Diệu


3. Thành viên : Lê Thị Bích

 Lê Thị Bích

4. Thành viên : Huỳnh Minh Hạnh

 Huỳnh Minh Hạnh

5. Thành viên : Phạm Văn Tùng

 Phạm Văn Tùng



Số: 01 /ĐHCĐBT2024

TP.HCM, ngày 12 tháng 12 năm 2024

TỜ TRÌNH
Về việc Thực hiện chương trình di dời nhà máy

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn

Căn cứ Quyết định số 5420/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt “Danh sách các đơn vị sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm cần di dời trên địa bàn Quận 4” (đợt 1), trong danh sách này có Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn;

Căn cứ Quyết định số 7015/QĐ-ĐTMT ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt danh sách đợt 1 các cơ sở nhà, đất ô nhiễm môi trường, trong danh sách này có Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn;

Căn cứ Thông báo số 169/TB-UBND ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về thu hồi đất để thực hiện dự án xây dựng cầu đường Nguyễn Khoái (quận 1, quận 4, quận 7);

Căn cứ nghị quyết đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 và năm 2024 thông qua về việc chuyển nhượng nhà xưởng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt Phước Thịnh tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để làm địa điểm di dời nhà máy của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn.

Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty đã liên hệ và tiến hành đàm phán với Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt Phước Thịnh về lộ trình thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng nhà xưởng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt Phước Thịnh cho Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn.

Trong thời gian qua, nhằm đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng, Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt Phước Thịnh đã tiến hành thực hiện hoàn thiện các hồ sơ pháp lý của nhà xưởng. Tuy nhiên thời gian thực hiện quá dài (từ năm 2023 đến nay). Vì thế, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Công ty chủ động tìm kiếm phương án khác thay thế, nhằm sớm di dời nhà máy ra khỏi nội thành thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định của UBND Thành phố.

1. Yêu cầu, tiêu chí chọn địa điểm để chuyển nhượng hoặc thuê đất, nhà xưởng

- Hình thức: Thuê nhà xưởng dài hạn hoặc nhận chuyển nhượng toàn bộ nhà xưởng để phục vụ sản xuất chỉ, lưới, ... sử dụng trong đánh bắt thủy hải sản và các ngành nghề khác liên quan; Khu vực thuê hoặc nhận chuyển nhượng phải đảm bảo đủ điều kiện để được cấp phép hoạt động theo ngành nghề kinh doanh của Công ty.

+ Vị trí: đất hoặc nhà xưởng tại các khu công nghiệp có quy định về ngành nghề phù hợp với ngành nghề của công ty, có khoảng cách không quá xa thành phố Hồ Chí Minh, không xa các đầu mối giao thông, giao thông thuận lợi.

+ Diện tích đất cần thuê: tương đương từ 23.000 m² đến 25.000 m².

+ Diện tích nhà xưởng (đã xây dựng) tương đương từ 13.000 m² đến 15.000 m².

+ Hồ sơ pháp lý nhà xưởng đảm bảo cho thuê hoặc chuyển nhượng theo quy định.

+ Giá thuê hoặc chuyển nhượng phù hợp với khả năng tài chính của Công ty.

2. Quá trình khảo sát, lựa chọn địa điểm

Căn cứ yêu cầu và các tiêu chí trên, Công ty đã đi khảo sát các địa điểm để lựa chọn như sau:

2.1 Khu công nghiệp Tân Đức, thuộc huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận

- Vị trí địa lý: khu công nghiệp thuộc xã Tân Đức, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận.

- Diện tích đất: # 25.000 m².

- Mật độ xây dựng; # 55% (có thể xây dựng # 13.000 m² nhà xưởng).

- Giá thuê đất: #58 USD / 49 năm (chưa bao gồm VAT).

- Khoảng cách: Khu công nghiệp cách TP.HCM #100 km về phía Bắc.

Đây là khu công nghiệp mới thành lập, dự kiến quý 2/2025 sẽ tiến hành giao đất cho nhà đầu tư.

Chi phí thuê đất: 1.450.000 USD (chưa VAT)

Tỷ giá tạm tính: 25.500 đồng/USD.

- Dự tính chi phí

+ Tiền thuê đất tương đương là 36.975.000.000 đồng (chưa bao gồm VAT), thuế VAT 10% là 3.697.500.000 đồng, tổng 40.672.500.000 đồng.

+ Chi phí xây dựng 45.500.000.000 đồng (chưa bao gồm VAT), thuế VAT 10% 4.550.000.000 đồng, tổng 50.050.000.000 đồng.

+ Chi phí khác liên quan là 10.000.000.000 đồng.

+ Tổng cộng chi phí là: 100.722.500.000 đồng (đã bao gồm thuế VAT).

- Phương án này có những đặc điểm như sau:

+ Giá thuê đất phù hợp với khả năng tài chính của Công ty.

+ Khu công nghiệp ở vị trí cách xa đầu mối giao thông.

+ Công ty gặp khó khăn trong việc phân phối hàng hóa (đi các tỉnh, thành trong cả nước, nhất là các tỉnh miền Nam).

+ Chi phí di dời máy móc thiết bị, vận chuyển nguyên vật liệu cao.

+ Nguồn lao động khó tuyển dụng, do khu công nghiệp mới thành lập, có vị trí giữa tỉnh Đồng Nai và tỉnh Bình Thuận.

+ Người lao động lành nghề đang làm việc tại công ty rất khó đến làm việc tại địa điểm mới vì khoảng cách khá xa.

+ Chi phí đầu tư mới từ đầu khá cao.

2.2 Đất và nhà xưởng tại Khu công nghiệp Nam Thuận Đức Hòa Đông, tỉnh Long An.

Tại khu vực này có nhiều nhà xưởng mới xây dựng, diện tích mặt bằng của các xưởng tương đối phù hợp với nhu cầu của Công ty; Dự kiến sau khi nhà xưởng được hoàn thành sẽ cho thuê từ 5-10 năm.

Dự kiến thuê: 13.000 m² nhà xưởng.

Giá cho thuê ban đầu là 3- 3,5 USD/m² (chưa bao gồm VAT). Tỉ giá: 25.500 đồng/USD

Tiền thuê xưởng tương đương 994.500.000 đồng/tháng (chưa bao gồm VAT) 1.093.950.000 đồng/tháng (đã bao gồm 10% VAT), tương đương 13.127.400.000 đồng/năm (đã bao gồm 10% VAT).

Khu vực này có nhiều khu công nghiệp lớn của tỉnh Long An nên việc tuyển dụng lao động sẽ gặp nhiều khó khăn.

Giá thuê nhà xưởng cao, chi phí lớn, không có hiệu quả đầu tư.

2.3 Đất và nhà xưởng tại khu công nghiệp Tân Phú Trung, huyện Củ Chi, TP.HCM

Giá cho thuê đất tại khu vực này từ #180 - 200 USD/m².

Khu công nghiệp thuộc TP.HCM, thuận tiện cho người lao động lành nghề đang làm việc tại Công ty đến làm việc tại địa điểm mới.

Tuy nhiên chi phí thuê đất quá cao so với khả năng tài chính của Công ty khi thực hiện dự án thuê đất tại khu công nghiệp này.

2.4. Đất và nhà xưởng tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh

Tại Khu công nghiệp Trảng Bàng, có các đơn vị chào giá chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất như sau:

Đơn vị thứ nhất: sở hữu 10.000 m² đất (trống, chưa xây dựng) muốn chuyển nhượng với giá 140 USD/m² (chưa bao gồm VAT).

Đơn vị thứ hai: sở hữu 10.000 m² đất và 5.488 m² nhà xưởng đã xây dựng, muốn chuyển nhượng với giá 3.000.000 USD (chưa bao gồm VAT).

Đơn vị thứ ba: sở hữu 11.050 m² đất và 3.605 m² nhà xưởng đã xây dựng, muốn chuyển nhượng với giá 1.600.000 USD (chưa bao gồm VAT).

3. Phương án chọn địa điểm di dời nhà máy

Sau khi tham khảo, nghiên cứu các địa điểm dự kiến di dời nhà máy, căn cứ điều kiện quy định, giá chuyển nhượng, giá thuê của các địa điểm khảo sát, Hội đồng quản trị đề xuất chọn đơn vị thứ ba có nhà xưởng tại Khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh làm địa điểm di dời nhà máy đang hoạt động tại 89 Nguyễn Khoái, quận 4, TP.HCM.

Hội đồng quản trị lập và trình dự án chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của đơn vị thứ ba tại khu công nghiệp Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh (đã chào giá đất và chuyển nhượng nhà xưởng). Cụ thể, như sau:

- Đất và nhà xưởng tại khu công nghiệp Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh.
- + Chủ sở hữu có đầy đủ hồ sơ hợp lệ về sở hữu tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất.
- + Vị trí khu đất: khu công nghiệp Trảng Bàng, ấp An Bình, xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.
- + Diện tích đất: 11.050 m².
- + Diện tích nhà văn phòng và xưởng đã xây dựng (hiện hữu): 3.605,80 m², gồm nhà văn phòng (410,8 m²), nhà xưởng (1.875 m²) và nhà xưởng (1.320 m²).
- + Thời hạn sử dụng đất: đến 14/7/2053 (29 năm).
- + Giá chào bán: 1.600.000 USD (không bao gồm VAT), 1.760.000 USD (đã bao gồm 10% VAT).
- + Tỉ giá tạm tính: 25.500 đồng/USD, giá chào bán tương đương 40.800.000.000 đồng, 10% thuế VAT là 4.080.000 đồng, cộng 44.880.000.000 đồng.
- + Chi phí thuế có liên quan, dự kiến: 500.000.000 đồng (không bao gồm VAT).
- + Ước tính chi phí chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất: 45.380.000.000 đồng (đã bao gồm 10% VAT).

3.1 Dự kiến sửa chữa, và xây dựng thêm xưởng:

- Dự kiến sửa chữa nhà xưởng hiện hữu, hệ thống PCCC, hệ thống điện với chi phí ước tính: 2.425.500.000 đồng (chưa bao gồm VAT).

Dự kiến sẽ xây dựng thêm nhà xưởng và khu chức năng với diện tích sàn là 2.700 m² (nhà xưởng 2.370 m², khu nhà ăn 330 m²) và xây thêm 1 tầng để tăng diện tích sử dụng. Tổng diện tích xây dựng mới là 5.400 m². Ước tính chi phí xây dựng mới nhà xưởng là 37.000.000.000 đồng (đã bao gồm 10% VAT).

Như vậy, tổng diện tích nhà xưởng sẽ đưa vào sử dụng là #9.005,80 m², phù hợp để di dời nhà máy hiện đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM (xưởng 1).

3.2 Khả năng thanh toán:

- Chi phí chuyển nhượng đất và nhà xưởng: là 45.380.000.000 đồng (đã bao gồm VAT, tỉ giá tạm tính là 25.500 đồng/USD).

Dự kiến vay vốn ngân hàng 45.000.000.000 đồng để chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất

Thời gian vay và hoàn vốn là 10 năm.

Lãi suất (tham khảo tại thời điểm hiện tại): 8%-10%/năm.

- Chi phí sửa chữa nhà xưởng hiện hữu, xây dựng thêm xưởng mới sẽ từ nguồn quỹ phát triển sản xuất của Công ty đã tích lũy từ nhiều năm nay.

3.3 Kế hoạch di dời nhà máy:

Căn cứ khả năng tài chính của Công ty, dự kiến di dời nhà máy gồm 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1: Chuyển nhượng nhà xưởng tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, cải tạo, sửa chữa, xây thêm nhà xưởng và tổ chức di dời nhà xưởng hiện đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM (xưởng 1). (Xưởng 2 vẫn tổ chức sản xuất tại quận 12).

Thời gian thực hiện:

- Năm 2024: ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

- Năm 2025 -2026: tiến hành các thủ tục chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất, đăng ký kinh doanh tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh; tiến hành sửa chữa, và xây dựng thêm xưởng; Di dời nhà máy tại quận 4 về địa điểm mới.

- Năm 2027 – 2030: ổn định và phát triển sản xuất tại nơi mới.

Giai đoạn 2: tìm địa điểm mới để thuê/chuyển nhượng và di dời nhà máy tại quận 12, TP.HCM (xưởng 2).

Thời gian thực hiện: dự kiến từ 2028.

4. Kết luận và kiến nghị

Về địa điểm: địa điểm dự kiến di dời nhà máy là ở khu công nghiệp Trảng Bàng, thuộc huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh đáp ứng đủ các điều kiện hiện nay về không gian (vị trí gần giáp ranh Thành phố Hồ Chí Minh, giao thông thuận lợi, gần đầu mối giao thông của TP.HCM), thời gian di dời không quá dài (so với dự án mới thì thời gian đầu tư mới rất lâu), quy hoạch, môi trường (phù hợp quy hoạch ngành của Công ty Dệt lưới).

Về giá chuyển nhượng: giá chào bán là phù hợp với tình hình thực tế tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Về tính khả thi các phương án huy động vốn: trong điều kiện hiện nay, khi các phương án huy động vốn khác chưa thể thực hiện được, vay vốn là phương án khả thi nhất để đủ vốn di dời địa điểm.

Các chỉ số về khả năng thanh toán, nguồn tiền để trả nợ vay khả thi, trong điều kiện hoạt động sản xuất kinh doanh ổn định, bình thường.

Một bộ phận người lao động, công nhân có tay nghề, có điều kiện đến làm việc tại nơi mới, là nguồn lao động quý báu nhằm ổn định sản xuất và là nòng cốt để đào tạo nguồn lực tại chỗ đủ đáp ứng nhu cầu sản xuất trong tương lai.

Kiến nghị đại hội đồng cổ đông

Căn cứ nhu cầu di dời nhà máy để ổn định và phát triển sản xuất;

Căn cứ tình hình thực tế về khả năng tài chính của Công ty;

Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận:

- Không tiếp tục thực hiện phương án chuyển nhượng đất và nhà xưởng của Công ty Cổ phần Đầu tư Dệt Phước Thịnh tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để làm địa điểm di dời nhà máy (đã được thông qua tại kỳ họp đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, năm 2024).

- Thực hiện chương trình di dời nhà máy ra khỏi nội thành TP.HCM theo 2 giai đoạn:

Giai đoạn 1: di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 4 (xưởng 1)

Giai đoạn 2: di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 12 (xưởng 2)

- Thực hiện giai đoạn 1 của chương trình di dời nhà máy:

+ Chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của công ty TNHH Ami-Vina tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh để làm địa điểm di dời nhà máy hiện đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM (xưởng 1) với giá chuyển nhượng là 1.600.000 USD (chưa bao gồm VAT, theo bản chào giá ngày 15/10/2024), diện tích đất là 11.050 m² và diện tích văn phòng và nhà xưởng là 3.605,80 m².

+ Đầu tư xây dựng (mới) nhà xưởng với diện tích xây dựng là 5.400 m² và dự kiến chi phí đầu tư xây dựng là 37.000.000.000 đồng (đã bao gồm 10% VAT).

+ Ủy quyền cho Hội đồng quản trị, Giám đốc Công ty tổ chức thực hiện:

✓ Các thủ tục chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất của công ty TNHH Ami-Vina tại khu công nghiệp Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh.

✓ Tổ chức thực hiện đăng ký kinh doanh theo quy định nhằm đảm bảo tổ chức hoạt động sản xuất - kinh doanh theo đúng quy định của pháp luật.

✓ Chọn ngân hàng thương mại để vay vốn dài hạn, thực hiện việc chuyển nhượng tài sản trên đất và quyền thuê quyền sử dụng đất tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với số tiền vay là 45.000.000.000 đồng, lãi suất vay tại thời điểm vay vốn, thời gian vay vốn là 10 năm.

✓ Sửa chữa nhà xưởng (cũ) đã được chuyển nhượng, xây dựng thêm nhà xưởng (mới) theo thiết kế với tổng diện tích sàn tương đương 5.400 m² theo phương án đã trình

✓ Tổ chức di dời nhà máy hiện đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM (xưởng 1) về địa điểm mới, sau khi hoàn tất việc chuẩn bị cơ sở vật chất, nhà xưởng tại khu công nghiệp Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

✓ Thực hiện giai đoạn 2 của chương trình di dời nhà máy: Sau khi ổn định sản xuất tại nhà xưởng mới chuyển nhượng (tại khu công nghiệp Trảng Bàng), tiếp tục lập phương án tìm địa điểm di dời nhà máy đang hoạt động tại quận 12 (xưởng 2).

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

Nơi nhận:

- Như trên;

- Lưu

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch

Bùi Văn My



Số: /BC-SACD

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 11 năm 2024

BÁO CÁO TÓM TẮT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án: Di dời nhà máy của Công ty Cổ phần
dệt lưới Sài Gòn về khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tây Ninh

I. GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ

- Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn được thành lập từ 1969 với tên gọi Kỹ nghệ Trúc Giang Công Ty.

- Với quy trình công nghệ và máy móc thiết bị nhập từ Nhật Bản, Kỹ Nghệ Trúc Giang Công Ty là một trong các Công ty dệt lưới đánh cá lớn và có uy tín ở miền Nam Việt Nam.

+ Chuyên kinh doanh nhựa POLYAMIDE (PA) nhập khẩu.

- Hoạt động của Công ty:

+ Sản xuất và nhận gia công các loại chỉ cước, các loại lưới phục vụ đánh bắt thủy sản, nông nghiệp, thể thao, nuôi rong, bảo hộ lao động dùng trong xây dựng, trong các ngành chăn nuôi, trồng trọt đối với các khách hàng trong nước và xuất khẩu, nhập khẩu các loại máy móc thiết bị, vật tư, nguyên liệu cho nhu cầu sản xuất và kinh doanh;

+ Kinh doanh các loại hạt nhựa, ngư cụ vật tư thủy sản, hàng may mặc, hàng mây tre lá;

+ Thiết kế, chế tạo các loại máy móc thiết bị, phụ tùng sản xuất lưới phục vụ các ngành thủy sản, nông nghiệp, xây dựng, thể dục thể thao và bảo hộ lao động;

+ Sản xuất, gia công, mua bán: lưới trang trí, lưới cứu hộ, lưới ngư trang, bao bì lưới.

II. NHỮNG VẤN ĐỀ CƠ SỞ CỦA DỰ ÁN:

A. Thông tin dự án:

1. Tên dự án: Di dời nhà máy của Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn về khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tây Ninh

2. Cấp quyết định đầu tư dự án: Đại hội đồng cổ đông

3. Tên Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn - SFN

4. Địa điểm thực hiện dự án: Khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.

B. Sự cần thiết đầu tư:

Hiện trạng nhà máy của Công ty gồm văn phòng nhà xưởng sản xuất chính của Công ty hiện đặt tại địa điểm 89 Nguyễn Khoái – Phường 1 – Quận 4 – TP. Hồ Chí Minh có diện tích đất là 5.312 m², diện tích sử dụng là 6.631.7m² và hai chi nhánh:

- Cửa hàng kinh doanh nguyên liệu vật tư thủy sản đặt tại số 449/4/3/10 Hùng Vương – phường 12 – Quận 6 – TP. Hồ Chí Minh.

- Xưởng 2 đặt tại khu phố 3 – Phường Tân Chánh Hiệp – Quận 12 (mặt bằng thuê của Tổng công ty Nông Nghiệp Sài Gòn TNHH Một Thành Viên), có diện tích đất là 8.855 m²

Công ty Cổ phần Dệt Lưới Sài Gòn đang nằm trong khu quy hoạch công trình công cộng của Quận 4, TP. Hồ Chí Minh, giữa các khu dân cư. Do đó việc tiếp tục đầu tư sản xuất của Công ty tại địa bàn không còn phù hợp. Đồng thời cũng chấp hành việc di dời Công ty theo chỉ thị của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc di dời những doanh nghiệp gây ô nhiễm ra ngoại thành.

Nhà máy phải di dời theo yêu cầu của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ các văn bản sau:

- Quyết định số 5420/QĐ-UB ngày 26 tháng 12 năm 2002 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt “Danh sách các đơn vị sản xuất kinh doanh gây ô nhiễm cần di dời trên địa bàn Quận 4” (đợt 1), trong danh sách này có Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn;

- Quyết định số 7015/QĐ-ĐTMT ngày 27 tháng 12 năm 2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố về việc phê duyệt danh sách đợt 1 các cơ sở nhà, đất ô nhiễm môi trường, trong danh sách này có Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn.

- Thông báo số 169/TB – UBND ngày 07 tháng 10 năm 2024 của Ủy ban nhân dân Quận 4 về việc thực hiện di dời, giải phóng mặt bằng để thực hiện dự án xây cầu đường Nguyễn Khoái.

Nhằm chấp hành nghiêm các Quyết định của các cấp thẩm quyền về việc di dời nhà máy, đảm bảo vấn đề môi trường trong đô thị theo quy định pháp luật về môi trường. Vì vậy thực hiện việc di dời nhà máy của Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn về khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tây Ninh là thực sự cần thiết.

C. Địa điểm xây dựng:

1. Di dời nhà máy về Khu Công nghiệp tại:

- Khu Công nghiệp Trảng Bàng thuộc tỉnh Tây Ninh;

2. Lựa chọn địa điểm xây dựng:

Công ty đã thực hiện nhiều phương án để lựa chọn địa điểm để di dời nhà máy và có kết luận như sau:

- Phương án mua đất trống trong các khu công nghiệp trong thành phố: mất nhiều thời gian để xây dựng nhà máy và giá thuê đất cũng rất cao do đó không chọn phương án này;

- Phương án mua nhà xưởng có sẵn trong các khu công nghiệp trong thành phố: giá mua rất cao và nhà xưởng hiện có cũng phải cải tạo lại cho phù hợp với nhu cầu sản xuất của Công ty sẽ làm chi phí lên rất cao ngoài khả năng tài chính của Công ty do đó không chọn phương án này;

- Phương án mua đất hoặc mua nhà xưởng có sẵn trong các khu công nghiệp xa thành phố: giá đất tuy có thấp hơn so với khu công nghiệp trong thành phố nhưng không thuận lợi cho công tác sản xuất kinh doanh do đó cũng không chọn phương án này;

- Phương án thuê nhà xưởng: gặp nhiều khó khăn trong việc chọn lựa, trường hợp vị trí, hiện trạng nhà xưởng phù hợp thì giá cả thuê lại rất cao không hiệu quả và ngược lại

giá cả chấp nhận được nhưng nhà xưởng có vị trí không thuận lợi và chi phí cải tạo nhiều, do đó phương án này không chọn;

- Phương án mua nhà xưởng tại Khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tây Ninh của Công ty TNHH AMI -VINA , được đánh giá qua một số tiêu chí sau:

Bảng 1. Tiêu chí đánh giá lựa chọn địa điểm xây dựng nhà máy

Stt	Nội dung	Khu công nghiệp Trảng Bàng (A)
1	Vị trí địa lý	Thuộc Ấp An Bình, Xã An Tịnh, Thị xã Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh, giáp với Huyện Củ Chi Thành phố Hồ Chí Minh, cách trung tâm thành phố Hồ Chí Minh 43,5 km.
2	Quy hoạch	Khu đất có diện tích 11.050 m ² ; phù hợp với quy hoạch của Khu công nghiệp là nhà máy sản xuất các sản phẩm dệt như dệt vải, dệt lưới, ... Mật độ xây dựng: 57,2% diện tích đất dự án (dưới 02 tầng), mật độ cây xanh: 20% diện tích đất dự án.
3	Tiện ích tại Khu công nghiệp và xung quanh khu	Khu công nghiệp đặt tại Thị xã Trảng Bàng giáp huyện Củ Chi Thành phố Hồ Chí Minh nên có đủ các tiện ích phục vụ cho sinh hoạt và sản xuất.
4	Thời gian thực hiện dự án	Dự kiến cải tạo nhà xưởng có sẵn và xây mới các hạng mục theo đồ án thiết kế nhà máy trong thời hạn 01 năm, năm 2025.
5	Vốn đầu tư	Dự kiến Tổng mức đầu tư dự án là: 93.198.733.777 đồng , trong đó: - Chi phí thuê đất và mua nhà xưởng: 45.380.000.000 đồng (bao gồm: giá trị thuê đất là 40.293.825.000 đồng, giá trị tài sản trên đất là 5.086.175.000 đồng); - Chi phí cải tạo nhà xưởng hiện hữu: 2.425.500.000 đồng; - Chi phí xây dựng nhà xưởng mới: 36.393.233.777 đồng; - Chi phí di dời nhà máy: 9.000.000.000 đồng
6	Thời gian thuê đất	- Đến ngày 14/7/2053, tương đương 28 năm 8 tháng

❖ **Kết luận:** Qua đánh giá về nhà máy của Công ty TNHH AMI-VINA là đơn vị đang có nhu cầu chuyển nhượng đất và tài sản đầu tư trên đất tại bảng trên; đơn vị tư vấn đề xuất việc chọn địa điểm xây dựng nhà máy của Công ty tại nhà máy của Công ty TNHH AMI-VINA tại Khu công nghiệp Trảng Bàng là phù hợp nhất tính đến thời điểm hiện tại cả về giá cả chuyển nhượng, về tính chất sản xuất, về quy mô nhà xưởng và đặc biệt hơn là phù hợp về vốn đầu tư cho dự án trong điều kiện nguồn tài chính của Công ty có hạn.

D. Phương án thiết kế cải tạo

1. Phân khu chức năng nhà máy tại Khu công nghiệp Trảng Bàng

Bảng 2: Việc phân khu chức năng nhà máy sau khi cải tạo theo bảng sau:

STT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH (m ²)	GHI CHÚ
I	KHU ĐẤT	11.050	
1	NHÀ XƯỞNG 1 (hiện hữu)	1.875	
2	NHÀ XƯỞNG 2 (hiện hữu)	1.320	
3	KHU NHÀ VĂN PHÒNG (hiện hữu)	410	
4	KHU NHÀ ĂN (hiện hữu)	330	
5	NHÀ BẢO VỆ	20	
5	NHÀ XƯỞNG LÀM MỚI	2.370	
6	GIAO THÔNG	2.470	
7	CÂY XANH	2.210	
8	ĐẤT KỸ THUẬT KHÁC	45	
II	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT XÂY DỰNG	6.325	
III	MẬT ĐỘ	100,00%	
1	Xây dựng	57,20%	
2	Cây xanh	20,00%	
3	Giao thông	22,35%	
4	Kỹ thuật khác	0,45%	

2. Tổng mức đầu tư dự án di dời nhà máy của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn đến khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.

Gồm các hạng mục sau:

2.1. Giá trị mua xưởng đã qua sử dụng:

- Giá trị phần tài sản trên đất: 5.086.175.000 đồng

2.2. Giá trị dự toán phần cải tạo nhà xưởng hiện hữu: 2.425.500.000 đồng

2.3. Giá trị dự toán xây nhà xưởng mới: 36.393.233.777 đồng

2.4. Chi phí di dời nhà máy: 9.000.000.000 đồng

Như vậy Tổng mức đầu tư dự án là:

$$5.086.175.000 \text{ đồng} + 2.425.500.000 \text{ đồng} + 36.393.233.777 \text{ đồng} + 9.000.000.000 \text{ đồng} = \mathbf{52.904.908.777 \text{ đồng}}$$

(Bằng chữ: Năm mươi hai tỷ, chín trăm lẻ bốn triệu, chín trăm lẻ tám ngàn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng)

3. Tổng vốn đầu tư dự án:

- Giá trị thuê đất 28 năm 8 tháng: 40.293.825.000 đồng;

- Tổng vốn đầu tư dự án = Tổng mức đầu tư dự án + Tiền thuê đất
= 52.904.908.777 đồng + 40.293.825.000 đồng
= 93.198.733.777 đồng

(Bằng chữ: Chín mươi ba tỷ, một trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi ba ngàn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng)

4. Dự kiến phân kỳ sử dụng tổng vốn đầu tư :

- Đầu năm 2025: gồm tiền thuê đất và tiền mua tài sản trên đất =
= 40.293.825.000 đồng + 5.086.175.000 đồng = 45.380.000.000 đồng

(Bằng chữ: Bốn mươi lăm tỷ, ba trăm tám mươi triệu đồng)

- Giữa năm 2025: gồm tiền cải tạo nhà xưởng hiện hữu, xây dựng nhà xưởng mới và di dời nhà máy tại Quận 4 (Chi phí di dời thực hiện trong 01 năm, năm 2025):

= 2.425.500.000 đồng + 36.393.233.777 đồng + 4.795.000.000 đồng + 3.105.000.000 đồng + 1.100.000.000 đồng = 47.818.733.777 đồng

(Bằng chữ: Bốn mươi bảy tỷ, tám trăm mười tám triệu, bảy trăm ba mươi ba ngàn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng),

Như vậy, Tổng vốn đầu tư cho dự án là 93.198.733.777 đồng.

5. Lựa chọn các phương án tài chính đầu tư dự án:

➤ Trong điều kiện vốn chủ sở hữu còn hạn hẹp, không đủ để thực hiện ngay việc mua lại toàn bộ nhà máy đã qua sử dụng tại khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tỉnh tây Ninh, đơn vị tư vấn có 05 đề xuất phương án để trình Chủ đầu tư lựa chọn thực hiện dự án đầu tư như sau:

- Phương án 1: Tăng vốn điều lệ, phát hành cổ phiếu kêu gọi đầu tư.

- Phương án 2: Vay vốn ngân hàng dài hạn (có cân nhắc chọn lọc vay vốn theo loại hình phù hợp, theo tính chất phục vụ cho nhu cầu vay).

- Phương án 3: Kết hợp 02 phương án 1 và 2 (theo tỷ lệ 50% - 50%).
- Phương án 4: Thuê địa điểm xây dựng nhà máy.
- Phương án 5: Nếu không thực hiện một trong bốn phương án trên thì dừng sản xuất, đóng cửa nhà máy, xin ý kiến giải thể Công ty nếu địa phương yêu cầu dừng hoạt động.

➤ Lựa chọn phương án:

- **Phương án 1:** Tăng vốn điều lệ, phát hành cổ phiếu kêu gọi đầu tư.

Phương án phát hành thêm cổ phiếu trong điều kiện hiện nay của Công ty chưa thể thực hiện được do phải tăng vốn điều lệ và không thể thực hiện tăng vốn nhanh để đáp ứng theo tiến độ thực hiện của dự án. Vì vậy, không chọn phương án này.

- **Phương án 2:** Vay vốn ngân hàng dài hạn (có cân nhắc chọn lọc vay vốn theo loại hình phù hợp, theo tính chất phục vụ cho nhu cầu vay).

Phương án này được tính toán theo các bảng tính hiệu quả kinh tế đính kèm. Ưu điểm của phương án là dự án theo các chỉ tiêu kinh tế là có tính khả thi, tuy nhiên áp lực về doanh thu và lợi nhuận luôn ở mức cao đòi hỏi sự phấn đấu liên tục và phải có chiến lược phát triển cho doanh nghiệp cho suốt vòng đời của dự án, đặc biệt phải có các kế hoạch sản xuất mỗi 5 năm và kế hoạch phát triển đơn vị trong 15 năm đầu, đây là thời gian thực hiện và hoàn được 100% vốn đầu tư dự án; đồng thời, cổ đông của Công ty phải chấp nhận giảm cổ tức trong thời gian 03 năm đầu thực hiện, nhưng sẽ được khôi phục dần và tăng được tỷ lệ cổ tức trên cổ phiếu kể từ năm thứ 04 di dời nhà máy trở đi. Vì vậy, đây là phương án đáng được lựa chọn.

- **Phương án 3:** Kết hợp 02 phương án 1 và 2 (theo tỷ lệ 50% - 50%).

Phương án phát hành thêm cổ phiếu trong điều kiện hiện nay của Công ty chưa thể thực hiện được do phải tăng vốn điều lệ, thời gian thực hiện tăng vốn và phát hành cổ phiếu không đủ nhanh để đáp ứng được tiến độ thực hiện dự án; trong khi thời hạn cho việc mua nhà xưởng lại ngắn. Vì vậy, chọn phương án này nếu được mua bán trả chậm, thời gian trả dài ngày; trong trường hợp không thương lượng được thời gian thanh toán dài thì không thể chọn phương án này để thực hiện đầu tư.

- **Phương án 4:** Thuê địa điểm để di dời nhà máy

Hiện chưa tìm được nhà xưởng cho thuê trong các khu Công nghiệp tập trung sao cho phù hợp với hoạt động sản xuất của nhà máy, đạt các tiêu chí như gần Thành phố Hồ Chí Minh, thời gian thuê lâu dài, nhà xưởng đủ diện tích và đảm bảo các vấn đề về hạ tầng kỹ thuật như điện, nước, nước thải, PCCC,... Tìm được nhà xưởng phù hợp vừa giải quyết được vấn đề di dời lại vừa giải quyết được bài toán vốn đầu tư cho dự án. Vì vậy, nếu có được nhà xưởng cho thuê tương tự như nhà xưởng đang bán tại Khu Công nghiệp Trảng Bàng là điều thuận lợi nhất và cũng là phương án để được xem xét lựa chọn. Tuy nhiên qua thực tế thực hiện thời gian qua Công ty đã gặp rất nhiều khó khăn chưa lựa chọn được nhà xưởng thích hợp nên phương án này cũng không khả thi để thực hiện.

- **Phương án 5:** Nếu không thực hiện một trong bốn phương án trên thì Công ty buộc phải dừng sản xuất, đóng cửa nhà máy, xin ý kiến giải thể Công ty nếu địa phương yêu cầu dừng hoạt động.

Đây là phương án cuối cùng của Công ty khi không thể thực hiện 04 phương án di dời nhà máy nêu trên.

❖ **Kết luận:**

1. Trường hợp tiếp tục duy trì và phát triển Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn, lựa chọn 01 trong 04 phương án (01, 02, 03 và 04), khi đó:

- Phương án 01: không chọn vì không khả thi về quy định vốn điều lệ Công ty;
- Phương án 02: phương án khả thi và được chọn là vay vốn dài hạn để đầu tư;
- Phương án 03: không chọn vì không khả thi về quy định vốn điều lệ Công ty;
- Phương án 04: không chọn vì không tìm được nhà xưởng cho thuê phù hợp.

2. Trường hợp không thể tiếp tục duy trì và phát triển Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn chọn phương án 05.

❖ **Đề xuất của đơn vị tư vấn về lựa chọn phương án đầu tư dự án:**

Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế Tư vấn Sài Gòn trình Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn – Chủ đầu tư dự án xem xét 05 phương án đầu tư để thực hiện dự án “Di dời nhà máy của Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn về Khu công nghiệp tập trung”, trong 05 phương án nêu trên, đơn vị tư vấn đề xuất lựa chọn phương án 02, phương án 02 là phương án khả thi hơn cả, vì:

1. Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn có đủ các yếu tố, điều kiện để tiếp tục duy trì hoạt động sản xuất có hiệu quả kinh tế, thể hiện qua các yếu tố sau:

- Tính ổn định và phát triển trong hoạt động sản xuất: qua nhiều năm hoạt động sản xuất, Công ty đã nắm bắt và cung cấp được các sản phẩm đáp ứng được nhu cầu thị trường, phù hợp với thị hiếu người tiêu dùng; cũng qua nhiều năm kinh nghiệm trong kinh doanh,

- Thị trường tiêu thụ sản phẩm có sẵn: thương hiệu công ty, sản phẩm công ty đã được thị trường chấp nhận trong nhiều năm qua và đã trở nên quen thuộc trên thị trường sản phẩm lưới; đạt được như vậy là nhờ làm tốt khâu lưu thông phân phối và giới thiệu sản phẩm đến với công chúng, với người tiêu dùng; đây là yếu tố quan trọng trong quá trình hoạt động sản xuất, Công ty hiện có sẵn thị trường tiêu thụ, đã có sẵn các kênh phân phối ổn định, mang tính lâu dài, góp phần tạo nên nền móng vững chắc cho khâu phân phối và lưu thông hàng hóa đến tay người tiêu dùng; nhờ đó, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty khi nhà máy nâng cao quy mô sản xuất, mở rộng thêm các mặt hàng mới, áp dụng công nghệ mới để nâng cao chất lượng và năng suất lao động trong tương lai;

- Nhân lực: Công ty đang sở hữu đội ngũ cán bộ quản lý, lãnh đạo có kinh nghiệm và tâm huyết với nghề, nắm chắc và định hướng hoạt động của đơn vị phù hợp với xu thế phát triển của thị trường qua từng giai đoạn phát triển; sở hữu lực lượng với gần 400 công nhân có tay nghề, được đào tạo bài bản, yên tâm sản xuất và gắn bó với đơn vị trong nhiều năm qua. Đây là một thuận lợi căn bản của Công ty trong quá trình phát triển ổn định trong nhiều năm qua và duy trì được đội ngũ quản lý và công nhân như hiện nay sẽ là yếu tố quan trọng quyết định đến sự phát triển, thành công của Công ty trong thời gian tới;

- Máy móc, trang thiết bị: hiện đang hoạt động ổn định, đã khấu hao hết giá trị tài sản và đang được Công ty từng bước chuyển đổi áp dụng công nghệ mới vào sản xuất; trước mắt

vẫn duy trì được sản lượng sản xuất theo kế hoạch, vẫn giữ được tốc độ phát triển hàng năm của Công ty và tương lai, khi được mở rộng mặt bằng sản xuất, máy móc từng bước được thay thế, áp dụng công nghệ tiên tiến, nâng cao được năng suất lao động, nâng cao được chất lượng sản phẩm, ...là yếu tố quan trọng để nâng cao tính cạnh tranh của sản phẩm, đẩy nhanh nhịp độ phát triển của Công ty, góp phần xây dựng đơn vị phát triển nhanh và bền vững trong thời gian tới.

- ...

2. Yếu tố rủi ro:

Bất cứ dự án đầu tư nào cũng tiềm ẩn những rủi ro nhất định, làm tốt công tác quản lý doanh nghiệp, cập nhật thông tin và nắm bắt thị trường kịp thời cùng với hoạt động sản xuất ổn định, ...tự nhiên sẽ tạo nên những điều kiện cần thiết để kịp thời ngăn chặn, hạn chế và khắc phục các rủi ro của dự án (nếu có) trong quá trình thực hiện.

Tất cả những yếu tố tác động đến hoạt động sản xuất của Công ty như được phân tích ở trên cho thấy, mặt tích cực là chủ đạo và mang tính quyết định, mặt rủi ro hạn chế là có thể xảy ra, tuy nhiên với bản lĩnh và kinh nghiệm của đội ngũ lãnh đạo Công ty, rủi ro sẽ được ngăn ngừa và được giảm thiểu tối đa thiệt hại. Vì vậy, đơn vị tư vấn nhận thấy Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn đã hội đủ các điều kiện để được xem xét và chấp thuận phương án tiếp tục duy trì sản xuất của Công ty khi thực hiện dự án “Di dời nhà máy của Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn về Khu công nghiệp tập trung” tại Khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.

E. Đánh giá sơ bộ hiệu quả kinh tế của dự án (theo phương án 2)

- Chi tiết theo các bảng tính đính kèm.

- Phương án tính toán về doanh thu, chi phí, khấu hao:

+ **Về doanh thu:** qua thống kê doanh thu của công ty 06 năm từ năm 2017 đến năm 2022 cho thấy, tốc độ tăng trưởng bình quân là hơn 1% năm trong điều kiện nhu cầu thị trường về sản phẩm của nhà máy là cao nhưng mặt bằng nhà máy không còn diện tích trống để mở rộng sản xuất, thay đổi công nghệ, ... nâng cao năng suất lao động. Vì vậy, khi di dời về nhà máy mới tập trung sẽ khắc phục được vấn đề khó khăn về mặt bằng sản xuất, doanh thu có điều kiện để tăng lên hàng năm; cụ thể, doanh thu nhà máy sẽ tăng theo 02 tiêu chí là tăng về sản lượng và tăng về trượt giá như sau:

++ **Về sản lượng:** trong điều kiện nhu cầu của thị trường còn cao và lâu dài, nhất là trong lĩnh vực thủy sản và nông nghiệp đang là những lĩnh vực có thế mạnh và được ưu tiên phát triển hiện nay ở nước ta; với năng lực hiện có, sản lượng của nhà máy đang đạt khoảng 900 tấn sản phẩm/năm, sau khi nhà máy di dời tập trung về một địa điểm sản xuất có điều kiện để hợp lý hóa sản xuất, để sử dụng tối đa công suất của thiết bị và nhân lực, để bố trí làm việc 03 ca trong ngày, ...nhờ đó sản lượng sản phẩm nhà máy sẽ dần được tăng lên, dự kiến nhà máy di dời trong 01 năm, sản lượng sẽ duy trì ở mức 850 tấn sản phẩm/năm, sau đó sản xuất sẽ đi vào ổn định vào năm 2027 duy trì trở lại ở mức 900 tấn sản phẩm/năm và từng bước nâng dần sản lượng, dự kiến hàng năm bình quân tăng 50 tấn/năm và đạt sản lượng tối đa 1200 tấn sản phẩm/năm vào năm 2031 (cuối năm thứ 9 của dự án), các năm sau sẽ phân đầu giữ được sản lượng ở cấp độ này.

+ **Về chi phí:** qua thống kê doanh thu của công ty qua 06 năm từ năm 2017 đến năm 2023 cho thấy tốc độ tăng bình quân là hơn 1% năm. Hiện nay, tình hình giá nguyên nhiên vật liệu đang có xu hướng tăng, mặc dù vẫn đề lạm phát hằng năm luôn được nhà nước quan tâm và kìm hãm ở mức thấp song lạm phát vẫn luôn tồn tại và là một yếu tố khách quan ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất, ảnh hưởng đến quá trình đầu tư dự án; trong tình hình đó, để có lợi nhuận, một trong những giải pháp hữu hiệu là Chủ đầu tư phải tích cực chủ động thực hiện việc tiết giảm chi phí đến mức tối đa.

+ **Về khấu hao:**

++ Khấu hao đất nhà máy được tính toán khấu hao trong thời gian 28 năm tương ứng với thời gian được quyền sử dụng khu đất chuyển nhượng.

++ Khấu hao nhà xưởng theo quy định áp dụng tỷ lệ khấu hao tối đa là 25 năm, tuy nhiên do nhà xưởng hiện hữu đã qua sử dụng, sắp tới sẽ được cải tạo, sửa chữa lớn chủ yếu là gia cố nền nhà xưởng và với chất lượng công trình như hiện tại, lựa chọn thời gian khấu hao tính toán cho dự án là 09 năm là phù hợp với quy định và thực tiễn của nhà xưởng hiện có;

++ Khấu hao nhà xưởng mới sẽ xây dựng trong năm 2025, thời gian khấu hao là 25 năm theo quy định;

++ Khấu hao TSCĐ hiện có của Công ty, thời gian khấu hao là 04 năm là phù hợp với tình hình sản xuất và giá trị TSCĐ còn lại của Công ty.

- **Phương án tính toán về vốn vay, lãi vay, trả nợ vay và cổ tức**

+ **Về vốn vay:**

++ Vay tiền thuê đất: tổng giá trị đất nhà máy được thuê 28 năm 8 tháng với giá tiền 40.293.825.000 đồng, sử dụng 100% từ nguồn vốn vay ngân hàng thương mại;

++ Vay tiền mua tài sản trên đất: tổng giá trị tài sản trên đất nhà máy được mua với giá tiền 5.086.175.000 đồng, sử dụng 100% từ nguồn vốn vay ngân hàng và vốn tự có;

Như vậy, tổng nhu cầu vốn là 45.380.000.000 đồng, trong đó: vay ngân hàng 45.000.000.000 đồng và sử dụng vốn tự có là 380.000.000 đồng.

+ **Về sử dụng vốn tự có:**

++ Tiền sửa chữa, cải tạo nhà máy: tổng giá trị sửa chữa, cải tạo nhà máy là 2.425.500.000 đồng, sử dụng 100% từ nguồn vốn tự có;

++ Tiền xây mới nhà xưởng: tổng giá trị là 36.393.233.777 đồng, sử dụng 100% từ nguồn vốn tự có;

++ Chi phí phục vụ di dời: tổng giá trị là 9.000.000.000 đồng, sử dụng 100% từ nguồn vốn tự có.

++ Mua nhà xưởng hiện hữu: tổng giá trị sử dụng vốn tự có là 380.000.000 đồng

+ **Về lãi suất vay:**

Dự kiến vay vốn dài hạn với lãi suất tối đa 9% năm, nguồn vay từ các Ngân hàng thương mại tại Thành phố Hồ Chí Minh.

+ **Về phương án trả lãi và vốn gốc:**

++ Trả lãi vay: trả hằng năm;

++ Trả vốn gốc: theo đề xuất của phương án tính toán trả nợ và tình hình hoạt động sản xuất, tình hình tài chính của Công ty, dự kiến bắt đầu trả nợ gốc và lãi hằng năm từ năm thứ nhất vay vốn (năm 2025) thực hiện song song với việc di dời nhà máy

đến khu Công nghiệp Trảng Bàng Tỉnh Tây Ninh, thời gian dự kiến trả toàn bộ lãi vay và vốn gốc trong thời hạn 10 năm, từ năm 2025 đến hết năm 2034;

++ Hoàn vốn tự có: dự kiến trả toàn bộ vốn gốc và chi phí sử dụng vốn (theo tính toán tương đương 9%/ năm) trong thời hạn 10 năm dự kiến kể từ năm 2025 đến hết năm 2034 và tùy thuộc tình hình hoạt động kinh doanh thuận lợi có thể rút ngắn thời gian cho phù hợp với hoạt động sản xuất nhưng không quá 10 năm (hết năm 2034).

+ Về cổ tức:

++ Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 2.864.150 cổ phiếu;

++ Giá trị cổ phiếu gốc: 10.000 đồng/cổ phiếu;

++ Phương án trả cổ tức: theo kết quả của hoạt động sản xuất và thực hiện trả cổ tức theo các năm với tỷ lệ: năm 2025, 2026 và 2027: không chia cổ tức hoặc có thể chia nhưng không quá 5%, năm 2028, 2029, 2030: không quá 10%, năm 2031 trở về sau từ 12% trở lên.

- Các chỉ tiêu kinh tế:

+ Vòng đời dự án: 29 năm;

+ NPV = 99.278 triệu đồng >0;

+ IRR = 19% (trước thuế)

+ Tỷ lệ B/C = 1,094 > 1;

+ WACC = 9,21%;

+ Thời gian hoàn vốn vay ngân hàng của dự án: 10 năm;

+ Thời gian hoàn vốn của dự án: 9 năm.

+ Thời gian thu hồi vốn toàn bộ của dự án: 10 năm

(Đính kèm: Các bảng tính về hiệu quả kinh tế dự án.)

Với kết quả tính toán các chỉ tiêu kinh tế như trên, đơn vị tư vấn đánh giá dự án có tính khả thi, việc đầu tư dự án sẽ mang lại hiệu quả về mặt kinh tế cho Chủ đầu tư.

Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế Tư vấn Sài Gòn trình Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn – Chủ đầu tư dự án quá trình tính toán hiệu quả kinh tế của phương án 2, kết quả đánh giá: phương án đạt hiệu quả kinh tế và là phương án khả thi nhất trong 5 phương án đầu tư nêu trên khi thực hiện “Di dời nhà máy của Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn về Khu công nghiệp tập trung” tại khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.

Đơn vị Tư vấn đề xuất hình thành dự án với các thông tin chính sau:

- Tên dự án: Di dời nhà máy của Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn về Khu công nghiệp tập trung.

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn

- Địa điểm di dời: Khu Công nghiệp Trảng Bàng, Tỉnh Tây Ninh.

- Cấp công trình: Công trình công nghiệp, cấp III.

- Tổng mức đầu tư dự án dự kiến: 52.904.908.777 đồng *(Bằng chữ: Năm mươi hai tỷ, chín trăm lẻ bốn triệu, chín trăm lẻ tám ngàn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng)*

- Tổng vốn đầu tư dự án dự kiến: **93.198.733.777 đồng** *(Bằng chữ: Chín mươi ba tỷ, một trăm chín mươi tám triệu, bảy trăm ba mươi ba ngàn, bảy trăm bảy mươi bảy đồng)*

- Cấp quyết định đầu tư: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn.

- Trình tự thực hiện dự án đầu tư có trên 30% vốn của Nhà nước, các bước thực hiện chính như sau:

- + Lập Báo cáo chủ trương đầu tư;
- + Phê duyệt Chủ trương đầu tư;
- + Lựa chọn nhà thầu Tư vấn đấu thầu;
- + Lựa chọn nhà thầu Tư vấn thẩm định đấu thầu;
- + Lập Kế hoạch lựa chọn nhà thầu các công tác chuẩn bị đầu tư và tổ chức đấu thầu việc mua đất và nhà xưởng để di dời nhà máy (trong đó bên bán sẽ đảm bảo về giấy phép xây dựng và các loại giấy phép cần thiết khác để đủ điều kiện cho nhà máy hoạt động);
- + Lập dự án nghiên cứu khả thi và tổng mức đầu tư dự án;
- + Thẩm định và phê duyệt dự án;
- + Lập Thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán;
- + Thẩm định và phê duyệt Thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán;
- + Lập kế hoạch lựa chọn nhà thầu (sau phê duyệt thiết kế bản vẽ thi công);
- + Lựa chọn các nhà thầu: thi công, tư vấn, ...;
- + Tổ chức thi công di dời nhà máy và cải tạo công trình;
- + Tổ chức nghiệm thu công trình và đưa vào sử dụng;
- + Tổ chức thanh quyết toán công trình.

F. Các giải pháp thực hiện dự án:

- Giải pháp về tài chính:

+ Dự án có vốn đầu tư phần lớn là vốn vay ngân hàng, sử dụng vốn vay là sử dụng đòn bẩy tài chính cho việc thực hiện dự án;

+ Lịch sử kinh doanh và là khách hàng quan hệ thân thiết với ngân hàng trong suốt nhiều năm qua, được đánh giá trong nhóm A, hoạt động Công ty có tính thanh khoản tốt và vì vậy có nhiều cơ hội để vay vốn với lãi suất thấp hơn thị trường;

+ Công ty sẽ đề xuất với ngân hàng để được vay vốn ưu đãi, lãi suất trung, dài hạn, từ đó có được lãi suất hợp lý cho đầu tư, góp phần làm giảm chi phí sử dụng vốn của dự án, hiện nay đang tính toán với lãi suất vay là 9%/năm với chi phí sử dụng vốn bình quân WACC là 9,21%, đóng góp đáng kể vào việc kéo giảm chi phí về vốn trong quá trình thực hiện dự án.

- Giải pháp về nhân sự

+ Nhân sự quản lý: khi di dời về khu công nghiệp tập trung, công tác quản lý không còn bị phân tán nên có điều kiện để tiết giảm và có điều kiện để lập đề án vị trí việc làm phù hợp trong tính hình mới, đảm bảo tiết kiệm và hiệu quả trong quản lý.

+ Về công nhân: vận động công nhân đi theo nhà máy, nhất là các công nhân có tay nghề cao, tạo điều kiện cho công nhân làm việc, yên tâm gắn bó với nhà máy; trong giai đoạn đầu, năm đầu cần áp dụng các chế độ ưu đãi cho công nhân như: hỗ trợ trong việc đi lại, tạo nơi lưu trú ổn định cho công nhân, trợ cấp khó khăn khi thay đổi địa điểm làm việc, ...

+ Về đào tạo tay nghề: qua khảo sát chỉ có khoảng 1/3 lượng công nhân có tay nghề đến làm việc tại nhà máy mới, Công ty phải tuyển dụng thêm rất nhiều lao động nhất là những lao động có tay nghề phù hợp với ngành nghề của Công ty; công tác đào

tạo tay nghề công nhân là một trong những yếu tố quyết định đến thành công của dự án, vì vậy, một khoản kinh phí sẽ được dành cho công tác đào tạo được trích từ nguồn lợi nhuận của dự án để thực hiện công tác này hằng năm.

+ Khu lưu trú: hiện nay, tình hình công nhân trong các khu công nghiệp đang gặp nhiều khó khăn vì nhiều doanh nghiệp cùng sử dụng công nhân tại địa phương cho hoạt động sản xuất của mình và nguồn cung này đã trở nên hạn chế và ngày càng hạn hẹp. Nhà máy dệt lưới khi di dời về khu Công nghiệp Trảng Bàng cũng không nằm ngoài tình hình nêu trên nếu muốn huy động công nhân tại chỗ. Vì vậy, để giữ chân được các công nhân có tay nghề cao của nhà máy khi di dời, trong khả năng chỉ còn 1/3 công nhân đi theo Công ty đến vị trí nhà máy mới; Công ty cần có giải pháp trong giai đoạn đầu khi thực hiện di dời là tổ chức xe đưa rước công nhân hoặc Công ty đứng ra lo chỗ lưu trú tại chỗ cho công nhân, ...nhằm giữ được công nhân có tay nghề cao, đây sẽ là lực lượng nòng cốt để duy trì sản xuất, đào tạo nghề cho công nhân mới và là một trong những điều kiện tiên quyết để duy trì và phát triển hoạt động sản xuất của nhà máy dệt lưới trong thời gian tới sau khi di dời đến nhà máy mới.

+ ...

- Các giải pháp về thị trường, tăng doanh thu:

+ Có kế hoạch và thực hiện nhanh, khoa học việc di dời nhà máy dự kiến trong năm 2025 để phân đầu duy trì và phục hồi được sản lượng của nhà máy như hiện nay vào đầu năm 2026;

+ Tiếp tục đẩy mạnh sản xuất các sản phẩm truyền thống, các sản phẩm chiến lược, đặc biệt là các sản phẩm lưới phục vụ nông nghiệp hiện nay nhu cầu tiêu thụ đang còn rộng lớn ở nước ta;

+ Từng bước và có kế hoạch từ sớm để tạo thêm các sản phẩm mới, áp dụng công nghệ hiện đại, công nghệ AI phục vụ sản xuất, chiếm ít mặt bằng, sử dụng ít nhân công, năng suất lao động cao, có giá trị gia tăng lớn tạo được lợi thế cạnh tranh trên thị trường và dần chuẩn hóa để trở thành sản phẩm chiến lược của Công ty;

+ Sớm ổn định toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của nhà máy từ năm thứ hai kể từ khi bắt đầu di dời, dự kiến năm 2026 và tổ chức từng bước sản xuất 03 ca liên tục để nâng cao sản lượng của nhà máy;

+ Nghiên cứu phát triển, mở rộng thị trường: trên nền tảng thị trường sẵn có, Công ty tiếp tục duy trì và tạo ra những ưu đãi nhất định để khuyến khích các đơn vị cá nhân là khách hàng truyền thống, thường xuyên trước đây đến giao dịch tại nhà máy mới; truyền thông các thông tin về sản phẩm của Công ty với phạm vi rộng hơn trước; liên doanh liên kết để mở rộng thị trường, ...góp phần làm tăng sản lượng tiêu thụ của Công ty;

- Các giải pháp xử lý môi trường:

+ Đầu tư dự án trong Khu Công nghiệp Trảng Bàng đã được quy hoạch với ngành nghề phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; khu Công nghiệp đã có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhà máy dệt lưới, do đó hoạt động sản xuất của Công ty không làm ảnh hưởng đến môi trường tại khu vực đặt nhà máy sản xuất và nhà máy có thể hoạt động sản xuất được ngay mà không mất thời gian để xin giấy phép hoạt động các công trình phụ trợ của nhà máy sản xuất như xử lý nước thải, PCCC, ...;

tạo tay nghề công nhân là một trong những yếu tố quyết định đến thành công của dự án, vì vậy, một khoản kinh phí sẽ được dành cho công tác đào tạo được trích từ nguồn lợi nhuận của dự án để thực hiện công tác này hằng năm, đặc biệt trong thời gian 03 năm đầu của dự án (do ưu tiên kinh phí cho công tác này nên dự kiến trong 03 năm đầu sẽ không chi cổ tức);

+ Khu lưu trú: hiện nay, tình hình công nhân trong các khu công nghiệp đang gặp nhiều khó khăn vì nhiều doanh nghiệp cùng sử dụng công nhân tại địa phương cho hoạt động sản xuất của mình và nguồn cung này đã trở nên hạn chế và ngày càng hạn hẹp. Nhà máy dệt lưới khi di dời về khu Công nghiệp Trảng Bàng cũng không nằm ngoài tình hình nêu trên nếu muốn huy động công nhân tại chỗ. Vì vậy, để giữ chân được các công nhân có tay nghề cao của nhà máy khi di dời, trong khả năng chỉ còn 1/3 công nhân đi theo Công ty đến vị trí nhà máy mới; Công ty cần có giải pháp trong giai đoạn đầu khi thực hiện di dời là tổ chức xe đưa rước công nhân hoặc Công ty đứng ra lo chỗ lưu trú tại chỗ cho công nhân, ...nhằm giữ được công nhân có tay nghề cao, đây sẽ là lực lượng nòng cốt để duy trì sản xuất, đào tạo nghề cho công nhân mới và là một trong những điều kiện tiên quyết để duy trì và phát triển hoạt động sản xuất của nhà máy dệt lưới trong thời gian tới sau khi di dời đến nhà máy mới.

+ ...

- Các giải pháp về thị trường, tăng doanh thu:

+ Có kế hoạch và thực hiện nhanh, khoa học việc di dời nhà máy dự kiến trong năm 2025 để phấn đấu duy trì và phục hồi được sản lượng của nhà máy như hiện nay vào đầu năm 2026;

+ Tiếp tục đẩy mạnh sản xuất các sản phẩm truyền thống, các sản phẩm chiến lược, đặc biệt là các sản phẩm lưới phục vụ nông nghiệp hiện nay nhu cầu tiêu thụ đang còn rộng lớn ở nước ta;

+ Từng bước và có kế hoạch từ sớm để tạo thêm các sản phẩm mới, áp dụng công nghệ hiện đại, công nghệ AI phục vụ sản xuất, chiếm ít mặt bằng, sử dụng ít nhân công, năng suất lao động cao, có giá trị gia tăng lớn tạo được lợi thế cạnh tranh trên thị trường và dần chuẩn hóa để trở thành sản phẩm chiến lược của Công ty;

+ Sớm ổn định toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của nhà máy từ năm thứ hai kể từ khi bắt đầu di dời, dự kiến năm 2026 và tổ chức từng bước sản xuất 03 ca liên tục để nâng cao sản lượng của nhà máy;

+ Nghiên cứu phát triển, mở rộng thị trường: trên nền tảng thị trường sẵn có, Công ty tiếp tục duy trì và tạo ra những ưu đãi nhất định để khuyến khích các đơn vị cá nhân là khách hàng truyền thống, thường xuyên trước đây đến giao dịch tại nhà máy mới; truyền thông các thông tin về sản phẩm của Công ty với phạm vi rộng hơn trước; liên doanh liên kết để mở rộng thị trường, ...góp phần làm tăng sản lượng tiêu thụ của Công ty;

- Các giải pháp xử lý môi trường:

+ Đầu tư dự án trong Khu Công nghiệp Trảng Bàng đã được quy hoạch với ngành nghề phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; khu Công nghiệp đã có đầy đủ hạ tầng kỹ thuật phù hợp với nhà máy dệt lưới, do đó hoạt động sản xuất của Công ty không làm ảnh hưởng đến môi trường tại khu vực đặt nhà máy sản xuất và nhà máy có

+ Việc di dời nhà máy vào khu Công nghiệp tập trung, đây là chủ trương của Công ty phù hợp với định hướng của nhà nước và của địa phương trong việc quản lý và tạo điều kiện thuận lợi để phát triển các doanh nghiệp sản xuất; bên cạnh đó, hoạt động sản xuất của Công ty sẽ đóng góp các nghĩa vụ cho nhà nước và cho địa phương nơi đặt nhà máy, trong đó có nghĩa vụ thuế; đồng thời tạo ra gần 400 việc làm cho người lao động và cho người dân tại địa phương.

Công ty TNHH Khảo sát Thiết kế Tư vấn Sài Gòn kính trình Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn xem xét và chấp thuận chủ trương đầu tư dự án “Di dời nhà máy của Công ty Cổ phần dệt lưới Sài Gòn về khu Công nghiệp tập trung” tại Khu Công nghiệp Trảng Bàng Tỉnh Tây Ninh theo phương án đầu tư dự án được nêu trong báo cáo đề xuất chủ trương đầu tư này./.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- BGĐ Cty;
- Lưu: VT.

GIÁM ĐỐC

(đã ký)

Lê Văn Mười

TP. HCM, ngày 12 tháng 12 năm 2024

QUY ĐỊNH
THẺ LỆ LÀM VIỆC, BIỂU QUYẾT
TẠI ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG

Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn;

Thẻ lệ làm việc, biểu quyết thông qua các Báo cáo, tờ trình, nghị quyết tại Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn theo quy tắc và thẻ lệ sau:

I. MỤC TIÊU:

- Đảm bảo việc tuân thủ đúng theo các quy định của pháp luật và điều lệ của Công ty.
- Đảm bảo nguyên tắc công khai, dân chủ và quyền lợi hợp pháp của cổ đông.

II. THẺ LỆ LÀM VIỆC, BIỂU QUYẾT TẠI ĐẠI HỘI:

1. Khi tiến hành đăng ký tham dự họp Đại hội cổ đông bất thường, ban tổ chức sẽ cấp cho cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền hợp lệ thẻ biểu quyết. Trên mỗi thẻ biểu quyết có ghi thông tin mã số vị trí chỗ ngồi của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền dự họp đại hội đồng cổ đông bất thường. Ban kiểm phiếu sẽ quản lý số cổ phần của cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền dự họp căn cứ theo mã số vị trí chỗ ngồi.

2. Tất cả cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền đã làm thủ tục đăng ký tham dự họp đại hội đồng cổ đông bất thường đều được quyền tham gia, phát biểu ý kiến các nội dung chương trình đã được Đại hội thông qua, biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường được tiến hành khi có tổng số cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền dự họp đại diện ít nhất 65% số cổ phần có quyền biểu quyết.

3. Cổ đông đến dự họp muộn có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết các nội dung tiếp theo tại Đại hội. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng Đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của các nội dung đã tiến hành biểu quyết trước khi cổ đông đến muộn tham dự không bị ảnh hưởng.

4. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường do Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa, điều khiển cuộc họp. Các cổ đông và người đại diện theo ủy quyền tham dự cuộc họp phải tuân theo sự điều khiển của Chủ tọa cuộc họp, tạo điều kiện cho

cuộc họp diễn ra một cách thuận lợi, nhanh chóng, hợp lệ. Chủ tọa và thư ký kỳ họp Đại hội đồng cổ đông bất thường có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để điều khiển cuộc họp một cách hợp lý, có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số cổ đông và người đại diện theo ủy quyền dự họp.

5. Các nội dung cần biểu quyết tại họp Đại hội đồng cổ đông bất thường được biểu quyết thông qua thẻ biểu quyết hoặc phiếu biểu quyết. Cổ đông hoặc người đại diện biểu quyết bằng cách giơ thẻ biểu quyết hoặc điền vào phiếu biểu quyết theo sự điều khiển của Chủ tọa đoàn để lấy ý kiến biểu quyết đồng ý hoặc không đồng ý, hoặc có ý kiến khác.

6. Trường hợp cổ đông hoặc người đại diện đến tham dự họp đại hội đồng cổ đông bất thường, nhưng vì lý do cá nhân không thể dự họp đến khi kết thúc chương trình Đại hội, cổ đông hoặc người đại diện phải gửi lại thẻ biểu quyết và phiếu biểu quyết cho Ban tổ chức đại hội trước khi ra về. Ban kiểm phiếu xem như cổ đông không có ý kiến đối với các vấn đề cần biểu quyết sau đó tại buổi họp đại hội đồng cổ đông bất thường.

7. Tổ chức kiểm phiếu biểu quyết: việc kiểm phiếu biểu quyết sẽ được Ban kiểm phiếu thực hiện bằng cách trực tiếp đếm số thẻ biểu quyết hoặc đếm số phiếu biểu quyết. Ban kiểm phiếu sẽ đếm số thẻ biểu quyết đồng ý trước, sau đó đếm số thẻ không đồng ý, sau cùng đếm số thẻ có ý kiến khác và báo cáo Đại hội.

8. Các nội dung biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông bất thường được thông qua khi được số cổ đông hoặc người đại diện sở hữu từ 65% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông tham dự họp đại hội đồng cổ đông bất thường tán thành.

9. Nội dung cuộc họp đại hội đồng cổ đông bất thường được Thư ký đoàn ghi chép đầy đủ vào biên bản cuộc họp. Biên bản cuộc họp là cơ sở để soạn thảo nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông bất thường. Nghị quyết họp Đại hội đồng cổ đông bất thường được thông qua trước khi bế mạc Đại hội.

III. HIỆU LỰC THI HÀNH

Quy định thể lệ làm việc được thông qua tại Đại hội và có hiệu lực thi hành với tất cả các cổ đông hoặc người đại diện theo ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông bất thường.

