

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: 36 /CBTT-DL

TP.Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 11 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

1. 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:

Dự thảo tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 21/11/2024 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.

Tài liệu đính kèm:

- Dự thảo tài liệu họp đại hội
cổ đông bất thường

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT



Lê Hữu Phước

Số: 33/ CV-DL

TP.HCM, ngày 11 tháng 10 năm 2024

THÔNG BÁO

Về việc Tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn

Căn cứ Nghị quyết số 20/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn ký ngày 29/10/2024 về việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường;

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn trân trọng kính mời Quý cổ đông đến tham dự họp Đại hội đồng cổ đông bất thường.

1. Thời gian và địa điểm:

- Thời gian: 8 giờ 30 ngày thứ năm, 12/12/2024.

- Địa điểm: Hội trường A, Trung tâm Bồi dưỡng Chính trị Quận 4, 85-87 Tân Vĩnh, Phường 6, Quận 4, TP.HCM.

2. Thành phần tham dự:

- Toàn thể cổ đông theo danh sách cổ đông của Công ty Cổ phần Dệt lưới Sài Gòn do Tổng công ty lưu ký và bù trừ chứng khoán Việt Nam lập ngày 18/11/2024.

3. Chương trình và tài liệu họp Đại hội đồng cổ đông bất thường:

- Chương trình và tài liệu họp được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: www.sfn.vn.

4. Đăng ký dự họp Đại hội đồng cổ đông bất thường:

- Quý cổ đông vui lòng xác nhận tham dự hoặc ủy quyền tham dự đại hội (theo mẫu trong thư mời họp) đến Công ty trước 15 giờ 30 ngày 11/12/2024 theo địa chỉ:

CÔNG TY CỔ PHẦN DỆT LƯỚI SÀI GÒN

89 Nguyễn Khoái, Phường 1, Quận 4, TP.HCM

Điện thoại: 028 39400414 (gặp Bà Nguyễn Tường Vi)

Email: sfnetco@sfn.vn

5. Quý cổ đông hoặc người được ủy quyền tham dự Đại hội đồng cổ đông bất thường vui lòng có mặt đúng giờ và mang theo bản chính giấy xác nhận tham dự/ủy quyền tham dự Đại hội (nếu có), CCCD/Hộ chiếu để đăng ký tư cách cổ đông tham dự Đại hội.

Trân trọng kính mời,

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Bùi Văn My

Số: /ĐHCĐBT2024

TP.HCM, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO
TỜ TRÌNH
Về việc Thực hiện chương trình di dời nhà xưởng

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 KCN 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 cho Công ty Cổ phần Dệt Lưới Sài Gòn.

Trong thời gian qua để 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 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 45.500.000.000đ chưa 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 VAT). Ti 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 đất và nhà xưởng 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 là địa điểm di dời nhà máy đang hoạt động tại 89 Nguyễn Khoái, quận 4, TP.HCM.

Hội đồng quản trị lập và trình phương án chuyển nhượng đất và nhà xưởng 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 đất và nhà xưởng.
- + Vị trí khu đất: KCN 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).
- + Tỷ giá tạm tính: 25.500 đồng/USD, giá chào bán tương đương 40.800.000.000 đồng (không bao gồm VAT), 44.880.000.000 đồng (đã bao gồm 10% VAT).
- + Chi phí thuế có liên quan, dự kiến: 500.000.000 đồng (không bao gồm VAT).
- + Ước tính chi phí chuyển nhượng đất và nhà xưởng: 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 tổng 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 #9.000,58 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, tỷ giá tạm tính là 25.500 đồng/USD)

Dự kiến vay vốn ngân hàng 45.000.000.000 đồng để chuyển nhượng đất và nhà xưởng.

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 KCN Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh, cải tạo, sửa chữa, xây thêm nhà xưởng và tổ chức di dời nhà xưởng 1 (hiện đặt tại quận 4). (Xưởng 2 vẫn tổ chức sản xuất tại quận 12).

Thời gian thực hiện:

Năm 2024: ký hợp đồng chuyển nhượng nhà xưởng tại KCN Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh.

Năm 2025 -2026: tiến hành các thủ tục chuyển nhượng nhà xưởng, đăng ký kinh doanh tại KCN 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 (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 đất và nhà xưởng 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:

✓ Vay vốn ngân hàng để chuyển nhượng đất và nhà xưởng tại KCN Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh với số tiền là 45.000.000.000 đồng. Thời gian vay vốn là 10 năm.

✓ Các thủ tục chuyển nhượng đất và nhà xưởng tại KCN Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh.

✓ 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, dự kiến chi phí xây dựng 37.000.000.000 đồng (đã bao gồm 10% VAT).

✓ Tổ chức di dời nhà máy hiện đang hoạt động tại quận 4, TP.HCM (xưởng 1) về địa điểm mới, ổn định sản xuất trong thời gian từ 3-4 năm (tính từ 2025).

✓ 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 KCN 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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ