

TỜ TRÌNH
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2020
V/v Thông qua tổng mức đầu tư Nhà máy mới tại KCN Vĩnh Lộc 2
và chủ trương chuyển nhượng đất, tài sản trên đất tại khu đất
B23/63 đường Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.HCM.

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông CTCP Thủy Đặc Sản

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các quy định khác của pháp luật hiện hành;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam ban hành ngày 17/06/2020, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021 và các văn bản liên quan;
- Căn cứ Điều lệ bổ sung và sửa đổi của Công ty cổ phần Thủy Đặc Sản tháng 6/2020;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Thủy Đặc Sản số 71/19/NQ/TĐS/HĐQT ngày 06/12/2019;
- Căn cứ Biên bản ghi nhớ số 40/20/BBGN/HĐQT giữa CTCP Thủy Đặc Sản và CTCP Đầu tư & Xây dựng KCN Vĩnh Lộc – Bến Lức ký kết ngày 24/3/2020;
- Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc cho thuê QSDĐ số 24/HĐNT-VL2-2020 ngày 09/9/2020 giữa CTCP Đầu tư và Xây dựng KCN Vĩnh Lộc - Bến Lức và CTCP Thủy Đặc Sản - Seaspimex Việt Nam;
- Căn cứ Biên bản họp và Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ngày 12/6/2020,

Hiện nay hoạt động SXKD chính của Công ty cổ phần Thủy Đặc Sản được tổ chức thực hiện tại địa điểm kinh doanh: B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, TP HCM.

I. Tình hình hoạt động của Nhà máy

Nhà máy hiện tại được xây dựng đã lâu, một số thiết kế tại Nhà máy của Công ty không tận dụng hết diện tích đất và tài sản tại B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, TP.HCM.



Đồng thời, khu vực này hiện đang nằm trong khu dân cư và các dự án xây dựng nhà ở cũng đang được triển khai tại các thửa đất liền kề. Việc di dời nhà máy sản xuất chế biến thủy sản ra khỏi khu dân cư chỉ còn là vấn đề thời gian. Trong nhiều năm qua, các xe vận tải có trọng lượng toàn bộ trên 10 tấn bị cấm lưu thông trên tuyến đường Hoàng Phan Thái, gây trở ngại rất lớn đến hoạt động vận chuyển hàng hóa của Nhà máy hiện tại.

II. Địa điểm di dời Nhà máy mới

Nhận định được khó khăn hiện tại và lợi ích của Công ty trong tương lai, ĐHĐCĐ thường niên 2020 ngày 12/6/2020 đã thông qua chủ trương di dời Nhà máy đến KCN Vĩnh Lộc 2. Theo đó, đại diện CTCP Thủy Đặc Sản đã ký kết Hợp đồng nguyên tắc cho thuê lại QSDĐ với CTCP Đầu tư và Xây dựng KCN Vĩnh Lộc - Bến Lức, một số nội dung chính tại Hợp đồng như sau:

- Diện tích dự kiến thuê đất: 50.000 m²
- Thời hạn thuê đất: đến 25/3/2061
- Vị trí dự kiến thuê đất: tại khu E – KCN Vĩnh Lộc 2, Quốc lộ 1, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (các lô đất từ E3 đến E8)

III. Kế hoạch sử dụng đất tại các vị trí cũ sau khi di dời

Hiện nay, theo Chứng thư Thẩm định giá số 2003/2020/CT-VTA/NV1 ngày 20/3/2020, giá trị khu đất tại Hoàng Phan Thái như sau (Giá trị này có thể sẽ cao hơn do chọn lại thời điểm thẩm định giá phù hợp với thời điểm khởi công dự án):

- Giá trị khu đất tại địa chỉ B23/63 Hoàng Phan Thái, xã : 127.134.296.597 đồng
Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh
- Giá trị công trình tại địa chỉ B23/63 Hoàng Phan Thái, : 65.000.000.000 đồng
xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh

Nhằm tận dụng tối đa tài sản Công ty, tài trợ vốn cho quá trình di dời, xây dựng Nhà máy mới tại KCN Vĩnh Lộc 2. Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ về việc chuyển nhượng đất, tài sản trên đất tại khu đất này (bao gồm quyền sử dụng và công trình). Phương án cụ thể như sau:

- Vị trí khu đất chuyển nhượng: B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh
- Phương thức chuyển nhượng: đấu giá

0259

ĐÔNG
CỔ PHẦN
TỰ DO

TP.

- Tổng giá trị khu đất và công trình: 192.134.296.597 đồng (tạm tính trên Chứng thư thẩm định giá số 2003/2020/CT-VTA/NV1 ngày 20/3/2020)
- Đối tượng chuyển nhượng: Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn đối tượng phù hợp theo tiêu chí minh bạch, công bằng giữa các đối tượng đăng ký nhận chuyển nhượng.
- Thời gian chuyển nhượng: Sau khi đại hội đồng cổ đông chấp thuận việc chuyển nhượng và HĐQT lựa chọn thời điểm phù hợp tiến hành đấu giá.
- Giá khởi điểm dự kiến: 192.134.296.597 đồng

Lưu ý: Giá khởi điểm sẽ được xác định lại khi tiến hành đấu giá và không thấp hơn giá trị thị trường tại thời điểm định giá. Thời điểm xác nhận giá khởi điểm đến thời điểm tiến hành đấu giá không vượt quá 06 tháng. Ủy quyền HĐQT lựa chọn thời điểm xác định giá khởi điểm phù hợp.

IV. Phương án đầu tư Nhà máy mới

Tổng mức đầu tư ban đầu (chưa bao gồm VAT): 460.830.819.571 đồng (Báo cáo ước tính đính kèm)

- Tổng chi phí thuê đất dự kiến	:	189.582.060.447 đồng
- Chi phí xây dựng	:	128.538.541.636 đồng
- Chi phí máy móc thiết bị	:	90.389.000.000 đồng
- Chi phí quản lý dự án	:	4.087.377.202 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	8.132.477.368 đồng
- Chi phí khác	:	1.691.119.249 đồng
- Chi phí dự phòng	:	38.410.243.667 đồng

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có: 55,41%
- Vốn vay: 44,59%

V. Thông qua việc ủy quyền

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị và Người đại diện theo pháp luật quyết định tất cả vấn đề liên quan đến dự án di dời, đầu tư nhà máy mới tại KCN Vĩnh Lộc 2 và chuyển nhượng đất, tài sản trên đất tại khu đất B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.HCM, cụ thể như sau:



- Lựa chọn thời điểm tiến hành đấu giá khu đất B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh; Lựa chọn tổ chức xác định giá để định giá khu đất B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh; lựa chọn thời điểm thích hợp để đầu tư mới nhà máy;
- Lập phương án đấu giá chuyển nhượng đất và tài sản tại khu đất B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh; tiến hành các thủ tục liên quan đến chuyển nhượng khu đất này với nhà thầu và cơ quan có thẩm quyền;
- Thực hiện các công việc khác có liên quan đến việc chuyển nhượng đất và tài sản tại khu đất B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh nhằm bảo đảm khu đất này chuyển nhượng thành công;
- Lựa chọn nhà thầu phù hợp để xây dựng Nhà máy mới;
- Lên kế hoạch, xây dựng tiến độ chi tiết về dự án di dời, đầu tư mới nhà máy.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.

LTV

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

HUYNH AN TRUNG

T. C. P. H. M. V.

DỰ ÁN DI DỜI NHÀ MÁY THỦY ĐẶC SẢN (SEASPIMEX VIỆT NAM)



Tên Dự án:
Địa điểm đầu tư:
Chủ đầu tư:

Dự án di dời Nhà máy Thủy Đặc Sản (Seaspimex Việt Nam)
Khu E (từ Lô E3 đến Lô E8) KCN Vĩnh Lộc 2, ấp Voi Lá, xã Long Hiệp, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.
Công ty Cổ phần Thủy đặc sản - Seaspimex Việt Nam

IV. Thông số đầu vào:

Stt	Nội dung	Thông số	Đơn vị tính	Ghi chú
1	Diện tích khu đất đầu tư mới	50.000	m ²	CTCP Thủy Đặc Sản - Seaspimex Việt Nam cung cấp
2	Đơn giá thuê đất	145	Usd/m ²	
3	Chi phí thuê đất (có VAT)	185.578.250.000	đồng	
4	Thời gian thuê đất đến 25/3/2061	40	năm	
5	Giá trị khu đất tại địa chỉ B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh	127.134.296.597	đồng	
6	Giá trị công trình tại địa chỉ B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh	65.000.000.000	đồng	
7	Chi phí máy móc thiết bị	90.389.000.000	đồng	
7.1	Đầu tư TB hệ thống lạnh và di dời TB	48.389.000.000	đồng	
7.2	Đầu tư TB NM Đồ hộp + Súc sản	12.000.000.000	đồng	
7.3	Phụ trợ (hạ trạm, nối hơi, XL nước)	5.000.000.000	đồng	
7.4	Phương án tự động hóa	25.000.000.000	đồng	
8	Tỷ giá VND/USD	23.270	đồng/usd	Tạm tính theo tỷ giá của VCB ngày 23/10/2020
9	Tỷ suất chiết khấu	10,00%		

V. Tổng mức đầu tư

Stt	Hạng mục	Giá trị trước VAT	Giá trị sau VAT	Ghi chú
1	Tổng chi phí thuê đất	189.582.060.447	206.452.810.447	Theo phương án thuê đất của CTCP Thủy Đặc Sản - Seaspimex Việt Nam
1.1	Chi phí thuê đất	168.707.500.000	185.578.250.000	
1.2	Lãi vay ngân hàng giai đoạn 2020 - 2024	3.117.714.600	3.117.714.600	
1.3	Lãi chậm trả tiền thuê đất giai đoạn 2020 -2024	17.756.845.847	17.756.845.847	
2	Chi phí xây dựng	128.538.541.636	141.392.395.800	CTCP Thủy Đặc Sản - Seaspimex Việt Nam cung cấp
3	Chi phí máy móc thiết bị	90.389.000.000	99.427.900.000	
4	Chi phí quản lý dự án	4.087.377.202	4.496.114.922	
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	8.132.477.368	8.945.725.104	
6	Chi phí khác	1.691.119.249	1.806.155.290	
7	Chi phí dự phòng	38.410.243.667	38.410.243.667	
8	Tổng cộng	460.830.819.571	500.931.345.231	

VI. Nguồn vốn

Stt	Cơ cấu nguồn vốn	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ	Ghi chú
1	Vốn tự có	255.354.457.630	55,41%	Theo phương án thuê đất của CTCP Thủy Đặc Sản - Seaspimex Việt Nam
1.1	Tiền thuê đất đã thanh toán	63.220.161.033		
1.2	Chuyển nhượng khu đất và tài sản trên đất tại địa chỉ B23/63 Hoàng Phan Thái, xã Bình Chánh, huyện Bình Chánh, Tp.Hồ Chí Minh	192.134.296.597		
2	Vốn vay	205.476.361.940	44,59%	
3	Tổng nguồn vốn	460.830.819.571	100,00%	

HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ

1	NPV	1.100.779.374.525
2	IRR	30,24%
3	THỜI GIAN HOÀN VỐN KHÔNG CHIẾT KHẤU	5 năm 2 tháng
4	THỜI GIAN HOÀN VỐN CÓ CHIẾT KHẤU	6 năm 1 tháng