

Số: 01/2025/TTr-ĐHĐCĐBT

-----oOo-----

Hải Phòng, ngày 17 tháng 11 năm 2025

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG LẦN 1 NĂM 2025

V/v: Phương án di dời Nhà máy và lựa chọn Địa điểm thuê đất để xây dựng Nhà máy mới

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Đồ hộp Hạ Long

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đồ hộp Hạ Long.

I. Nhu cầu di dời Nhà máy chế biến của Công ty cổ phần Đồ hộp Hạ Long

Nhà máy chế biến thực phẩm của Công ty hiện có địa chỉ tại Số 71 Lê Lai, phường Ngô Quyền, Thành phố Hải Phòng. Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quận Ngô Quyền đến năm 2040 được Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 16/4/2025, khu đất mà Công ty cổ phần Đồ hộp Hạ Long đang sử dụng tại địa chỉ trên được quy hoạch là “Đất cây xanh công cộng đô thị để cải thiện môi trường cung cấp không gian vui chơi, giải trí cho cộng đồng và làm đẹp cảnh quan đô thị”. Do đó, Công ty sẽ cần trả lại mặt bằng hiện tại cho Thành phố trong thời gian tới.

Trong quá khứ, năm 2023, một phần đất sử dụng của Công ty với diện tích hơn 5.000m² đã phải trả lại cho Thành phố theo quy hoạch. Do tính chất đất của Công ty là “đất thuê trả tiền hàng năm”, tại thời điểm thu hồi đất năm 2023, Thành phố không thực hiện bồi thường giá trị đất, không bố trí đất tái định cư mà chỉ đền bù giá trị công trình xây dựng trên đất. Tổng số tiền đền bù cho Công ty là 3,8 tỷ đồng. Dựa trên cách thức tính toán đền bù tài sản trên đất hiện tại, do hầu hết nhà xưởng của Công ty được xây dựng trước năm 1999 hoặc thiếu giấy phép xây dựng, Ban điều hành ước tính, với toàn bộ diện tích 5,7 ha đất đang sử dụng bị thu hồi, số tiền đền bù nhận được tối đa là khoảng 30 tỷ đồng. Số tiền này được chi trả sau khi Thành phố hoàn tất các thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng theo quy định.

Việc tìm kiếm nhà xưởng cho thuê tại Hải Phòng để di dời nhanh chóng các máy móc sản xuất của Công ty là khó khăn, do hiện tại không có nhà xưởng đáp ứng được các yêu cầu bắt buộc cho việc chế biến thực phẩm của Công ty như cơ sở vật chất (lò hơi, hầm đông, kho lạnh, trạm xử lý nước thải 300m³/ngày...) và giấy phép cho thuê theo ngành nghề có liên quan. Trong trường hợp Thành phố có quyết định thu hồi đất mà Công ty chưa chuẩn bị được nhà máy sản xuất mới, Công ty sẽ đứng trước rủi ro phải ngừng hoặc tạm dừng sản xuất, gây hậu quả nghiêm trọng tới hoạt động liên tục của Công ty.

Từ những phân tích nêu trên, việc chủ động tìm kiếm địa điểm mới để xây dựng Nhà máy sản xuất là yêu cầu cấp thiết đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. Phương án di dời Nhà máy và Địa điểm thuê đất

Để chủ động trong việc di chuyển nhà máy, đảm bảo sự ổn định trong hoạt động sản xuất kinh doanh trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Công ty di dời sớm, Hội đồng quản trị và Ban điều hành Công ty đã nghiên cứu các phương án di dời phù hợp, khả thi nhất trong điều kiện và yêu cầu hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông phương án di dời Nhà máy và lựa chọn Địa điểm thuê đất để xây dựng Nhà máy mới, cụ thể:

1. Địa điểm: Khu công nghiệp Nam Đình Vũ
2. Địa chỉ: Khu phi thuế quan và Khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Khu 1), thuộc Khu kinh tế Đình Vũ – Cát Hải, phường Đông Hải, Hải Phòng, Việt Nam
3. Lô đất: Lô đất ký hiệu CN26-06 thuộc Khu công nghiệp
4. Diện tích lô đất: 2ha (80m x 250m)
5. Hình thức chuyển nhượng: Bên cho thuê: Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Sao đỏ
(Bên cho thuê không phải là bên có liên quan của người nội bộ, người có liên quan của Công ty)
6. Thời hạn thuê đất: 34 năm, đến năm 2059.
7. Tổng giá trị thuê đất dự kiến: 68.098.272.000 đồng
Cơ sở tính giá:
 - Đơn giá * diện tích: 3.095.376 đồng/m² * 20.000 m² = 61.907.520.000 đồng
 - Thuế VAT (10%): 6.190.752.000 đồng
 - Tổng cộng: 68.098.272.000 đồng
8. Nguồn tiền sử dụng để thuê đất: Nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty và tiền vay ngân hàng và/hoặc các nguồn vốn khác phù hợp quy định của pháp luật.

Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua Tờ trình về phương án di dời Nhà máy và lựa chọn Địa điểm thuê đất để xây dựng Nhà máy mới tại Khu Công nghiệp Nam Đình Vũ của Công ty Cổ phần Đồ hộp Hạ Long với các nội dung nêu trên, đồng thời ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động thực hiện tất cả các công việc có liên quan tới thủ tục ký kết hợp đồng thuê đất và các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất để có cơ sở thực hiện phương án di dời Nhà máy sản xuất của Công ty.

Trân trọng./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

Nguyễn Anh Tuấn