

Số: 04/BC-CM-HĐQT

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm 2025

DỰ THẢO

BÁO CÁO

V/v: tiến độ thực hiện dự án đầu tư di dời nhà máy sản xuất tại Miền Nam

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025
Công ty CP Lương thực Thực phẩm Colusa – Miliket

- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 02/NQ-ĐHĐCD/CM ngày 22/12/2022 về việc thông qua chủ trương di dời nhà máy ra khỏi Khu dân cư theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
- Căn cứ Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCD/CM ngày 26/4/2024 thông qua Báo cáo tiến độ thực hiện di dời nhà máy sản xuất tại Miền Nam;
- Căn cứ Nghị quyết số 02/NQ-CM-HĐQT ngày 15/4/2024 và Nghị quyết số 06/NQ-CM-HĐQT ngày 10/9/2024 của Hội đồng quản trị Công ty;
- Căn cứ tình hình thực tế.

Thực hiện Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông về việc thông qua chủ trương di dời nhà máy ra khỏi Khu dân cư theo các quyết định của cơ quan có thẩm quyền, Hội đồng quản trị báo cáo tiến độ công việc đã triển khai như sau:

I. Về đất phục vụ dự án:

1. Về vị trí đầu tư:

- Vị trí đầu tư nhà máy mới tại Miền Nam của Công ty đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua theo Nghị quyết số 02/NQ-CM-HĐQT ngày 15/4/2024, theo đó Hội đồng quản trị thống nhất vị trí di dời và đầu tư nhà máy sản xuất tại Miền Nam là khu đất thuộc KCN Giang Điền (tỉnh Đồng Nai).
- Nội dung trên cũng đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty thông qua theo Nghị quyết số 01/NQ-CM-ĐHĐCD ngày 26/4/2024.

2. Về khu đất đầu tư cụ thể:

Công ty đã thực hiện tìm kiếm các khu đất thuộc KCN Giang Điền có diện tích và quy mô đầu tư phù hợp với mục tiêu của Công ty là khoảng 4 hecta với các nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Tiêu chí	Nội dung
Thông tin khu đất	<ul style="list-style-type: none">- Vị trí: Khu công nghiệp Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.- Diện tích: 40.000m² (+-10%)- Mục đích sử dụng: Đất khu công nghiệp- Mục tiêu và quy mô dự án: Xây dựng nhà máy sản xuất mì ăn liền với diện tích 26.000m² (+-10%)
Tính công khai, minh bạch của việc chuyển nhượng	Đảm bảo yếu tố công khai, minh bạch trong việc nhận chuyển nhượng, đấu giá khu đất hoặc mua cổ phần.

Tiêu chí	Nội dung
Giá nhận chuyển nhượng	Căn cứ kết quả thẩm định giá của các tổ chức thẩm định, Hội đồng quản trị xem xét quyết định / trình cấp có thẩm quyền phê duyệt theo nguyên tắc giá tốt nhất, phù hợp với giá trị quyền sử dụng đất tại Khu đất. Giá đất nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.
Trình tự thực hiện	Thông qua cấp có thẩm quyền phê duyệt phương án nhận chuyển nhượng/ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật.

- Căn cứ các nguyên tắc trên, Công ty đã làm việc với 1 đơn vị có quyền sử dụng đất phù hợp là **Công ty CP Thái Nga Đồng Nai** (sau đây gọi tắt là Thái Nga, là công ty con của cổ đông lớn là Công ty TNHH DV & TM Mesa) với diện tích khu đất là 39.600 m².

- Để tiếp tục tìm kiếm thêm các lô đất phù hợp khác tại KCN Giang Điền, Công ty đã liên hệ với Báo Đồng Nai và Báo Đầu tư để thực hiện đăng báo tìm kiếm đối tác đầu tư. Qua thông tin đăng báo, Công ty đã được giới thiệu làm việc với đối tác là Chủ đầu tư hạ tầng tại KCN Giang Điền là **Công ty CP Sonadezi Giang Điền** (sau đây gọi tắt là Sonadezi) hiện có 2 khu đất có thể cho thuê, diện tích: 42.264,8 m² và 272.384 m², có thể phân khu để chuyển giao cho Công ty với diện tích 40.000 m².

Dưới đây là bảng tổng hợp đánh giá các khu đất đầu tư cụ thể tại KCN Giang Điền:

	Lô đất thứ 1	Lô đất thứ 2	Lô đất thứ 3
Vị trí	Lô số 4, đường số 03, Khu công nghiệp Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom	Đường số 09, Khu công nghiệp Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom	Đường số 07, Khu công nghiệp Giang Điền, xã Tam Phước, TP Biên Hòa
Diện tích	39.600m ²	42.264,8m ²	272.384m ² (có thể phân khu 40.000m ²)
Đơn vị sở hữu	Công ty CP Thái Nga Đồng Nai (công ty con của cổ đông lớn là Công ty TNHH DV & TM Mesa)	Công ty CP Sonadezi Giang Điền (chủ đầu tư hạ tầng KCN Giang Điền)	
Nguồn gốc sử dụng đất	Thuê đất trả tiền hàng năm từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty CP Sonadezi Giang Điền) đến năm 2058		
Ưu đãi đầu tư	ưu đãi về thuế TNDN: miễn thuế hai năm và giảm 50% số thuế phải	ưu đãi về thuế TNDN: miễn thuế hai năm và giảm	Không được ưu đãi về thuế TNDN do không thuộc địa bàn

	Lô đất thứ 1	Lô đất thứ 2	Lô đất thứ 3
	nộp trong bốn năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới	50% số thuế phải nộp trong bốn năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới	khó khăn (TP Biên Hòa)
Đơn giá chuyển nhượng	Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp (trả 1 lần cho suốt thời hạn thuê đất tới 2058): Chưa báo giá chính thức	Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp (trả 1 lần cho suốt thời hạn thuê đất tới 2058): 190 USD / m ²	Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp (trả 1 lần cho suốt thời hạn thuê đất tới 2058): 190 USD / m ²
	Phí quản lý (trả hàng năm): 01 USD / m ² / năm		
	Phí sử dụng đất thô (trả hàng năm): 1,4 USD / m ² / năm		
Đánh giá	Diện tích phù hợp yêu cầu, được ưu đãi về thuế TNDN	Diện tích lớn hơn yêu cầu 5,7% (dẫn tới tổng chi phí chuyển nhượng lớn hơn 5,7%), được ưu đãi về thuế TNDN	Diện tích phù hợp yêu cầu, không được ưu đãi về thuế TNDN

3. Về việc thẩm định giá Khu đất:

- Song song với việc tìm kiếm thêm khu đất tại KCN Giang Điền nói trên, thực hiện Nghị quyết của Hội đồng quản trị ngày 10/9/2024, Công ty đã tiến hành thực hiện lựa chọn nhà thầu bằng hình thức chỉ định thầu rút gọn để thực hiện gói thầu: dịch vụ tư vấn thẩm định giá quyền sử dụng đất đối với lô đất tại KCN Giang Điền phục vụ cho dự án đầu tư nhà máy sản xuất mới của Công ty (lô đất của Thái Nga).

Dưới đây là bảng tổng hợp đơn giá thẩm định của 2 nhà thầu thực hiện gói thầu:

	Công ty CP Đầu tư & thẩm định giá Thành Nam	Vietinbank AMC
Đơn giá đã được thẩm định	181 USD / m² Đơn giá = 181 USD / m ² x 26.155 đồng = 4.734.055 đồng / m² (theo tỷ giá của Vietinbank ngày 13/5/2025) Tổng giá trị thẩm định: 187.469.000.000 đồng.	Đơn giá: 4.400.000 đồng / m² Tổng giá trị thẩm định: 172.240.000.000 đồng. (quy đổi USD theo tỷ giá của Vietinbank ngày 13/5/2025: 168 USD / m²)
Thời điểm gửi thẩm định	13/5/2025	23/5/2025

Dưới đây là bảng tổng hợp chung đánh giá các khu đất đầu tư cụ thể tại KCN Giang Điền:

	Lô đất thứ 1	Lô đất thứ 2	Lô đất thứ 3
Vị trí	Lô số 4, đường số 03, Khu công nghiệp Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom	Đường số 09, Khu công nghiệp Giang Điền, xã Giang Điền, huyện Trảng Bom	Đường số 07, Khu công nghiệp Giang Điền, xã Tam Phước, TP Biên Hòa
Diện tích	39.600m ²	42.264,8m ²	272.384m ² (có thể phân khu 40.000m ²)
Đơn vị sở hữu	Công ty CP Thái Nga Đồng Nai (công ty con của cổ đông lớn là Công ty TNHH DV & TM Mesa)	Công ty CP Sonadezi Giang Điền (chủ đầu tư hạ tầng KCN Giang Điền)	
Nguồn gốc sử dụng đất	Thuê đất trả tiền hàng năm từ doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp (Công ty CP Sonadezi Giang Điền) đến năm 2058		
Ưu đãi đầu tư	ưu đãi về thuế TNDN: miễn thuế hai năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong bốn năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới	ưu đãi về thuế TNDN: miễn thuế hai năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong bốn năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới	Không được ưu đãi về thuế TNDN do không thuộc địa bàn khó khăn (TP Biên Hòa)
Đơn giá chuyển nhượng	Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp (trả 1 lần cho suốt thời hạn thuê đất tới 2058): Chưa báo giá chính thức Đơn giá được thẩm định: từ 168 USD tới 181 USD / m ²	Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp (trả 1 lần cho suốt thời hạn thuê đất tới 2058): 190 USD / m ²	Phí sử dụng mặt bằng công nghiệp (trả 1 lần cho suốt thời hạn thuê đất tới 2058): 190 USD / m ²
	Phí quản lý (trả hàng năm): 01 USD / m ² / năm		
	Phí sử dụng đất thô (trả hàng năm): 1,4 USD / m ² / năm		
Đánh giá	Diện tích phù hợp yêu cầu, được ưu đãi về thuế TNDN, đơn giá được thẩm định tốt hơn	Diện tích lớn hơn yêu cầu 5,7% (dẫn tới tổng chi phí chuyển nhượng lớn	Diện tích phù hợp yêu cầu, không được ưu đãi về thuế

	Lô đất thứ 1	Lô đất thứ 2	Lô đất thứ 3
	so với giá chào của Sonadezi	hơn 5,7%), được ưu đãi về thuế TNDN	TNDN

Trên cơ sở đánh giá tổng hợp nói trên, Hội đồng quản trị đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét thống nhất chọn lô đất của **Công ty CP Thái Nga Đồng Nai** làm vị trí đầu tư nhà máy sản xuất của Công ty tại Miền Nam bởi các yếu tố sau:

1. *Diện tích phù hợp với dự án của Công ty.*
2. *Vị trí được ưu đãi đầu tư về thuế TNDN theo quy định: miễn thuế hai năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong bốn năm tiếp theo đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư mới.*
3. *Đơn giá đã được thẩm định tốt hơn so với giá chào chung của Chủ đầu tư hạ tầng KCN Giang Điền (Công ty CP Sonadezi Giang Điền).*

Đồng thời, Hội đồng quản trị đề xuất Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua chủ trương việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Thái Nga hoặc phương án mua 100% cổ phần của Thái Nga để sở hữu khu đất trên.

Giao/ủy quyền Hội đồng quản trị tổ chức đàm phán, quyết định giá mua, lựa chọn đối tác, phê duyệt điều kiện giao dịch phù hợp quy định, trên cơ sở trên cơ sở đơn giá đã được thẩm định, so sánh với đơn giá của Chủ đầu tư Sonadezi chào. Giao Tổng Giám đốc ký kết hợp đồng và triển khai thực hiện.

II. Về khái toán dự án đầu tư:

Hội đồng quản trị đã thống nhất phê duyệt Tổng giá trị khái toán thực hiện dự án đầu tư là 657.390.921.000 đồng, cụ thể như sau:

Stt	Giai đoạn đầu tư	Chi phí trước thuế	Thuế VAT	Chi phí sau thuế
1	GIAI ĐOẠN 01 - 2025: Đầu tư xây dựng nhà xưởng, đầu tư mới 01 dây chuyền mĩ ăn liền và các máy móc sản xuất liên quan	570.933.010.000	40.593.301.000	611.526.311.000
2	GIAI ĐOẠN 02 - 2028: Đầu tư mới 01 dây chuyền cháo ăn liền, 01 dây chuyền sản xuất tương ớt và Di dời các dây chuyền sản xuất mì, phở, hủ tiếu hiện hữu ở nhà máy cũ sang nhà máy mới, cùng các máy móc thiết bị liên quan.	41.695.100.000	4.169.510.000	45.864.610.000
	TỔNG 02 GIAI ĐOẠN	612.628.110.000	44.762.811.000	657.390.921.000
	TỔNG KHÁI TOÁN KINH PHÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ MUA SẮM DÂY CHUYỀN, THIẾT BỊ, MÁY MÓC SẢN XUẤT (SAU THUẾ)			657.390.921.000

III. Về nguồn vốn thực hiện dự án:

1. Về chủ trương tăng vốn:

Chủ trương huy động vốn để tăng vốn điều lệ đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Công ty thông qua, theo đó:

“(i) Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức bằng cổ phiếu và tăng vốn điều lệ từ nguồn Vốn khác của chủ sở hữu và các Quỹ còn lại của Công ty chưa sử dụng;

(ii) Không chi cổ tức bằng tiền mặt hàng năm mà sẽ chi cổ tức bằng cổ phiếu để tăng vốn điều lệ;

(iii) Phát hành cổ phiếu để chào bán cho cổ đông hiện hữu;

(iv) Chào bán cổ phần riêng lẻ (ưu tiên lựa chọn phương án chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược theo quy định);

(v) Các hình thức phù hợp khác.”

2. Về đơn vị tư vấn tài chính:

Trên cơ sở Hội đồng quản trị thống nhất thông qua chủ trương thuê đơn vị cung cấp dịch vụ tư vấn tài chính phục vụ dự án đầu tư của Công ty tại cuộc họp Hội đồng quản trị ngày 10/9/2024, Công ty đã thực hiện thủ tục chọn đơn vị cung cấp dịch vụ tư vấn tài chính là Công ty CP Chứng khoán Nhất Việt.

3. Về phương án tăng vốn:

Dựa trên Bảng khái toán đầu tư nhà máy mới theo 2 giai đoạn nói trên, đồng thời để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong giai đoạn đầu tư nhà máy mới, Hội đồng quản trị đã thống nhất, theo đó với nhu cầu vốn cho dự án và cho hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2025 là **692 tỷ đồng** thì sẽ thực hiện các bước:

- a. Giai đoạn 1:** Phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty, từ 48 tỷ đồng tăng thêm 96 tỷ đồng thành 144 tỷ đồng, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua.
- b. Giai đoạn 2:** Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu / cổ đông chiến lược để tăng vốn điều lệ từ 144 tỷ đồng tăng thêm 72 tỷ đồng lên thành 216 tỷ đồng, trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 xem xét thông qua.
- c.** Phần vốn còn lại (476 tỷ đồng), Công ty sẽ thông qua các tổ chức tín dụng để theo tiến độ đáp ứng nhu cầu.

Kính báo cáo tới Đại hội đồng cổ đông về tiến độ thực hiện dự án đầu tư di dời nhà máy sản xuất mới của Công ty tại Miền Nam.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- ĐHĐCĐ thường niên 2025;
- HĐQT;
- BKS;
- Ban TGD;
- Lưu: VT, Thư ký.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

LƯU THỊ TUYẾT MAI