

TỜ TRÌNH

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG CÔNG TY CP BÁNH KẸO HẢI CHÂU

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 năm 2020.

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần bánh kẹo Hải Châu.

Căn cứ Nghị quyết số 624/NQ-HC-HĐQT ngày 18/11/2025 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần bánh kẹo Hải Châu,

Hội đồng quản trị báo cáo và kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty CP bánh kẹo Hải Châu xem xét, phê duyệt/chấp thuận một số nội dung sau:

I. Về tiếp tục triển khai dự án tại địa chỉ ngõ 622 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội:

Năm 2007, UBND thành phố đã có văn bản chấp thuận cho Công ty CP bánh kẹo Hải Châu (sau đây gọi tắt là Công ty Hải Châu) chủ trì, phối hợp với Công ty CP đầu tư phát triển nhà Hà Nội số 5 (sau đây gọi tắt là Công ty số 5) nghiên cứu lập dự án di dời và đầu tư xây dựng theo quy hoạch tại khu đất 622 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Tháng 10/2029 Công ty Hải Châu và Công ty số 5 đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư và kinh doanh để thực hiện dự án khu nhà ở và các công trình dịch vụ hỗn hợp tại khu đất 622 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Để thực hiện dự án, Công ty Hải Châu và Công ty số 5 đã thuê đơn vị tư vấn là Công ty TNHH Savills Việt Nam để thực hiện báo cáo đề xuất ý tưởng phát triển từ khía cạnh thị trường - phạm vi công việc liên quan đến dự án tòa nhà văn phòng kết hợp trung tâm tổ chức sự kiện - sau khi nghiên cứu, Công ty TNHH Savills Việt Nam đề xuất tạm chưa thực hiện dự án do thị trường văn phòng và trung tâm tổ chức sự kiện tại khu vực dự án không có tín hiệu tốt cho việc phát triển. Tháng 7/2015 Công ty Hải Châu và Công ty số 5 đã thỏa thuận ủy quyền giao cho Công ty số 5 làm Chủ đầu tư thực hiện dự án khu nhà ở, văn phòng, nhà trẻ và trường tiểu học tại ngõ 622 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội - Công ty số 5 chủ động huy động vốn, đầu tư xây dựng, quản lý vận hành và khai thác kinh doanh trong quá trình triển khai dự án; Công ty số 5 trả một phần giá trị vốn đầu tư và trả trước khoản lợi nhuận cố định tính trước cho Công ty Hải Châu; Công ty Hải Châu giữ lại 1.795 m² đất (gồm 1.359,4m² đất xây dựng văn phòng và 435,6 m² đất xây dựng bãi đỗ xe).

Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/02/2015 của UBND Thành phố Hà Nội cho phép chuyển mục đích sử dụng 22.664,8 m² đất tại ngõ 622 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội để Công ty số 5 thực hiện Dự án Khu nhà ở, văn phòng, nhà trẻ và trường tiểu học; Quyết định số 1334/QĐ-UBND ngày 16/3/2018 của UBND Thành phố Hà Nội điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định số 761/QĐ-UBND ngày 11/02/2015 của UBND TP Hà Nội, theo đó Công ty Hải Châu có trách nhiệm đầu tư, quản lý sau đầu tư đối với diện tích 1.795 m² đất tại ngõ 622 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Triển khai thực hiện dự án gặp rất nhiều khó khăn, thị trường bất động sản không thuận lợi, nền kinh tế suy thoái do ảnh hưởng của đại dịch Covid19 và hậu Covid. Quý 1/2021 hết hạn thực hiện chủ trương đầu tư dự án - thủ tục gia hạn đầu tư bị kéo dài, Nghị quyết số 273/NQ-HC-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2024 Đại hội đồng cổ đông Công ty CP bánh kẹo Hải Châu thống nhất ủy quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục để xin gia hạn chủ trương đầu tư dự án.

Quyết định số 4751/QĐ-UBND ngày 10/9/2024 của UBND TP Hà Nội cho phép Công ty Hải Châu được gia hạn sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày UBND TP Hà Nội ra quyết định để xây dựng nhà văn phòng và xây dựng, kinh doanh bãi đỗ xe thuộc dự án "Khu nhà ở, văn phòng, nhà trẻ và trường tiểu học" tại ngõ 622 Minh Khai - Hai Bà Trưng - Hà Nội (nay là phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội). Quyết định số 3762/QĐ-UBND ngày 14/7/2025 của UBND



TP Hà Nội chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư lần 3 Dự án “Khu nhà ở, văn phòng, nhà trẻ và trường tiểu học” tại ngõ 622 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hà Nội - quyết định cho phép Công ty được gia hạn dự án đến hết quý 3 năm 2026.

Công ty đang quyết liệt triển khai thực hiện dự án, tuy nhiên, do một số điều kiện khách quan và chủ quan, đến nay Công ty CP bánh kẹo Hải Châu vẫn chưa đưa được đất vào sử dụng - sẽ có nguy cơ bị Thành phố Hà Nội thu hồi đất và không bồi thường về đất, tài sản gắn liền với đất và chi phí đầu tư vào đất còn lại.

Theo báo cáo khả thi và thiết kế cơ sở đang được Sở xây dựng thẩm định, quy mô dự án: Tổng diện tích khu đất 1.795m²; Diện tích khu đất xây dựng tòa nhà văn phòng 1.359,4m²; Diện tích bãi đỗ xe ngoài nhà khoảng 400m²; Tầng cao công trình văn phòng 8 tầng (không kể tầng tum); Mật độ xây dựng tòa nhà văn phòng khoảng 48,7%, hệ số sử dụng đất 3,8 lần; Chức năng chính của công trình là làm văn phòng làm việc; Tổng mức đầu tư của dự án khoảng 87 tỷ đồng (dự kiến thực hiện tháng 3/2026); Mặt khác, Công ty sẽ triển khai dự án đầu tư tại số 15 Mạc Thị Bưởi có tổng mức đầu tư rất lớn, dự kiến phải huy động vốn lớn. Với điều kiện nguồn lực tài chính - vốn điều lệ của Công ty hạn chế, đang tập trung ưu tiên cho hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm của Công ty; Năm 2022 Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ nhưng không thành công; Việc vay vốn Ngân hàng để đầu tư xây dựng dự án cũng bị hạn chế - Công ty chủ trương ưu tiên dành hạn mức vay ngân hàng cho dự án đầu tư tại số 15 Mạc Thị Bưởi.

Do đó, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua:

1. Giao cho HĐQT quyết định từ chủ trương đầu tư dự án đến tổng mức đầu tư và nguồn vốn đầu tư dự án tại khu đất 1.795 m² tại ngõ 622 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội.

2. Giao cho HĐQT toàn quyền tổ chức triển khai dự án; Lựa chọn đối tác hợp tác và hỗ trợ triển khai thực hiện dự án. Trong đó ưu tiên đối tác là cổ đông có năng lực tài chính để hợp tác, hỗ trợ triển khai dự án, cụ thể: Là cổ đông của Công ty CP bánh kẹo Hải Châu cho Công ty vay tối thiểu 60 đến 80 tỷ đồng, tính lãi theo lãi vay ngân hàng BIDV, thời hạn vay từ 5 ÷ 6 năm để thực hiện đầu tư dự án tại khu đất 1.795 m² tại ngõ 622 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội.

3. Giao cho HĐQT thực hiện các thủ tục pháp lý; Tổ chức lựa chọn nhà thầu và ký kết, thực hiện hợp đồng; Huy động vốn và ký kết hợp đồng vay vốn trong phạm vi nguồn vốn đầu tư/tổng mức đầu tư được phê duyệt - đảm bảo triển khai thực hiện đầu tư dự án đúng tiến độ.

4. Giao cho HĐQT xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch khai thác, kinh doanh dịch vụ theo quyết định đầu tư và kế hoạch vay - trả nợ, cụ thể:

4.1. Xây dựng phương án sử dụng và kinh doanh văn phòng, bãi đỗ xe đảm bảo triển khai dự án hiệu quả/ có lãi và đảm bảo trả nợ vay, lãi vay đầy đủ, đúng hạn theo hợp đồng vay.

4.2. Nếu dự án không hiệu quả, không thực hiện được trả nợ đúng thời hạn, HĐQT có trách nhiệm tái cơ cấu hoặc chuyển giao dự án cho các đối tác để không gây thiệt hại lớn đến hiệu quả sản xuất kinh doanh và vốn chủ sở hữu của Công ty - trong đó, ưu tiên đối tác hợp tác, hỗ trợ cho Công ty CP bánh kẹo Hải Châu vay vốn thực hiện dự án như tại mục 2 trên đây. Trường hợp này, Công ty CP bánh kẹo Hải Châu có trách nhiệm chuyển giao dự án đầu tư, hoàn thiện thủ tục liên quan với UBND TP Hà Nội và hỗ trợ nhà đầu tư được toàn quyền sử dụng công trình dự án, quyền sử dụng đất và gia hạn sử dụng đất theo quy định của Thành phố Hà Nội.

5. HĐQT không được thay đổi mục tiêu đầu tư của dự án; Trường hợp điều chỉnh làm vượt tổng mức đầu tư dự án - căn cứ tổng mức đầu tư dự án sau điều chỉnh HĐQT phải trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định theo phân cấp thẩm quyền quy định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

6. HĐQT có trách nhiệm báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tiến độ, hiệu quả và các vấn đề phát sinh của dự án tại các kỳ đại hội cổ đông của Công ty.

II. Về tổ chức công đoàn và chuyển giao cổ phần, cổ tức do công đoàn quản lý:

II.1. Về hoạt động của tổ chức công đoàn:

Từ nhiều năm nay hoạt động của công đoàn kết quả rất thấp do hoạt động không có kế hoạch, hoạt động không hiệu quả, hoặc hoạt động rất hình thức, không góp phần chăm lo được đời sống vật chất và tinh thần của người lao động. Tổ chức bộ máy công đoàn công kênh (tổng nhân sự BCH công đoàn Công ty và công đoàn bộ phận gồm 16 người) và thiếu hợp tác - không phù hợp, không theo kịp xu thế phát triển kinh tế xã hội (tinh gọn, hiệu lực, hiệu quả) và đổi mới phát triển kinh tế Quốc tế. Đặc biệt, từ nhiều năm nay công đoàn không có kế hoạch hoạt động, không có kế hoạch tài chính, không quyết toán, không công khai thu chi tài chính công đoàn theo quy định của Luật công đoàn và quy chế nội bộ của Công ty. Mặt khác, từ quý IV/2015 nhà nước thoái hết vốn tại Tổng công ty mía đường I - Công ty CP, Công ty CP bánh kẹo Hải Châu trở thành Công ty cổ phần có 100% vốn của các cổ đông là tư nhân và của người lao động. Theo quy định của Luật công đoàn "*Công đoàn được thành lập trên cơ sở tự nguyện, tổ chức và hoạt động theo nguyên tắc tập trung dân chủ*" - do đó Công ty CP bánh kẹo Hải Châu có thể không cần duy trì tổ chức công đoàn hiện có.

Trước những bất cập, yếu kém và sự thiếu hợp tác của tổ chức công đoàn và Chủ tịch công đoàn - Ban Lãnh đạo Công ty đã thực hiện một số biện pháp rất quan trọng và cấp bách để chủ động ngăn chặn những nguy cơ gây thiệt hại cho Công ty và người lao động - trong đó: Công ty đã dừng nộp kinh phí cho Công đoàn 2% quỹ lương đóng bảo hiểm từ năm 2021 (hàng năm chỉ trích một phần kinh phí cho công đoàn tương ứng tiền lương Chủ tịch công đoàn và các khoản chi phí tối thiểu để động viên, thăm hỏi); Người lao động dừng không nộp đoàn phí 1%. Công ty đã tổ chức Hội nghị người lao động, nguyện vọng và ý chí của người lao động quyết tâm đổi mới, khắc phục tồn tại, hạn chế và kết quả rất hạn chế của tổ chức công đoàn. Hội nghị Người lao động đã quyết nghị lựa chọn hình thức Đại diện Người lao động và đã bầu Đại diện Người lao động để thay mặt người lao động, đảm bảo quyền lợi và lợi ích cho người lao động; Đã thống nhất đề nghị BCH công đoàn Công ty tạm dừng hoạt động, tổ chức giải thể công đoàn theo quy định và tổ chức bàn giao tài liệu và tài sản (nếu có); Hội nghị người lao động đã đề xuất đối với các khoản nợ đọng kinh phí công đoàn chưa nộp sẽ để lại tại Công ty phục vụ cho các hoạt động đem lại lợi ích, hiệu quả cho Công ty và chăm lo phúc lợi cho người lao động; ... và một số nội dung khác.

Do đó, HĐQT kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua nội dung quyết nghị của Người lao động và được Ban Lãnh đạo Công ty, Người lao động đã triển khai, cụ thể:

1. Tổ chức hình thức Đại diện Người lao động để thay mặt người lao động đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho Người lao động - *thay cho tổ chức công đoàn hiện tại.*

2. Ban chấp hành công đoàn Công ty tạm dừng hoạt động, giải thể công đoàn theo quy định và bàn giao hồ sơ, tài liệu, tài sản và các tồn đọng cho Đại diện Người lao động tại Công ty *trước ngày 31/12/2025* để Chính quyền và Đại diện Người lao động quản lý và tiếp tục chăm lo phúc lợi cho Người lao động tại đơn vị - *đây là nguyện vọng và ý chí của toàn thể Người lao động quyết tâm đổi mới, khắc phục tồn tại, hạn chế và kết quả rất hạn chế của tổ chức công đoàn trong thời gian qua.*

3. Chính quyền Công ty dừng trích kinh phí công đoàn từ tháng 10 năm 2025. Số kinh phí công đoàn và đoàn phí công đoàn chưa nộp lên công đoàn Tổng công ty mía đường I - Công ty CP được giữ lại tại Công ty để Công ty và Đại diện của Người lao động thực hiện chăm lo cho Người lao động. Hàng tháng/năm Công ty thực hiện trích 2% trên quỹ lương đóng bảo hiểm để bổ sung vào quỹ phúc lợi nhằm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động và trả lương, phụ cấp cho Người đại diện Người lao động (tương đương số tiền trích kinh phí cho tổ chức công đoàn trước đó, nhưng *toàn bộ số tiền này sẽ được phục vụ cho phúc lợi Người lao động chứ không phải phân chia cho nhiều cấp/nhiều tổ chức như khi còn tổ chức công đoàn*).

II.2. Về chuyển giao cổ phần, cổ tức do công đoàn đứng tên quản lý

Từ năm 2008 công đoàn được Công ty chuyển 1 phần quỹ phúc lợi để đứng tên mua cổ phần do Công ty phát hành - tạo thêm nguồn thu nhập cho công đoàn từ tiền cổ tức được



chia hàng năm nhằm phục vụ mục đích phúc lợi cho người lao động. Số cổ phần ban đầu do công đoàn đứng tên quản lý là 25.000 cổ phần, theo các đợt phát hành tăng vốn điều lệ của Công ty - đến năm 2014 số cổ phần công đoàn đứng tên quản lý là 125.535 CP - tương đương 1.255.350.000 đồng tính theo mệnh giá 10.000 đ/ 1CP - trong đó số cổ phần tăng thêm là 100.535 CP được mua bằng tiền mặt từ quỹ công đoàn, quỹ phúc lợi xin thêm (89.999 CP) và cổ tức được trả bằng cổ phần (10.536 CP). Như vậy toàn bộ số cổ phần tăng thêm thực chất vẫn là từ nguồn quỹ phúc lợi và nguồn kinh phí chính quyền trích hàng năm công đoàn được giữ lại theo quy định về phân phối kinh phí, đoàn phí công đoàn.

Sử dụng nguồn tiền cổ tức thu được hàng năm Ban chấp hành công đoàn không công khai, minh bạch; Từ năm 2016 đến nay, nhiều lần HĐQT, Tổng giám đốc đề nghị Chủ tịch công đoàn phối hợp cung cấp báo cáo chi từ nguồn cổ tức, nhưng Chủ tịch công đoàn không hợp tác. Mặt khác, do hoạt động hình thức và yếu kém của tổ chức công đoàn - từ năm 2021 Ban lãnh đạo Công ty thống nhất tạm giữ lại cổ tức được chia hàng năm cho số cổ phần công đoàn đứng tên quản lý. *Tổng số tiền cổ tức được chia từ năm 2008 đến năm 2024 theo nghị quyết ĐHĐCĐ hàng năm là 2.056.563.160 đồng, trong đó chi bằng tiền mặt 1.936.444.560 đ và bằng cổ phiếu 120.118.600 đ; Đến hết năm 2020 Công ty đã chi trả cho công đoàn 1.625.224.900 đ, trong đó 1.505.106.300 đ chi bằng tiền mặt và 120.118.600 đ bằng CP; Số tiền cổ tức tạm giữ lại đến hết năm 2024 là 431.338.260 đồng.*

Do việc giải thể công đoàn và thực chất hoạt động của công đoàn yếu kém, không hiệu quả, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua:

1. Toàn bộ số tiền cổ tức chưa chi được chuyển vào quỹ phúc lợi của Công ty để phục vụ mục đích phúc lợi cho người lao động.
2. Toàn bộ số cổ phần do công đoàn đứng tên quản lý được chuyển giao lại cho Công ty quản lý và hạch toán vào quỹ phúc lợi của Công ty.
3. Giao cho Tổng giám đốc đề xuất lựa chọn đại diện người lao động đứng tên và tổ chức chuyển nhượng theo quy định - thực hiện xong trong tháng 01/2026.

III. Hoàn thiện thủ tục về quản lý, sử dụng nhà tại số 532 đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, thành phố Hà Nội:

Đối với nhà tại số 532 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội (trong bảng tài sản của Công ty) - năm 2009 Công ty CP bánh kẹo Hải Châu duyệt cho công đoàn quản lý, khai thác để tạo điều kiện cho công đoàn có thêm kinh phí. Tuy nhiên, do công đoàn hoạt động không minh bạch, không công khai tài chính - từ năm 2017 Công ty đã trực tiếp quản lý, sử dụng cho thuê, góp phần tăng thu nhập hàng năm cho Công ty và cổ đông.

Để hoàn thiện đầy đủ thủ tục, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua:

Giao cho Công ty quản lý và tổ chức khai thác sử dụng nhà tại số 532 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, TP Hà Nội. Số tiền thu được được hạch toán theo quy định của nhà nước và quy chế tài chính của Công ty.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Cổ đông Công ty;
- HĐQT, BKS, B.TGD Cty;
- Đăng tải trên Website của Cty;
- Lưu HĐQT/P.TCHC.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Văn Hội