

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2023

BÁO CÁO

V/v: thực hiện các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông liên quan việc đầu tư tài sản là Tòa nhà Lim 2

Kính trình: **Đại hội đồng cổ đông**

Hội đồng quản trị (HĐQT) kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) về việc thực hiện các Nghị quyết của ĐHĐCĐ về việc đầu tư tài sản là Tòa nhà Lim 2, như sau:

I. NỘI DUNG NGHỊ QUYẾT CỦA ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG:

1. Nội dung Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/5/2020

Theo mục 13- Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/5/2020 của ĐHĐCĐ thường niên Vietbank, phiên họp ngày 25/5/2020, ĐHĐCĐ thống nhất:

Thông qua việc đầu tư tài sản là Tòa nhà Lim 2, cụ thể:

- Mua một phần tòa nhà Lim 2 (dự kiến bao gồm 3 tầng hầm, tầng trệt đến tầng 11) để làm trụ sở hoạt động. Diện tích mua dự kiến: 18,713 m2 bao gồm tầng hầm B3, B2, B1, lầu 1 lên đến tầng 11 bao gồm tầng lửng.
- Giá mua tài sản tối đa dự kiến: 1.340 tỷ đồng (*Một ngàn ba trăm bốn mươi tỷ đồng*). *Giá trên bao gồm thuế GTGT.*
- Phần còn lại của tòa nhà Lim 2, Vietbank sẽ thỏa thuận mua tiếp trong tối đa 3 năm khi Vietbank mở rộng quy mô hoạt động và có thêm nguồn vốn phù hợp;
- Thời gian tiến hành đàm phán, thỏa thuận và thủ tục mua bán trong 18 tháng kể từ ngày được ĐHĐCĐ phê duyệt.
- Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Thương lượng, đàm phán với đối tác với giá mua tốt nhất để phù hợp với giá thị trường và đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
 - Các vấn đề, thủ tục pháp lý cần thiết khi trình Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét và chấp thuận;
 - Chỉ đạo các bộ phận liên quan thực hiện các thủ tục pháp lý về đăng bộ, sang tên sở hữu tài sản cho Vietbank và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến đầu tư tài sản của Vietbank.

2. Nội dung Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021

Theo mục 9 - Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021 của ĐHĐCĐ thường niên Vietbank, phiên họp ngày 26/4/2021, ĐHĐCĐ thống nhất:

- Đối với việc gia hạn Hợp đồng đặt cọc Phần 1 tòa nhà Lim 2 (bao gồm 3 tầng hầm, tầng trệt đến tầng 11): tùy tình hình thực tế triển khai, giao HĐQT quyết định/phê duyệt gia hạn hoặc rút ngắn thời hạn của Hợp đồng.
- Đồng ý về chủ trương đối với đầu tư phần còn lại của tòa nhà Lim 2 (từ tầng 12 đến tầng 19, bao gồm cả tầng 12 và tầng 19), theo đó đồng ý ký kết Hợp đồng hứa mua, hứa bán để tiếp tục đàm phán mua phần còn lại (Phần 2) của tòa nhà Lim II. Cụ thể, đồng ý việc đặt cọc số tiền 708 tỷ



đồng để thể hiện thiện chí mua tiếp phần còn lại (phần 2) của tòa nhà Lim 2 (từ tầng 12 đến tầng 19, bao gồm tầng 12 và tầng 19) theo đề nghị của Công ty TNHH Lương Thạch.

- Giao và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định, bao gồm nhưng không giới hạn:
 - Thương lượng, đàm phán với đối tác với giá mua tốt nhất để phù hợp với giá thị trường và đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
 - Các vấn đề, thủ tục pháp lý cần thiết khi trình Cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền để được xem xét và chấp thuận;
 - Chỉ đạo các bộ phận liên quan thực hiện các thủ tục pháp lý về đăng bộ, sang tên sở hữu tài sản cho Vietbank và các giấy tờ pháp lý khác liên quan đến đầu tư tài sản của Vietbank.

3. Nội dung Nghị quyết số 01/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2022

- Thông qua báo cáo tiến độ triển khai thực hiện đầu tư mua tài sản Lim 2 theo Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/5/2020 và Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021.

II. KẾT QUẢ THỰC HIỆN:

1. Mua một phần tòa nhà LIM 2 (dự kiến bao gồm 3 tầng hầm, tầng trệt đến tầng 11)

- Thực hiện Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/5/2020 của ĐHCĐ, để đảm bảo việc ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản, Ngày 7/8/2020 Hội đồng quản trị (HĐQT) trên cơ sở đề xuất của Ban Điều hành đã họp và có Nghị quyết số 46/2020/NQ-HĐQT về việc thông qua việc đặt cọc mua một phần tòa nhà Lim 2 giữa Vietbank và công ty TNHH Lương Thạch.
- Ngày 10/8/2020 Vietbank và Công ty TNHH Lương Thạch ký hợp đồng đặt cọc số 445-020/HĐMS-VB/Lim II/ Lương Thạch, về việc mua một phần Tòa nhà Lim 2 (Phần 1), cụ thể (hầm B1, B2, B3 + tầng lửng + tầng 1 đến tầng 11) Vietbank và Công ty TNHH Lương Thạch đã thống nhất với giá chuyển nhượng là: 1.340 tỷ đồng (bao gồm VAT) và Vietbank sẽ chuyển tiền cọc cho Công ty TNHH Lương Thạch là 1.100 tỷ đồng. Và theo khoản 2.1 và 3.1 của Hợp đồng này, mỗi tháng Công ty TNHH Lương Thạch trả cho Vietbank 8.250.000.000 VNĐ (*tám tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng*) trong suốt thời gian đặt cọc. Các bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán không quá 12 tháng kể từ này ký kết Hợp đồng đặt cọc (ngày 10/8/2020).
- Ngày 10/8/2021, Vietbank và Công ty TNHH Lương Thạch ký kết Phụ lục Hợp đồng đặt cọc số PL01/2021/HĐ 445 – 020/HĐMS – VB/LIM II/Lương Thạch về việc điều chỉnh khoản 2.1 Điều 2 trong hợp đồng thành: "*2.1 Hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán/chuyển nhượng Bất động sản theo quy định pháp luật sau khi bên A hoàn tất thủ tục cập nhật thông tin chủ sở hữu đối với Tòa nhà Lim II trên Giấy chứng nhận của Bất động sản và việc ký kết này không diễn ra muộn hơn ngày 10/8/2022*".
- Ngày 11/8/2020 Vietbank đã chuyển số tiền đặt cọc 1.100 tỷ đồng (Một ngàn một trăm tỷ đồng) cho Công ty TNHH Lương Thạch

2. Mua phần còn lại của tòa nhà Lim II (từ tầng 12 đến tầng 19, bao gồm cả tầng 12 và tầng 19)

- Thực hiện Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021 của ĐHCĐ về việc đặt cọc ký kết hợp đồng hứa mua, hứa bán phần còn lại của tòa nhà lim 2, theo đó đồng ý ký kết hợp đồng hứa mua, hứa bán để tiếp tục đàm phán mua phần còn lại (phần 2) của tòa nhà Lim 2. Ngày 12/5/2021 Hội đồng quản trị có Nghị quyết số 38/2021/NQ-HĐQT về việc thông qua việc đầu tư tài sản là một phần Tòa nhà Lim 2 và trình đặt cọc ký hợp đồng hứa mua hứa bán phần còn lại của tòa nhà (từ tầng 12 đến tầng 19, bao gồm tầng 12 và tầng 19).
- Ngày 13/5/2021, Vietbank và Công ty TNHH Lương Thạch đã ký Hợp đồng Hứa Mua, Hứa Bán số 05/21/HĐMS –LT-VB thống nhất với giá chuyển nhượng dự kiến: 944 tỷ đồng (đã bao gồm VAT) và Vietbank sẽ chuyển tiền cọc cho Công ty TNHH Lương Thạch là 708 tỷ đồng. Và theo

khoản 2.1 của hợp đồng này, hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán, tuy nhiên thời gian ký kết hợp đồng mua bán không quá ngày 25/5/2023.

- Ngày 14/5/2021 Vietbank đặt cọc cho Công ty Lương Thạch số tiền: 708 tỷ đồng (*Bảy trăm linh tám tỷ đồng*).

3. Nhận lại tiền cọc Đối với Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng hứa mua, hứa bán.

- Ngày 26/12/2022, Vietbank nhận được công văn số 08/2022/CV/LT đề nghị: Hoàn trả cho Vietbank toàn bộ số tiền đặt cọc 1.808.000.000.000 (đồng) đã nhận từ Vietbank và không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc và Điều 3 Hợp đồng hứa mua, hứa bán từ Công ty TNHH Lương Thạch.
- Hội Đồng quản trị đã thông qua nội dung đề xuất của Quyền Tổng giám đốc tại Tờ trình số 370/2022/TT-TGD ngày 30/12/2022. Ngày 04/01/2023, Vietbank đã thực hiện ký kết thỏa thuận với Công ty Lương Thạch với các nội dung sau:
- Vietbank đồng ý nhận lại toàn bộ số tiền 1,808,000,000,000 (đồng) đã đặt cọc cho Công ty Lương Thạch. Kể từ thời điểm Công ty Lương Thạch chuyển lại toàn bộ số tiền này, Công ty Lương Thạch không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc và Điều 3 Hợp đồng hứa mua, hứa bán
- Việc đặt cọc theo các Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng hứa mua, hứa bán chấm dứt khi Công ty TNHH Lương Thạch hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc. Để tránh hiểu nhầm, không phụ thuộc vào việc đặt cọc chấm dứt, Công ty TNHH Lương Thạch đồng ý Vietbank vẫn là bên được ưu tiên nhận chuyển nhượng Bất động sản theo các thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng hứa mua, hứa bán và các văn bản đã ký kết giữa hai bên.
- Hiện tại Công ty TNHH Lương Thạch đã hoàn trả cọc cho Vietbank vào ngày 04/01/2023.

III. KIẾN NGHỊ VÀ ĐỀ XUẤT:

Với các nội dung trên, Hội đồng quản trị kính trình ĐHĐCĐ chấp thuận:

1. Thông qua kết quả triển khai Nghị quyết số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/5/2020 và Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/4/2021 tại mục II Tờ trình này.
2. Trong trường hợp đến hết ngày 25/05/2023 và/hoặc một tại thời điểm khác do hai bên thỏa thuận mà Vietbank và Công ty Lương Thạch không tiến hành ký kết được hợp đồng nhận chuyển nhượng Bất động sản, Hội Đồng Quản Trị kính trình ĐHĐCĐ chấp thuận thông qua chủ trương thanh lý Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng hứa mua hứa bán Lim 2; Giao Hội Đồng Quản Trị đàm phán, thương lượng và thực hiện việc thanh lý, báo cáo lại kết quả cho Đại hội đồng cổ đông tại kỳ họp gần nhất.

Trân trọng.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



DƯƠNG NHẤT NGUYÊN

