

TỜ TRÌNH

“V/v: Xin phê duyệt chủ trương chuyển nhượng vốn góp tại Dự án: “Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ - xã Tam hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, Huyện Thanh Trì”.

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông Công ty năm 2020

Các căn cứ:

- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần VINACONEX 39.
- Căn cứ tờ trình số: 37 /TTr/VN-39/KH-KT ngày 05 tháng 6 năm 2020 của Tổng giám đốc Công ty về việc “Xin phê duyệt chủ trương chuyển nhượng vốn góp tại Dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ - xã Tam hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, Huyện Thanh Trì”.

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, phê duyệt chủ trương chuyển nhượng vốn góp tại Dự án: “Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ - xã Tam hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, Huyện Thanh Trì” với những nội dung chính như sau:

I. Tổng quan về dự án:

1. Tên Dự án: Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư - Đồng Phát Phan Trọng Tuệ.
2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex-PVC (Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 011210001129 điều chỉnh lần 2 ngày 1/8/2014 do UBND Thành phố Hà Nội cấp).
3. Địa điểm xây dựng: Khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu A3-5 trong QHCT huyện Thanh Trì tỷ lệ 1/5000, xã Tam Hiệp và xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Hà Nội.



4. Diện tích sử dụng đất: 11.668m². Trong đó: diện tích đất xây dựng là 11.000m², diện tích đất nằm trong chỉ giới mở đường là 668m².
5. Quy mô dân số: khoảng 1.600 người.
6. Mật độ xây dựng: 45%.

II. Đề xuất xin phê duyệt chuyển nhượng vốn góp tại dự án:

- Chuyển nhượng lại vốn góp của Công ty tại Dự án “Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ - xã Tam hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, Huyện Thanh Trì” cho các Đơn vị hoặc cá nhân có nhu cầu với giá trị chuyển nhượng không thấp hơn giá trị đầu tư ban đầu.
- Giao cho Hội đồng quản trị/Ban Tổng giám đốc thực hiện việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty tại Dự án theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ của Công ty.

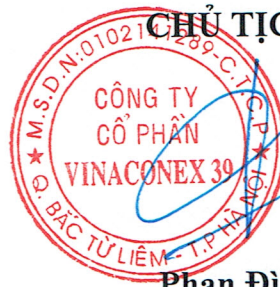
Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

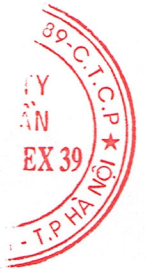
- Như trên;
- Lưu VP, BĐS.

TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH HĐQT



Phan Đình Phong



TỜ TRÌNH

V/v: Xin phê duyệt chủ trương chuyển nhượng vốn góp tại Dự án: “Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ - xã Tam hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, Huyện Thanh Trì”.

Kính gửi: Hội Đồng quản trị Công ty

Tổng Giám đốc xin báo cáo Hội đồng quản trị công ty tình hình thực hiện dự án Phan Trọng Tuệ như sau:

I. Các căn cứ:

- Căn cứ Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần VINACONEX 39.
- Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 14/2012/HĐHTKD ngày 10/2/2012 ký giữa Công ty CP Đầu tư Đồng Phát và Công ty CP Đầu tư xây dựng Vinaconex – PVC, nay là Công ty CP Vinaconex 39 (Sau đây gọi là Đồng Chủ đầu tư).

Căn cứ Giấy Chứng nhận đầu tư số 01121000220 do UBND Thành phố Hà nội cấp ngày 20 tháng 10 năm 2008; Điều chỉnh lần thứ nhất ngày 14 tháng 10 năm 2013; Điều chỉnh lần thứ 2 ngày 01 tháng 08 năm 2014.

Căn cứ công văn số 6234/KH&ĐT-NNS ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Sở KH&ĐT về việc “Hoàn thiện hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ tại xã Tam hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, Huyện Thanh Trì”.

II. Tổng quan về dự án:

1. Tên Dự án: Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư - Đồng Phát Phan Trọng Tuệ.
2. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Phát và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex-PVC (Theo Giấy chứng nhận đầu tư số 011210001129 điều chỉnh lần 2 ngày 1/8/2014 do UBND Thành phố Hà Nội cấp).
3. Hình thức đầu tư: Đầu tư xây dựng mới khu văn phòng, dịch vụ thương mại kết hợp nhà ở cao tầng.

4. Mục tiêu đầu tư: Khai thác hiệu quả quỹ đất; Xây dựng mới tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư; Đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận.
5. Địa điểm xây dựng: Khu đất thuộc ô quy hoạch ký hiệu A3-5 trong QHCT huyện Thanh Trì tỷ lệ 1/5000, xã Tam Hiệp và xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
6. Diện tích sử dụng đất: 11.668m². Trong đó: diện tích đất xây dựng là 11.000m², diện tích đất nằm trong chỉ giới mở đường là 668m².
7. Quy mô dân số: khoảng 1.600 người.
8. Mật độ xây dựng: 45%.
9. Hệ số sử dụng đất: 9,46 lần.
10. Các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội: Dự án đảm bảo khớp nối với hạ tầng kỹ thuật khu vực theo quy định. Phần diện tích sàn nhà trẻ và sinh hoạt cộng đồng được bố trí tại Dự án (theo Văn bản số 1188/QHKT-P2 ngày 14/5/2012 của Sở Quy hoạch Kiến trúc).
11. Tỷ lệ và số lượng các loại nhà ở, diện tích sở hữu chung, diện tích sở hữu riêng:
 - ✓ Tổng diện tích sàn xây dựng nổi 110.427,5m², trong đó:
 - Sàn xây dựng văn phòng, thương mại dịch vụ, nhà trẻ, : 37.961,5m².
sinh hoạt cộng đồng, giao thông, kỹ thuật
 - Sàn xây dựng nhà ở (trung đương 1.092 căn hộ) : 72.466m².
 - ✓ Diện tích sở hữu chung, diện tích sở hữu riêng:
 - Diện tích sàn sở hữu riêng (tính theo thông tư : 72.128,8 m².
03/2014/BXD ngày 20/02/2014). Trong đó
 - + Diện tích sàn nhà ở : 63.006,2 m².
 - + Diện tích văn phòng, dịch vụ, thương mại, nhà trẻ : 9.122,6 m².
 - Diện tích sử dụng chung: : 48.756,7 m².
 - + Diện tích sinh hoạt cộng đồng, kỹ thuật, thang bộ, : 38.298,7 m².
thang máy, hành lang...)
 - + Diện tích tầng hầm : 10.458 m².

III. Tình hình thực hiện các thủ tục Đầu tư dự án:

1. Những công việc đã thực hiện xong:
 - Lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, khả thi;
 - Cấp giấy chứng nhận đầu tư;
 - Phê duyệt tổng mặt bằng, phương án kiến trúc;
 - Thẩm định thiết kế Cơ sở;
 - Thiết kế Bản vẽ thi công, tổng dự toán;
 - Thẩm duyệt PCCC;

- Điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư lần 1 (Thay đổi tên dự án, chi tiết các chỉ tiêu của dự án, Xác định tiến độ thực hiện dự án từ Quý IV/2013 -:- Quý I/2017);
 - Điều chỉnh giấy chứng nhận đầu tư lần 2 (Thay đổi thành viên liên danh thực hiện dự án từ công ty Thanh Huy sang công ty Vinaconex-PVC);
 - Xác định ranh giới khu đất;
2. Những việc cần phải làm để hoàn thiện thủ tục pháp lý dự án:
- Gia hạn Giấy chứng nhận đầu tư lần 3.
 - Giải phóng mặt bằng 01 hộ dân còn lại;
 - Xác định chỉ giới đường đỏ và đo đạc bản đồ hiện trạng; Quyết định giao đất;
 - Xin cấp GP Xây dựng.
3. Khó khăn vướng mắc:
- a. Dự án gặp khó khăn về công tác xin gia hạn giấy phép đầu tư cụ thể như sau:**
- Ngày 20/08/2018 Liên danh có văn bản gửi Sở KH-ĐT TP Hà Nội xin gia hạn giấy phép đầu tư.
 - Ngày 12/10/2018 Sở KHĐT có công văn số 6234/KH&ĐT-NNS yêu cầu hoàn thiện hồ sơ đề nghị điều chỉnh chủ trương đầu tư Dự án Phan Trọng Tuệ. Yêu cầu liên danh nhà đầu tư bổ sung và giải trình thêm về các nội dung về năng lực tài chính của các nhà đầu tư.
- Đến nay Công ty Vinaconex 39 vẫn không thể chuẩn bị được hồ sơ để bổ sung, giải trình với các cơ quan chức năng cụ thể như sau:
- ❖ Về vốn chủ sở hữu tham gia dự án:
 - Theo yêu cầu của Sở tài chính tại công văn số 6328/STC-TCĐT ngày 14/09/2018, Liên danh nhà đầu tư phải tính toán lại Tổng mức đầu tư dự án theo Quyết định số 706/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng và Liên danh phải đáp ứng vốn chủ sở hữu là 20% tổng mức đầu tư dự án.
 - Tổng mức đầu tư dự án là 1.089.318 triệu; vốn chủ sở hữu của liên danh cần có là 217.864 triệu đồng. Công ty Vinaconex 39 cần có là 108.931 triệu đồng. Theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018 vốn chủ sở hữu còn lại của công ty Vinaconex 39 là 74.285 triệu đồng (theo báo cáo tài chính năm tại thời điểm 31/12/2019 công ty tiếp tục ghi nhận lỗ nên vốn chủ sở hữu sẽ tiếp tục giảm) không đảm bảo theo yêu cầu của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận đầu tư dự án.
 - ❖ Về vốn vay ngân hàng và các nguồn vốn tín dụng khác phục vụ dự án:
 - Liên danh nhà đầu tư phải có văn bản cam kết cung cấp vốn của các tổ chức tín dụng.
 - Công ty Vinaconex 39 không thực hiện được vì không có Ngân hàng đồng ý cung cấp tín dụng cho Vinaconex 39 để thực hiện dự án vì Vinaconex 39 có nợ xấu nhóm 5 tại Ocenbank.
 - ❖ Về nợ thuế:

- Tại thời điểm 17/9/2018 Công ty Vinaconex 39 đang tồn tại khoản nợ tiền thuế đất là 9.759.219.542 đồng. Công ty Vinaconex 39 phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế hoặc có phương án trả thuế khả thi mới được cấp phép gia hạn dự án.
- Tính đến 15/05/2020 công ty Vinaconex 39 vẫn đang nợ thuế là 9.198.517.629 đồng và chưa có phương án trả nợ thuế trong thời gian tới.

b. Dự án có thể bị thu hồi do không thực hiện theo chủ trương của Thành phố Hà Nội:

Trong trường hợp Liên danh nhà đầu tư không hoàn thiện được thủ tục gia hạn giấy phép đầu tư, dự án sẽ bị thu hồi do chủ đầu tư không thực hiện đầu tư trong thời hạn cho phép của giấy chứng nhận đầu tư theo chủ trương của Thành phố Hà Nội.

IV. Phương án đề xuất:

Với những khó khăn vướng mắc như trên, trong thời gian tới dự án có thể bị thu hồi do Chủ đầu tư không có khả năng thực hiện các bước tiếp theo. Tổng Giám đốc công ty kính trình Hội đồng quản trị Công ty xem xét trình Đại hội đồng cổ đông đồng ý chủ trương chuyển nhượng vốn góp tại Dự án: “Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ - xã Tam hiệp, xã Vĩnh Quỳnh, Huyện Thanh Trì” với giá trị chuyển nhượng không thấp hơn giá trị đầu tư ban đầu và giao cho Hội đồng quản trị/Ban Tổng giám đốc thực hiện việc chuyển nhượng theo đúng Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VP, BDS.

TỔNG GIÁM ĐỐC



Vũ Thành Kiên