

**TỜ TRÌNH VỀ VIỆC ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG ỦY QUYỀN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 25**

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025

Căn cứ:

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ Công ty Cổ phần Vinaconex 25 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 25 đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

Trên cơ sở ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tại Điều 9 Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/03/2024, Hội đồng quản trị kính báo cáo Đại hội đồng cổ đông các nội dung sau:

1. Tình hình triển khai thực hiện Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Phường Điện Nam Trung và Điện Nam Đông, và Dự Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu, tại Phường Điện Ngọc được trình bày chi tiết kèm theo Tờ trình này.
2. Trong năm 2024, trên cơ sở ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tại Điều 9 Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/03/2024, Hội đồng quản trị đã thông qua, phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Quyết định số 21QĐ/2024/VC25-HĐQT ngày 11/06/2024.
3. Để đảm bảo đáp ứng kịp thời nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2025 phù hợp quy định pháp luật, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua ủy quyền/giao cho Hội đồng quản trị quyết định, phê duyệt, phê duyệt điều chỉnh dự án, điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh tiến độ đối với các Dự án:
 - Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân tại Phường Điện Nam Trung và Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
 - Dự án đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu, tại Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.

Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc thực hiện các công việc được ủy quyền tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VP, TTK

**TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Xuân Đông

BÁO CÁO

V/v: "Tình hình thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân; Khu đô thị Ngân Câu"

Dự án Khu đô thị Thiên Ân và Dự án Khu đô thị Ngân Câu đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 phê duyệt thực hiện đầu tư theo Nghị quyết số 01/2016/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/3/2016; đồng thời trên cơ sở thực hiện ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 tại Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/3/2024, Hội đồng quản trị Công ty kính báo cáo nội dung thực hiện của Hội đồng quản trị liên quan đến Dự án:

A. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ THIÊN ÂN:

I. Thông tin chung dự án:

Hội đồng quản trị thông qua và ban hành Quyết định số 21/QĐ/2024/VC25-HĐQT ngày 11/06/2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân, cụ thể:

- Tên dự án:** Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân
- Địa điểm:** Phường Điện Nam Đông, phường Điện Nam Trung, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.
- Quy mô dự án:**
Tổng diện tích dự án: 191.237 m²
Trong đó:
 - Đất công cộng : 4.107 m²
 - Đất thương mại dịch vụ: 3.884 m²
 - Đất ở : 62.033 m²
 - + Đất ở chia lô : 51.916 m²
 - + Đất biệt thự : 4.897 m²
 - + Đất ở tái định cư : 5.220 m²
 - Đất công viên cây xanh: 10.984 m²
 - Đất tín ngưỡng : 180 m²
 - Đất giao thông : 73.973 m²
 - Đất bãi đỗ xe : 413 m²
 - Đất chỉnh trang : 35.663 m²
- Tổng mức đầu tư Dự án sau điều chỉnh:** 542.418.213.000 đồng
- Đơn giá khai thác, doanh thu:** Khi Dự án đủ điều kiện khai thác, Hội đồng quản trị sẽ xem xét, phê duyệt đơn giá khai thác từng đợt hoặc toàn bộ làm cơ sở triển khai thực hiện.
- Nguồn vốn thực hiện dự án:** Vốn chủ sở hữu, vốn vay ngân hàng, vốn huy động hợp pháp khác.

II. Tình hình thực hiện dự án:

- Công tác GPMB:** Tổng diện tích ảnh hưởng giải phóng mặt bằng: 19,12 ha (gồm 585 hộ dân và 02 tổ chức).

Đã phê duyệt phương án BT-HT-TĐC với diện tích 14,38ha. Đến nay đã chi trả với tổng diện tích 13,19 ha theo các phương án được duyệt và chi trả trước với diện tích là 1,05ha. Phần còn lại tiếp tục thực hiện theo đồ án điều chỉnh quy hoạch cục bộ.

b. Các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:

Công tác điều chỉnh quy hoạch: Dự án đã được phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500. Theo đó, tổng quy mô diện tích không thay đổi là 191,237 m²; Phạm vi đầu tư dự án là 155.574 m²; Phạm vi đất chỉnh trang là 35.663 m².

Dự án đã thực hiện giao đất 4 đợt, diện tích đã giao 12,69 ha/15,56 ha. Đã nộp 88.880.331.298 đồng tiền sử dụng đất. Đang thực hiện điều chỉnh các Quyết định giao đất sau điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư.

Dự án được gia hạn tiến độ thực hiện đến hết tháng 04/2026.

Nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đang thực hiện phân kỳ đầu tư 02 giai đoạn để làm thủ tục nghiệm thu, cấp sổ từng giai đoạn.

c. Công tác thi công: Triển khai thi công đồng loạt trên phạm vi đã GPMB khoảng 14,24ha (bao gồm diện tích chi trả và bàn giao mặt bằng trước của người dân). Tập trung hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đến cấp phối đá dăm, cây xanh, cấp nước, cấp điện trong phạm vi đã bàn giao mặt bằng.

III. Kế hoạch thực hiện dự án:

a. Công tác GPMB:

- Tập trung thực hiện công tác GPMB trong phạm vi điều chỉnh quy hoạch.

b. Thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư dự án và thi công dự án để đảm bảo điều kiện được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

IV. Nội dung điều chỉnh Dự án trình Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền HĐQT phê duyệt:

Điều chỉnh dự án đầu tư với các nội dung chủ yếu như sau:

- Điều chỉnh thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công phù hợp với điều chỉnh quy hoạch cục bộ;
- Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư có nội dung phân kỳ 02 giai đoạn.

B. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Câu (Dự án Ngân Câu):

I. Thông tin Dự án được phê duyệt:

1. Diện tích dự án:

- Tổng diện tích dự án : 327.186 m².
- Khu vực hiện trạng chỉnh trang : 106.578 m².
- Khu vực đầu tư mới : 220.608 m².

2. Tổng mức đầu tư dự án (sau thuế): 593.960.828.000 (Bằng chữ: Năm trăm chín mươi ba tỷ chín trăm sáu mươi triệu tám trăm hai mươi tám nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí xây lắp : 275.527.826.244 đồng

- Chi phí bồi thường GPMB	:	142.133.953.900	đồng
- Chi phí quản lý dự án	:	5.994.618.135	đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	11.260.725.861	đồng
- Chi phí khác	:	22.113.610.953	đồng
- Chi phí dự phòng	:	30.480.211.533	đồng
- Chi phí lãi vay	:	20.449.881.825	đồng
- Chi phí tiền sử dụng đất	:	86.000.000.000	đồng

3. Thời gian thực hiện dự án: Từ năm 2017 đến năm 2026.

4. Địa điểm Dự án: Phường Điện Ngọc, thị Xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

II. Tình hình thực hiện dự án

- *Công tác GPMB:* phê duyệt 06 phương án BT-HT GPMB với tổng giá trị 27,79 tỷ đồng tương ứng với diện tích khoảng 16,6ha, hoàn thành chi trả đạt gần 84% tổng giá trị.
- *Thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:* hoàn thành phê duyệt điều chỉnh quy hoạch; công tác gia hạn tiến độ thực hiện dự án hoàn thành lấy ý kiến các Sở, Địa phương.

III. Kế hoạch thực hiện dự án:

a. Công tác GPMB:

Hoàn thành toàn bộ công tác GPMB, thực hiện bàn giao mặt bằng trong phạm vi đầu tư dự án với diện tích 22,06 ha/ 32,71 ha (phần còn lại 10,65 ha là đất chỉnh trang) và 0,83 ha diện tích mở rộng để bố trí taluy quanh dự án. Thực hiện giao đất với diện tích dự kiến khoảng 95% diện tích Khu đầu tư mới.

b. Thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:

- Thủ tục gia hạn tiến độ thực hiện dự án.

c. Công tác thi công: Khởi công xây dựng, triển khai thi công san ủi mặt bằng, phá dỡ hiện trạng bồi thường, GPMB.

IV. Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền HĐQT phê duyệt:

Điều chỉnh dự án đầu tư với các nội dung chủ yếu như sau:

- Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư (điều chỉnh các nội dung thay đổi do điều chỉnh quy hoạch cục bộ, tiến độ thực hiện dự án và đề xuất phân kỳ đầu tư 02 giai đoạn để thực hiện giao đất và nghiệm thu, cấp sổ).
- Điều chỉnh, bổ sung thiết kế cơ sở, thiết kế bản vẽ thi công phù hợp với quy hoạch điều chỉnh;
- Điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án phù hợp với quy hoạch điều chỉnh, tiến độ thực hiện và nội dung đầu tư;
- Điều chỉnh hiệu quả đầu tư dự án.

Trân trọng./.