

**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

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp 2014 số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006; Luật Chứng khoán sửa đổi, bổ sung số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động 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;
- Tình hình sản xuất kinh doanh thực tế của Công ty,

1. Thực hiện ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01.NQ/2020/VC25-ĐHĐCĐ ngày 10/6/2020, Hội đồng quản trị kính báo cáo về tình hình thực hiện 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 và Dự Đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Ngân Câu, tại Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.

Chi tiết đính kèm.

2. Đại hội đồng cổ đông thông qua ủy quyền/giao cho Hội đồng quản trị quyết định, phê duyệt điều chỉnh dự án, điều chỉnh tiến độ đối với 02 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 Câu, 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.

Trân trọng kính trình.

  
**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**VINACONEX 25**  
**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 và Khu đô thị Ngân Cầu"

**Kính gửi:                    ĐÀI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân và Dự án đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Ngân Cầu được ĐHĐCĐ uỷ quyền cho HĐQT quyết định, phê duyệt điều chỉnh và thực hiện các bước tiếp theo theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01.NQ/2020/VC25-ĐHĐCĐ ngày 10/6/2020, đến nay đã thực hiện được các nội dung công việc cụ thể như sau:

**I. Dự án Đầu tư xây dựng nhà ở Khu đô thị Thiên Ân (Dự án Thiên Ân):****I.1. Thông tin Dự án:****1. Diện tích dự án: 191.237 m<sup>2</sup>. Trong đó:**

- Đất công cộng:	4.107 m <sup>2</sup>
- Đất TMDV:	3.884 m <sup>2</sup>
- Đất ở:	92.564 m <sup>2</sup>
+ Đất ở chia lô:	75.428 m <sup>2</sup>
+ Đất tái định cư:	8.065 m <sup>2</sup>
+ Đất ở biệt thự:	9.071 m <sup>2</sup>
- Đất cây xanh công viên:	10.588 m <sup>2</sup>
- Đất hạ tầng kỹ thuật:	79.941 m <sup>2</sup>
- Đất tín ngưỡng (miếu)	153 m <sup>2</sup>
- Tỷ lệ đất khai thác trên tổng diện tích dự án:	46 %

**2. Tổng mức đầu tư dự án:**

**Tổng mức đầu tư dự án: 589.473.211.000 đồng** (Bằng chữ: Năm trăm tám mươi chín tỷ bốn trăm bảy mươi ba triệu hai trăm mười một ngàn đồng chẵn)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng	: 162.416.654.056 đồng
- Chi phí thiết bị	: 6.898.108.000 đồng
- Chi phí bồi thường, GPMB	: 217.281.149.013 đồng
- Chi phí quản lý dự án	: 17.997.352.220 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	: 7.837.382.726 đồng
- Chi phí khác	: 37.892.898.383 đồng
- Chi phí dự phòng	: 26.812.825.028 đồng
- Tiền sử dụng đất phải nộp và tiền thuê đất trả tiền một lần cho 50 năm	: 77.250.986.644 đồng
- Chi phí lãi vay	: 35.085.854.897 đồng

**3. Tiến độ thực hiện dự án: Từ 2016 đến hết năm 2024 (không bao gồm quyết toán, bàn giao dự án).**



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2023

VINACONEX 25

4. **Địa điểm:** Phường Điện Nam Đông, Điện Nam Trung, TX Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam

### I.2. Tình hình thực hiện dự án:

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

Diện tích đã bàn giao mặt bằng: 13,298 ha

Diện tích còn lại: 1,092 ha đã phê duyệt phương án BT nhưng người dân chưa đồng ý; 4,739 ha đang thực hiện lập phương án BT.

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

- Giao đất và nộp tiền sử dụng đất: Đã thực hiện giao đất 4 đợt, tổng cộng được 12,69 ha và đã nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất là 88.880.331.298 đồng.

c. **Tiến độ dự án:** Công tác bồi thường GPMB ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, thực hiện thủ tục gia hạn tiến độ dự án theo quy định. Đã được chấp thuận gia hạn tiến độ đến hết tháng 12/2024.

d. **Công tác thi công:** Triển khai thi công đồng loạt trên phạm vi 13,298 ha đã GPMB. Tập trung hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật đến thảm nhựa, cây xanh, cấp nước, cấp điện trong phạm vi dự kiến cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đợt 1.

### I.3. Kế hoạch thực hiện dự án:

a. **Công tác GPMB:**

- Tập trung thực hiện công tác GPMB trong phạm vi có tính khả thi cao và đảm bảo khớp nối đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

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

### I.4. Nội dung điều chỉnh Dự án trình Đại hội đồng Cổ đông ủy quyền HĐQT phê duyệt:

- Điều chỉnh quy mô, ranh giới đầu tư dự án phù hợp với quy hoạch điều chỉnh;
- Điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án theo quy mô đầu tư;
- Điều chỉnh hiệu quả đầu tư dự án;
- Điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

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

### II.1. Thông tin Dự án được phê duyệt:

#### 1. Diện tích dự án:

- Tổng diện tích dự án : 327.186 m<sup>2</sup>.
- Khu vực hiện trạng chỉnh trang : 106.578 m<sup>2</sup>.
- Khu vực đầu tư mới : 220.608 m<sup>2</sup>.

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

0378267

CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
VINACONEX

QUẢNG NAM - TP. Đ.

**VINACONEX 25**

- 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 2023.

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

**II.2. Tình hình thực hiện dự án**

- *Công tác GPMB:* Hoàn thành công tác kiểm kê, giải thửa, tiến hành lập phương án bồi thường, GPMB trình phê duyệt.
- *Thực hiện các thủ tục pháp lý về đầu tư xây dựng:* gia hạn tiến độ thực hiện dự án, điều chỉnh quy hoạch cục bộ.
- Được CQNN có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500.

**II.3. Kế hoạch thực hiện dự án:****a. Công tác GPMB:**

Hoàn thành toàn bộ công tác GPMB, thực hiện giao đất trong phạm vi đầu tư dự án với diện tích 23,28ha/ 32,71 ha (phần còn lại 9,43 ha là đất chỉnh trang) và 0,83 ha diện tích mở rộng để bố trí taluy quanh dự án.

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

- Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án đầu tư
- Thực hiện thủ tục giao đất các đợt (tổng diện tích dự kiến 23,28 ha)
- Xác định mức thu tiền sử dụng đất
- Thực hiện các thủ tục đầu tư nội bộ
- Thủ tục điều chỉnh gia hạn tiến độ dự án

**c. Công tác thi công:** Khởi công, thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật đạt 50% diện tích đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.

**II.4. Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền HĐQT phê duyệt:****a. Nguyên nhân điều chỉnh dự án và đề nghị phê duyệt:**

- Do điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 dự án nhằm bổ sung quỹ đất công cộng để bố trí nhà làm việc của Ban chỉ huy Quân sự phường theo đề xuất của UBND phường Điện Ngọc, bổ sung hạng mục Quảng trường và một số khu vực công cộng phục vụ người dân trong khu vực dự án và trên địa bàn, cải tạo chỉnh trang các tuyến đường giao thông đầu nối dự án vào đường ĐT.607A phù hợp với thực tế và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho công tác GPMB.



## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2023

### VINACONEX 25

- Sau khi dự án được điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500, có sự thay đổi về cơ cấu sử dụng đất và bổ sung nội dung đầu tư nên phải thực hiện lập và điều chỉnh dự án đầu tư.
- b. Nội dung dự kiến điều chỉnh dự án:** Thực hiện điều chỉnh dự án đầu tư với các nội dung chủ yếu như sau:
  - Điều chỉnh phạm vi thực hiện đầu tư dự án (mở rộng phạm vi thực hiện đầu tư mới, giảm diện tích chỉnh trang); Bổ sung các hạng mục đầu tư: Quảng trường trung tâm, khu vực công cộng, công viên cây xanh...
  - Điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án;
  - Điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án phù hợp với quy hoạch điều chỉnh và nội dung đầu tư;
  - Điều chỉnh hiệu quả đầu tư dự án.

Trân trọng./.

