

## **TỜ TRÌNH**

*V/v: Xin phê duyệt Phương án thực hiện các Dự án đầu tư của Công ty”.*

Kính gửi: Đại Hội Đồng cổ đông Công ty

Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông công ty tính hình thực hiện các dự án đầu tư của công ty như sau:

**A. Dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội” (Dự án NAK):**

**I. Các căn cứ:**

- 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 Hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp số: 2906/HĐCNVG-IMICO-VINACONEX-PVC ngày 29/6/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp IMICO và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Vinaconex –PVC về việc chuyển nhượng phần vốn góp của IMICO tại dự án “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội” thuộc lô HH3 của Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội
- Căn cứ hợp đồng hợp tác đầu tư số 113A/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVC VINACONEX ngày 29 tháng 8 năm 2010 giữa Công ty CP ĐT XD Vinaconex-PVC và ngân hàng Thương mại cổ phần Đại Dương (OCEANBANK) về việc “Hợp tác đầu tư hai toà tháp của Dự án: “Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp – Khu đô thị Nam An Khánh- Hà Nội” thuộc lô HH3 của Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, huyện Hoài Đức, TP Hà Nội.

**II. Tổng quan về dự án:**

**1. Hồ sơ pháp lý dự án:**

Lô đất HH3 thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Anh Khánh có diện tích 40.120 m2 chia làm hai khu, Khu HH3.A có diện tích 28.059 m2; Khu HH3.B có diện tích 12.061 m2.

- Chủ đầu tư dự án KĐT Nam An Khánh: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SUDICO).



- Chủ đầu tư cấp 2: Công ty CP Đầu tư Sông Đà – Việt Đức (Cty Sông Đà – Việt Đức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 07/2009/HĐCN-NAK với diện tích 28.059 m<sup>2</sup>. Phụ lục số 02 ngày 16/7/2009 kèm theo HĐ số 07/2009/HĐCN-NAK bổ sung diện tích chuyển nhượng tăng thêm : 12.061m<sup>2</sup> (cộng tổng : 40.120 m<sup>2</sup>).
  - Các đơn vị tham gia góp vốn hợp tác đầu tư vào khu HH3.A (Diện tích 28.059 m<sup>2</sup>) dự án (cập nhập đến 31/12/2021):
    - + Công ty CP Đầu tư Xây lắp Dầu khí IMICO: 30% (ủy quyền cho PVCombank)
    - + Công ty CP Vinaconex 39: 20%
    - + Các đơn vị khác: 50% (ủy quyền cho PVCombank)
- 2. Các chỉ tiêu chính của lô đất HH3** (theo Quyết định số 2796/2011/QĐ-UBND Ngày 17/6/2011 của UBND TP Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phần mở rộng – Khu B):
- Diện tích khu đất: 40.120m<sup>2</sup>;
  - Mật độ xây dựng: Khối đế 53%, khối tháp 40%;
  - Chiều cao: 7-40 tầng;
  - Tổng diện tích Xây dựng phần nổi: 421.260 m<sup>2</sup> trong đó:
    - + Diện tích sàn thương mại (9 tầng): 168.054 m<sup>2</sup>
    - + Diện tích sàn căn hộ (từ tầng 10-:-40): 252.756 m<sup>2</sup>;
  - Diện tích kinh doanh 302.970 m<sup>2</sup>:
    - + Diện tích sàn thương mại (9 tầng): 126.041 m<sup>2</sup> (tỷ lệ ~75%)
    - + Diện tích sàn căn hộ (từ tầng 10-:-40): 176.929 m<sup>2</sup> (tỷ lệ ~70%);
  - Dân số: 2.809 người.

**3. Sở hữu của Công ty Vinaconex 39 tại dự án:**

Theo nội dung hợp đồng số 2906/HĐCNVG-IMICO-VINACONEX-PVC, Công ty Vinaconex 39 góp 20% vốn đầu tư và được hưởng lợi nhuận (Sản phẩm sàn kinh doanh) tương đương 20% dự án đầu tư tại khu HH3.A với diện tích 28.059 m<sup>2</sup>. Sau khi dự án được phê duyệt lại quy hoạch 1/500 theo Quyết định số 2796/2011/QĐ-UBND Ngày 17/6/2011 của UBND TP Hà Nội, các bên liên quan đã họp nhiều lần để đưa ra phương án thiết kế và phân chia phạm vi sản phẩm của từng đơn vị nhưng do chưa thống nhất được nên số liệu sản phẩm Vinaconex 39 được hưởng tạm tính theo tỷ lệ 20% sản phẩm của lô HH3.A cụ thể như sau:

- Diện tích kinh doanh 42.378 m<sup>2</sup> trong đó:
  - + Diện tích sàn thương mại (9 tầng): 17.630 m<sup>2</sup>;
  - + Diện tích sàn căn hộ (từ tầng 10-:-40): 24.748 m<sup>2</sup>.

Theo nội dung hợp đồng Hợp tác đầu tư số A113/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVC VINACONEX ngày 29/08/2010 giữa Công ty Vinaconex 39 và Ngân hàng Oceanbank. Oceanbank đã góp vốn vào dự án với số tiền là 80 tỷ đồng. Khi dự án được



triển khai đầu tư, Vinaconex 39 phải chuyển nhượng cho Oceanbank số diện tích kinh doanh như sau:

<b>Sản phẩm Oceanbank được nhận</b>	<b>Diện tích (m2)</b>	<b>Giá bán: đồng/1m2 (Có VAT)</b>
Sàn thương mại dịch vụ	2.500	20.000.000
Sàn căn hộ	12.000	15.800.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>14.500</b>	

Diện tích Vinaconex 39 được kinh doanh sau khi chuyển nhượng một phần cho Oceanbank:

<b>Sản phẩm</b>	<b>Tổng Sản phẩm của Vinaconex 39 tại dự án</b>	<b>Sản phẩm chuyển cho Oceanbank</b>	<b>Sản phẩm Vinaconex 39 kinh doanh</b>
Sàn thương mại dịch vụ	17.630	2500	15.130
Sàn căn hộ	24.748	12000	12.748
<b>Tổng cộng</b>	<b>42.378</b>	<b>14.500</b>	<b>27.878</b>

4. **Công tác triển khai dự án:** Đến thời điểm hiện tại dự án chưa triển khai được do một số nguyên nhân như sau:
- Không có đơn vị làm đầu mối trong việc triển khai dự án, các thành viên tham gia góp vốn không thống nhất được phương án triển khai dự án.
  - Các đơn vị tham gia góp vốn vào dự án thay đổi liên tục; Pháp lý dự án chưa hoàn chỉnh, Lô đất HH3 đã được Cơ quan nhà nước giao đất cho Công ty Sudico, đã thu tiền sử dụng đất nhưng chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

### III. Đề xuất Phương án đề xuất thực hiện trong thời gian tới:

Do dự án có nhiều vướng mắc về mặt pháp lý, đối tác tham dự đầu tư vào dự án nhiều nhưng không thống nhất được về chủ trương; Việc chuyển đổi và xác định quyền làm chủ dự án cho các nhà đầu tư gặp nhiều khó khăn.... Để thuận lợi cho việc thu hội tối đa nguồn vốn đã đầu tư Hội đồng quản trị công ty xin đề xuất thực hiện dự án theo phương án như sau:

- Làm việc với Ngân hàng Oceanbank để thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư số 113A/2010/HĐHTĐT/OCEANBANK-PVC VINACONEX ngày 29 tháng 8 năm 2010. Trong trường hợp hai bên không thống nhất được phương án chấm dứt hợp đồng, Công ty Vinaconex 39 sẽ tiến hành khởi kiện ra tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội.
- Và tìm kiếm đối tác chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án với giá chuyển nhượng không thấp hơn giá vốn công ty đã đầu tư hoặc Làm việc với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp IMICO để thanh lý Hợp đồng số 2906/HĐCNVG-IMICO-VINACONEX-PVC ngày 29/6/2010 với điều kiện Công ty Cổ phần Đầu tư Xây lắp IMICO thanh toán lại số tiền không thấp hơn số tiền công ty đã đầu tư.



## **B. Dự án Tòa nhà hỗn hợp dịch vụ, thương mại, văn phòng và nhà ở chung cư – Đồng phát Phan Trọng Tuệ (dự án PTT):**

### **I. Các căn cứ:**

- 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 Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên công ty năm 2020.
- Căn cứ nghị quyết HĐQT số 04/NQ/VN39/HĐQT ngày 20 tháng 04 năm 2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Vinaconex 39 về việc “Phê duyệt Phương án thực hiện 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. Địa điểm xây dựng: xã Tam Hiệp và xã Vĩnh Quỳnh, huyện Thanh Trì, Hà Nội.
5. Diện tích sử dụng đất: 11.668m<sup>2</sup>. Trong đó: diện tích đất xây dựng là 11.000m<sup>2</sup>, diện tích đất nằm trong chỉ giới mở đường là 668m<sup>2</sup>.
6. Quy mô dân số: khoảng 1.600 người.
7. Mật độ xây dựng: 45%.
8. Hệ số sử dụng đất: 9,46 lần.
9. 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 khoảng 128.722 m<sup>2</sup>, trong đó:
    - Diện tích xây dựng khối nổi (03 tầng TMDV và 24 tầng căn hộ với 1.092 căn hộ) : 107.806 m<sup>2</sup>.
    - Diện tích xây dựng tầng hầm (02 hầm) : 20.916 m<sup>2</sup>.
  - ✓ Diện tích kinh doanh khoảng 77.812 m<sup>2</sup>, trong đó:
    - Diện tích kinh doanh sàn TMDV (03 tầng) : 68.980 m<sup>2</sup>.
    - Diện tích kinh doanh căn hộ 1.092 căn hộ: : 8.832 m<sup>2</sup>.
10. Tỷ lệ sở hữu của Vinaconex 39 là 50% vốn đầu tư dự án.



### III. Tình hình thực hiện dự án sau Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên công ty năm 2020; Nghị quyết HĐQT số 04/NQ/VN39/HĐQT ngày 20 tháng 04 năm 2021:

Sau khi được đại hội đồng cổ đông thường niên công ty năm 2020 thông qua phương án chuyển nhượng phần vốn góp tại dự án PTT, Hội đồng quản trị, Ban điều hành công ty đã tổ chức tìm kiếm đối tác để thực hiện việc chuyển nhượng dự án PTT. Tuy nhiên do dự án còn tồn tại một số vướng mắc đến nay việc chuyển nhượng dự án chưa thực hiện được.

Ngày 20 tháng 04 năm 2021 Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 39 có Nghị quyết HĐQT số 04/NQ/VN39/HĐQT về việc “Phê duyệt Phương án thực hiện 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” Ngày 27 tháng 04 năm 2020 Tổng giám đốc công ty ký phụ lục hợp đồng số 04 hợp đồng HTKD số 14/2012/HĐHTKD ngày 10/2/2012 với nội dung:

- Điều chỉnh phương án góp vốn tại dự án PTT qua đó công ty Vinaconex 39 chỉ tham gia góp vốn 9% dự án tương ứng với số tiền Vinaconex 39 đã góp vốn vào dự án và nhận lại sản phẩm là Sản phẩm dự án tương ứng với 9% số lượng sản phẩm của dự án. Quyền góp vốn 41% còn lại của Công ty Vinaconex 39 được chuyển cho Công ty Đồng phát thực hiện và thụ hưởng lợi nhuận từ dự án.
- Sau ngày 15 tháng 06 năm 2022, Công ty ĐP không thực hiện khởi công **Dự án**, thì toàn bộ các nội dung đã được thỏa thuận ở biên bản này và Phụ lục hợp đồng số 04 hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 14/2012/HĐHTKD không có hiệu lực và sẽ bị hủy bỏ khỏi Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 14/2012/HĐHTKD ký ngày 10/02/2012. Và công ty Vinaconex 39 sẽ thu hồi lại quyền góp vốn (41%) đã chuyển cho Công ty Đồng phát.

Đến nay hiệu lực của phụ lục hợp đồng số 04 đã hết, Công ty Đồng phát vẫn chưa hoàn thiện các thủ tục pháp lý và chưa thực hiện khởi công dự án.

### IV. Phương án đề xuất thực hiện trong thời gian tới:

Đề thuận lợi cho việc thu hồi tối đa nguồn vốn đã đầu tư và tạo điều kiện công việc cho công ty, Hội đồng quản trị công ty xin đề xuất thực hiện dự án theo một trong hai phương án sau:

- 4.1. Phương án 1: Ký Phụ lục số 05 của hợp đồng HTKD số 14/2012/HĐHTKD ngày 10/2/2012 với nội dung gia hạn hiệu lực của phụ lục số 04 hợp đồng HTKD số 14/2012/HĐHTKD ngày 27/4/2020; thời hạn gia hạn là 5 năm kể từ ngày ký.
- 4.2. Phương án 2: Hợp tác toàn diện với Ngân Hàng PVCombank trong việc triển khai dự án cụ thể như sau:
  - Thế chấp toàn bộ nguồn thu từ dự án PTT cho Ngân hàng PVCombank để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của Công ty tại Ngân Hàng PVCombank.

- Ký hợp đồng tín dụng với Ngân Hàng PVCombank với nội dung: “Đề nghị Ngân hàng PVCombank cấp tín dụng cho dự án và Ngân hàng PVCombank được quyền quản lý toàn bộ nguồn thu/chí tại dự án. Toàn bộ lợi nhuận và các khoản tiền đã đầu tư sau khi trừ đi chí phí quản lý công ty sẽ được dùng để thanh toán các khoản nợ của Công ty Vinaconex 39 tại ngân hàng PVCombank.

Hội đồng quản trị công ty kính trình Hội đồng quản trị Công ty xem xét phê duyệt và Ủy quyền cho người đại diện theo pháp luật của công ty thực hiện.

Trân trọng cảm ơn!

**TM HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**CHỦ TỊCH**



**Phan Đình Phong**