

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 2024

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;

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 án đầu tư xây dựng Nhà ở Khu đô thị Ngân Câu, tại Phường Điện Ngọc; Dự án Nhà máy sản xuất cơ khí Vinaconex 25 tại CCN Thương Tín phường Điện Nam Đông và Dự án Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Vinaconex 25 tại CCN Nam Dương, phường Điện Dương - Điện Nam Đông thuộc thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam được trình bày chi tiết kèm theo Tờ trình này.

Trong năm 2023, Hội đồng quản trị chỉ thực hiện quyết định các nội dung thuộc phạm vi thẩm quyền của Hội đồng quản trị, không quyết định các nội dung thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo ủy quyền tại Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01.NQ/2023/VC25-ĐHĐCĐ ngày 29/03/2023.

2. Để đảm bảo đáp ứng kịp thời nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm 2024 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 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 Câu, tại Phường Điện Ngọc, Thị xã Điện Bàn, Tỉnh Quảng Nam.
 - Dự án Nhà máy sản xuất cơ khí Vinaconex 25 tại CCN Thương Tín, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn.
 - Dự án Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Vinaconex 25 tại CCN Nam Dương, phường Điện Dương - Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn.



VINACONEX 25

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN 2024

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.



**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CỔ PHẦN CHỦ TỊCH**

VINACONEX 25

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; Nhà máy sản xuất cơ khí Vinaconex 25 tại CCN Thương Tín và Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Vinaconex 25 tại CCN Nam Dương "

Kính gửi: **ĐẠI 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 Câu 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/2023/VC25-ĐHĐCĐ ngày 29/3/2023, 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 m². Trong đó:

- Đất công cộng:	4.107 m ²
- Đất TMDV:	3.884 m ²
- Đất ở:	92.564 m ²
+ Đất ở chia lô:	75.428 m ²
+ Đất tái định cư:	8.065 m ²
+ Đất ở biệt thự:	9.071 m ²
- Đất cây xanh công viên:	10.588 m ²
- Đất hạ tầng kỹ thuật:	79.941 m ²
- Đất tín ngưỡng (miếu)	153 m ²
- 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).

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:**

Dự án đã thực hiện giao đất 4 đợt, diện tích đã giao 12,69 ha/14,4 ha. Đã nộp 88.880.331.298 đồng tiền sử dụng đất.

Nghiệm thu hạ tầng kỹ thuật cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Đang thực hiện thủ tục cấp sổ block.

Công tác điều chỉnh quy hoạch: đang thực hiện các thủ tục trình thẩm định, phê duyệt đồ án chi tiết.

c. **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 cấp phối đá dăm, cây xanh, cấp nước, cấp điện trong phạm vi đã bàn giao mặt bằng.

I.3. 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.**

I.4. 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 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.

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 m².

VINACONEX 25

- 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 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:* 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 hơn 70% 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.

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 24ha/ 32,71 ha (phần còn lại 8,71 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:

- Điều chỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư, điều chỉnh dự án đầu tư.
- Thực hiện thủ tục giao đất đợt 1 (tổng diện tích dự kiến 95% diện tích Khu đầu tư mới).
- Xác định mức thu tiền sử dụng đất.
- Thực hiện các thủ tục đầu tư nội bộ.
- 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.



II.4. 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, 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 và nội dung đầu tư;
- Điều chỉnh hiệu quả đầu tư dự án.

III. Dự án Nhà máy sản xuất cơ khí Vinaconex 25 tại CCN Thương Tín, phường Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn:

Dự án Nhà máy sản xuất cơ khí Vinaconex 25 được UBND tỉnh Quảng Nam quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư tại Quyết định số 1905/QĐ-UBND ngày 08/07/2021 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư theo Quyết định số 2049/QĐ-UBND ngày 28/9/2023, với tiến độ cụ thể như sau:

- Từ tháng 6/2021 đến Quý IV/2023: hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, phòng cháy chữa cháy;
- Từ Quý I/2024 đến Quý III/2024: xây dựng nhà xưởng, lắp đặt máy móc, thiết bị;
- Quý IV/2024: hoàn thành toàn bộ dự án và đi vào hoạt động chính thức.

IV. Dự án Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Vinaconex 25 tại CCN Nam Dương, phường Điện Dương - Điện Nam Đông, thị xã Điện Bàn:

Dự án Nhà máy sản xuất vật liệu xây dựng Vinaconex 25 tại lô CN-17, Cụm công nghiệp Nam Dương (“Dự án”) được UBND tỉnh Quảng Nam chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 2821/QĐ-UBND ngày 15/10/2020 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1854/QĐ-UBND ngày 31/08/2023, với tiến độ cụ thể như sau:

- Từ Quý I/2020 đến Quý IV/2024: thực hiện các thủ tục về đầu tư, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đất đai, xây dựng;
- Từ Quý I/2025 đến Quý III/2025: xây dựng nhà xưởng, lắp đặt máy móc;
- Quý IV/2025: hoàn thành toàn bộ dự án, đưa nhà máy vào hoạt động chính thức

Trân trọng./.