

Hà Nội, ngày 14 tháng 06 năm 2016

TỜ TRÌNH

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2016

V/v: Thay đổi chủ đầu tư Dự án Xây dựng Nhà ở cho cán bộ công nhân viên Vicostone

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13, Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 và các Nghị định của Chính phủ, các thông tư của các Bộ chuyên ngành về hướng dẫn các Luật trên;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty cổ phần Vicostone đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2008 thông qua ngày 26/03/2008; sửa đổi ngày 04/08/2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 12/2016 NQ/VCS-HĐQT ngày 26/04/2016 của Hội đồng quản trị Công ty CP VICOSTONE về việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2016.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông biểu quyết thông qua chủ trương cho phép thay đổi chủ đầu tư Dự án Xây dựng nhà ở cho CBCNV Vicostone cụ thể như sau:

I. Tổng quan về dự án:

- Chủ đầu tư: CTCP VICOSTONE.
- Địa điểm: Lô đất CT thuộc Khu dân dụng Bắc Phú Cát, xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, Thành phố Hà Nội.
- Tổng mức đầu tư: **685.539.865.000 đồng**
- Nguồn vốn: Vốn tự có, vốn vay từ các tổ chức tín dụng và vốn huy động khác.
- Quy mô đầu tư: Xây dựng 02 tòa nhà chung cư cao 21 tầng (ký hiệu 21T1 và 21T2) có 01 tầng hầm chung. Tổng số căn hộ là 960 căn với diện tích từ 44,6m² đến 65,8m² (theo diện tích thông thủy căn hộ) hoặc từ 47,9m² đến 69,2m² (tính theo diện tích tim tường).

- Mục tiêu đầu tư: Đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho CBCNV, giúp CBCNV ổn định chỗ ở, yên tâm công tác lâu dài cho Công ty, đồng thời tạo công ăn việc làm cho nhiều lao động trong quá trình xây dựng và vận hành dự án;
- Tình hình thực hiện:

Ngày 30/10/2013, dự án đã được Sở Xây dựng TP. Hà Nội cấp Giấy phép xây dựng giai đoạn 1 số 55/GPXD-SXD về việc xây dựng móng và tầng hầm của dự án; Ngày 23/01/2015, Sở xây dựng TP. Hà Nội cấp Giấy phép xây dựng số 04/GPXD-SXD cho giai đoạn 2 của dự án;

Công ty đã khởi công xây dựng trước tòa 21T1 vào tháng 06/2014. Tính đến thời điểm hiện tại công trình đã hoàn thiện đồ sàn tầng 22, xây trát tường bao, tường căn hộ hoàn thiện đến tầng 14. Dự kiến bàn giao nhà vào tháng 10/2016.

Giá trị giải ngân thực hiện trong năm 2015 đạt **71.106.853.561 đồng**, lũy kế giải ngân của dự án đến hết ngày 30/04/2016 đạt **132.546.612.752 đồng**;

Trong chi phí đầu tư đã thực hiện, vốn vay ngân hàng là: **70.520.592.372 đồng** với lãi suất 9,5%/năm; lũy kế lãi đã trả đến hết ngày 30/04/2016 là **3.540.198.660 đồng**.

Kế hoạch giải ngân đến 31/12/2016: **312,7 tỷ đồng**.

II. Đánh giá hiệu quả kinh tế của dự án:

Mục tiêu chính của dự án là nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho CBCNV. Việc phân phối, bán căn hộ ra thị trường chỉ được thực hiện sau khi đã đáp ứng đủ nhu cầu của CBCNV.

Vì mục đích hỗ trợ CBCNV, giá bán dự kiến là mức giá thành đảm bảo Công ty có thể thu hồi đủ vốn đầu tư, mà không có lợi nhuận.

Tuy nhiên, theo đánh giá của Công ty ngay cả với mức giá nêu trên việc bán được căn hộ tại khu vực xã Thạch Hòa sẽ rất khó khăn nếu không có những giải pháp hỗ trợ hiệu quả như bảo lãnh cho CBCNV vay tiền ngân hàng để mua nhà và thanh toán dần trong 10 - 15 năm. Đối với việc bán căn hộ ra thị trường, Công ty không thực hiện bảo lãnh, nhưng cũng phải hợp tác với ngân hàng thực hiện cho vay vốn đối với người mua có nhu cầu và thực hiện thế chấp chính căn hộ đó.

Với tổng số CBCNV gần **600 người**, nhu cầu đăng ký mua nhà tối đa khoảng 150-200 căn. Việc bán căn hộ cho CBCNV của các công ty khác trong Tập đoàn sẽ phải thực hiện như đối với việc bán ra thị trường, do Công ty không thể đứng ra bảo lãnh cho CBCNV của các công ty này vay vốn vì VICOSTONE không sở hữu vốn tại các công ty này.

Từ những phân tích nêu trên có thể khẳng định: Việc chuyển nhượng dự án từ Công ty VICOSTONE sang CTCP Phụng Hoàng Xanh A&A (Phenikaa) là cần thiết nhằm:

- Đảm bảo quyền và lợi ích cho CBCNV trong toàn Tập đoàn vì với tư cách là công ty mẹ, Phenikaa có đủ cơ sở để bảo lãnh cho CBCNV vay vốn khi có nhu cầu mua nhà;
- Giúp VICOSTONE nhanh chóng thu hồi toàn bộ vốn đầu tư đã bỏ ra; giảm bớt các chi phí liên quan như chi phí lãi vay, chi phí quản lý vận hành tòa nhà... để tập trung nguồn lực vào hoạt động kinh doanh cốt lõi và đầu tư mở rộng sản xuất đảm bảo hoạt động kinh doanh hiệu quả và bền vững.

III. Phương án chuyển nhượng dự án

1. Chủ đầu tư hiện tại: Công ty cổ phần Vicostone
2. Chủ đầu tư đề nghị thay đổi: Công ty cổ phần Phụng Hoàng Xanh A&A
3. Các nội dung của dự án đã được duyệt: Không thay đổi.
4. Nghĩa vụ với các đơn vị liên quan:

Chủ đầu tư mới sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ đối với các đơn vị/cá nhân liên quan, đảm bảo quyền và lợi ích không thay đổi như Công ty CP Vicostone đang thực hiện.

Phenikaa sẽ phải thanh toán tất cả các chi phí phát sinh (bao gồm chi phí tài chính hợp pháp) từ đầu dự án đến thời điểm có đủ các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật và cơ quan có thẩm quyền chấp thuận thay đổi chủ đầu tư, không gây bất cứ khoản lỗ phát sinh nào cho VICOSTONE, tất cả các khoản đầu tư tại thời điểm này mà Vicostone chưa thanh toán cho các nhà thầu thì Công ty CP Phụng Hoàng Xanh A&A có nghĩa vụ thanh toán cho nhà thầu thay cho Vicostone.

5. Phương thức thực hiện: Công ty CP Vicostone thực hiện chuyển nguyên trạng dự án và Công ty CP Phụng Hoàng Xanh A&A nhận nguyên trạng dự án để tiếp tục triển khai các hạng mục công việc mà Vicostone đang thực hiện dở dang.
6. Thời gian thực hiện:

Trong Quý III-IV năm 2016

Trong thời gian thực hiện các thủ tục thay đổi chủ đầu tư của dự án theo đúng quy định của pháp luật, Công ty cổ phần Vicostone vẫn tiếp tục triển khai thực hiện nhằm đảm bảo tiến độ của Dự án; Chủ đầu tư mới sẽ tiếp quản và tổ chức thực hiện Dự án sau khi có sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền và có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật.

7. Chi phí thực hiện việc thay đổi chủ đầu tư:

Mọi chi phí hợp pháp để thực hiện việc thay đổi chủ đầu tư do Công ty cổ phần Phụng Hoàng Xanh A&A chi trả.

8. Ủy quyền cho HĐQT Công ty:

- Hoàn thiện và phê duyệt phương án chi tiết đảm bảo quyền, lợi ích của khách hàng (nếu có) và các bên có liên quan;
- Quyết định thời điểm và chỉ đạo làm việc với các cơ quan chức năng có thẩm quyền để được chấp thuận chuyển chủ đầu tư và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc thay đổi chủ đầu tư dự án đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của cổ đông và của Công ty.
- Quyết định giá chuyển nhượng dự án trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu thực hiện việc thay đổi chủ đầu tư bằng hình thức chuyển nhượng dự án, trên cơ sở đảm bảo VICOSTONE không bị lỗ từ dự án này.

Phương án nêu trên, sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chỉ có thể được thực hiện nếu có sự chấp thuận của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Trân trọng kính trình !

Nơi gửi:

- ĐHCĐBT2016
- Lưu QHCD, Hồ sơ ĐHCĐBT2016

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(Đã ký)
HÒ XUÂN NĂNG**