

### TỜ TRÌNH

V/v: Chấp thuận giao dịch hợp tác đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà giữa Công ty với Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam - VINACONEX và việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công ty để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của VINACONEX liên quan đến huy động vốn tham gia hợp tác đầu tư với Công ty

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 do Quốc hội khóa 14 nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 04/11/2019 và Điều lệ sửa đổi ngày 17/12/2020;

Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex (Vinaconex-ITC) được thành lập ngày 07/3/2008 và hiện do Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam - VINACONEX ("Tổng công ty CP VINACONEX") sở hữu 10,71% Vốn Điều lệ. Công ty Vinaconex-ITC hoạt động chính trong mảng đầu tư kinh doanh bất động sản của Tổng công ty CP VINACONEX.

Công ty Vinaconex-ITC cùng với Tổng công ty CP VINACONEX và các đơn vị thành viên khác của Tổng công ty CP VINACONEX hoạt động theo mô hình Tổng công ty, là nhóm công ty có mối quan hệ với nhau thông qua sở hữu cổ phần, phần vốn góp hoặc liên kết khác.

Dưới mô hình hoạt động Tổng công ty, Tổng công ty CP VINACONEX thực hiện vai trò định hướng chiến lược sản xuất kinh doanh, phát triển thị trường, phát triển thương hiệu của cả Tổng công ty; Các công ty con, công ty liên kết trong hệ thống được phân chia hoạt động trong các lĩnh vực chuyên ngành cụ thể và thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo định hướng chiến lược chung của Tổng công ty.

Để tiếp tục phát huy được thế mạnh hoạt động theo mô hình Tổng công ty và đồng thời đảm bảo sự kết nối xuyên suốt với Tổng công ty CP VINACONEX, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 thông qua việc hợp tác đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (Cát Bà Amatina) và việc sử dụng tài sản thuộc sở hữu của Công ty để bảo đảm cho toàn bộ nghĩa vụ của Tổng công ty CP VINACONEX liên quan đến việc huy động vốn tham gia hợp tác phát triển Dự án của VINACONEX theo nội dung sau:

1. Phê duyệt giao dịch hợp tác đầu tư giữa Công ty với Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam - VINACONEX ("Tổng công ty CP VINACONEX") để



triển khai đầu tư và phát triển các hạng mục đầu tư của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (Cát Bà Amatina) tại thị trấn Cát Bà, xã Trân Châu, huyện Cát Hải, Tp. Hải Phòng do Công ty làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án: 6777864530 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng chứng nhận lần đầu ngày 27/9/2007, chứng nhận thay đổi lần thứ 3 ngày 22/12/2020 và các hồ sơ các hồ sơ pháp lý liên quan khác mà Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (Cát Bà Amatina) đã được cơ quan thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt, với một số nội dung chính của giao dịch hợp tác đầu tư như sau:

- Phạm vi hợp tác đầu tư: Các hạng mục đầu tư của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (Cát Bà Amatina).
- Phương thức hợp tác: việc hợp tác đầu tư này không hình thành pháp nhân mới. Công ty Vinaconex-ITC đứng tên đại diện thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan đến đầu tư, thi công xây dựng và kinh doanh của dự án;
- Hình thức góp vốn của các bên:
  - + Công ty Vinaconex-ITC góp bằng giá trị tài sản, quyền đầu tư kinh doanh khai thác hạ tầng của phạm vi các hạng mục cụ thể sẽ hợp tác đầu tư mà Công ty Vinaconex-ITC đã đầu tư của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (Cát Bà Amatina) đến thời điểm hiện tại (không bao gồm các hạng mục đã kinh doanh, hợp tác đầu tư hoặc thế chấp với tổ chức khác tới thời điểm hiện tại);
  - + Tổng công ty CP VINACONEX góp bằng tiền để phục vụ cho việc đầu tư tiếp theo của phạm vi các hạng mục cụ thể sẽ hợp tác đầu tư nêu trên;
- Tiến độ góp vốn hợp tác đầu tư: trong năm 2021;
- Tỷ lệ phân chia lợi nhuận của các bên: theo tỷ lệ góp vốn giữa các bên trong hợp tác đầu tư.

2. Chấp thuận việc Công ty sử dụng các tài sản thuộc sở hữu của Công ty để thế chấp và bảo đảm đối với toàn bộ nghĩa vụ nợ của Tổng công ty CP VINACONEX phát sinh với Bên thứ 3, bao gồm nhưng không giới hạn các Tổ chức tín dụng, Tổ chức kinh tế, Nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp liên quan đến việc Tổng công ty CP VINACONEX huy động vốn tham gia hợp tác đầu tư với Công ty vào Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (Cát Bà Amatina). Các tài sản được sử dụng để thế chấp và bảo đảm bao gồm nhưng không giới hạn ở tất cả tài sản và quyền tài sản, quyền sử dụng đất, cùng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến các thửa đất (với mục đích sử dụng là đất ở) có tổng diện tích khoảng 12,73 ha (mười hai phẩy bảy mươi ba hecta) nằm trong Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (Cát Bà Amatina) tại Thị trấn Cát Bà và xã Trân Châu, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng.

3. Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty được quyền quyết định chi tiết phương án hợp tác đầu tư, tài sản sử dụng để thế chấp và đảm bảo, và phê duyệt các điều khoản và điều kiện cụ thể của các giao dịch, hợp đồng và tất cả các văn bản liên quan để triển khai, thực hiện các công việc nêu tại mục 1 và mục 2 của Tờ trình này, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc:



- i. Lựa chọn và quyết định các tiểu khu, hạng mục cụ thể của Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà (Cát Bà Amatina) phù hợp để hợp tác đầu tư;
- ii. Quyết định Tổng giá trị vốn hợp tác đầu tư, giá trị vốn góp và tỷ lệ góp vốn của các bên căn cứ trên phạm vi các hạng mục hợp tác đầu tư;
- iii. Lựa chọn và quyết định các tài sản sử dụng để thế chấp, các thửa đất theo mục 2 nêu trên, và/hoặc các thửa đất khác tương ứng với các tiểu khu, hạng mục mà các bên triển khai hợp tác đầu tư đã nêu ở mục 1 nêu trên để làm tài sản đảm bảo;
- iv. Được quyền quyết định xử lý tài sản bảo đảm bao gồm và không giới hạn việc lựa chọn tài sản xử lý, phương thức xử lý, cách thức xử lý .... trong trường hợp phải xử lý tài sản bảo đảm, trên cơ sở tuân thủ quy định pháp luật và thỏa thuận với các bên liên quan.
- v. Phê duyệt việc ký kết, sửa đổi, bổ sung, chấm dứt, thay thế các hợp đồng, giao dịch đó, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật và quy định của Công ty.
- vi. Hội đồng quản trị được phép giao/ủy quyền cho Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc Tổng giám đốc Công ty thực hiện một hoặc một số nội dung được ủy quyền trên đây.
- vii. Hội đồng quản trị chủ động quyết định các vấn đề phát sinh khác (nếu cần thiết) liên quan trong quá trình thực hiện các công việc nêu tại mục 1 và mục 2 của Tờ trình này.

Công ty Vinaconex-ITC kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt.

Xin trân trọng cảm ơn!

**Nơi nhận:**  
- Như k/g;  
- Lưu TCHC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**



**Dương Văn Mậu**