

TỜ TRÌNH

V/v: **Phê duyệt kết quả thực hiện Phương án triển khai và kinh doanh Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2024 và Thông qua Phương án triển khai và kinh doanh Dự án trong năm 2025.**

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025**

- 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 của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (Vinaconex-ITC);

Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex-ITC kính báo cáo và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 phê duyệt Kết quả thực hiện Phương án triển khai và kinh doanh Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà tại Thị trấn Cát Bà và xã Trân Châu, huyện Cát Hải, thành phố Hải Phòng (sau đây gọi là "**Dự Án**") trong năm 2024 và Thông qua Phương án triển khai và kinh doanh Dự án trong năm 2025 với các nội dung chính như sau:

I. Phê duyệt kết quả thực hiện Phương án triển khai và kinh doanh Dự án Khu đô thị du lịch Cái Giá, Cát Bà trong năm 2024 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 thông qua ngày 04/4/2024.

Trong năm 2024, Công ty Vinaconex-ITC đã thực hiện các công việc như sau:

- 1.1. Về việc tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai công tác thi công đối với Dự án:
 - Công ty đã và đang thực hiện các thủ tục pháp lý quan trọng như: Hoàn thành thủ tục xin điều chỉnh Quyết định giao đất, hoàn thành thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, hiện đang tiến hành xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Khách hàng mua nhà ở biệt thự song lập khu A1 (BT4).
 - Công ty triển khai thi công cơ bản hoàn thành các hạng mục hạ tầng kỹ thuật và xây dựng một số công trình thấp tầng thuộc Dự án.
- 1.2. Về việc Thông qua phương án đầu tư, kinh doanh của Dự án theo các hình thức chuyển nhượng một phần Dự án cho nhà đầu tư khác để tiếp tục đầu tư, kinh doanh và hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng, hợp tác với bên thứ ba để triển khai bán hàng... phù hợp với thực tế triển khai Dự án và quy định của pháp luật:

Năm 2024, Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt phương án kinh doanh Dự án. Tuy nhiên, do thị trường chưa thuận lợi, Công ty vẫn chưa triển khai kinh doanh.



- 1.3. Về việc tiếp tục làm việc với các tổ chức tín dụng, nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai các phương án hợp tác, hoạt động huy động vốn (bao gồm cả thế chấp các tài sản của Dự án để triển khai phương án huy động vốn), tăng quy mô vốn cho việc triển khai phương án đầu tư và kinh doanh của Dự án phù hợp với thực tế triển khai của Dự án và quy định của pháp luật:

Năm 2024, Công ty đã tiếp tục làm việc với Ngân hàng VPB và các đối tác để bổ sung vốn đầu tư thực hiện Dự án.

II. Trình Đại hội đồng cổ đông thông qua việc tiếp tục triển khai công tác đầu tư và Phương án kinh doanh của Dự án trong giai đoạn tiếp theo như sau:

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt việc tiếp tục triển khai công tác đầu tư và phương án kinh doanh Dự án khu đô thị Cái Giá, Cát Bà với các nội dung chính như sau:

- 2.1 Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý và triển khai công tác thi công đối với Dự án.
- 2.2 Thông qua phương án đầu tư, kinh doanh của Dự án theo các hình thức bao gồm: i) Chuyển nhượng một phần Dự án cho nhà đầu tư khác để tiếp tục đầu tư; ii) Kinh doanh và/hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng của Dự án; iii) Hợp tác với bên thứ ba để triển khai bán hàng; và các hình thức kinh doanh khác... phù hợp với điều kiện thực tế triển khai Dự án và quy định của pháp luật.
- 2.3 Tiếp tục làm việc với các tổ chức tín dụng, nhà đầu tư có năng lực tài chính để triển khai các phương án hợp tác, hoạt động huy động vốn (bao gồm cả thế chấp các tài sản của Dự án để triển khai phương án huy động vốn), tăng quy mô vốn cho việc triển khai phương án đầu tư và kinh doanh của Dự án phù hợp với thực tế triển khai của Dự án và quy định của pháp luật.
- 2.4 Thực hiện mọi quyền hạn và trách nhiệm khác của Chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật để hoàn thành việc đầu tư và kinh doanh đối với Dự án.

III. Đại hội đồng cổ đông giao/ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định và phê duyệt các nội dung như sau:

Để tiếp tục thực hiện Phương án triển khai và kinh doanh Dự án cho giai đoạn tiếp theo, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và tiếp tục thông qua việc giao/ ủy quyền cho Hội đồng quản trị toàn quyền quyết định, phê duyệt những vấn đề sau:

1. Đại hội đồng cổ đông giao/ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ trì tổ chức triển khai, quyết định tất cả các nội dung, công việc cần thiết để thực hiện hoàn thiện các thủ tục pháp lý đối với Dự án, thiết kế và thi công xây dựng Dự án, triển khai phương án đầu tư, kinh doanh của Dự án, triển khai phương án huy động vốn, và thực hiện các quyền hạn và trách nhiệm khác của Chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật nhằm thực hiện hoàn thành các nội dung tại Mục II của Tờ trình này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua như trên và báo cáo kết quả thực hiện cho Đại hội đồng cổ đông.
2. Trong phạm vi giao/ ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông nêu trên, Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn, đàm phán với đối tác, quyết định thời gian thực hiện, giá trị, tiến độ, điều kiện thực hiện..., quyết định về phương án đầu tư kinh doanh, chuyển nhượng một phần Dự án, và thông qua các hợp đồng, giao dịch mua, bán, chuyển nhượng một phần Dự án; các hợp đồng kinh doanh và/hoặc bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng của Dự án; các hợp đồng hợp tác với bên thứ ba để triển khai bán hàng của Dự án; các hợp đồng vay, cho vay, thế chấp và hợp đồng, giao dịch khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Dự án thuộc thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định tại Điều lệ Công ty và quy định pháp luật. Các quyết định của Hội đồng quản trị khi thực hiện các

3. Hội đồng quản trị được phép giao hoặc ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc Công ty để triển khai thực hiện một hoặc một số các công việc nêu trên sau khi đã được Hội đồng quản trị thông qua.

Xin trân trọng cảm ơn!

- Như trên;
- Lưu TCHC, TCKT.

