

Số: **25**/2026/TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày **25** tháng **08** năm 2026

TỜ TRÌNH

**(V/v: Thông qua việc đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình dịch vụ
và nhà ở cao cấp 267 Quang Trung)**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông
Công ty cổ phần Liên hợp Thực phẩm**

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/6/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật số 56/2024/QH15 ngày 29/11/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần Liên hợp Thực phẩm;
- Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Liên hợp Thực phẩm (“Công ty”) kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét thông qua việc đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình dịch vụ và nhà ở cao cấp 267 Quang Trung với các nội dung sau:

I. Đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng công trình dịch vụ và nhà ở cao cấp 267 Quang Trung:

Thông tin về Dự án đầu tư:

1. Tên dự án: Dự án Đầu tư xây dựng công trình dịch vụ và nhà ở cao cấp 267 Quang Trung
2. Địa điểm thực hiện dự án: số 267 đường Quang Trung, phường Hà Đông, thành phố Hà Nội
3. Mục tiêu đầu tư:

Đầu tư xây dựng dự án Đầu tư xây dựng công trình dịch vụ và nhà ở cao cấp 267 Quang Trung, hiện thực hóa Quy hoạch chung Thủ đô Hà Nội đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; Quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, quy hoạch sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; hình thành khu ở mới, đáp ứng nhu cầu về nhà ở; chỉnh trang từng bước nâng cấp đô thị; đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội phục vụ sinh hoạt chung của cộng đồng dân cư; góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

Dự án dự kiến quy mô khoảng 896 căn nhà, hoàn thành vào năm 2032. Khu đất thực hiện

dự án có diện tích khoảng 1,14 ha, đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cho Công ty thuê đất tại Quyết định số 826/QĐUB ngày 11 tháng 02 năm 2010, điều chỉnh tại Quyết định số 5123/QĐ-UBND ngày 08/11/2012, Hợp đồng thuê đất số 75/HĐTĐ Ngày 31/3/2010, Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 279/PLHĐTĐ ký ngày 19/11/2012 và được Sở Tài Nguyên và Môi trường cấp GCNQSDĐ số hiệu BA 495681 vào ngày 08/12/2010 và cấp GCNQSDĐ số hiệu BM 666031 vào ngày 29/11/2012.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích:

+ Diện tích sử dụng đất: khoảng 11.431,9 m², trong đó:

* Diện tích đất thực hiện dự án: khoảng 11.324,2 m²

* Diện tích đất để mở đường theo quy hoạch: khoảng 107,7 m²

- Diện tích đất phù hợp quy hoạch: khoảng 11.324,2 m² (trừ diện tích đất mở đường theo quy hoạch)

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Diện tích sàn TMDV: khoảng 16.986 m²

+ Căn hộ chung cư để bán: khoảng 896 căn

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	CHỈ TIÊU
1	Diện tích xây dựng	m ²	11.324,2 m ²
2	Tổng diện tích sàn xây dựng tầng nổi	m ²	144.944 m ²
3	Tổng diện tích sàn tầng hầm	m ²	33.971 m ²
4	Số tầng	tầng	38 tầng bao gồm: - 03 tầng đế - 32 tầng tháp (nhà ở - bao gồm 01 tầng lánh nạn) - 03 tầng hầm
5	Mật độ xây dựng khối để tối đa	%	50%
6	Hệ số sử dụng đất (lần)		Khoảng 12,8 lần
7	Dân số (người)		3.225

5. Vốn đầu tư và phương án huy động vốn:

5.1. Tổng vốn đầu tư dự án: **3.168.841.000.000 đồng** (Bằng chữ: Ba nghìn một trăm sáu mươi tám tỷ, tám trăm bốn mươi một triệu đồng ./.).

Trong đó:

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Chi phí xây dựng	2.005.960.574.545	200.596.057.455	2.206.557.000.000
2	Chi phí thiết bị	283.618.730.909	28.361.873.091	311.980.604.000
3	Chi phí quản lý dự án, tư vấn đầu tư xây dựng, một số chi phí khác	228.957.930.545	22.895.793.055	251.853.724.000
4	Chi phí dự phòng	205.005.074.182	20.500.507.418	225.505.582.000
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	172.943.943.000	0	172.943.943.000
	Tổng cộng	2.896.486.253.181	272.354.231.018	3.168.840.853.000
	Làm tròn			3.168.841.000.000

Trong đó:

- Vốn góp của chủ đầu tư: **633.768.200.000 đồng** (Bằng chữ: Sáu trăm ba mươi ba tỷ, bảy trăm sáu mươi tám triệu, hai trăm nghìn đồng ./.).

- Vốn huy động: **2.535.072.800.000 đồng** (Bằng chữ: Hai nghìn năm trăm ba mươi lăm tỷ, không trăm bảy mươi hai triệu, tám trăm nghìn đồng ./.).

5.2. Nguồn vốn đầu tư:

a) Tổng vốn đầu tư dự án: 3.168,84 tỷ đồng.

b) Vốn góp để thực hiện dự án (vốn chủ sở hữu): **633,77** đồng, tương ứng 20% tổng giá trị đầu tư của dự án, tiến độ góp vốn dự kiến trong Quý I/2027.

c) Vốn huy động: **2.535,07** tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 80% tổng giá trị đầu tư của dự án, Công ty dự kiến vay từ các tổ chức tín dụng. Tiến độ dự kiến: bắt đầu giải ngân từ Quý I/2027 sau khi được Ngân hàng đồng ý giải ngân.

6. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Góp vốn và huy động các nguồn vốn từ năm đầu tiên theo nhu cầu vốn của dự án và phù hợp với quy định của pháp luật.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án:

+ Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Quý II/2026 đến quý IV/2026.

+ Giai đoạn thực hiện dự án: Quý I/2027 đến quý II/2032.

+ Giai đoạn hoàn thành đưa vào sử dụng: Quý III/2032.

II. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty.

ĐHĐCĐ ủy quyền và giao cho HĐQT Công ty thực hiện toàn bộ các thủ tục pháp lý có liên quan để triển khai hoàn thành dự án đầu tư bao gồm và không giới hạn toàn bộ các công việc có liên quan:

- Lập chủ trương đầu tư dự án, trình và báo cáo xin chủ trương đầu tư dự án với các cơ quan quản lý có thẩm quyền; điều chỉnh, cập nhật nội dung theo yêu cầu của cơ quan quản lý nhằm đáp ứng điều kiện thực hiện dự án theo quy định của pháp luật; HĐQT ký các tài liệu, thủ tục với các cơ quan quản lý nhà nước để triển khai dự án;
- Quyết định và chỉ đạo triển khai các thủ tục có liên quan để lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án, ký hợp đồng tổng thầu, thiết kế, thi công dự án theo quy định của pháp luật;
- Quyết định chi tiết các nội dung công việc liên quan đến việc triển khai dự án, quyết định thời gian thực hiện dự án đầu tư căn cứ vào tình hình phê duyệt pháp lý và tài chính của dự án đầu tư;
- Quyết định toàn bộ thủ tục, hồ sơ có liên quan, lựa chọn Ngân hàng, thỏa thuận, đàm phán các điều kiện, điều khoản tín dụng đối với khoản vay tín dụng để thực hiện dự án: tổng giá trị khoản vay, thời hạn vay, lãi suất vay, kế hoạch trả nợ, tài sản đảm bảo, ... ; Quyết định và ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng để phục vụ dự án đầu tư;
- Quyết định sử dụng các nguồn vốn của Công ty (vốn tự có, vốn huy động, vốn khác,..) để đầu tư thực hiện dự án; phân bổ nguồn vốn và sử dụng vốn đầu tư có hiệu quả;
- Quyết định hoàn thiện toàn bộ các thủ tục pháp lý có liên quan đến dự án; ký toàn bộ các hợp đồng có liên quan với các cơ quan quản lý có thẩm quyền, các đối tác, các bên liên quan trong quá trình triển khai thực hiện dự án đầu tư;
- Quyết định và chỉ đạo các phòng, ban liên quan của Công ty thực hiện các thủ tục, công việc để thực hiện dự án đầu tư. Căn cứ trường hợp cụ thể của dự án, HĐQT có thể ủy quyền/ giao cho các cá nhân liên quan để thực hiện các công việc của dự án.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và biểu quyết thông qua.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi;
- CBTT;
- TV HĐQT, BTGD, BKS;
- Lưu VP.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Vĩnh Phúc

