

TỜ TRÌNH

Về việc thực hiện chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án của “Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh”

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020;
- Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng 62/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
- Căn cứ vào Thông báo số 114/TB-UB ngày 20/6/2003 của UBND tỉnh Hưng Yên đối với dự án;
- Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 60/QĐ-UBND do UBND tỉnh Hưng Yên cấp ngày 09/07/2020;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty CP Nước và Môi trường Việt Nam (sửa đổi, bổ sung lần thứ mười),

HĐQT kính gửi Quý cổ đông để lấy ý kiến bằng văn bản các nội dung đề nghị chấp thuận chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh như sau:

1. Thông tin chung về Dự án:

Dự án Đầu tư Xây dựng Hệ thống cấp nước (“Dự án”) tại thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên được Công ty VIWASE (“Nhà đầu tư”) bắt đầu thực hiện từ năm 2003 đến nay theo các Quyết định chủ trương đầu tư UBND tỉnh Hưng Yên (Thông báo số 114/TB-UB ngày 20/6/2003 và Quyết định chủ trương đầu tư số 60/QĐ-UBND ngày 09/7/2020), với nội dung chính như sau:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư Xây dựng Hệ thống Cấp nước.
- Địa điểm và phạm vi thực hiện dự án: trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.
- Diện tích đất thuê hàng năm: 21.324,2 m² thuộc địa bàn thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.
- Quy mô dự án:
 - + Đầu tư xây dựng mới, hoàn chỉnh, đồng bộ hệ thống khai thác nước ngầm, xử lý và cung cấp nước sạch đạt tiêu chuẩn chất lượng 01/2009 BYT, phục vụ nhu cầu sử dụng nước sạch cho người dân trên địa bàn thị trấn Như Quỳnh và khu công nghiệp Như Quỳnh, 2.000.000 m³/năm (5.000m³/ngày);



+ Xây dựng kho, nhà xưởng sản xuất, đóng gói và phân phối sản phẩm: 11.500 m².

- Tổng mức vốn đầu tư dự án: 32 tỷ đồng (trong đó giá trị vốn đã thực hiện đầu tư là 11 tỷ đồng).

- Tiến độ thực hiện xây dựng theo QĐ60: đến tháng 7/2022 phải hoàn thành.

- Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày 24/11/2003 đến năm 2053.

2. Thực trạng kết quả hoạt động của Dự án:

- Về quy mô công suất nhà máy cấp nước: như đã trình bày trong phần trên, hiện nay công suất cụm xử lý nước đạt 1.450 m³/ngày (có thể hoạt động tối đa đạt 2.000m³/ngày).

- Mạng lưới cấp nước đã được đầu tư theo yêu cầu của địa phương tại 04/06 đơn vị hành chính của Thị trấn Như Quỳnh và phục vụ khách hàng là dân sinh, cơ quan công ích mà thiếu khách hàng là khu công nghiệp, thương mại, lượng nước tiêu thụ hiện nay chỉ đạt khoảng 30-35% công suất đã đầu tư.

- Tổng số vốn đầu tư hệ thống cấp nước đã thực hiện đến năm 2022 là: 11.184.241.000 đồng. Về quản lý vận hành và hiệu quả dự án: hàng năm công ty phải chi phí để sửa chữa, vận hành hệ thống cấp nước bằng nguồn lực từ lợi nhuận của lĩnh vực hoạt động chính của công ty là tư vấn. Nhận xét chung: Qua thực tiễn trên cho thấy, trong một thời gian dài, Dự án đã hoạt động đầy đủ theo chủ trương đầu tư của tỉnh Hưng Yên tuy nhiên chưa đem lại hiệu quả kinh tế cho doanh nghiệp. Bên cạnh đó, việc tiếp tục đầu tư quy mô lớn bằng nguồn vốn tự có của VIWASE là không khả thi do VIWASE là một đơn vị tư vấn, tài sản nhỏ và lượng vốn lưu động thấp, chủ yếu là con người, trụ sở hoạt động thuộc diện nhà, đất thuê của nhà nước trả tiền hàng năm nên chỉ được ngân hàng đánh giá và cho vay với hạn mức thấp, sẽ không đáp ứng đủ nhu cầu vốn đầu tư. Điều này sẽ làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện hoàn thành dự án theo cam kết và một khả năng có thể là dự án sẽ bị thu hồi, khi đó sẽ gây thất thoát vốn của công ty đã đầu tư.

3. Về các giải pháp đề xuất điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án đã thực hiện để huy động vốn:

Trong tình hình đó, để nâng cao hiệu quả dự án và hiệu quả sử dụng đất, VIWASE đã đề xuất UBND tỉnh Hưng Yên phương án bố trí lại tổng mặt bằng nhà máy nước Văn Lâm, theo đó dành ra một phần diện tích để sử dụng cho mục đích xây dựng nhà xưởng, phù hợp với quy hoạch đất sản xuất phi nông nghiệp hiện nay của huyện Văn Lâm. Đến năm 2020, UBND tỉnh Hưng Yên đã cho phép xây dựng nhà xưởng sản xuất tại phần đất trống (11.500m³) trong Nhà máy nước Văn Lâm. Trên cơ sở đó, VIWASE đã kêu gọi vốn đầu tư bằng việc mời đối tác tham gia theo hình thức đăng báo mời công khai với các giải pháp hợp đồng hợp tác trực tiếp với VIWASE và sau đó là giải pháp thoả thuận hợp đồng với Công ty con TNHH MTV của VIWASE nhưng đến nay chưa huy động được.

Như vậy, trong nhiều năm qua Công ty đã từng bước xây dựng hệ thống cấp nước tại thị trấn Như Quỳnh, chủ động điều chỉnh dự án để hướng đến mục đích tăng hiệu quả. Trong thời gian gần đây, HĐQT đã chủ động nghiên cứu nhiều giải pháp để tổ

chức lại mô hình tổ chức nhà máy nước Văn Lâm như đề xuất chuyển đổi thành công ty con, xúc tiến các phương án kêu gọi vốn đầu tư để thực hiện chủ trương của tỉnh Hưng Yên. Tuy nhiên đến nay trong quá trình thảo luận với đối tác đầu tư như theo hình thức Hợp tác kinh doanh (BCC), do tài sản hình thành từ phần vốn góp của các nhà đầu tư không được các cơ quan có thẩm quyền hoặc cơ quan cấp chủ trương đầu tư của tỉnh Hưng Yên ghi nhận là sở hữu của họ nên phát sinh nhiều điều kiện ràng buộc như yêu cầu VIWASE (hoặc phương án là Công ty con TNHH MTV của VIWASE) phải bảo lãnh vay ngân hàng thay cho nhà đầu tư hoặc đề nghị được chuyển nhượng hay mua một phần/ toàn bộ dự án nhưng phải được chiếm tỷ lệ sở hữu chi phối (tối thiểu >51%) vốn điều lệ của công ty, vì vậy mô hình hợp tác đầu tư này cho đến thời điểm này là không khả thi.

4. Đề xuất triển khai thực hiện phương án chuyển nhượng dự án:

Phương án chuyển nhượng/ bán toàn bộ tài sản đã được đầu tư, hình thành trên đất thuộc Dự án là phương án này đã được đề xuất trong Báo cáo kết quả hoạt động của HĐQT tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 26/4/2022, sẽ thực hiện sau tháng 8/2022 là thời điểm hết thời hạn xây dựng Dự án theo Quyết định 60/QĐ-UBND (về Chủ trương đầu tư Dự án của UBND tỉnh Hưng Yên, ngày 09/7/2020), để thu hồi và bảo toàn vốn đã đầu tư cho công ty.

Phương án chuyển nhượng dự án (xem báo cáo phương án chi tiết về chuyển nhượng/ bán tài sản Dự án được đính kèm văn bản này) là một phương án chuyển nhượng dự án/ bán tài sản trên đất (bao gồm toàn bộ dự án, toàn bộ tài sản trên đất và cả giá trị lợi thế của quyền được thuê đất) của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh.

Việc chuyển nhượng dự án sẽ cần được ĐHĐCĐ Công ty thông qua và UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận, phê duyệt theo đề nghị của Nhà đầu tư VIWASE.

5. Nội dung lấy ý kiến cổ đông để thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ VIWASE:

Đề nghị Quý Cổ đông Công ty CP nước và môi trường Việt Nam cho ý kiến để thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ về việc thực hiện chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh theo các nội dung cụ thể sau đây:

- (1) Chấp thuận chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh. Giá chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án phải lớn hơn giá cơ sở là giá trị được tính bằng tổng giá trị tài sản và giá trị lợi thế về quyền thuê đất theo Chứng thư Tư vấn thẩm định giá.
- (2) Thực hiện việc chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án theo hình thức tổ chức công khai theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật đấu thầu, Luật Đất đai, Điều lệ tổ chức và hoạt động công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.
- (3) Ủy quyền cho HĐQT tổ chức, triển khai thực hiện, phê duyệt giá cơ sở để tổ chức lựa chọn và đề xuất kết quả lựa chọn nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án/ tài sản dự án của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh, báo cáo ĐHĐCĐ Công ty thông qua kết quả trong kỳ họp gần nhất, với một số nội dung chủ yếu như sau:



- Lập hồ sơ trình tỉnh Hưng Yên chấp thuận, phê duyệt chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước.
- Tổ chức định giá, thuê tư vấn thẩm định giá để thực hiện định giá toàn bộ tài sản Dự án xây dựng Hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh.
- Phê duyệt giá cơ sở để thực hiện chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án. Giá cơ sở là giá trị được tính bằng tổng giá trị tài sản và giá trị lợi thế về quyền thuê đất theo Chứng thư Tư vấn thẩm định giá.
- Thuê dịch vụ tổ chức tư vấn có đủ năng lực để triển khai thực hiện phương án chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án và đánh giá, đề xuất lựa chọn, đàm phán với bên nhà đầu tư, lập báo cáo gửi HĐQT và các hồ sơ cần thiết khác để HĐQT trình đề xuất lựa chọn nhà đầu tư.
- Chuẩn bị tài liệu báo cáo đề xuất kết quả lựa chọn nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án/ tài sản dự án của Dự án xây dựng hệ thống cấp nước để ĐHĐCĐ của Công ty thông qua kết quả trong kỳ họp gần nhất trước khi ký hợp đồng, thanh quyết toán và chuyển giao dự án/ tài sản cho Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng.

Trân trọng,

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Thanh Hải



Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

PHƯƠNG ÁN CHI TIẾT VỀ CHUYỂN NHƯỢNG/ BÁN TÀI SẢN DỰ ÁN

Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh

(Kèm theo Tờ trình số 01/TTr-VIWASE-HĐQT ngày 30 tháng 01 năm 2023)

1. Cơ sở và căn cứ pháp lý

a. Các căn cứ pháp lý

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/11/2020;
- Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Căn cứ Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/06/2020;
- Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013;
- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam;
- Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư số 60/QĐ-UBND do UBND tỉnh Hưng Yên cấp ngày 09/07/2020;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE);
- Căn cứ yêu cầu của Công ty CP Nước và Môi trường Việt Nam,

b. Các cơ sở của phương án chuyển nhượng/ bán tài sản

- Công ty Cổ phần Nước và Môi trường Việt Nam (VIWASE) là Nhà đầu tư của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh (“Dự án”), huyện Văn Lâm theo các Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Hưng Yên tại Thông báo số 114/TB-UB ngày 20/6/2003 và Quyết định chủ trương đầu tư số 60/QĐ-UBND ngày 09/7/2020. Công ty hiện có quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là hệ thống cấp nước đã được xây dựng thuộc Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh.

- HĐQT của VIWASE đã đề xuất việc điều chỉnh chủ trương thực hiện Dự án, trình cho phép chuyển nhượng/ bán tài sản tại Biên bản họp ngày 09/3/2022 và nội dung phương án này đã được nêu trong Báo cáo kết quả hoạt động của HĐQT để trình bày, thảo luận thống nhất tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 26/4/2022.

- Tổng Công ty Tư vấn Xây dựng Việt Nam – CTCP cũng đã đồng thuận tại Văn bản số 20/VNCC-HĐQT ngày 21/4/2022 gửi Người đại diện tại Công ty VIWASE về việc uỷ quyền biểu quyết thông qua các nội dung tại ĐHĐCĐ thường niên năm 2022, trong đó có nội dung “chấp thuận chủ trương tái cơ cấu dự án xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh theo hướng hợp tác kinh doanh, chuyển nhượng vốn, đảm bảo hiệu quả cho cổ đông.”

2. Đối tượng chuyển nhượng

Bao gồm toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh của Dự án do VIWASE đã đầu tư đến thời điểm cuối năm tài chính 2022 và có tính đến thời điểm định giá, bao gồm giá trị của tài sản gắn liền với



đất, lợi thế của quyền được thuê đất của Dự án (không gồm giá trị quyền sử dụng đất). Cụ thể như sau:

a. Thửa đất được thuê để sử dụng

Theo Hợp đồng thuê đất số 197/HĐ-TĐ ngày 18/11/2021 với UBND tỉnh Hưng Yên và Giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất như sau:

- Diện tích đất thuê: 21.324,2 m²
- Thửa đất số: 283 thuộc tờ bản đồ địa chính số 10; các thửa số 442, 443, 444 và 500 thuộc tờ bản đồ địa chính số 06 thị trấn Như Quỳnh
- Loại đất: từ năm 2003 là đất thủy lợi và từ 2020 được xác định là đất sản xuất phi nông nghiệp theo quy hoạch sử dụng đất của tỉnh.
- Địa chỉ: tại thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên
- Thời hạn thuê: 50 năm (tính từ ngày 24/11/2003 đến 24/11/2053)
- Mục đích sử dụng đất thuê: sử dụng cho dự án XD hệ thống cấp nước.
- Phương thức nộp tiền thuê đất: trả tiền thuê đất hàng năm. Đơn giá thuê đất có thời gian ổn định 05 năm kể từ 3/5/2020 đến hết ngày 12/5/2025.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất theo Hợp đồng thuê đất số 197/HĐ-TĐ ngày 18/11/2021, theo đó quy định là “việc cho thuê đất không làm mất quyền của Nhà nước là đại diện chủ sở hữu đất đai”.

b. Tài sản gắn liền với đất

Tài sản gắn liền với đất bao gồm các tài sản cố định của Dự án tính đến tháng 6/2022 như sau:

- Thiết bị điện nước
- Thiết bị đường dây và trạm biến áp 100KVA
- Tủ điều khiển
- Vật liệu lọc và vật liệu đỡ cho thiết bị lọc nước
- Thiết bị xây dựng công trình
- Van nước và các máy bơm cho hệ thống cấp nước
- Nhà cửa, vật kiến trúc
- Hồ chứa nước thải rửa lọc
- Thiết bị truyền dẫn
- Đầu nối vào khu đô thị mới NMN Như Quỳnh
- Xây dựng mạng lưới cấp nước
- Đường ống
- Tuyến ống dịch vụ các hộ dân
- Tuyến ống cấp nước cho Công ty TNHH Lavie

3. Tình trạng đầu tư và tài sản trên đất

- Thực trạng quá trình đầu tư xây dựng Hệ thống cấp nước:

Năm 2003, UBND tỉnh Hưng Yên thông báo tại văn bản số 114/TB-UB ngày 20/6/2003, đồng ý chủ trương cho VIWASE thực hiện Dự án xây dựng hệ thống cấp nước tại huyện Văn Lâm. Trên cơ sở đó, VIWASE đã đầu tư giai đoạn 1 cho dự án và đến năm 2006, dự án đã đi vào hoạt động và cung cấp nước sạch cho khu vực trung tâm thị trấn Như Quỳnh với công suất là 1.000m³/ngày. Tuy nhiên, nhu cầu cấp nước bị hạn chế do có nhiều nhà đầu tư cùng cấp nước trong địa bàn, các khách hàng lớn là các khu công nghiệp đã tự khai thác nước để sử dụng trong khi người dân tiếp tục chủ yếu sử dụng nước giếng, do vậy hiệu quả

đầu tư của Dự án cấp nước của công ty bị hạn chế, không phát triển được và không có lãi. Vì vậy trong 10 năm tiếp theo VIWASE hầu như không có hoạt động đầu tư cho dự án.

Đến năm 2017, do yêu cầu của địa phương về việc nâng tỷ lệ cấp nước sạch cho dân số đô thị phục vụ mục tiêu nông thôn mới, VIWASE tiếp tục đầu tư bằng nguồn vốn mới thu hồi từ dự án đầu tư khác của công ty, gồm nâng công suất NMN Văn Lâm lên 1.450m³/ngày và mở rộng thêm phạm vi mạng lưới đường ống phân phối, dẫn nước sạch đến hầu hết các đơn vị hành chính trong thị trấn Như Quỳnh. Đến năm 2022, lượng nước sạch thực tế tiêu thụ đạt khoảng trên 30-35% công suất thiết kế hiện tại.

- Thực trạng tổ chức quản lý và đầu tư:

Công ty VIWASE là nhà đầu tư, chủ quản trực tiếp triển khai kế hoạch và thực hiện đầu tư xây dựng Dự án hệ thống cấp nước.

Đồng thời, VIWASE đã thành lập đơn vị quản lý vận hành hệ thống cấp nước sau đầu tư, hiện nay là "Nhà máy nước Như Quỳnh" – là đơn vị trực thuộc Công ty, với số lượng nhân sự trực tiếp là 06 cán bộ nhân viên.

- Nguồn gốc của tài sản: Toàn bộ các tài sản trên đất của Dự án hệ thống cấp nước là tài sản thuộc quyền sở hữu hợp pháp, duy nhất của Công ty VIWASE.

- Tình trạng tài sản của Hệ thống cấp nước:

Tài sản cố định của VIWASE là toàn bộ hệ thống cấp nước đã đầu tư và xây dựng trong thời kỳ năm 2003-2022.

Năm 2006, khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa VIWASE, nguồn vốn và tài sản cố định hữu hình hình thành thông qua Dự án xây dựng Hệ thống cấp nước tại thị trấn Như Quỳnh đã được ghi nhận vào giá trị doanh nghiệp của VIWASE. Hiện nay, giá trị còn lại theo sổ sách là 8.358,303 triệu đồng, là giá trị tài sản cố định còn lại của NMN Văn Lâm tính cuối năm 2022 (giá trị nguyên giá là 11.184,241 triệu đồng).

- Tình trạng sử dụng đất của Dự án:

Tại thời điểm cổ phần hóa công ty năm 2006, theo Điểm a, Khoản 1 Điều 19 Nghị định số 187/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 của Chính phủ về việc chuyển công ty nhà nước thành công ty cổ phần quy định: "Trường hợp doanh nghiệp cổ phần hoá lựa chọn hình thức thuê đất thì không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá". Do đây là đất thuê của Nhà nước nên không được tính giá trị quyền sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp của VIWASE tại thời điểm cổ phần hoá năm 2006.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty mới sử dụng một phần khu đất được giao để xây dựng nhà máy xử lý nước sạch. Phần diện tích còn lại đã được quy hoạch để mở rộng nhà máy nước đạt công suất 5.000m³/ngày và 04 trạm bơm giếng khoan cùng với 11.500m² đất kho, xưởng sản xuất. Quy hoạch tổng mặt bằng được Sở Xây dựng Hưng Yên chấp thuận tháng 4/2020.

Đây là đất thuê lợi và sản xuất phi nông nghiệp của nhà nước, không phải là đất ở hoặc thương mại dịch vụ nên không thể dùng để cho thuê hoặc bán hoặc góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định của nhà nước. Tuy nhiên, khi tiến hành định giá sẽ tính bao gồm giá trị của tài sản gắn liền khu đất, giá trị lợi thế của quyền được thuê đất của Dự án theo quy định hiện hành (trường hợp VIWASE chuyển nhượng/ bán toàn bộ tài sản thì sau khi chuyển nhượng, pháp nhân mới



tiếp nhận chuyển nhượng và tài sản của Dự án sẽ được thay thế VIWASE được quyền tiếp tục thuê đất và ký hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Hưng Yên đối với thời gian thuê đất còn lại).

4. Đề xuất các nội dung thực hiện chuyển nhượng/ bán tài sản

- Chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án: là chuyển nhượng toàn bộ Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh, bao gồm toàn bộ tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của VIWASE và giá trị lợi thế về quyền thuê đất của Dự án. Trước khi thực hiện, VIWASE sẽ đề xuất báo cáo và phải được UBND tỉnh Hưng Yên chấp thuận, phê duyệt.

- Hình thức chuyển nhượng/bán tài sản Dự án là tổ chức chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án theo hình thức tổ chức công khai trong Quý I năm 2023 theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật đấu thầu, Luật Đất đai, Điều lệ tổ chức và hoạt động công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan để lựa chọn nhà đầu tư nhận chuyển nhượng/ mua tài sản Dự án và tiếp tục triển khai Dự án theo đúng quy định.

- Thời gian chuyển giao dự án và tài sản cho bên nhận chuyển nhượng: dự kiến vào Quý 2 năm 2023, sau khi báo cáo thông qua tại ĐHĐCĐ công ty.

- Kinh phí mà Công ty nhận được từ Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng sau khi trừ các chi phí thuế, chi phí hợp lệ để tổ chức chuyển nhượng, sẽ được sử dụng và phân bổ lợi nhuận theo đúng quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, của Nhà nước, để chia cổ tức, phúc lợi, đổi mới trang thiết bị và tăng cường cơ sở vật chất cho công ty,..., trình HĐQT/ ĐHĐCĐ quyết định.

5. Thực hiện các thủ tục liên quan xử lý đất thuê của dự án:

- Tại thời điểm cổ phần hoá VIWASE năm 2006, đất của dự án được tỉnh Hưng Yên cho thuê tại thị trấn Như Quỳnh để xây dựng hệ thống cấp nước không thuộc đối tượng sắp xếp, xử lý tài sản công và không tính giá trị đất, giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp (theo Báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp phục vụ cổ phần hoá VIWASE năm 2006) như đã nêu ở trên.

- Về thủ tục đăng ký biến động đất:

Theo quy định tại khoản 2 điều 83 Nghị định 43/2014/NĐ-CP: “*Trường hợp chuyển nhượng dự án đầu tư có sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì thực hiện theo quy định như sau:*

...

b) *Trường hợp chuyển nhượng dự án mà bên chuyển nhượng được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm hoặc giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà số tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã trả có nguồn gốc từ ngân sách nhà nước thì các bên liên quan nộp hợp đồng chuyển nhượng dự án và Giấy chứng nhận đã cấp để làm thủ tục như đối với trường hợp bán tài sản gắn liền với đất.*

Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định thu hồi đất đối với bên chuyển nhượng dự án và quyết định giao đất, cho thuê đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án; cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật đất đai.”

Theo đó, khi VIWASE chuyển nhượng dự án và chuyển giao tài sản dự án sang cho bên nhận chuyển nhượng dự án thì VIWASE phải thực hiện thủ tục thanh lý hợp đồng thuê đất với Sở TN-MT theo chấp thuận trước của tỉnh Hưng Yên và chuyển trả đất cho phía tỉnh Hưng Yên để bên nhận chuyển nhượng dự án sẽ thể quyền của VIWASE, ký hợp đồng thuê đất và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

6. Các nội dung tổ chức thực hiện của VIWASE

HĐQT Công ty tổ chức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua Nghị quyết ĐHĐCĐ về việc thực hiện chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh theo các nội dung cụ thể sau đây

(1) Chấp thuận chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh. Giá chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án phải lớn hơn giá cơ sở là giá trị được tính bằng tổng giá trị tài sản và giá trị lợi thế về quyền thuê đất theo Chứng thư Tư vấn thẩm định giá.

(2) Thực hiện việc chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án theo hình thức tổ chức công khai theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật đấu thầu, Luật Đất đai, Điều lệ tổ chức và hoạt động công ty và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

(3) Ủy quyền cho HĐQT tổ chức, triển khai thực hiện, phê duyệt giá cơ sở để tổ chức lựa chọn và đề xuất kết quả lựa chọn nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án/ tài sản dự án của Dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh, báo cáo ĐHĐCĐ Công ty thông qua kết quả trong kỳ họp gần nhất, với một số nội dung chủ yếu như sau:

- Lập hồ sơ trình tỉnh Hưng Yên chấp thuận, phê duyệt chuyển nhượng dự án đầu tư xây dựng hệ thống cấp nước.

- Tổ chức định giá, thuê tư vấn thẩm định giá để thực hiện định giá toàn bộ tài sản Dự án xây dựng Hệ thống cấp nước tại Thị trấn Như Quỳnh.

- Phê duyệt giá cơ sở để thực hiện chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án. Giá cơ sở là giá trị được tính bằng tổng giá trị tài sản và giá trị lợi thế về quyền thuê đất theo Chứng thư Tư vấn thẩm định giá.

- Thuê dịch vụ tổ chức tư vấn có đủ năng lực để triển khai thực hiện phương án chuyển nhượng dự án/ bán tài sản dự án và đánh giá, đề xuất lựa chọn, đàm phán với bên nhà đầu tư, lập báo cáo gửi HĐQT và các hồ sơ cần thiết khác để HĐQT trình đề xuất lựa chọn nhà đầu tư.

- Chuẩn bị tài liệu báo cáo đề xuất kết quả lựa chọn nhà đầu tư nhận chuyển nhượng dự án/ tài sản dự án của Dự án xây dựng hệ thống cấp nước để ĐHĐCĐ của Công ty thông qua kết quả trong kỳ họp gần nhất trước khi ký hợp đồng, thanh quyết toán và chuyển giao dự án/ tài sản cho Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng.

