

CÔNG TY CỔ PHẦN
DU LỊCH KIM LIÊN

Số:/TTr-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày tháng năm 2026

TỜ TRÌNH

V/v: Triển khai thực hiện dự án

tại Số 5 – 7 phố Đào Duy Anh, phường Kim Liên, thành phố Hà Nội

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên;
- Căn cứ định hướng phát triển và nhu cầu khai thác hiệu quả tài sản, nâng cao giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên;

Hội đồng quản trị (“**HĐQT**”) Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông (“**ĐHĐCĐ**”) Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (“**Công ty**”) xem xét và thông qua nội dung cụ thể như sau:

A. CHỦ TRƯỞNG VỀ VIỆC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN TẠI ĐỊA CHỈ SỐ 5 – 7 PHỐ ĐÀO DUY ANH, PHƯỜNG KIM LIÊN, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

I. MỤC TIÊU VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Khu đất Khách sạn Kim Liên nằm tại vị trí đắc địa tại Thủ đô Hà Nội, gắn liền với lịch sử lâu đời và nhiều giá trị văn hóa, nằm trên trục giao thông chiến lược, có giá trị lớn về thương mại, dịch vụ, du lịch và phát triển đô thị. Trong bối cảnh Hà Nội đang định hướng phát triển trở thành đô thị hiện đại, trung tâm tài chính, thương mại, dịch vụ và du lịch của khu vực, việc đầu tư xây dựng một tổ hợp công trình quy mô lớn, hiện đại sẽ:

- Khai thác hiệu quả giá trị khu đất của Công ty;
- Gia tăng giá trị doanh nghiệp và lợi ích của cổ đông;
- Tạo nguồn thu bền vững trong dài hạn;
- Góp phần chỉnh trang kiến trúc đô thị khu vực cửa ngõ phía Nam trung tâm Thành phố;
- Hình thành một công trình điểm nhấn có giá trị về kiến trúc, văn hóa và kinh tế của Thủ đô.

II. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Sơ bộ thông tin dự án đầu tư dự kiến như sau:

- Tên dự án:** Hanoi Twin Towers 99.

2. **Địa điểm thực hiện:** Khu đất Khách sạn Kim Liên, số 5-7 Đào Duy Anh, Phường Kim Liên, Thành phố Hà Nội.
3. **Mục tiêu thực hiện dự án:**
- Đầu tư xây dựng công trình tổ hợp gồm Trung tâm hội nghị Quốc tế, Trung tâm biểu diễn văn hoá nghệ thuật, Trung tâm giải trí, Trung tâm thương mại, Văn phòng, Khách sạn 6 sao, Nhà ở,... và các chức năng thương mại, dịch vụ và tiện ích khác phù hợp với quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt là công trình điểm nhấn mang tính biểu tượng kiến trúc mới của Thủ đô Hà Nội, mang tầm vóc Quốc gia và đẳng cấp Quốc tế, kỳ vọng xác lập một số kỷ lục mới của Thế giới.
 - Dự án cùng với Dự án mở rộng tuyến đường 90m đoạn từ nút hầm Kim Liên đến Quốc lộ 1A sẽ trở thành một không gian điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan đặc biệt, góp phần chỉnh trang, tái thiết khu vực đô thị trung tâm.
 - Là một trong những công trình biểu tượng tiêu biểu nhằm chào mừng Đại hội Đại biểu Toàn quốc lần thứ XV của Đảng dự kiến tổ chức vào năm 2031.
4. **Quy mô dự án dự kiến:**
- Diện tích khu đất: khoảng **34.936 m²** với các chỉ tiêu cơ bản như:
- Xây dựng tổ hợp gồm **02 tòa tháp cao 99 tầng nổi và 06 tầng hầm**.
 - Chiều cao công trình dự kiến: **568 m**.
 - Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm): khoảng 880.000 m², trong đó khối đế cao 05 tầng.
 - 06 tầng hầm phục vụ trung tâm thương mại, kết nối hạ tầng giao thông ngầm, bãi đỗ xe và hệ thống kỹ thuật với diện tích dự kiến 188.640 m².
5. **Tổng vốn đầu tư dự kiến:**
- Tổng vốn đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và tiền sử dụng đất) là: **48.569.528.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi tám nghìn năm trăm sáu mươi chín tỷ, năm trăm hai mươi tám triệu đồng).
 - Tổng vốn đầu tư dự kiến (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng; không bao gồm tiền sử dụng đất) là: **40.081.722.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn mươi nghìn, không trăm tám mươi một tỷ, bảy trăm hai mươi hai triệu đồng) trong đó:
 - Vốn chủ sở hữu cam kết dự kiến, tối thiểu 20%: 8.016.344.400.000 đồng
 - Vốn vay dự kiến, tối đa 80%: 32.065.377.600.000 đồng(Tổng vốn đầu tư chính thức sẽ được xác định trong Báo cáo nghiên cứu khả thi và theo quyết định phê duyệt, chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền).
- Đối với phần vốn vay dự kiến, Công ty sẽ triển khai việc vay vốn tại các ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật hiện hành và phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. ĐHCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT lựa chọn các ngân hàng thương mại

trên thị trường với lãi suất vay tối ưu đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông làm đơn vị cam kết cung cấp/thu xếp tín dụng, tài trợ vốn cho việc triển khai thực hiện dự án.

6. Tiến độ dự kiến thực hiện dự án:

- Công tác chuẩn bị đầu tư (Đầu tư, quy hoạch, thiết kế, đất đai...): Từ Quý III/2026 đến Quý I/2028.
- Thi công xây dựng và hoàn thành công trình đưa vào sử dụng: Quý IV/2032.

7. Nhà đầu tư và hình thức lựa chọn nhà đầu tư:

Nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên hoặc thông qua liên danh, hợp tác đầu tư với các đối tác chiến lược theo phương án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

Việc chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành.

8. Đánh giá sơ bộ hiệu quả từ dự án:

Việc triển khai thực hiện dự án được kỳ vọng sẽ mang lại hiệu quả tích cực về tài chính, kinh tế, xã hội, cụ thể:

- Nâng cao giá trị tài sản và thương hiệu Công ty;
- Nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất vàng tại khu vực nội đô;
- Tạo nguồn doanh thu lớn, ổn định và bền vững cho Công ty trong trung và dài hạn;
- Tăng doanh thu, lợi nhuận và giá trị cổ phiếu trong dài hạn;
- Thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước;
- Hình thành một công trình kiến trúc mang tính biểu tượng không chỉ của Thủ đô mà còn là công trình mang tầm vóc Quốc gia và có tên trên bản đồ Quốc tế;
- Đóng góp tích cực vào hiệu quả kinh tế - xã hội chung của địa phương và cả nước thông qua nộp ngân sách Nhà nước; mở ra cơ hội việc làm lớn; góp phần tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội;
- Các chỉ tiêu tài chính cụ thể như cơ cấu vốn, phương án huy động vốn, dòng tiền, hiệu quả đầu tư (IRR, NPV, thời gian hoàn vốn...) sẽ được xác định tại Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi, Báo cáo nghiên cứu khả thi và các hồ sơ đề xuất thực hiện dự án đầu tư theo quy định sau khi hoàn thành quá trình nghiên cứu, lập dự án.

B. TỔ CHỨC TRIỂN KHAI THỰC HIỆN

ĐHĐCĐ giao/ủy quyền cho HĐQT triển khai thực hiện, bao gồm nhưng không giới hạn các công việc sau đây:

- Lựa chọn, quyết định hình thức đầu tư, phương án, kế hoạch đầu tư phù hợp theo quy định và theo tình hình thực tế trên cơ sở chủ trương triển khai thực hiện dự án được ĐHĐCĐ thông qua.
- Đàm phán, lựa chọn, ký kết các văn bản, thỏa thuận, hợp đồng và các văn bản cần thiết khác với đối tác chiến lược trong và ngoài nước trong quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Quyết định việc thành lập tổ chức kinh tế thực hiện dự án phù hợp với phương án liên danh, hợp tác với đối tác, chấp thuận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, quy định pháp luật và tình hình thực tế.
- Quyết định việc lựa chọn đơn vị tư vấn, thiết kế, tư vấn tài chính, tư vấn pháp lý và các đơn vị chuyên môn phục vụ quá trình chuẩn bị đầu tư.
- Quyết định các nội dung, vấn đề cụ thể phát sinh trong quá trình chuẩn bị đầu tư dự án trên cơ sở bảo đảm lợi ích cao nhất của Công ty và cổ đông.
- Tổ chức triển khai thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến quy hoạch, đất đai, xây dựng, lựa chọn nhà đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư và các thủ tục khác có liên quan và ký kết các văn bản, tài liệu trong quá trình triển khai thực hiện dự án.
- Tìm kiếm, lựa chọn các ngân hàng thương mại trên thị trường với lãi suất vay tối ưu đảm bảo lợi ích của Công ty và cổ đông làm đơn vị cam kết cung cấp/thu xếp tín dụng, tài trợ vốn cho việc triển khai thực hiện dự án.
- Tổ chức triển khai việc phá dỡ, di dời các công trình trên đất nhằm phục vụ việc khảo sát, thăm dò tại dự án.
- Trong phạm vi ủy quyền nêu trên, HĐQT được phép ủy quyền lại cho Tổng Giám đốc thực hiện chi tiết các công việc nêu trên theo đúng thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như: Kính gửi;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Vũ Ngọc Định

