



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VINH PHÚC**  
**Vinh Phuc Infrastructure Development JSC**

Địa chỉ: Khu công nghiệp Khai Quang, thành phố Vinh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc  
Website: [www.vpid.vn](http://www.vpid.vn) Email: [idv@vpid.vn](mailto:idv@vpid.vn)  
Tel. (0211) 3 720 945 Fax: (0211) 3 845 944

Vĩnh Phúc, ngày 04 tháng 01 năm 2018

**TỜ TRÌNH**

*(V/v: Kế hoạch đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Bá Thiện, tỉnh Vĩnh Phúc)*

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2018**

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức & hoạt động của Công ty VPID;
- Căn cứ nội dung tờ trình đầu tư dự án KCN Bá Thiện – tỉnh Vĩnh Phúc đã đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 phê duyệt;
- Căn cứ nghị quyết số 0108/NQ-ĐHĐCĐ/IDV ngày 01/8/2017 – xin ý kiến cổ đông bằng văn bản năm 2017;
- Căn cứ tình hình thực tế sau nhiều lần đi khảo sát KCN Bá Thiện, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016, HĐQT VPID đã trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án đầu tư dự án KCN Bá Thiện với các nội dung chính như sau:

- Tổng mức đầu tư: **1.182,64 tỉ đồng;**
- Tỷ lệ tham gia vốn của VPID tối đa 70%/tổng mức đầu tư;
- Hiệu quả của dự án:
  - + Tỷ suất hoàn vốn nội tại (i=10%): 16,81%
  - + Thời gian hoàn vốn của dự án: 5 năm
- Trả tiền đấu giá quyền sử dụng đất một lần.

Tháng 7/2017 HĐQT Công ty đã tổ chức xin ý kiến cổ đông bằng văn bản về phương án đầu tư KCN Bá Thiện mới với nội dung chính như sau:

- Tổng mức đầu tư: **1.239,98 tỉ đồng;**
- Công ty VPID làm chủ đầu tư với tỷ lệ 100%/tổng mức đầu tư;
- Hiệu quả của dự án:
  - + Tỷ suất hoàn vốn nội tại (i=10%): 16,31%
  - + Thời gian hoàn vốn của dự án: 5 năm
- Trả tiền đấu giá quyền sử dụng đất chia 02 đợt. Cụ thể:
  - + Năm thứ nhất trả 50% số tiền đấu giá quyền sử dụng đất tương ứng: 443 tỉ đồng;
  - + Năm thứ hai trả 50% số tiền đấu giá quyền sử dụng đất tương ứng: 443 tỉ đồng;

Tính đến nay, Công ty đã thực hiện mua hồ sơ tham gia đấu giá quyền sử dụng đất KCN Bá Thiện 02 lần và cũng đã làm văn bản đề nghị UBND Tỉnh Vĩnh Phúc phê duyệt chỉ định Công ty VPID là Chủ đầu tư KCN Bá Thiện.

Do có sự thay đổi về chủ trương thu hút đầu tư cũng như các phương án sử dụng đất KCN Bá Thiện của UBND Tỉnh Vĩnh Phúc nên hiện nay UBND Tỉnh chưa tổ chức lại đấu giá quyền sử dụng đất hay chỉ định bất cứ Công ty nào là chủ đầu tư KCN Bá Thiện.

Với mong muốn tiếp tục thực hiện đầu tư dự án KCN Bá Thiện, tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 HĐQT Công ty VPID xin kính trình ĐHĐCĐ xem xét và thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Bá Thiện, với nội dung như sau:

1. Tổng mức đầu tư: **1.231,864 tỉ đồng**;
2. Công ty VPID làm chủ đầu tư với tỷ lệ 100%/tổng mức đầu tư;
3. Trả tiền đấu giá quyền sử dụng đất chia 02 đợt. Cụ thể:
  - + Năm thứ nhất trả 50% tổng số tiền đấu giá quyền sử dụng đất;
  - + Năm thứ hai trả 50% tổng số tiền đấu giá quyền sử dụng đất;
4. Thời gian triển khai: Tiến độ đầu tư XDCB trong 03 năm (từ 2018 – 2020);
5. Tỷ lệ cho thuê, doanh thu dự kiến:

STT	Năm	Tỷ lệ cho thuê đất (%)	Doanh thu (triệu VNĐ)
1	Năm 2018	10%	140.961
2	Năm 2019	10%	142.154
3	Năm 2020	13%	185.636
4	Năm 2021	17%	277.515
5	Năm 2022	15%	247.358
6	Năm 2023	15%	249.148
7	Năm 2024	10%	170.473
8	Năm 2025	10%	171.666
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.584.912</b>

6. Hiệu quả tài chính của phương án trả tiền đấu giá quyền sử dụng đất chia làm 02 đợt:
  - ✓ Giá trị hiện tại thuần NPV: 397,874 tỉ đồng
  - ✓ Tỷ suất hoàn vốn nội tại (i=10%) 16,31%
  - ✓ Thời gian hoàn vốn của dự án: 05 năm

**7. Nhận xét:**

Trên cơ sở phân tích hiệu quả tài chính của dự án đầu tư kinh doanh hạ tầng phần diện tích đất còn lại của KCN Bá Thiện cho thấy những thuận lợi và khó khăn sau:

- **Khó khăn:**
  - Vốn đầu tư lớn, áp lực tài chính cao và đặc biệt cao một khi khả năng cho thuê đất kém dòng tiền về chậm không như dự kiến của dự án;
  - Nguồn cung nhân công làm việc cho KCN đang khan hiếm;

- Nguồn cung cấp dịch vụ phục vụ người lao động KCN thấp.

• **Thuận lợi:**

- Mặt bằng đã sẵn sàng kèm theo hệ thống hạ tầng bên trong và ngoài KCN cơ bản đã đáp ứng hoạt động của doanh nghiệp, đã có nhiều doanh nghiệp đang hoạt động nên việc cho thuê đất dễ dàng hơn;

- Thực hiện theo chủ trương của UBND tỉnh giảm giá cho thuê đất khoảng 1/3 diện tích với mức giảm từ 10% đến 15% và được bù đắp thiệt hại bằng lãi suất do giãn thời gian thanh toán sẽ rất thuận lợi vì theo tính toán của dự án thì phần diện tích cho thuê giảm giá được thực hiện trong 03 năm đầu với mức 43,75 \$/m<sup>2</sup> sẽ thu hút đầu tư dễ dàng hơn, dòng tiền về nhanh hơn.

**8. Đề xuất phê duyệt:**

- Kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án đầu tư với các nội dung như trên.

- Ủy quyền cho HĐQT quyết định các vấn đề có liên quan đến dự án đầu tư và thực hiện đầu tư đúng trình tự, yêu cầu của pháp luật và của địa phương. Tổ chức thực hiện các hoạt động đầu tư, kinh doanh và các hoạt động có liên quan khác để triển khai dự án.

Trân trọng kính trình./.

**Nơi nhận:**

- Các cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Ban Tổng giám đốc;
- Lưu TC-TH.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH**

*Đã ký*

**TRỊNH VIỆT DŨNG**