



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

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

Vĩnh Phúc, ngày 19 tháng 12 năm 2020

TỜ TRÌNH

(V/v: Kế hoạch đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng CCN Hồng Đức – Huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2021

- 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 cổ phần Phát triển Hạ tầng Vĩnh Phúc (VPID);
- Căn cứ vào các thủ tục pháp lý mà Công ty đã triển khai đến thời điểm hiện tại.

Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông 2021 về Cụm công nghiệp Hồng Đức với nội dung như sau:

1. Khái quát về CCN Hồng Đức:

Cụm công nghiệp Hồng Đức nằm trên địa bàn xã Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương:

- Cách sân bay Nội Bài: 87km
- Cách Cảng Hải Phòng: 66km
- Cách đường cao tốc Hà Nội – Hải Phòng: 9km
- Cách TT thành phố Hải Dương: 22km

Diện tích đất quy hoạch: 74 ha trong đó:

- Diện tích đất công nghiệp xây dựng nhà máy: 55 ha
- Diện tích đất dùng chung (giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật...): 19 ha

2. Quy hoạch phân bổ sử dụng đất CCN Hồng Đức:

STT	Phân bổ sử dụng đất	Diện tích (ha)	Ti lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy	55,00	74,32%
2	Đất hành chính, dịch vụ	1,26	1,70%
3	Đất cây xanh, mặt nước	8,14	11,00%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	0,77	1,04%
5	Đất Giao thông, bãi đỗ xe	8,83	11,93%
	TỔNG CỘNG	74,00	100,00%

3. Dự kiến tổng mức đầu tư: 450 tỉ đồng

Trong đó:

- Vốn xây dựng	161,082	Tỉ đồng
- Chi phí bồi thường GPMB	222,000	Tỉ đồng
- Chi phí khác	3,350	Tỉ đồng
- Dự phòng 5% (Xây dựng + Chi phí khác)	8,222	Tỉ đồng
- Vốn vận hành	12,663	Tỉ đồng
- Lãi vay trong GP XDCB	42,683	Tỉ đồng

4. Nguồn vốn thực hiện dự án:

- Vốn Chủ đầu tư – 40%/TMĐT	180	Tỉ đồng
- Vốn vay, Thu trước của khách hàng – 60%/TMĐT	270	Tỉ đồng

5. Thời gian thực hiện dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư, GPMB: Năm 2020 - 2021
- Giai đoạn thực hiện đầu tư XDCB trong 36 tháng (từ 2022– 2024)

6. Tỷ lệ cho thuê, doanh thu dự kiến:

Stt	Thời gian	Diện tích đất cho thuê(ha)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Năm thứ nhất (2021)	0	0
2	Năm thứ 2 (2022)	0.00	0%
3	Năm thứ 3 (2023)	0.00	0%
4	Năm thứ 4 (2024)	2.75	5%
5	Năm thứ 5 (2025)	11.00	20%
6	Năm thứ 6 (2026)	22.00	40%
7	Năm thứ 7 (2027)	19.25	35%
	TỔNG CỘNG	55.00	100%

7. Hiệu quả tài chính của dự án:

- + Giá trị hiện tại thuần NPV: 6,66 tỉ đồng
- + Tỷ suất hoàn vốn nội tại ($i=10\%$): 10,63%
- + Thời gian hoàn vốn của dự án: 6,07 năm

8. Nhận xét:

Trong giai đoạn hiện nay nhu cầu thuê đất của các doanh nghiệp rất lớn, VPID cần tranh thủ cơ hội để phát triển mở thêm khu công nghiệp mới đón dòng đầu tư đang dịch chuyển về các nước Đông Nam Á trong đó có Việt Nam, là nước đang hấp dẫn các nhà đầu tư FDI bởi tình hình chính trị ổn định, mở cửa hội nhập toàn diện, sâu rộng với thế giới bên ngoài;

Bằng việc phân tích tài chính dự án theo phương pháp chiết khấu dòng tiền cho thấy hiệu quả thu được là khá cao, với tiềm lực tài chính hiện tại của VPID và kinh nghiệm



thực hiện đầu tư xây dựng kinh doanh hạ tầng KCN thì VPID có thể hoàn toàn đủ khả năng thực hiện dự án này một cách có hiệu quả.

9. Cập nhật tiến độ triển khai dự án đến thời điểm hiện tại:

- Ngày 28/10/2019 UBND tỉnh Hải Dương ban hành văn bản số 3974/UBND-VP về việc chấp thuận chủ trương thành lập Cụm công nghiệp Hồng Đức – Huyện Ninh Giang – Tỉnh Hải Dương.

- Tháng 10/2020, Cụm công nghiệp Hồng Đức đã được Bộ Công thương chấp thuận chủ trương bổ sung vào quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp tỉnh Hải Dương đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025 theo đó CCN Hồng Đức thuộc huyện Ninh Giang được phê duyệt với quy mô 74 ha.

- Tháng 11/2020, sau khi họp đánh giá dưới sự chủ trì của UBND Tỉnh, Hội đồng đánh giá lựa chọn chủ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hải Dương đã đánh giá, chấm điểm cho VPID đạt 94/100 điểm - đủ điều kiện làm Chủ đầu tư theo quy định hiện hành.

- Trong năm 2021, sau khi được UBND tỉnh quyết định cho VPID làm chủ đầu tư Công ty sẽ triển khai các thủ tục pháp lý tiếp theo phù hợp với quy định của pháp luật như thành lập Cụm công nghiệp Hồng Đức, chứng nhận đầu tư, lập quy hoạch, thiết kế, báo cáo đánh giá tác động môi trường, đền bù giải phóng mặt bằng...

10. Đề xuất phê duyệt:

- Kính trình ĐHCĐ phê duyệt phương án đầu tư dự án Cụm công nghiệp Hồng Đức như nội dung đã trình bày ở trên.

- Ủy quyền cho HĐQT bao gồm nhưng không giới hạn quyết định các vấn đề có liên quan đến việc thực hiện dự án theo quy định của pháp luật hiện hành.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Các cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Tiểu Ban kiểm toán nội bộ;
- Ban điều hành;
- Lưu HC.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trình Việt Dũng

TRÌNH VIỆT DŨNG