



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 Vinh Phúc
Website: www.vpid.vn Email: idv@vpid.vn
Tel. (0211) 3 720 945 Fax: (0211) 3 845 944

Vinh Phúc, ngày 19 tháng 12 năm 2020

TỜ TRÌNH

(V/v: Kế hoạch đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Sông Lô 2, Huyện Sông Lô, tỉnh Vinh Phúc)

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 Vinh 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 Khu công nghiệp Sông Lô 2 với nội dung như sau:

1. Khái quát về KCN Sông Lô 2:

Khu công nghiệp Sông Lô 2 nằm trên địa bàn các xã Đồng Thịnh, Yên Thạch, huyện Sông Lô, tỉnh Vinh Phúc. Cách nút giao Văn Quán đường cao tốc Nội Bài – Lào Cai 5 km. Cách sân bay Nội Bài 60 km. Cách thủ đô Hà Nội 80 km. Cách Cảng Hải Phòng 180 km. Cách Thành Phố Vinh Yên 25 km.

- Diện tích đất quy hoạch: 170,677 ha trong đó:
 - + Diện tích đất khu công nghiệp: 165,65 ha
 - + Diện tích đất đường giao thông đi qua: 5,02 ha (do ngân sách tỉnh Vinh Phúc đầu tư)
 - + Đất công nghiệp xây dựng nhà máy: 116,65 ha
- Quy hoạch chi tiết KCN Sông Lô 2 tỉ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Vinh Phúc phê duyệt tại quyết định số 59/QĐ-UBND ngày 10/01/2014.

2. Quy hoạch phân bổ sử dụng đất KCN Sông Lô 2:

STT	Phân bổ sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
A	Đất Khu công nghiệp	165,6546	100,00%
1	Đất xây dựng nhà máy	116,6500	70,42%
2	Đất hành chính, dịch vụ	3,6532	2,21%
3	Đất cây xanh, mặt nước	21,6391	13,06%
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1,7305	1,04%
5	Đất Giao thông, bãi đỗ xe	21,982	13,27%
B	Đất giao thông đôi ngoại	5,0224	
	TỔNG CỘNG	170,6770	

3. Dự kiến tổng mức đầu tư: 1.520 tỉ đồng

Trong đó:

- Vốn xây dựng	573,944	Tỉ đồng
- Chi phí bồi thường GPMB	508,093	Tỉ đồng
- Chi phí khác	76,808	Tỉ đồng
- Dự phòng 10%	115,885	Tỉ đồng
- Vốn vận hành	19,606	Tỉ đồng
- Lãi vay trong GD XDCB	225,664	Tỉ đồng

4. Nguồn vốn thực hiện dự án:

- Vốn Chủ đầu tư	245	Tỉ đồng
- Vốn vay (lãi suất 10%/năm)	1.275	Tỉ đồng

5. Thời gian thực hiện dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Năm 2020 đến Quý IV/2021.
- Giai đoạn thực hiện đầu tư XDCB trong 36 tháng (từ 2022 – 2024)

6. Tỷ lệ cho thuê, doanh thu dự kiến:

STT	Năm	Tỷ lệ cho thuê đất (%)	Doanh thu (tỉ VNĐ)
1	2022	0	0
2	2023	0	0
3	2024	0	0
4	2025	15%	209,00
5	2026	30%	464,17
6	2027	30%	475,91
7	2028	20%	337,90
8	2029	5%	123,30
	Tổng cộng	100%	1.610

7. Hiệu quả tài chính của dự án:

- + Giá trị hiện tại thuần NPV: 86,98 tỉ đồng
- + Tỷ suất hoàn vốn nội tại (i=10%): 13,65%
- + Thời gian hoàn vốn của dự án: 6,53 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 04/5/2020 UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành văn bản số 3243/UBND-CN2 về việc đồng ý để VPID nghiên cứu, lập hồ sơ đề xuất KCN Sông Lô 2.

- Ngày 29/6/2020 VPID hoàn thành việc lập hồ sơ đề xuất chủ trương đầu tư dự án nộ trung tâm hành chính công tỉnh Vĩnh Phúc.
- Sau khi nhận được ý kiến đóng góp, Công ty đã hoàn thiện báo cáo giải trình các Bộ ngành Trung ương và các sở ban ngành địa phương.
- Tháng 11/2020, UBND tỉnh Vĩnh Phúc đã báo cáo giải trình Bộ Kế hoạch và Đầu tư về hồ sơ dự án đầu tư.
- Tháng 11/2020, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án Sông Lô 2. .
- Trong năm 2021, sau khi chính phủ có 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 xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Điều chỉnh quy hoạch, thiết kế, Đền bù GPMB,....

10. Đề xuất phê duyệt:

- Kính trình ĐHCĐ phê duyệt phương án đầu tư dự án KCN Sông Lô 2 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**

TRỊNH VIỆT DŨNG



