

Số: 04/2022/TTr-HĐQT

Vĩnh Phúc, ngày 08 tháng 01 năm 2022

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 - Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc ban hành ngày 15/01/2021;
- Căn cứ 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 2022 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: 75 ha trong đó:

- Diện tích đất công nghiệp xây dựng nhà máy: 54,29 ha
- Diện tích đất dùng chung (giao thông, cây xanh, hạ tầng kỹ thuật...): 20,71 ha.

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

STT	Phân bổ sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy	54,29	72,39%
2	Các khu kỹ thuật		
3	Công trình hành chính, dịch vụ		
4	Giao thông		
5	Cây xanh	20,71	27,61%
	TỔNG CỘNG	75	100%

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 GD XDCB	42,683	Tỉ đồng

4. Nguồn vốn thực hiện dự án:

- Vốn Chủ đầu tư – 40%/TMĐT	180	Tỉ đồng
- Vốn vay – 60%/TMĐT	270	Tỉ đồng

5. Thời gian thực hiện dự án:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư, GPMB: Năm 2021- 2022
- Giai đoạn thực hiện đầu tư XDCB trong 36 tháng (từ 2023-2025).

6. Tỷ lệ cho thuê, doanh thu dự kiến:

Stt	Thời gian	Diện tích đất cho thuê(m ²)	Tỷ lệ lấp đầy
1	Năm thứ nhất (2022)	0	0
2	Năm thứ 2 (2023)	0.00	0%
3	Năm thứ 3 (2024)	0.00	0%
4	Năm thứ 4 (2025)	2.75	5%
5	Năm thứ 5 (2026)	11.00	20%
6	Năm thứ 6 (2027)	22.00	40%
7	Năm thứ 7 (2028)	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 09/05/2021 UBND tỉnh Hải Dương đã ban hành Quyết định số 1389/QĐ-UBND về việc “Thành lập cụm công nghiệp Hồng Đức – Huyện Ninh Giang tỉnh Hải Dương” do Công ty cổ phần phát triển hạ tầng Vĩnh Phúc làm chủ đầu tư.

- Ngày 20/05/2021 ký Hợp đồng với Trung tâm Quy hoạch đô thị và nông thôn -Sở Xây dựng tỉnh Hải Dương thực hiện lập việc “khảo sát hiện trạng; lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Cụm công nghiệp Hồng Đức, huyện Ninh Giang, tỉnh Hải Dương”.

- Phối hợp, làm việc với UBND huyện Ninh Giang, Sở TN&MT tỉnh Hải Dương và các sở, ngành liên quan hoàn thiện rà soát, cập nhật bổ sung đất cụm công nghiệp vào quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất năm 2021 và năm 2022 của huyện Ninh Giang (diện tích đủ 75 ha).

- Ký hợp đồng với đơn vị tư vấn thực hiện đo vẽ lại bản đồ địa chính khu đất tỷ lệ 1/2000 phục vụ lập quy hoạch chi tiết 1/500.

10. Đề xuất phê duyệt:

- Kính trình ĐHĐCĐ 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./.

Nơi nhận:

- Đại hội đồng cổ đông;
- HĐQT, UBKT;
- Ban TGD;
- Lưu VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Trịnh Việt Dũng

