



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VĨNH PHÚC**

Số: 03/2022/TTr-HĐQT

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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
KCN Sông Lô II – huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc)**

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 Khu công nghiệp Sông Lô II với nội dung như sau:

1. Khái quát về KCN Sông Lô II:

Khu công nghiệp Sông Lô II nằm trên địa bàn các xã Đồng Thịnh, Yên Thạch, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh 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 Vĩnh 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 Vĩnh Phúc đầu tư)
 - + Đất công nghiệp xây dựng nhà máy: 116,65 ha
- Quy hoạch chi tiết KCN Sông Lô II tỉ lệ 1/500 đã được UBND tỉnh Vĩnh 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 II:

Stt	Phân bổ sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ 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 đối ngoại	5,0224	
	TỔNG CỘNG	170,6770	

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

Trong đó:

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

4. Nguồn vốn thực hiện dự án:

- Vốn Chủ đầu tư	245	Tỷ đồng
- Vốn vay (lãi suất 10%/năm)	1.275	Tỷ 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 (tỷ 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 tỷ 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 23/02/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 229/QĐ-TTg Phê duyệt Chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Sông Lô II, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Ngày 11/3/2021, UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quyết định số 600/QĐ-UBND về việc thành lập Khu công nghiệp Sông Lô II, huyện Sông Lô, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Ngày 30/03/2021, Ban Quản lý các KCN tỉnh Vĩnh Phúc cấp Giấy chứng nhận Đăng ký đầu tư cho dự án.

- UBND huyện Sông Lô đã ban hành Quyết định thành lập: (1) Ban chỉ đạo bồi thường GPMB; (2) Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư; (3) Tổ công tác giúp việc Hội đồng bồi thường, hỗ trợ, tái định cư do thu hồi đất để thực hiện Dự án Khu công nghiệp Sông Lô II;...

10. Đề xuất phê duyệt:

- Kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án đầu tư dự án KCN Sông Lô II 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