



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

Vinh Phúc, ngày 08 tháng 12 năm 2019

TỜ TRÌNH

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

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020

- 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 tình hình thực tế sau nhiều lần đi khảo sát KCN Sông Lô 2, tỉnh Vĩnh Phúc.

Hội đồng quản trị xin báo cáo Đại hội đồng cổ đông 2020 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 Vĩnh Phúc. Cách nút giao Văn Quán đường Cao tốc Nội Bài – Lào Cai 3 km. Cách sân bay Nội Bài 45 km. Cách Thủ đô Hà Nội 60 km. Cách Cảng Hải Phòng 180Km. Cách thành phố Vinh Yên 15 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 NS tỉnh Vĩnh 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 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 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 đối ngoại	5,0224	
	TỔNG CỘNG	170,6770	

3. Dự kiến tổng mức đầu tư: 1.237,957 tỉ đồng;

Trong đó:

- Vốn xây dựng	491,942	Đồng
- Chi phí khác (bao gồm đền bù 250.000 đ/m ²)	485,831	Đồng
- Dự phòng 10%	97,777	Đồng
- Vốn vận hành	26.265	Đồng
- Lãi vay trong GD XDCB	136,143	Đồng

4. Nguồn vốn thực hiện dự án:

- Vốn Chủ đầu tư	330.544	Đồng
- Vốn vay (lãi suất 10%/năm)	504.165	Đồng
- Thu trước của khách hàng	403.248	Đồng

5. Thời gian thực hiện: Tiến độ đầu tư XDCB trong 48 tháng (từ 2020 – 2023)

6. Tỷ lệ cho thuê, doanh thu dự kiến:

STT	Năm	Tỷ lệ cho thuê đất (%)	Doanh thu (tỉ VNĐ)
1	2020	0	0
2	2021	0	0
3	2022	10	152,69
4	2023	20	307,29
5	2024	20	311,13
6	2025	20	317,43
7	2026	20	323,14
8	2027	10	173,47
	Tổng cộng	100%	1.585,14

7. Hiệu quả tài chính của dự án:

- + Giá trị hiện tại thuần NPV: 231,54 tỉ đồng
- + Tỷ suất hoàn vốn nội tại (i=10%): 19,85%
- + Thời gian hoàn vốn của dự án: 5,42 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. Đề xuất phê duyệt:

- Kính trình ĐHĐCĐ phê duyệt phương án đầu tư dự án KCN Sông Lô 2 như nội dung đã trình bày ở trên.

- Ủy quyền cho HĐQT 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 TC-TH.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



TRỊNH VIỆT DŨNG

100
TY
ĂN
HAT
HỦ
V/P