

Số:05/TT-ĐHCĐ/17

Quy Nhơn, ngày 22 tháng 06 năm 2017

TỜ TRÌNH

(Về việc: Trình Đại hội đồng Cổ đông thông qua chủ trương đầu tư dự án)

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017
Công ty cổ phần An Trường An

- Căn cứ vào Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/12/2014;
- Căn cứ công văn số 1910/BKHĐT-QLKKT ngày 14 tháng 3 năm 2017 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc thay đổi nhà đầu tư và điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng KCN Sơn Mỹ I, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty cổ phần An Trường An;

Hội đồng quản trị kính trình đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận thông qua các chủ trương đầu tư dự án: Xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Sơn Mỹ I, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận với chi tiết cụ thể như sau:

Tên dự án: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP SƠN MỸ I – HUYỆN HÀM TÂN – TỈNH BÌNH THUẬN.

1. Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần An Trường An
2. Địa điểm đầu tư: Khu công nghiệp Sơn Mỹ I, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
3. Diện tích sử dụng đất của dự án: 1.070 ha
4. Mục tiêu đầu tư dự án: : Đầu tư, xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp : **Mã ngành theo VSIC(Mã ngành cấp 4): 6810**

5. Quy mô đầu tư

- * Diện tích đất sử dụng : 1.070 ha.
- * Sản phẩm đầu ra : Mặt bằng kết cấu hạ tầng KCN cho thuê.

* Quy mô kiến trúc xây dựng:

Trên cơ sở Quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ Sơn Mỹ, KCN Sơn Mỹ I được quy hoạch trên mặt bằng tổng thể 1.070 ha, được định hình bởi các trục đường giao thông được thiết kế phù hợp, thuận lợi, linh hoạt trong sử dụng. Các cấp san nền phù hợp với cao độ hiện trạng, tổ chức bố trí và phân thành từng phân khu chức năng phù hợp.

Định hướng phát triển không gian và quy hoạch kiến trúc như sau:

- Khu vực xây dựng nhà máy, xí nghiệp có quy mô 739,71 ha (chiếm 69,13% diện tích KCN), được bố trí thành 16 cụm công nghiệp. Mỗi cụm, được bố trí các nhà máy có cùng tính chất liên quan với nhau hoặc tương đồng về mặt sản xuất và xử lý các chất thải công nghiệp. Mật độ xây dựng các nhà máy xí nghiệp tối đa 65% và chiều cao công trình tối đa 05 tầng.

- Khu vực xây dựng các công trình hành chính – dịch vụ có quy mô 21,15 ha (chiếm 1,98% diện tích KCN). Khu đất này được bố trí tại điểm tiếp giáp trục đường chính KCN (Đông Tây và Nam Bắc) với Quốc lộ 55. Trong đó có bố trí nhà điều hành quản lý KCN; Các trung tâm dịch vụ phục vụ KCN như ngân hàng, thuế, hải quan; Các trung tâm giao dịch văn phòng cho thuê; Trưng bày giới thiệu sản phẩm, bán hàng; Trạm dịch vụ y tế, trạm PCCC; Các câu lạc bộ văn hóa, thể thao, sân bãi – vườn hoa... Mật độ xây dựng (thuần) của khu vực này tối đa 60% và chiều cao tối đa 05 tầng.

- Khu dịch vụ ven biển bố trí về phía Tây Nam của KCN có quy mô 81,19 ha (chiếm 7,59% diện tích KCN). Khu đất này được bố trí xây dựng các cụm biệt thự cao cấp dành riêng cho chuyên gia nước ngoài đầu tư vào KCN và dịch vụ thể thao giải trí kèm theo.

- Các hạng mục công trình kỹ thuật như trạm điện, trạm cấp nước, trạm trung chuyển rác thải, nhà máy xử lý nước thải tập trung sẽ được bố trí hợp lý với tổng diện tích sử dụng đất khoảng 12,95 ha chiếm 1,21% tổng diện tích KCN.

- Khu vực cây xanh, cây xanh cách ly có quy mô 127,90 ha chiếm 11,95% tổng diện tích KCN. Phần đất này được bố trí trồng cây xanh ven các tuyến giao thông chính, bao quanh nhà máy; Công viên cây xanh tập trung cùng mặt nước ao hồ tạo ra môi trường thông thoáng, kiến trúc cảnh quan thoáng mát đáp ứng nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn cho công nhân KCN; Phần diện tích còn lại bao gồm các sông, hồ, kênh mương và các hồ điều hòa được cải tạo và kè đá tạo sự vững chắc và mang lại mỹ quan cao cho KCN. Mật độ cây xanh trong từng công trình phải dành tối thiểu 20% diện tích đất trồng cây xanh. Cây xanh cách ly gồm các loại cây có tán cao lấy bóng mát được trồng bố trí theo cụm tạo cảnh quan, góp phần giảm tiếng ồn, làm điểm nhấn cho các trục đường.

- Đất hệ thống giao thông có diện tích 87,10ha chiếm 8,14% tổng diện tích KCN, được quy hoạch và thiết kế theo tiêu chuẩn đường công nghiệp có mô đun đàn hồi thuộc đường cấp cao, phù hợp với vận tốc, tốc độ và trọng tải thiết kế. Quy mô các tuyến đường như sau:

+ Hai đường trục Đông Tây và Bắc Nam là trục chính của KCN, đồng thời là đường đối ngoại nối khu công nghiệp với bên ngoài, có lộ giới 50m, xây dựng đường 2 chiều có giải phân cách ở giữa (phần đường xe chạy chính là 12m x 2, dải phân cách 6m, vỉa hè 10m + 10m).

+ Đường nội bộ KCN quy hoạch với lộ giới từ 24-38m. Các đường này cách nhau từ 200-1.000m.

6. Phương án quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất KCN Sơn Mỹ I
(Theo quy hoạch chung xây dựng Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ
Sơn Mỹ tại Quyết định số 2563/QĐ-UBND ngày 01/9/2016 của UBND tỉnh
Bình Thuận)

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà máy xí nghiệp	739,71	69,13
2	Đất điều hành dịch vụ	21,15	1,98
3	Đất dịch vụ ven biển	81,19	7,59
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	12,95	1,21
5	Đất cây xanh mặt nước	127,90	11,95
6	Đất giao thông	87,10	8,14
	Tổng cộng	1.070,00	100,00

7. Tổng vốn đầu tư đăng ký: 2.300.000.000 VNĐ (Hai nghìn ba trăm tỷ đồng)
8. Nguồn vốn đầu tư:

a) Vốn góp để thực hiện dự án (vốn tự có của các chủ đầu tư): 355 (ba trăm năm mươi lăm tỷ) đồng, chiếm 15,43% tổng vốn đầu tư. Nguồn vốn góp, từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty CP An Trường An và vốn cá nhân của Ông Trương Đình Xuân. Giá trị, tỷ lệ và phương thức góp vốn của các nhà đầu tư như sau:

STT	Tên nhà đầu tư	Số vốn góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ (%)	Phương thức góp vốn	Tiến độ góp vốn
1	Công ty CP An Trường An	155	43,66	Tiền mặt	- Năm 2017-2020: 89,09 tỷ đồng - Năm 2021-2025: 40,72 tỷ đồng - Năm 2026-2030: 25,13 tỷ đồng
2	Ông Trương Đình Xuân	200	56,34	Tiền mặt	- Năm 2017-2020: 114,97 tỷ đồng - Năm 2021-2025: 52,54 tỷ đồng - Năm 2026-2030: 32,43 tỷ đồng

b) Vốn huy động: 1.945 (Một nghìn chín trăm bốn mươi lăm) tỷ đồng, chiếm 84,57% tổng vốn dự án. Khoản vốn này sẽ được huy động từ các nguồn như sau:

- Công ty CP An Trường An huy động vốn từ cổ đông bằng việc phát hành thêm cổ phiếu: Công ty CP An Trường An là một Công ty đại chúng, đã niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán TP. HCM từ tháng 8/2016 với mã giao dịch là ATG và kết quả kinh doanh của Công ty trong thời gian qua rất khả quan. Do đó, khi dự án được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư thì Công ty sẽ huy động vốn từ cổ đông bằng việc phát hành thêm cổ phiếu, đảm bảo tăng thêm nguồn vốn chủ sở hữu rất lớn cho Công ty nhằm trực tiếp góp vốn đầu

tư vào dự án. Đây là cơ sở quan trọng, đảm bảo tính khả thi về năng lực tài chính để triển khai thực hiện dự án.

- Vay từ các tổ chức tín dụng: Nguồn vốn này đã được Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – Chi nhánh Bình Định có chủ trương chấp thuận tài trợ vốn cho Dự án KCN Sơn Mỹ I tại Văn bản số 263/TB-BIDV.BĐ ngày 08/5/2017.

- Huy động tiền thuê đất trực tiếp từ các nhà đầu tư: Theo kế hoạch kinh doanh, dự án sẽ thu tiền thuê đất của nhà đầu tư một lần khoảng 70% diện tích đất công nghiệp cho thuê (30% còn lại là trả tiền thuê đất hằng năm). Đây là nguồn thu cơ bản và có thể huy động góp vốn trước nhằm triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng KCN.

- Mặt khác, dự án được triển khai đầu tư theo tiến độ cuốn chiếu đầu tư – cho thuê. Vì vậy, tổng vốn đầu tư dự án không phải huy động một lần mà huy động theo tiến độ đầu tư từng giai đoạn. Đồng thời các năm tiếp theo, Công ty dùng thêm phần lợi nhuận sau thuế của năm trước để bổ sung vào vốn đầu tư cho năm sau. Do đó, với nguồn vốn chủ sở hữu hiện tại và các nguồn vốn huy động khác, chúng tôi đảm bảo đáp ứng nguồn vốn để triển khai đầu tư xây dựng dự án này.

9. Thời gian thực hiện đầu tư xây dựng dự án và phương án phân kỳ đầu tư

Thời hạn thực hiện dự án: 50 năm.

Tiến độ thực hiện dự án:

Dự kiến tiến độ xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật, thu hút đầu tư...

- Công tác chuẩn bị đầu tư, khởi công dự kiến: Quý III/2017 - quý IV/2017

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật được phân kỳ như sau:

+ Từ quý I/2018 – quý IV/2020: Tập trung công tác đền bù giải tỏa và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 615.25 ha.

+ Từ quý I/2021 – quý IV/2025: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khoảng 200 ha và Khu dịch vụ ven biển với quy mô 81,19 ha.

+ Từ quý I/2026 – quý IV/2030: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đối với phần diện tích còn lại và hoàn chỉnh công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.

10. Kính trình Đại hội đồng Cổ đông xem xét và thông qua.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH
(đã ký)

TRƯƠNG ĐÌNH XUÂN

