



Hà Nội, ngày 12 tháng 06 năm 2020

## **TỜ TRÌNH ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2020**

### **VỀ VIỆC XIN CHỦ TRƯỞNG GIAO HĐQT XEM XÉT PHÊ DUYỆT BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG HTKT KHU DÂN CƯ HUYỆN BÌNH GIANG - TỈNH HẢI DƯƠNG**

Kính gửi: **Đại hội đồng cổ đông**

**Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;**

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua vào ngày 26 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND;

Căn cứ Biên bản số 785/BB-HĐQT ngày 27 tháng 05 năm 2020 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển bất động sản HUDLAND về việc thông qua bao gồm nội dung chương trình, nội dung văn kiện trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2020;

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND đã triển khai ký hợp đồng dự án và tiến hành triển khai các bước chuẩn bị đầu tư dự án Đầu tư xây dựng HTKT Khu dân cư huyện Bình Giang - tỉnh Hải Dương, HĐQT Công ty kính trình ĐHCĐ thường niên năm 2020 xem xét các nội dung như sau:

#### **1. Quá trình thực hiện nghiên cứu triển khai các công tác chuẩn bị dự án:**

- Hội đồng quản trị chấp thuận chủ trương tham gia đấu thầu dự án theo Nghị quyết số 289/NQ-HĐQT ngày 11/03/2019;

- Sơ tuyển Quốc tế Lựa chọn nhà đầu tư: HUDLAND trúng theo Quyết định số 1560/QĐ-UBND ngày 07/5/2019 của UBND tỉnh Hải Dương;

- Lựa chọn nhà đầu tư trúng thầu: HUDLAND được lựa chọn theo Quyết định số 4538/QĐ-UBND ngày 25/12/2019 của UBND tỉnh Hải Dương;

- Ký kết hợp đồng dự án với huyện Bình Giang, Hải Dương: Hợp đồng số 01/2020/HĐDA ngày 02/01/2020;

- Triển khai các thủ tục:

+ Trích lục và đo vẽ bổ sung bản đồ địa chính thửa đất;

+ Khôi phục mốc quy hoạch và điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị;

+ Rà soát quy hoạch chi tiết 1/500;

+ Thẩm định giá đất phục vụ lập dự án đầu tư;

+ Khảo sát địa chất bổ sung;

+ Gói thầu tư vấn thẩm tra thiết kế cơ sở và tính hiệu quả, tính khả thi dự án đầu tư;

+ Gói thầu tư vấn đo đạc, kiểm đếm tài sản trên đất và lập phương án bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

## **2. Quy mô dự án:**

**2.1. Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư tại thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang.

**2.2. Địa điểm xây dựng:** thôn Phú, xã Thái Học và thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh, huyện Bình Giang.

**2.3. Bên mời thầu:** Ủy ban nhân dân huyện Bình Giang.

**2.4. Đơn vị tư vấn lập Hồ sơ mời sơ tuyển/Hồ sơ yêu cầu:** Công ty cổ phần Sơn Thành.

**2.5. Đơn vị lập Hồ sơ dự sơ tuyển/Hồ sơ đề xuất:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND.

### **2.6. Nội dung và quy mô đầu tư:**

Dự án nhóm A, công trình xây dựng dân dụng; Xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đáp ứng quy mô, giải pháp kiến trúc, công năng cơ bản của công trình dự án.

#### **2.6.1. Vị trí và giới hạn dự án:**

- Khu vực dự án nằm trong phạm vi quản lý hành chính của thôn Phú - xã Thái Học và thôn Nhuận Đông - xã Bình Minh huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương.

- Phạm vi và ranh giới khu đất được xác định như sau:

- + Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác thôn Mỹ Trạch, xã Bình Minh;
- + Phía Nam: Giáp tỉnh lộ 394, đất công nghiệp hiện có, Trường THPT Bình Giang và dân cư thôn Quang Tiền, xã Bình Minh;
- + Phía Đông: Giáp tỉnh lộ 392 và khu dân hiện có;
- + Phía Tây: Giáp ruộng canh tác và dân cư thôn Nhuận Đông, xã Bình Minh.

#### **2.6.2. Tổng diện tích sử dụng đất:**

Diện tích đất thực hiện dự án: **442.610,0 m<sup>2</sup>** (44,261 ha), cơ cấu sử dụng đất chi tiết như sau:

- Đất công trình công cộng: 26.678 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 6,03 %;
- Đất ở: 156.719 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 35,41 %;
- Đất hỗn hợp (Dịch vụ - Thương mại): 8.710 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,97 %;
- Đất công viên, cây xanh, mặt nước: 56.921 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 12,86 %;
- Đất nghĩa trang và cây xanh cách ly: 6.075 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,37 %;
- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật: 5.114 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 1,15 %;
- Đất đầu nối với đường tỉnh 392, 394: 4.239 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 0,96 %;
- Đất giao thông: 178.154 m<sup>2</sup>, chiếm tỷ lệ 40,25 %;

#### **2.6.3. Tổng mức đầu tư dự kiến: 858.732.809.40 đồng**, trong đó gồm có:

- Chi phí đền bù GPMB: 138.347.157.000 đ;

- Chi phí xây dựng:	321.446.123.000 đ;
- Chi phí thiết bị:	33.054.800.000 đ;
- Chi phí quản lý dự án:	4.066.125.587 đ;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:	13.674.168.818 đ;
- Chi phí khác:	5.337.735.290 đ;
- Tiền sử dụng đất:	210.263.137.000 đ;
- Lãi vay trong thời gian xây dựng:	61.639.018.812 đ;
- Chi phí dự phòng:	70.904.543.896 đ.

**2.6.4. Nguồn vốn đầu tư, cơ cấu dự kiến như sau:**

- Vốn tự có của chủ đầu tư và vốn huy động khác: 348.610.294.000 đ, chiếm tỷ lệ 41%;
- Vốn vay tín dụng: 510.122.515.403 đ, chiếm tỷ lệ 59%.

**2.6.5. Hiệu quả kinh tế dự kiến:**

- Tổng doanh thu dự kiến: 1.076.149.878.040 đồng với phương án kinh doanh dự kiến: chuyển giao đất đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn thiện, đồng bộ.
- Hiệu quả kinh tế của dự án:
 

+ Tổng doanh thu:	1.076.149.878.040 đ;
+ Tổng chi phí đầu tư:	946.030.068.798 đ;
+ Lợi nhuận sau thuế TNDN:	85.055.971.388 đ;
+ VAT nộp cho nhà nước	23.799.845.007 đ;
+ Tỷ suất lợi nhuận trên TMĐT:	9,90%;
+ Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu:	7,90%.

**2.6.6. Hình thức quản lý dự án:** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án.

**2.6.7. Tiến độ dự kiến thực hiện:**

- Triển khai một số công tác chuẩn bị đầu tư như: điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/500, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, ĐTM, ... và công tác giải phóng mặt bằng: hết Quý IV năm 2020 hoàn thành;

- Khởi công và triển khai thi công dự án đầu tư xây dựng HTKT: trong vòng 3 năm bắt đầu từ năm 2021.

**2. Đề xuất, kiến nghị:**

Để rút ngắn thời gian thủ tục chấp thuận khi tiến hành các bước xem xét, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án “Đầu tư xây dựng HTKT Khu dân cư huyện Bình Giang - tỉnh Hải Dương” mà đảm bảo đầy đủ trách nhiệm của Hội đồng quản trị, đề xuất Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 giao cho Hội đồng quản trị thay mặt Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi cho dự án nói trên. Các trình tự về thủ

tục pháp lý và các bước kiểm tra hiệu quả của dự án, Hội đồng quản trị sẽ cân trọng xem xét phê duyệt đảm bảo quy định của Nhà nước cũng như quy định của Công ty.

Với một số nội dung đã nêu, HĐQT kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua chủ trương giao cho HĐQT xem xét, phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án “Đầu tư xây dựng HTKT Khu dân cư huyện Bình Giang - tỉnh Hải Dương” để Công ty HUDLAND triển khai các bước tiếp theo phù hợp với KH SXKD năm 2020 đã đề ra.

Xin trân trọng cảm ơn./.

***Nơi nhận:***

- Như k/g;
- Ban điều hành;
- Lưu KHTH, VP.

**T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Chủ tịch**

**Phạm Cao Sơn**