



Số: 06/2019/TT-ĐHĐCĐ- VGS

Vĩnh Phúc, Ngày 27 tháng 4 năm 2019

**TỜ TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2019**

Về việc: Thông qua và Phê chuẩn về việc Tổng mức đầu tư và Triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City giai đoạn 1

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông  
Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE

**Các căn cứ:**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 của Quốc Hội
- Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án ĐTXD;
- Nghị định 32/2015/NĐ-CP ngày 23/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí ĐTXDCT;
- Thông tư 06/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/2/2017 của Bộ Xây dựng về định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 1101/QĐ-UBND ngày 09 tháng 5 năm 2011 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Việt Đức Legend City tại xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc;
- Quyết định số 2604/QĐ-UBND ngày 29 tháng 9 năm 2011 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc cho phép đầu tư dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City;
- Quyết định số 2204/QĐ-UBND ngày 10 tháng 8 năm 2010 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc cho chấp thuận công ty cổ phần ống thép Việt – Đức VG Pipe làm chủ đầu tư dự án Khu đô thị tại nút giao thông đường trục chính khu đô thị mới Mê Linh với QL2A tại xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên – tỉnh Vĩnh Phúc;
- Quyết định số 3156/QĐ-UBND về việc đồng ý Phê duyệt điều chỉnh QHCT tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Việt Đức Legend City tại xã Đạo Đức, H. Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc (lần 1)
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE;

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE kính trình Đại hội đồng cổ đông Phê chuẩn dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City giai đoạn 1 chi tiết như sau:

**1. Thông tin Dự án**

- Tên dự án : Khu đô thị Việt Đức Legend City
- Địa chỉ : Xã Đạo Đức, huyện Bình Xuyên, Tỉnh Vĩnh Phúc
- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Ống thép Việt Đức VG PIPE
- Quy mô dự án : 62ha Quy mô thực hiện giai đoạn 1: 25ha.

**2. Tính Khả thi của Dự án**

- Khu đô thị Việt Đức Legend City có cảnh quan tự nhiên mở ra phía sông Cà Lồ, nằm sát huyện Mê Linh và được bám theo hai bên đường thuộc Trục chính đô thị Mê Linh và Quốc lộ 2.
- Trong khi đó, theo Đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050 (QHCHN2030) đã được Thủ tướng phê duyệt, thì huyện Mê Linh nằm trong khu vực phát triển mở rộng đô thị hạt nhân – đầu não của các trung tâm Hà Nội; trung tâm chính trị hành chính, kinh tế, văn hóa, y tế chất lượng cao của Thủ đô. Do vậy Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City sẽ được hưởng lợi từ quy hoạch và phát triển đồng bộ.
- Đặc biệt về giao thông rất thuận lợi khi tuyến đường Phạm Văn Đồng mở rộng đang triển khai với quy mô mở rộng tới 12 làn xe nên việc này đã tạo khoảng cách giữa Thành phố Hà Nội với nơi đây gần và nhanh hơn bao giờ hết, sẽ thuận lợi mọi mặt cho việc thu hút, đầu tư. Chính điều này đã tạo cú hích lớn về hạ tầng và tác động tích cực đến thị trường BĐS khu vực lân cận.
- Vì vậy việc triển khai thực hiện Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City tại thời điểm này là phù hợp và rất khả thi.

**3. Nội dung tính toán tổng mức đầu tư dự án giai đoạn 1:**

Tổng mức đầu tư xây dựng dự án: Khu đô thị Việt Đức Legend City (giai đoạn 1), huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc gồm các hạng mục chi phí sau:

- Chi phí xây dựng; Chi phí thiết bị;
- Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng; Chi phí quản lý dự án;
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng; Chi phí khác và chi phí dự phòng

**4. Tổng mức đầu tư Dự án giai đoạn 1****4.1. Tổng mức đầu tư dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City giai đoạn 1 đã bao gồm cả thuế GTGT 10% như sau:**

- Chi phí xây dựng	:	1.247.400.000.000	VND
- Chi phí thiết bị	:	54.800.000.000	VND
- Chi phí GPMB	:	79.000.000.000	VND
- Chi phí khác	:	130.200.000.000	VND
- Chi phí dự phòng	:	214.900.000.000	VND
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>:</b>	<b>1.726.400.000.000</b>	<b>VND</b>

*Một ngàn bảy trăm hai mươi sáu tỷ bốn trăm triệu đồng*

**4.2. Chi tiết các hạng mục đầu tư:****4.2.1. Chi phí xây dựng gồm****❖ Hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà:**

- Bao gồm các hạng mục: San nền; Hồ cảnh quan; Tường chắn; Hệ thống Giao thông nội bộ; Hệ thống cấp nước; Hệ thống thoát nước mưa; Hệ thống thoát nước thải; Hệ thống cấp điện và Hệ thống điện chiếu sáng.
- Tổng đầu tư dự kiến **193,1 tỷ đồng.**

**❖ Nhà liền kề:**

- Bao gồm Xây thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài nhà liền kề.
- Tổng số căn liền kề: 204 căn; Mỗi căn có diện tích đất từ 95,9 m<sup>2</sup> - 268 m<sup>2</sup>;
- Tổng Diện tích đất liền kề là 26.084 m<sup>2</sup>; Tầng cao của nhà liền kề là 05 tầng;
- Mật độ xây dựng 80%; Tổng diện tích xây dựng là 104.400m<sup>2</sup>;
- Đơn giá xây dựng dự kiến 3.700.000 đồng m<sup>2</sup>. Tổng chi phí xây dựng dự kiến **386,3 tỷ đồng**.

**❖ Nhà Biệt thự:**

- Bao gồm Xây thô và hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài nhà biệt thự.
- Tổng số biệt thự: 192 căn gồm Biệt thự đơn lập: 144 căn; Biệt thự song lập: 48 căn.
- Mỗi căn biệt thự có diện tích từ 198m<sup>2</sup> đến 381 m<sup>2</sup>.
- Tổng diện tích đất cho xây biệt thự là 51.796 m<sup>2</sup>; Tầng cao 3 tầng;
- Mật độ xây dựng từ 55%-65%; Tổng Diện tích xây dựng là 88.400 m<sup>2</sup>.
- Đơn giá xây dựng dự kiến 4.500.000đồng/ m<sup>2</sup>. Tổng đầu tư dự kiến **397,8 tỷ đồng**

**❖ Nhà xã hội cao tầng:**

- Bao gồm Xây thô và hoàn thiện toàn bộ;
- Tổng số tòa nhà có 7 tòa nhà, chiều cao 5 tầng;
- Diện tích xây dựng 1 tòa 5.614 m<sup>2</sup>; Tổng diện tích xây dựng 39.300 m<sup>2</sup>.
- Đơn giá xây dựng dự kiến 6.000.000đồng/m<sup>2</sup>, Tổng mức đầu tư 235,8 tỷ đồng

**❖ Kiến trúc cảnh quan và cây xanh:**

- Tổng diện tích là 34.500 m<sup>2</sup>.
- Đơn giá xây dựng dự kiến 1.000.000đồng/m<sup>2</sup>;
- Tổng mức đầu tư dự kiến **34,5 tỷ đồng**.

**4.2.2. Thiết bị**

- Hệ thống thiết bị xử lý nước thải với mức đầu tư dự kiến **13,6 tỷ đồng**.
- Hệ thống thiết bị cấp điện và chiếu sáng với mức đầu tư dự kiến **15,7 tỷ đồng**
- Hệ thống trang thiết bị cho Nhà xã hội cao tầng dự kiến **25,5 tỷ đồng** (tương đương với 650.000đồng/m<sup>2</sup>).

**4.2.3. Giải phóng mặt bằng Dự án**

- Tổng diện tích đền bù GPMB là 27ha, trong đó 25ha thuộc đất dự án giai đoạn 1 và 2ha thuộc đất của đường trục chính đô thị Mê Linh và Quốc lộ 2 mở rộng.
- Đơn giá đền bù GPMB 105.000.000đồng/1 sào tương đương 292.000đồng/m<sup>2</sup>.

**4.2.4. Chi phí khác**

- Là chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí các hạng mục nhỏ khác
- Mức chi phí này được xác định chiếm 10% của Chi phí xây dựng và chi phí thiết bị.

**4.2.5. Chi phí dự phòng**

- Là khoản dự phòng cho khối lượng phát sinh trong phạm vi công việc phải thực hiện theo thiết kế và dự phòng cho yếu tố trượt giá và dự phòng khác.
- Chi phí dự phòng được xác định chiếm 15% Chi phí xây dựng; Thiết bị và Chi phí khác



5. Nguồn vốn để thực hiện dự án

Nguồn vốn đầu tư sẽ được xác định từ một trong các nguồn sau:

- Vốn tự có của Chủ đầu tư
- Vốn huy động từ việc phát hành trái phiếu; cổ phiếu
- Vốn vay của các tổ chức tín dụng;
- Vốn huy động từ hợp tác đầu tư
- Vốn ứng trước của các nhà đầu tư trong khu đô thị.

6. Tiến độ thực hiện Dự án

Tiến độ xây dựng trên cơ sở cân đối khả năng đảm bảo khả năng giải phóng mặt bằng và kế hoạch – phương án khai thác của Dự án, tiến độ triển khai Dự án Giai đoạn 1 dự kiến như sau:

- GPMB và đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và công trình kiến trúc giai đoạn 1 (khu diện tích 25ha) từ 2018- đến 2021
- Xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật: Quý I/2020 đến Quý IV/2022;
- Xây dựng công trình khu nhà ở thấp tầng (LK-BT): Quý IV/2020 đến Quý IV/2025;
- Xây dựng công trình trạm y tế, trường học, nhà trẻ: Quý I/2021 đến Quý IV/2025

7. Tổ chức thực hiện

- Việc quản lý và triển khai dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị Việt Đức Legend City do Chủ đầu tư là Công ty cổ phần ống thép Việt – Đức VG PIPE thực hiện.
- Sau khi xây dựng xong hạ tầng kỹ thuật, việc quản lý hoạt động kinh doanh của dự án sẽ được Công ty cổ phần ống thép Việt – Đức VG PIPE quản lý điều hành, hoạt động theo quy định của Nhà nước
- Trong quá trình đầu tư xây dựng dự án sẽ được hoạt động theo hình thức quản lý - Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án với các nội dung thực hiện như sau:

Giai đoạn chuẩn bị đầu tư :

Chủ đầu tư ký hợp đồng với các Công ty tư vấn và các Công ty chuyên ngành để thực hiện các công tác lập báo cáo nghiên cứu khả thi bao gồm:

- Khảo sát và lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình.
- Lập phương án đánh giá tác động môi trường.

Giai đoạn đầu tư :

- Thiết kế bản vẽ thi công lập tổng dự toán công trình xây dựng.
- Soạn thảo hồ sơ mời thầu, chỉ định thầu.
- Ký hợp đồng với các đơn vị xây lắp nhận thầu.
- Ký hợp đồng với các đơn vị tư vấn giám sát quản lý chất lượng thi công, tiến độ thi công . .
- Nghiệm thu khối lượng và chất lượng công tác xây lắp. Quyết toán vốn đầu tư.
- Tổ chức nghiệm thu đưa công trình vào khai thác sử dụng.

8. Thông qua ĐHĐCĐ

Với những thông tin chính về dự án đã nêu ở trên. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua các nội dung trên và Phê duyệt:



- Thực hiện triển khai Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City Giai đoạn 1 (25ha) tại huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc.
- Tổng mức đầu tư Dự án Khu đô thị Việt Đức Legend City Giai đoạn 1 là **1.726,4 tỷ đồng** (Một nghìn bảy trăm hai mươi sáu tỷ bốn trăm triệu đồng).
- Nguồn vốn đầu tư: Sẽ dùng vốn tự có hiện có của Công ty; số tiền còn thiếu sẽ được lấy từ các nguồn: Vay vốn trung và dài hạn của các tổ chức tín dụng trong và ngoài nước; Tìm đối tác hợp tác đầu tư để huy động vốn; Được phép phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu để huy động vốn; Vốn ứng trước của các nhà đầu tư trong khu đô thị...
- Đại hội đồng cổ đông đồng ý Ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty toàn quyền quyết định các vấn đề sau:
  - + Nguồn vốn đầu tư;
  - + Phương án vay; lãi suất vay; thời hạn vay và lựa chọn tổ chức cho vay.
  - + Trường hợp phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu thì HĐQT Toàn quyền quyết định về Phương án phát hành và sử dụng vốn phát hành từ trái phiếu, cổ phiếu (nếu có) để lấy vốn đầu tư cho dự án.
  - + Quyết định các nội dung khác liên quan đến đầu tư dự án thuộc thẩm quyền quyết định của ĐHĐCĐ
  - + Chủ động lựa chọn nhà thầu, toàn quyền được phê duyệt các hồ sơ, thủ tục khác liên quan đến dự án.
  - + Tìm các đối tác để phân phối dự án; khách hàng và xây dựng giá bán khi dự án đã đủ điều kiện để bán/chuyển nhượng trên cơ sở đem lại hiệu quả cho Công ty và cổ đông
- Giao cho HĐQT Công ty tổ chức, triển khai, thực hiện dự án nhằm đảm bảo tiến đúng theo kế hoạch và có hiệu quả.

**Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua./.**

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN ỚNG THÉP VIỆT ĐỨC VG PIPE



CHỦ TỊCH  
LÊ MINH HẢI