CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
---	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số: ..05...../2024/TTr-LHC-HĐQT	Long An, ngày 01... tháng ..4.. năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v Trình chủ trương đầu tư dự án
Dự án: Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập
Địa điểm: xã Tân Tập, xã Đông Thạnh, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG

I. Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được thông qua ngày 17/6/2020;
- Điều lệ Công ty Cổ Phần Long Hậu sửa đổi lần thứ 14 được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông ngày 20 tháng 4 năm 2023;
- Nghị quyết số 001/2024/NQ-LHC-HĐQT ngày 21/02/2024 của Hội đồng quản trị về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024;
- Nghị quyết số 004/2024/NQ-LHC-HĐQT ngày 01/04/2024 của Hội đồng quản trị về việc thông qua nội dung trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024.

II. Nội dung:

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu kính trình Đại hội đồng cổ đông thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập tại xã Tân Tập, xã Đông Thạnh, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An như sau:

1. Tên dự án: Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập

2. Địa điểm thực hiện dự án:

- Địa điểm: xã Tân Tập, xã Đông Thạnh, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An

- Quy mô diện tích quy hoạch: 150ha

- Vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Bắc: tiếp giáp Khu dân cư hiện hữu, cách đường ĐT.830 khoảng 150m;

+ Phía Nam: tiếp giáp Khu dân cư hiện hữu (khu vực quy hoạch KCN giai đoạn 2);

+ Phía Đông: tiếp giáp Khu dân cư hiện hữu (khu vực quy hoạch tuyến đường Tân Tập - Long Hậu);

+ Phía Tây: tiếp giáp Khu dân cư hiện hữu, cách đường ĐT.826C khoảng 500m.

(theo quy hoạch KCN sẽ kết nối với tuyến đường ĐT.830 - trục đường chính đến khu cảng Long An)

3. Mục tiêu dự án:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

- Cung cấp nước sạch, xử lý nước thải và kinh doanh các dịch vụ tiện ích khác.

4. Sơ bộ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất:

Đề xuất sơ bộ cơ cấu quy hoạch sử dụng đất như sau:

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	QCVN 01:2021
1	Đất xây dựng nhà máy, xí nghiệp	103,00	68,67%	
2	Đất công trình hành chính, dịch vụ	2,14	1,43%	
3	Đất giao thông, bến bãi	25,17	16,78%	>10%
4	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	3,03	2,02%	>1%
5	Đất cây xanh, mặt nước	16,66	11,11%	>10%
	Tổng	**150,00**	**100%**	

5. Tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư dự án (bao gồm thuế VAT) là **4.682.126.258.264 đồng** *(Bốn ngàn sáu trăm tám mươi hai tỷ một trăm hai mươi sáu triệu hai trăm năm mươi tám ngàn hai trăm sáu mươi bốn đồng chẵn)*, trong đó:

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ ĐÃ BAO GỒM THUẾ VAT
I	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	1.219.985.250.519	111.498.525.052	1.331.483.775.571
II	Chi phí bồi thường, GPMB, tái định cư	2.499.273.006.113		2.499.273.006.113
III	Chi phí tiền sử dụng đất	774.600.109.482		774.600.109.482
IV	Chi phí chuyển đổi đất lúa	76.769.367.098		76.769.367.098
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ SƠ BỘ	**4.570.627.733.212**	**111.498.525.052**	**4.682.126.258.264**

Tổng vốn đầu tư dự án (bao gồm thuế VAT): 4.682.126.258.264 đồng, trong đó:

- Vốn chủ sở hữu: **710.000.000.000 đồng.**
- Vốn huy động khác (vốn vay, huy động từ các nguồn hợp pháp khác): **3.972.126.258.264 đồng.**

6. Tiến độ thực hiện dự án:

- Thực hiện các thủ tục pháp lý: 24 tháng
- Tiến độ thực hiện dự án: 36 tháng kể từ ngày được Nhà Nước bàn giao đất.

7. Phương án kinh doanh:

- Công ty Cổ phần Long Hậu thực hiện đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập bằng nguồn vốn chủ sở hữu và vốn huy động khác. Thu hồi vốn đầu tư từ doanh thu cho thuê lại đất khu công nghiệp và các dịch vụ tiện ích khác.
- Công ty Cổ phần Long Hậu trực tiếp quản lý dự án, lựa chọn các công ty chuyên ngành để thực hiện các công tác lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế, thi công xây dựng theo đúng quy định pháp luật. Chủ đầu tư sau khi hoàn tất việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án sẽ trực tiếp tổ chức khai thác kinh doanh và quản lý bảo trì hạ tầng.

- Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập được khai thác kinh doanh theo tiến độ đầu tư của lô đất nhà máy, xí nghiệp và lô đất dịch vụ. Công ty sẽ xây dựng các phương án tiếp thị nhằm đẩy mạnh tiến độ khai thác của các khu vực đã hoàn tất đầu tư hạ tầng và tìm kiếm khách hàng cho các khu vực còn lại. Ngoài ra, Công ty còn thu các khoản phí như phí duy tu bảo dưỡng hạ tầng kỹ thuật và cung ứng các tiện ích, các dịch vụ tư vấn đầu tư cho doanh nghiệp.

8. Hiệu quả tài chính của dự án:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Giá trị
1	Suất chiết khấu (MARR)	%	12%
2	NPV	tỷ đồng	545,15
3	IRR	%	18,10%
4	Thời gian hoàn vốn	năm	5+

III. Đề xuất

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Long Hậu kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận các nội dung sau:

1. Thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập quy mô (150ha) theo nội dung trình bày tại phần II nêu trên.
2. Giao Hội đồng Quản trị tổ chức thực hiện các công việc chuẩn bị dự án của Dự án Khu công nghiệp Long Hậu - Tân Tập theo quy định pháp luật.
3. Giao Tổng Giám Đốc thực hiện các thủ tục pháp lý về việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư và nhà đầu tư theo quy định hiện hành và phù hợp theo các hướng dẫn, yêu cầu từ Cơ quan có thẩm quyền trong quá trình thực hiện hồ sơ trên nguyên tắc đảm bảo Tổng mức đầu tư và hiệu quả tài chính đã trình.

Trân trọng kính trình.

Nơi nhận
- *Như trên;*
- *Lưu HTNS, TK.HĐQT; BTCĐHĐCĐ.*

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

CÔNG TY CỔ PHẦN LONG HẬU

Lê Tấn Cường