

14. Tài sản

Bảng 40: Tài sản cố định của Công ty mẹ tại thời điểm 31/12/2016

Đơn vị: Đồng

TT	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	2.669.013.447.967	1.355.149.993.764	1.313.863.454.203
1	Nhà cửa vật kiến trúc	1.572.461.627.582	618.799.351.198	953.662.276.384
2	Máy móc, thiết bị	1.020.810.781.685	670.856.502.252	349.954.279.433
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	60.356.562.120	53.518.656.667	6.837.905.453
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	11.852.938.498	9.833.242.466	2.019.696.032
5	Tài sản khác	3.531.538.082	2.142.241.181	1.389.296.901
II	Tài sản cố định vô hình	187.685.879.003	17.436.915.470	170.248.963.533
1	Quyền sử dụng đất	68.545.687.797	6.484.902.495	62.060.785.302
2	Phần mềm kế toán	3.703.197.307	3.166.146.226	537.051.081
3	Chi phí đền bù san lấp mặt bằng	115.436.993.899	7.785.866.749	107.651.127.150
III	Tài sản cố định thuê tài chính	13.346.602.364	2.510.363.554	10.836.238.810
1	Phương tiện vận tải	13.346.602.364	2.510.363.554	10.836.238.810
IV	Bất động sản đầu tư	2.506.291.365.453	418.666.707.778	2.087.624.657.675
1	Nhà và quyền sử dụng đất	1.170.553.647.168	186.343.135.368	984.210.511.800
2	Cơ sở hạ tầng	1.335.737.718.285	232.323.572.410	1.103.414.145.875

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 của Tổng công ty Viglacera - CTCP

Nguyên giá tài sản cố định là quyền sử dụng đất trên báo cáo tài chính riêng của Tổng công ty là 68,5 tỷ trong đó bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất lâu dài là 44,7 tỷ không phải trích khấu hao theo Khoản 1, Điều 9, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Giá trị quyền sử dụng đất có thời hạn là 23,8 tỷ được trích khấu hao trong 49 năm.

Bảng 41: Tài sản cố định hợp nhất tại thời điểm 31/12/2016

Đơn vị: Đồng

TT	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	6.783.489.783.810	3.849.409.638.954	2.934.080.144.856
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	2.777.981.745.618	1.191.023.272.253	1.586.958.473.365
2	Máy móc, thiết bị	3.750.419.215.847	2.473.970.398.657	1.276.448.817.190
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	223.001.175.210	160.626.388.347	62.374.786.863
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	21.105.081.361	17.931.618.906	3.173.462.455
5	Tài sản khác	10.982.565.774	5.857.960.791	5.124.604.983
II	Tài sản cố định vô hình	219.302.912.146	32.469.895.940	186.833.016.206

TT	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại
1	Quyền sử dụng đất	88.669.978.829	13.266.260.997	75.403.717.832
2	Giá trị thương hiệu, Nhân hiệu hàng hóa	2.173.000.000	2.173.000.000	-
3	Phần mềm máy tính	5.308.430.716	4.498.784.247	809.646.469
4	Chi phí đền bù san lấp mặt bằng	115.436.993.899	7.785.866.749	107.651.127.150
5	Tài sản cố định vô hình khác	7.714.508.702	4.745.983.947	2.968.524.755
III	Tài sản cố định thuê tài chính	70.051.963.050	20.345.736.103	49.706.226.947
1	Máy móc, thiết bị	45.941.597.063	14.791.077.187	31.150.519.876
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	24.110.365.987	5.554.658.916	18.555.707.071
IV	Bất động sản đầu tư	2.551.611.277.181	421.369.379.956	2.130.241.897.225
1	Nhà và quyền sử dụng đất	1.215.873.558.896	189.045.807.546	1.026.827.751.350
2	Cơ sở hạ tầng	1.335.737.718.285	232.323.572.410	1.103.414.145.875

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 của Tổng công ty Viglacera - CTCP

Bảng 42: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn Công ty mẹ

Đơn vị: Đồng

STT	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2015	31/12/2016
I	Xây dựng cơ bản dở dang	604.596.547.494	1.378.030.830.728
1	Dự án đầu tư Khu Công nghiệp Phú Hà	74.545.031.811	52.511.492.277
2	Dự án Khu công nghiệp và đô thị Yên Phong	29.646.936.481	58.975.194.215
3	Dự án Khu công nghiệp Hải Yên	23.571.910.914	19.608.333.039
4	Khu Công nghiệp Tiên Sơn - Bắc Ninh giai đoạn I và II	16.851.845.901	13.430.073.600
5	Dự án giai đoạn III tại 671 Hoàng Hoa Thám	214.096.625.308	278.568.294.832
6	Dự án Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng	40.314.435.164	355.791.209.109
7	Dự án Đường vào tổ hợp Samsung - Khu công nghiệp Yên Phong	30.336.575.547	-
8	Dự án cải tạo Tỉnh lộ 286	22.593.491.306	47.079.284.873
9	Dự án Khu chung cư dịch vụ Khu công nghiệp Tiên Sơn	11.470.736.398	-
10	Dự án Trạm xử lý 5.000m ³ (10.000m ³) Yên Phong giai đoạn 2	1.689.217.000	-
11	Dự án Khu công nghiệp Đông Mai	3.506.609.073	13.465.413.403
12	Dự án Trường tiểu học Đặng Xá	-	327.897.638
13	Dự án nước sạch 20.000m ³ Yên Phong (10.000m ³ đợt 2)	1.689.217.000	-
14	Dự án khu chung cư và dịch vụ Khu	-	2.481.159.575

STT	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2015	31/12/2016
	công nghiệp Yên Phong		
15	Dự án Nhà học Trường nghề Yên Phong	1.245.293.354	1.205.514.109
16	Dự án Khu Công nghiệp Phong Điền - Thừa Thiên Huế	22.062.691.916	32.292.175.336
17	Dự án Nhà truyền thống	4.327.733.381	-
18	Trung tâm Thương mại và nhà ở Ngã 6 - Bắc Ninh	2.483.426.131	2.483.426.131
19	Dự án Khu đô thị Yên Phong	39.074.833.112	39.074.833.112
20	Dự án Trạm xử lý nước thải 15.000m ³ Khu công nghiệp Yên Phong I	184.545.454	65.435.802.914
21	Dự án khu nhà ở và dịch vụ cán bộ Công nhân viên Yên Phong	112.634.911	9.460.289.550
22	Dự án nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Yên Phong 9,1 và 9,8 ha	-	38.647.158.355
23	Công trình Trạm biến áp	1.010.299.144	1.010.299.144
24	Dự án kính tiết kiệm năng lượng	62.633.741.867	308.355.617.782
25	Dự án Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	-	34.235.809.073
26	Các công trình khác	1.148.716.321	3.591.552.661
II	Sửa chữa lớn tài sản cố định	68.383.673	588.129.678
1	Sửa chữa tường bê cát	4.000.000	-
2	Sửa chữa văn phòng Công ty tại Xuân Phương	64.383.673	505.947.859
3	Sửa chữa lớn khác	-	82.181.819
	Tổng cộng	604.664.931.167	1.378.618.960.406

Nguồn: BCTC riêng kiểm toán năm 2016 của Tổng công ty Viglacera - CTCP

Bảng 43: Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn Hợp nhất

Đơn vị: Đồng

STT	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2015	31/12/2016
I	Xây dựng cơ bản dở dang	925.110.079.137	1.495.311.041.722
1	Dự án đầu tư Khu Công nghiệp Phú Hà	89.782.039.579	52.511.492.277
2	Dự án khu công nghiệp và đô thị Yên Phong	29.646.936.481	58.975.194.215
3	Dự án khu đô thị Hải Yên	23.571.910.914	19.608.333.039
4	Khu công nghiệp Tiên Sơn - Bắc Ninh giai đoạn I và II	16.851.845.901	13.430.073.600
5	Dự án giai đoạn III tại 671 Hoàng Hoa Thám	214.096.625.308	278.568.294.832
6	Dự án KCN Yên Phong mở rộng	40.314.435.164	355.791.209.109

STT	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2015	31/12/2016
7	Dự án Đường vào tổ hợp Samsung - Khu công nghiệp Yên Phong	30.336.575.547	-
8	Dự án cải tạo Tinh lộ 286	22.593.491.306	47.079.284.873
9	Dự án Khu chung cư dịch vụ Khu công nghiệp Tiên Sơn	11.470.736.398	-
10	Dự án Khu công nghiệp Đông Mai	3.506.609.073	13.465.413.403
11	Dự án khu chung cư và dịch vụ Khu công nghiệp Yên Phong	-	2.481.159.575
12	Dự án nhà học, trường nghề Yên Phong	-	1.205.514.109
13	Dự án Khu Công nghiệp Phong Điền - Thừa Thiên Huế	22.062.691.916	32.292.175.336
14	Dự án Nhà truyền thống	4.327.733.381	-
15	Dự án Khu đô thị Yên Phong	39.074.833.112	39.074.833.112
16	Dự án Trạm xử lý nước thải 15.000m3 Khu công nghiệp Yên Phong I	184.545.454	65.435.802.914
17	Dự án khu nhà ở và dịch vụ cán bộ Công nhân viên Yên Phong	112.634.911	9.460.289.550
18	Dự án nhà ở công nhân và dịch vụ Khu công nghiệp Yên Phong 9,1 và 9,8 ha	-	38.647.158.355
19	Dự án kính tiết kiệm năng lượng	62.633.741.867	308.355.617.782
20	Dự án Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	-	34.235.809.073
21	Dự án Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng và Nhà ở Đại Mỹ	26.497.503.566	28.064.278.382
22	Dự án mở rộng sản xuất Nhà máy Thái Bình - Giai đoạn II	169.062.202.875	-
23	Công trình xây dựng Nhà ở cho cán bộ, công nhân viên tại xã Đông Lâm	10.204.953.464	10.204.953.464
24	Trạm Khí hóa than tại Nhà máy Gạch Giếng Đáy	12.779.365.651	-
25	Bãi Xuất nhập Nguyên liệu tại Nhà máy Gạch Hoàn Bò	1.444.603.716	1.444.603.716
26	Dự án Khu 28ha Hoàn Bò	33.642.634.419	33.642.634.419
27	Dự án chuyển đổi gói lợp 100% tại Nhà máy Gạch Hoàn Bò	7.573.536.888	585.932.800
28	Chi phí phục vụ dự án Bộ Khoa học Công nghệ	6.416.139.339	7.275.240.239
29	Chi phí Giai đoạn 2 Nhà máy Clinker	-	5.558.069.229
30	Hệ gia công nguyên liệu 3 Nhà máy Cotto	-	5.669.371.818
31	San lấp kho bãi tại Công ty Cổ phần Viglacera Thăng Long	9.982.760.603	9.982.760.603
32	Chi phí lắp hồ Nhà máy Đông Triều 1	7.690.521.827	-
33	Chi phí chạy thử đầu tư chiều sâu Nhà	15.367.710.347	-

STT	Xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2015	31/12/2016
	máy Đông Triều 1		
34	Dự án đầu tư chiều sâu mở rộng dây chuyền sản xuất bao bì	-	5.322.587.662
35	Các công trình khác	13.880.760.130	16.942.954.236
II	Mua sắm tài sản cố định	7.416.461.037	-
III	Sửa chữa lớn tài sản cố định	3.279.732.436	2.309.773.065
	Tổng cộng	935.806.272.610	1.497.620.814.787

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2016 của Tổng công ty Viglacera – CTCP

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

15.1. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Bảng 44: Kế hoạch kinh doanh hợp nhất và cổ tức của Tổng Công ty năm 2017

Chỉ tiêu	Năm 2017			
	Công ty mẹ		Hợp nhất	
	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với UTH năm 2016	Kế hoạch (tỷ đồng)	% tăng giảm so với UTH năm 2016
Doanh thu	3.482	9,09%	8.058	-1,07%
Lợi nhuận sau thuế	395,2	8,87%	712	14,65%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	11,35%	-	8,84%	-
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	9,26%	-	16,67%	-
Cổ tức	9,00%	125%	9,00%	125%

Nguồn: Tổng công ty Viglacera - CTCP

15.2. Căn cứ để thực hiện kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Năm 2017 có ý nghĩa rất quan trọng, là năm bản lề của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2016 - 2020. Bên cạnh những yếu tố thuận lợi như nền kinh tế tiếp tục phục hồi, môi trường kinh doanh thông thoáng tạo niềm tin cho cộng đồng doanh nghiệp, tình hình kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát... Đây chính là những yếu tố và điều kiện tích cực thúc đẩy sự phát triển của Tổng công ty Viglacera - CTCP lên tầm cao mới; trên cơ sở tiếp tục duy trì và phát huy sự chủ động nắm bắt mọi tình hình, quyết liệt và linh động trong công tác điều hành để tiếp tục thực hiện kế hoạch tái cơ cấu một cách toàn diện các mặt hoạt động nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh, đảm bảo tăng trưởng bền vững.

Kết thúc năm 2016, kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng công ty đã hoàn thành và vượt kế hoạch lợi nhuận cả năm đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên 2016 thông qua. Phát huy những thuận lợi trong sản xuất kinh doanh năm 2016, Tổng công ty tin tưởng hoàn thành kế hoạch năm 2017 đã đề ra. Theo đó sẽ có đủ nguồn để thực hiện chia cổ tức cho các cổ đông theo kế hoạch.

Các mục tiêu chính năm 2017:

- Hoàn thành nhiệm vụ sản xuất kinh doanh năm 2017, với mục tiêu phấn đấu tăng trưởng bình quân các chỉ tiêu tài chính từ 10% trở lên;
- Điều hành quản lý Tổng công ty theo mô hình Công ty đại chúng thông qua các Quy chế quản trị tiệm cận với các doanh nghiệp có trình độ công nghệ sản xuất và quản trị hàng đầu trong nước và quốc tế; đáp ứng và tận dụng tối đa cơ hội hội nhập kinh tế quốc tế;
- Tăng vốn điều lệ của Tổng công ty lên 4.483 tỷ đồng, tương đương giảm tỉ lệ sở hữu Nhà nước tại Tổng công ty từ 78,8% xuống còn trên 51%.

Đứng trước những mục tiêu đó, Tổng công ty đã đề ra các giải pháp trước mắt cũng như lâu dài để thực hiện chiến lược, mục tiêu đã đề ra cho các kỳ tiếp theo, cụ thể như sau:

a. Công tác tái cơ cấu

◆ Triển khai tăng vốn điều lệ

- Công ty mẹ:

Thực hiện phương án tăng vốn điều lệ của Tổng công ty Viglacera - CTCP lên 4.483 tỷ đồng, giảm vốn nhà nước về 53,98%, tạo nguồn vốn cho công tác đầu tư phát triển của Tổng công ty với các dự án trọng điểm sau:

- + Góp vốn vào Công ty Liên doanh sản xuất kính nổi siêu trắng tại Vũng Tàu;
- + Đầu tư nhà máy sứ cao cấp Mỹ Xuân;
- + Triển khai đầu tư KCN Đồng Văn IV và KCN Yên Phong mở rộng.

- Công ty con và liên kết:

- + Hoàn thành các thủ tục thành lập và góp vốn vào Công ty liên doanh kính siêu trắng Phú Mỹ để thực hiện đầu tư dự án Nhà máy kính nổi siêu trắng tại Vũng Tàu, Tổng công ty tham gia 35% vốn điều lệ của Công ty;
- + Thực hiện thủ tục thành lập và góp vốn vào Công ty cổ phần sản xuất vôi công nghiệp;
- + Thành lập công ty liên doanh để đầu tư các dự án tại Cu Ba;
- + Góp vốn liên doanh thành lập công ty quản lý KCN Yên Mỹ; góp vốn liên danh với CTCP Hoàng Thành đầu tư nhà ở xã hội tại Tiên Dương - Đông Anh;
- + Tăng vốn điều lệ cho các đơn vị là CTCP kính Viglacera Đáp Cầu, CTCP Viglacera Hạ Long, CTCP Viglacera Tiên Sơn, CTCP Viglacera Thanh Trì, CTCP Viglacera Việt Trì, CTCP Viglacera Hà Nội và CTCP Viglacera Vân Hải, đáp ứng nhu cầu vốn cho đầu tư phát triển, tiếp tục cơ cấu nguồn vốn hợp lý, tạo điều kiện khai thác và sử dụng vốn hiệu quả.

◆ Thoái vốn

- Thực hiện lộ trình thoái vốn theo kế hoạch đã được Bộ Xây dựng chấp thuận tại CTCP Cơ khí và Xây dựng Viglacera;
- Tiếp tục và hoàn thành thực hiện quyết toán vốn nhà nước tại Tổng công ty để bàn giao sang doanh nghiệp Tổng công ty Viglacera - CTCP.

b. Công tác điều hành của Công ty mẹ

- Tập trung chỉ đạo thực hiện công tác sửa chữa, bảo dưỡng máy móc thiết bị định kỳ đảm

bảo an toàn, hiệu quả; tăng cường công tác dự trữ nguyên liệu nhằm phục vụ sản xuất ổn định; chuẩn bị các điều kiện và thực hiện công tác đầu tư chiều sâu nhằm đảm bảo sớm phát huy hiệu quả sau đầu tư, nâng cao công suất, chất lượng sản phẩm và giá trị gia tăng của sản phẩm.

- Duy trì công tác giao ban hàng tuần, tháng, quý tại các Ban chuyên quản, Ban quản lý các dự án và các đơn vị phụ thuộc để đánh giá kết quả theo cam kết của từng Ban, từng đơn vị để chỉ đạo khắc phục cụ thể, kịp thời các khó khăn vướng mắc nhằm thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch ngay từ những tháng đầu năm.
- Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên của các công ty con, công ty liên kết trong tháng 03/2017 và Đại hội cổ đông thường niên của Tổng công ty - CTCP vào tháng 04/2017.
- Rà soát, phê duyệt bổ sung hệ thống định mức kinh tế kỹ thuật, đơn giá tiền lương, các quy chế khoán quản, tinh giảm bộ máy lao động gián tiếp để tăng năng suất lao động, tiết giảm chi phí trong giá thành sản phẩm.
- Tập trung hoàn thành dự án ERP đảm bảo mục đích: Chuẩn hóa các quy trình kinh doanh; kiểm soát các bộ phận, phòng ban, các công ty thành viên của Tổng công ty theo một hệ thống thông tin thống nhất; tăng độ chính xác và kịp thời của các thông tin; kiểm soát rủi ro; tiết kiệm chi phí; tăng hiệu quả SXKD. Đây cũng là một công cụ nhằm marketing hình ảnh của Tổng công ty trong mắt các nhà đầu tư và đối tác kinh doanh.
- Phối hợp chặt chẽ với tổ chức Công đoàn, thanh tra nhân dân duy trì việc hợp đối thoại hàng quý với người lao động để thống nhất, cùng triển khai thực hiện các mục tiêu kế hoạch SXKD đã đặt ra; đồng thời cùng tham gia giám sát quá trình thực hiện, cũng như việc thực hiện các quy chế khoán quản nội bộ của đơn vị.

c. Công tác nâng cao chất lượng và phát triển sản phẩm mới

- Phát huy vai trò của Viện nghiên cứu và Phát triển Viglacera, Giám đốc chất lượng các lĩnh vực sản phẩm và cán bộ chất lượng tại các đơn vị trong việc quản lý chặt chẽ chất lượng nguyên vật liệu đầu vào đáp ứng cho chu kỳ sản xuất theo yêu cầu công nghệ; tăng cường quản lý, giám sát đảm bảo tuân thủ quy trình công nghệ sản xuất, thực hiện nghiêm túc công tác sửa chữa, bảo dưỡng máy móc thiết bị, dự trữ vật tư, phụ tùng đúng chủng loại, chất lượng, số lượng để đảm bảo máy móc thiết bị vận hành ổn định, đạt công suất.
- Trung tâm khuôn mẫu triển khai chương trình hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước nghiên cứu đưa ra các mẫu sản phẩm mới theo xu hướng sản phẩm thông minh, gần gũi với thiên nhiên, tính năng sử dụng cao,... đáp ứng nhu cầu trong nước và xuất khẩu.

d. Công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực

Luôn được xác định là nhiệm vụ trọng tâm, xuyên suốt, gắn liền với mục tiêu phát triển ổn định, bền vững của Tổng công ty với đầu mối là Trường Cao đẳng nghề. Thực hiện công tác phát triển nguồn nhân lực gắn liền với thực tiễn công nghệ vật liệu của Tổng công ty theo kế hoạch đào tạo, chương trình đào tạo đáp ứng yêu cầu nhân lực giai đoạn 2016-2020.

- Xây dựng và hoàn thiện quy chế tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng nâng cao và có chế độ đãi ngộ tương xứng cho đội ngũ Công nghệ trưởng - Kỹ sư trưởng đảm nhận vai trò chuyên môn sâu phục vụ công tác quản lý công nghệ - kỹ thuật đối với từng nhóm sản

phẩm. Đồng thời, có quy chế đãi ngộ hợp lý cho đội ngũ kỹ sư trẻ mới ra trường để thu hút, tuyển dụng nhân lực chất lượng cao; nâng cao hơn nữa vai trò của Ban chỉ đạo công tác đào tạo và phát triển nguồn nhân lực của Tổng công ty để triển khai chương trình đào tạo theo chiến lược phát triển của Tổng công ty.

- Triển khai hoạt động đào tạo theo đúng kế hoạch, chương trình đã đặt ra trên cơ sở tiếp tục bồi dưỡng, nâng cao trình độ đội ngũ giáo viên thông qua các chương trình hợp tác đào tạo trong nước và nước ngoài. Duy trì công tác rà soát, cập nhật và hiệu chỉnh hệ thống giáo trình đảm bảo áp dụng được công nghệ tiên tiến; phù hợp với công nghệ hiện có tại các đơn vị sản xuất của Tổng công ty.

e. Công tác tài chính

- Tiếp tục triển khai có hiệu quả các giải pháp tài chính trong vận hành dòng tiền, tồn kho và dư nợ, cơ cấu các khoản vay để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động SXKD và đầu tư phát triển trong kế hoạch 2017.
- Tăng cường trách nhiệm và vai trò của các cấp kiểm soát tại các đơn vị và Tổng công ty. Thực hiện việc quản lý, kiểm soát chặt chẽ vật tư đầu vào, việc thực hiện các định mức tiêu hao, định mức kinh tế kỹ thuật trong hoạt động sản xuất.

f. Công tác thị trường

- Ban Thương mại Tổng công ty là đầu mối tiếp tục duy trì công tác khảo sát, đánh giá phân tích toàn diện về thị trường, về mẫu mã, chất lượng sản phẩm và dịch vụ, giá cả sản phẩm để có các giải pháp khả thi nâng cao năng lực cạnh tranh và hiệu quả SXKD, chiến lược phát triển sản phẩm mới và định hướng đầu tư của Tổng công ty.
- Triển khai đăng ký thành lập các văn phòng đại diện, đăng ký tiêu chuẩn chất lượng sản phẩm tại các thị trường xuất khẩu phù hợp với pháp luật liên quan, đảm bảo công tác xuất khẩu thuận lợi, giảm chi phí. Thực hiện hoàn thành kế hoạch xuất khẩu đạt 35 triệu USD năm 2017.
- Định kỳ phân tích, đánh giá đối thủ cạnh tranh, đề ra các giải pháp kinh doanh phù hợp cho từng thời kỳ.

g. Công tác đầu tư phát triển

Triển khai kế hoạch đầu tư phát triển với các dự án đầu tư mới, đầu tư mở rộng nhằm đáp ứng mục tiêu đảm bảo tốc độ tăng trưởng 10 - 15% đã đặt ra trong kế hoạch giai đoạn 2016-2020; song song với triển khai đầu tư chiều sâu, ứng dụng khoa học công nghệ nâng cao chất lượng, giảm chi phí... với các dự án trọng điểm trong các lĩnh vực : vật liệu, bất động sản và đầu tư tại nước ngoài (Cuba).

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ là nhà tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) đã thu thập các thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Tổng công ty Viglacera - CTCP cũng như lĩnh vực sản xuất kinh doanh mà Tổng công ty đang hoạt động. HSC nhận định lĩnh vực vật liệu xây dựng và bất động sản mà Tổng công ty đang sản xuất và kinh doanh đang trong giai đoạn hồi phục theo sự tăng trưởng chung của nền kinh tế.

Trước những khó khăn chung của nền kinh tế vĩ mô vài năm gần đây, Tổng công ty đã

thực hiện hiệu quả các chính sách bán hàng một cách linh hoạt, tập trung nghiên cứu và cho ra thị trường các sản phẩm mới, mang tính đột phá trong công nghệ và có chất lượng cao để cạnh tranh trên thị trường. Điều này đã mang lại sự khởi sắc trong kết quả hoạt động kinh doanh, nhất là giai đoạn năm 2016 với mức lợi nhuận trước thuế hợp nhất là 768,74 tỷ đồng, tăng 47% so với lợi nhuận trước thuế hợp nhất năm 2015. Theo đó, Tổng công ty đã hoàn thành vượt 37% so với kế hoạch lợi nhuận năm 2016.

Là doanh nghiệp có thị phần lớn trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, Viglacera luôn duy trì vị thế đứng đầu và tiên phong trong việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới, tìm kiếm thị trường mới để mở rộng thị phần và tăng trưởng doanh thu, đảm bảo chất lượng sản phẩm có thể cạnh tranh với các sản phẩm nhập khẩu. Tổng công ty có thể hoàn thành kế hoạch kinh doanh đặt ra nếu không có các biến động bất thường về kinh tế vĩ mô cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở các thông tin do Tổng công ty Viglacera-CTCP cung cấp, thông tin thu thập có chọn lọc và dựa trên những lý thuyết về tài chính - chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận của Tổng công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

17. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Công ty sẽ thực hiện các thủ tục đăng ký niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm theo đúng trình tự và quy định của pháp luật.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (trái phiếu, hợp đồng thuê sử dụng đất...)

Không có.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng

2. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) cổ phiếu.

120.000.000 cổ phiếu sẽ được chào bán ra công chúng theo hình thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

4. Giá chào bán dự kiến

Chào bán cổ phiếu ra công chúng theo hình thức đấu giá công khai với giá khởi điểm là 12.300 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá

Giá đấu giá khởi điểm được HĐQT Tổng công ty xác định trên cơ sở căn cứ tình hình thị trường, quyền lợi của cổ đông và trên Giá trị sổ sách tại Báo cáo tài chính riêng Công ty mẹ tại ngày 30/09/2016:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách} &= \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\ &= \frac{3.723.625.393.629}{307.000.000} = 12.129 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

→ HĐQT thông qua giá khởi điểm đấu giá là: 12.300 đồng/cổ phiếu.

6. Phương thức phân phối

▪ 120.000.000 cổ phiếu sẽ được chào bán ra công chúng theo hình thức bán đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

▪ Theo Cam kết bảo lãnh phát hành cổ phiếu ngày 14/03/2017 giữa Tổng công ty Viglacera - CTCP và CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC); CTCP Chứng khoán Bản Việt (VCSC) và Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS), các tổ chức bảo lãnh: HSC, VCSC và VCBS cam kết đồng bảo lãnh phát hành như sau:

✓ Cam kết theo hình thức bảo lãnh chắc chắn 81.300.813 cổ phiếu (tương đương 67,75% tổng số cổ phiếu đăng ký phát hành): HSC, VCSC và VCBS mua lại số cổ phiếu VGC còn lại không được phân phối hết trong số 81.300.813 cổ phiếu cam kết bảo lãnh chắc chắn sau khi bán đấu giá. Giá thực hiện mua lại là 12.300 đồng/cổ phiếu.

Tổ chức bảo lãnh	Số lượng cổ phiếu bảo lãnh chắc chắn	Tổng giá trị bảo lãnh	% tổng bảo lãnh chắc chắn	% trên tổng CP phát hành
HSC	44.715.447	550 tỷ đồng	55%	37,26%
VCSC	24.390.244	300 tỷ đồng	30%	20,33%

Tổ chức bảo lãnh	Số lượng cổ phiếu bảo lãnh chắc chắn	Tổng giá trị bảo lãnh	% tổng bảo lãnh chắc chắn	% trên tổng CP phát hành
VCBS	12.195.122	150 tỷ đồng	15%	10,16%
Tổng cộng	81.300.813	1.000 tỷ đồng	100%	67,75%

- ✓ Bảo lãnh theo hình thức cố gắng tối đa 38.699.187 cổ phiếu (tương đương 32,25% tổng số cổ phiếu đăng ký phát hành): HSC, VCSC và VCBS cam kết cố gắng tối đa trong việc tìm kiếm và giới thiệu nhà đầu tư mua số cổ phiếu không chào bán hết trong số 38.699.187 cổ phiếu VGC còn lại của đợt phát hành.
- Sau khi kết thúc đấu giá và sau khi các tổ chức bảo lãnh phát hành thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo hình thức cam kết chắc chắn mà Tổng công ty không bán hết số cổ phiếu như đăng ký theo ủy quyền tại Nghị quyết số 28/TCT-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty, Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhà đầu tư khác và thực hiện phân phối số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư (bao gồm cả những nhà đầu tư được chọn mua cổ phiếu thuộc đối tượng quy định tại Khoản 3, Điều 1, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015) với giá chào bán không thấp hơn mức giá đấu thành công thấp nhất tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội trong đợt phát hành ra công chúng, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành.
- Việc phát hành tuân thủ quy định tại Khoản 2, Điều 189 Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần của Công ty mẹ”.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

- Thời gian phân phối cổ phiếu cho nhà đầu tư dự kiến thực hiện trong vòng 90 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký phát hành có hiệu lực. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Tổng công ty sẽ xin phép UBCKNN cho gia hạn đợt phát hành.
- Thời gian phát hành dự kiến: Trong Quý 2 năm 2017 và sau khi được UBCKNN chấp thuận việc phát hành.

Bảng 45: Các mốc thời gian dự kiến của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng thông qua đấu giá

TT	Công việc	Thời gian dự kiến
1	Ủy Ban chứng khoán cấp Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu	T
2	Viglacera thực hiện công bố thông tin về đợt phát hành	T+1 đến T+7
3	Nhà đầu tư đăng ký đấu giá	T+8 đến T+27
4	Nhà đầu tư bỏ phiếu đấu giá	T+30
5	Tổ chức đấu giá tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội	T+32
6	Trả tiền đặt cọc cho Nhà đầu tư không trúng quyền mua cổ phiếu	T+34 đến T+37
7	Nhà đầu tư thanh toán tiền mua cổ phiếu trúng đấu giá	T+33 đến T+42

TT	Công việc	Thời gian dự kiến
8	Phân phối số cổ phiếu không phân phối hết thông qua đấu giá (nếu có)	T+42 đến T+50 (có thể thay đổi tùy thuộc vào khả năng phân phối tại thời điểm chào bán)
9	Viglacera báo cáo kết quả phát hành	T+59
10	UBCKNN thông báo kết quả chào bán	T+61
11	Viglacera thực hiện và hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung	T+62 đến T+71

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Do thực hiện việc phân phối cổ phiếu theo hình thức đấu giá công khai nên Tổng công ty sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua, phương thức thanh toán, số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại cọc trong trường hợp nhà đầu tư không được mua hết số lượng cổ phiếu đăng ký mua và các hướng dẫn chi tiết khác cho các nhà đầu tư quan tâm trong Quy chế đấu giá, sau khi nhận được Giấy Chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng từ UBCKNN và chốt Quy chế đấu giá với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Viglacera - CTCP hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Tổng công ty.
- Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài được quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 19/8/2015 của Bộ tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Tại thời điểm 10/02/2017, có 59 nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ 9,15% cổ phần của Tổng công ty.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Cổ phiếu phát hành ra công chúng thông qua hình thức đấu giá tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Về phương án xử lý trong trường hợp chào bán không hết số cổ phiếu đăng ký chào bán, Tổng công ty cam kết sẽ thực hiện theo đúng quy định tại Khoản 7, Điều 1, Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ. Trong trường hợp Tổng công ty thực hiện phân phối số cổ phiếu không bán hết trong đợt phát hành này cho các nhà đầu tư khác có nhu cầu thì số cổ phiếu này sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Số cổ phiếu do các đơn vị có chức năng nhận bảo lãnh phát hành và phân phối cho các nhà đầu tư sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng.

11. Các loại thuế có liên quan

11.1. Thuế liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp

a. Thuế giá trị gia tăng

Chi tiết mức thuế GTGT áp dụng với các hoạt động kinh doanh của Tổng công ty như sau:

Thuế suất 10%: áp dụng với tất cả các dịch vụ.

b. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Đối với thu nhập từ thực hiện dự án đầu tư, kinh doanh nhà ở xã hội để bán, cho thuê, Tổng công ty được ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp theo mức thuế suất 10%. Mức thuế trên không áp dụng với các khoản thu nhập khác. Các khoản thu nhập khác này chịu mức thuế suất là 20%.

c. Các loại thuế khác

Các loại thuế khác như: Thuế tài nguyên, thuế môn bài, thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Tổng công ty đã thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Việt Nam. Quyết toán thuế sẽ chịu sự kiểm tra của Cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của Cơ quan thuế.

11.2. Thuế liên quan đến nhà đầu tư, cổ đông của Tổng công ty

1. Đối với nhà đầu tư cá nhân

❖ Theo quy định tại Điều 3, Luật Thuế Thu nhập cá nhân số 26/2012/QH13, ban hành ngày 22/11/2012 và Điều 3, Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ban hành ngày 27/06/2013 của Chính phủ, các khoản thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - ✓ Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - ✓ Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - ✓ Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

❖ Kỳ tính thuế:

- Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.
- Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần

phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

2. Đối với nhà đầu tư tổ chức

- ❖ Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

- Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.
- Thuế suất = Thuế suất thuế TNDN của tổ chức đầu tư.
- ❖ Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ bán CP = 0,1% Tổng giá trị CP bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần:

- Chủ tài khoản: Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Số tài khoản phong tỏa: 128 0000 31076
- Tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Tiên Sơn

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1 Mục đích chào bán

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28/TCT-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Tổng Công ty Viglacera - CTCP, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng vào các mục đích sau:

- ❖ Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư vào các dự án sản xuất vật liệu xây dựng:
 - Góp vốn vào Công ty liên doanh sản xuất Kính siêu trắng tại Phú Mỹ - Vũng Tàu
 - Nhà máy Sứ Mỹ Xuân - Vũng Tàu
- ❖ Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư vào các dự án phát triển bất động sản Khu công nghiệp:
 - Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn II - Hà Nam
 - Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng - Bắc Ninh

Bảng 46: Chi tiết phân bổ vốn cho từng dự án như sau

TT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
1	Dự án ĐTXD Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	292.000.000.000
2	Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu CN Đồng Văn IV GD II- tỉnh Hà Nam	154.200.000.000
3	Dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu CN Yên Phong mở rộng	691.690.000.000
4	Dự án ĐTXD dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng	310.000.000.000
5	Bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty	28.110.000.000
	Tổng cộng	1.476.000.000.000

Nguồn: Tổng công ty Viglacera - CTCP

2 Phương án khả thi

2.1. Dự án đầu tư xây dựng Nhà máy sứ Viglacera Mỹ Xuân

Phương án khả thi được lập bởi Công ty cổ phần tư vấn Viglacera.

Chủ đầu tư: Tổng công ty Viglacera - CTCP

Đơn vị thực hiện: Công ty sứ Viglacera Bình Dương - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera

2.1.1. Giấy tờ pháp lý của dự án:

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Tổng công ty Viglacera - CTCP số 30/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 26/4/2016 thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh và Kế hoạch đầu tư phát triển năm 2016 của Công ty mẹ;
- Văn bản số 1495/BXD-KHTC ngày 22/07/2016 chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà máy sứ vệ sinh cao cấp công suất 750.000 sản phẩm/năm tại KCN Mỹ Xuân A, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Quyết định số 282/TCT-HĐQT ngày 22/07/2016 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera - CTCP về việc phê duyệt Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy sứ Viglacera Mỹ Xuân, công suất 750.000 sản phẩm/năm tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, huyện Tân

Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

- Quyết định số 303/TCT-HĐQT ngày 26/8/2016 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera-CTCP phê duyệt điều chỉnh dự án, phê duyệt Kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy sứ Viglacera Mỹ Xuân, công suất 750.000 sản phẩm/năm tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Hợp đồng thuê lại đất số 40/TCT-ĐT ngày 21/07/2016 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên với Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Văn bản số 815/BQL-DN ngày 20/07/2016 của Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu về việc thỏa thuận địa điểm Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân công suất 750.000 SP/năm tại Khu CN Mỹ Xuân A, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Giấy chứng nhận đầu tư mã số dự án 7560555555 chứng nhận lần đầu ngày 20/07/2016 do Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Văn bản số 88/VCBSGD-KHDN2 ngày 10/01/2017 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch về việc chấp nhận cấp tín dụng đối với Tổng công ty Viglacera - CTCP.

2.1.2. Mục đích của dự án

Dự án Nhà máy sứ Viglacera Mỹ Xuân được đầu tư có công suất 750.000 SP/năm có công nghệ và dây chuyền thiết bị tiên tiến trên thế giới, sản xuất sản phẩm sứ vệ sinh cao cấp, mẫu mã và có tính năng khác biệt với mục tiêu chất lượng sản phẩm đạt TOP đầu trên thị trường nội địa, đáp ứng tiêu chuẩn xuất khẩu, là một trong các sản phẩm chủ đạo trong xuất khẩu và xây dựng vị thế thương hiệu Viglacera trên thị trường quốc tế. Đồng thời, tận dụng lợi thế của địa điểm đầu tư có nguồn cung cấp nhiên liệu sạch (khí thiên nhiên) để nâng cao chất lượng sản phẩm, giảm chi phí tạo lợi thế cạnh tranh và đảm bảo điều kiện và tiêu chuẩn môi trường.

Mặt khác, với công nghệ tiên tiến và hệ thống quản lý kinh doanh hiệu quả, dự án sẽ cung cấp sản phẩm có chất lượng cao, ổn định với giá thành hợp lý đáp ứng nhu cầu và mở rộng thị phần trong nước, tạo lợi thế và nâng cao tiềm năng xuất khẩu trong tương lai. Bên cạnh đó, dự án cũng sẽ tạo công ăn việc làm cho người lao động tại địa phương, góp phần ổn định xã hội, đa dạng hóa các ngành công nghiệp trong khu vực; đẩy nhanh quá trình đô thị hóa các vùng phụ cận và góp phần tạo nguồn thu cho ngân sách Nhà nước.

2.1.3. Địa điểm xây dựng

Dự án được xây dựng tại Khu công nghiệp Mỹ Xuân A, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, trên khu đất có diện tích 50.155 m².

Khu công nghiệp Mỹ Xuân A thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam thành phố Hồ Chí Minh - Đồng Nai - Bà Rịa Vũng Tàu - Bình Dương với thuận lợi về giao thông đường bộ, đường thủy và đường hàng không. Khu công nghiệp nằm cạnh Quốc lộ 51, cạnh cảng Mỹ Xuân, cách thành phố Hồ Chí Minh 65 km, Vũng Tàu 45 km, cảng Gò Dầu 2 km, cảng Phú Mỹ 10 km. Đây là khu vực có khí hậu ôn hòa (20-30°C), không có bão, không có động đất, cường độ chịu tải đất lớn, rất thuận lợi cho việc xây dựng. Cao độ vị trí dự án

trên +3m, độ dốc địa hình từ 0,05-0,07%, hướng dốc thấp dần về phía Tây Nam (phía sông Thị Vải). Hiện trạng khu đất xây dựng dự án đã được san lấp mặt bằng khá hoàn chỉnh, thuận lợi cho hoạt động xây dựng nhà máy.

Phần xây dựng:

- Đầu tư xây dựng mới 1 dây chuyền sản xuất sứ vệ sinh cao cấp có tổng công suất 750.000 SP/năm.
- Xây dựng 1 nhà xưởng sản xuất chính gồm:
 - + Nhà xưởng sản xuất cao 1 tầng có tổng diện tích sàn là 23.121,4 m²
 - + Nhà kho thành phẩm cao 2 tầng có tổng diện tích sàn là 5.705,2 m² (đủ dự trữ cho 1 tháng sản xuất)
 - + Nhà văn phòng cao 2 tầng có tổng diện tích sàn là 1.381,4 m²
- Xây dựng 1 nhà kho nguyên liệu + khu gia công hồ xương, men + xưởng cơ khí + kho phụ tùng cao 1 tầng có diện tích 4.320 m²
- Các công trình phụ trợ nhà bảo vệ, trạm điện, trạm xử lý nước thải, trạm khí NG cao 1 tầng, 02 đài nước (10m³) cao 13,4m, có diện tích 641,58 m²
- Xây dựng mới hoàn chỉnh hạ tầng công nghệ kỹ thuật tổng thể khu đất: Hệ thống điện động lực, cấp điện chiếu sáng tổng thể, cấp nước, thoát nước tổng thể, giao thông, sân vườn cảnh quan, bãi thành phẩm, bãi để xe... có diện tích 18.279,2 m².

Các số liệu chính lô đất có chỉ tiêu kỹ thuật như sau:

Bảng 47: Chỉ tiêu kỹ thuật lô đất

STT	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch	Đơn vị
1	Tổng diện tích lô đất nghiên cứu	50.155	m ²
2	Diện tích xây dựng (diện tích mái)	32.327,7	m ²
3	Tổng diện tích sàn xây dựng	35.847,4	m ²
4	Diện tích đường giao thông nội bộ, sân vườn, cây xanh, bãi nguyên liệu ngoài trời	17.827,3	m ²
5	Mật độ xây dựng	64,5	%
6	Hệ số sử dụng đất	0,71	Lần
7	Tầng cao công trình	1;2	Tầng

2.1.4. Nguyên liệu sản xuất

Nguyên liệu để sản xuất gồm các loại nguyên liệu khoáng như đất sét, cao lanh, fenspat, quartz và một phần nhỏ chất điện giải, sử dụng cho xương và men; ngoài ra đối với men, sử dụng thêm các hóa chất như: silicat zircon (ZrSiO₄), oxit kẽm (ZnO), CaCO₃, CMC... Dự kiến nguồn cung cấp nguyên, nhiên, vật liệu trước mắt của Nhà máy như sau:

Bảng 48: Nguồn cung cấp nguyên, nhiên, vật liệu cho Nhà máy

STT	Chủng loại	Nguồn cung cấp
1	Đất sét	Trúc Thôn - Hải Dương, nhập khẩu
2	Cao lanh	Công ty KS Yên Bái, nhập khẩu
3	Fenspat	Công ty KS Yên Bái, nhập khẩu

4	BaCO ₃	Mua trong nước
5	Thủy tinh lỏng	Mua trong nước
6	Bi cao nhôm	Nhập khẩu
7	Men	Mua trong nước, nhập khẩu
8	Thạch cao làm khuôn	Nhập khẩu
9	Nhiên liệu	Khí NG
10	Điện	Khu công nghiệp
11	Nước	Khu công nghiệp

2.1.5. Các sản phẩm nhà máy dự kiến sản xuất

Sản phẩm là các thiết bị sứ vệ sinh cao cấp như Bệ liền khối, thân bệ, kết nước, chậu rửa, chân chậu, bidet, tiểu treo... với kiểu dáng, mẫu mã đa dạng nằm trong phân khúc trung và cao cấp trên thị trường. Nhà máy gồm 5 khu vực/công đoạn sản xuất chính: Khu chuẩn bị nguyên liệu, khu tạo hình, khu phun men, khu lò nung sản phẩm, khu thành phẩm. Công suất thiết kế và dự kiến chủng loại sản phẩm của nhà máy như sau:

Bảng 49: Sản phẩm chính và sản lượng tương ứng dự kiến của dự án
Nhà máy sứ Viglacera Mỹ Xuân

TT	Sản phẩm	Cơ cấu sản phẩm (%)	Số lượng sản xuất/năm	Trọng lượng (kg/SP)	Trọng lượng (kg)
1	Bệ liền	13,33	100.000	42,0	4.200.000
2	Thân bệ	18,67	140.000	20,2	2.828.000
3	Kết nóc	18,67	140.000	10,7	1.498.000
4	Chậu rửa	32,00	240.000	11,4	2.736.000
5	Chân chậu	6,67	50.000	9,2	460.000
6	Sản phẩm FFC	4,00	30.000	30	900.000
7	Sản phẩm khác	6,67	50.000	14,5	725.000
	Tổng cộng	100%	750.000	17,18	13.347.000

Mức độ huy động công suất dự kiến

- Năm thứ nhất : đạt 70% công suất thiết kế
- Năm thứ hai : đạt 85% công suất thiết kế
- Năm thứ ba đến mười : đạt 100% công suất thiết kế

2.1.6. Công nghệ sản xuất

Trên cơ sở mục đích đầu tư của dự án, qua khảo sát tại các nhà máy hiện đại trong và ngoài nước kết hợp với nghiên cứu các chào hàng cũng như xu hướng phát triển của ngành sản xuất sứ vệ sinh, dự kiến công nghệ sản xuất của máy sẽ ở trình độ cao với khả năng tự động hóa, cơ giới hóa nhằm giảm thiểu sức lao động, đảm bảo môi trường xanh trong sản xuất, cụ thể:

- Tìm đối tác có năng lực để nghiên cứu và triển khai cho nhà máy của dự án, bài phối liệu xương, men trên cơ sở các nguyên liệu phù hợp để chất lượng sản phẩm của nhà máy tương đương các sản phẩm hàng đầu trên thế giới.
- Các nguyên liệu chính được lựa chọn từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước có uy tín,

đảm bảo chất lượng và nguồn cung cấp lâu dài, ổn định. Tất cả các nguyên liệu đều được gia công, chế biến trước khi đưa vào sử dụng.

- Sản phẩm được tạo hình bởi các băng đồ rót áp lực cao hoặc các băng áp lực thấp nhưng được cơ giới hóa toàn bộ từ khâu đóng mở khuôn đến vận chuyển mộc, để đảm bảo chất lượng sản phẩm cũng như giảm thiểu số lao động, tăng năng suất lao động.
- Phun men sẽ sử dụng robot phun men cho các sản phẩm với số lượng lớn nhằm tăng năng suất lao động, đảm bảo chất lượng ổn định. Các sản phẩm khác sẽ được phun men thủ công trên dây chuyền hiện đại.
- Sản phẩm được nung trong các lò nung tuynel hiện đại, điều khiển tự động, có hệ thống tận dụng khí thải để tiết kiệm nhiên liệu và bảo vệ môi trường.

Căn cứ quy mô, công suất và chất lượng sản phẩm dự kiến sản xuất, lựa chọn công nghệ sản xuất của Nhà máy đảm bảo tính tiên tiến và hiện đại, vừa thích ứng với điều kiện thời tiết và thị trường ở Việt Nam, vừa phù hợp với trình độ vận hành thiết bị và tay nghề công nhân, có khả năng sản xuất các sản phẩm sứ vệ sinh với chủng loại đa dạng và chất lượng cao hơn các nhà máy đang sản xuất tại Việt Nam.

Quy trình công nghệ sản xuất:

Chuẩn bị nguyên liệu và gia công hồ đồ rót => Tạo hình mộc => Sấy sản phẩm mộc, kiểm tra mộc => Phun men => Nung tuynel => Kiểm tra và phân loại sản phẩm.

2.1.7. Chất lượng sản phẩm:

Chất lượng sản phẩm đáp ứng tiêu chuẩn cơ sở của Tổng công ty; đáp ứng tiêu chuẩn xuất khẩu cho các thị trường “khó tính” như châu Âu, Mỹ... với một số thông số chính tham chiếu như sau:

Bảng 50: Chỉ tiêu chất lượng sản phẩm

Chỉ tiêu chất lượng	DVT	Chỉ tiêu chất lượng		Phương pháp thử
		Xi bệt	Chậu rửa	
Độ hút nước, không lớn hơn (theo khối lượng) TCCS - TCT	%	0,25	0,25	TCVN 5436-1998
Chỉ tiêu chịu tải trong không nhà hơn TCCS – TCT	kN	3,0	1,5	TCVN 5436-1998
Độ bền nhiệt TCCS – TCT		Không rạn men	Không rạn men	TCVN 5436-1998
Độ bền hóa của men TCCS – TCT		Đạt	Đạt	TCVN 5436-1998

Trên cơ sở báo cáo phương án kinh doanh của CTCP Thương mại Viglacera, thị trường tiêu thụ sản phẩm gồm xuất khẩu và tiêu thụ trong nước, cụ thể như sau:

Bảng 51: Thị trường tiêu thụ sản phẩm

Mục tiêu	Cơ cấu sản lượng		Giải pháp
	Sản lượng	Tỉ trọng	
Xuất khẩu	400.000	53%	Tập trung với cho các khách hàng thị trường Úc (200.000 sản phẩm); Nhật và Hàn Quốc (100.000 sản phẩm) và mở mới thị trường (100.000 sản phẩm)

Trong nước	350.000	47%	
- SP phân khúc cao cấp, thương hiệu riêng	150.000	43%	Tập trung với dòng sản phẩm sứ - Viglacera với những mẫu thiết kế sang trọng, khác biệt; Đẩy mạnh công tác thị trường, PR nhằm nâng cao hình ảnh thương hiệu, sản phẩm (sản phẩm tương đương với ToTo, Kohler về chất lượng); trong đó sản phẩm Fine fireclay (FFC) chiếm khoảng 4% sản lượng
- SP phân khúc cao cấp	200.000	57%	Đưa ra những mẫu mã mới với chất lượng vượt trội (nâng giá bán, hình ảnh thương hiệu)
Tổng sản lượng tiêu thụ	750.000	100%	

2.1.8. Tổng mức đầu tư của dự án

Tổng mức đầu tư: 486.811.874.000 đồng

Chi tiết tổng mức đầu tư:

Bảng 52: Chi tiết tổng mức đầu tư dự án

STT	Khoản mục	Chi phí (đồng)
1	Xây dựng	128.287.937.000
2	Thiết bị	235.098.266.000
3	Chi phí quản lý dự án	5.204.746.000
4	Chi phí tư vấn đầu tư	8.217.727.000
5	Chi phí khác	21.972.455.000
6	Chi phí dự phòng	9.166.168.000
7	Chi phí thuê đất có hạ tầng	73.933.987.000
Tổng mức đầu tư chưa bao gồm lãi vay		481.881.286.000
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	4.930.588.000
Tổng mức đầu tư bao gồm lãi vay		486.811.874.000

Giá trị thiết bị công nghệ nhập khẩu (giá CIF cảng TP Hồ Chí Minh) là 6.579.385 USD, chi phí thiết kế dây chuyền công nghệ, chuyên gia và chuyển giao công nghệ là 385.000 USD. Tỷ giá VND/USD là 22.260 đồng và tỷ giá VND/EUR là 24.931 đồng tham chiếu tỷ giá của Vietcombank tại thời điểm lập dự án.

2.1.9. Nguồn vốn đầu tư

Nguồn vốn tự có chiếm 60% và vốn vay thương mại chiếm 40%. Vốn được bố trí theo tiến độ thực hiện Dự án và tiến độ xây dựng công trình, đảm bảo Dự án được hoàn thành theo đúng tiến độ phê duyệt.

▪ **Vốn tự có và tự huy động**

- Tổng vốn tự có : 292 tỷ đồng
- Tỷ lệ vốn tự có : 60%

Vốn huy động từ đợt phát hành này để đầu tư vào Dự án nhà máy Sứ Mỹ Xuân là 292 tỷ

đồng sẽ được giải ngân cho Chi phí mua sắm thiết bị và dụng cụ kỹ thuật, Chi phí xây lắp, Chi phí quản lý dự án, Chi phí tư vấn đầu tư, Chi phí thuê đất hạ tầng, Chi phí khác, Chi phí dự phòng và Chi phí lãi vay.

▪ **Vốn vay:**

- Tỷ lệ vốn vay : 40%
- Tổng vốn vay dự kiến : 195 tỷ đồng
- Thời hạn vay : 5 năm
- Lãi suất vay dự kiến : 10%/năm

Lãi suất dự kiến sẽ được tính toán trên cơ sở lãi suất vay 0,83%/tháng (10%/năm).

- Có văn bản số 88/VCBSGD-KHDN2 ngày 10/01/2017 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch về việc chấp nhận cấp tín dụng đối với Tổng công ty Viglacera - CTCP với tổng giá trị cấp tín dụng là 246 tỷ đồng.

- ✓ Vốn cố định: 195 tỷ đồng
- ✓ Vốn lưu động hàng năm: 51 tỷ đồng

2.1.10. Hiệu quả đầu tư

- Thời gian đánh giá dự án là 10 năm (đã có tính chi phí trích trước để phục vụ sửa chữa thường xuyên dây chuyền thiết bị và xây dựng công trình).
- Doanh thu bình quân/năm: 333.845 triệu đồng (tính bình quân trong 10 năm theo kế hoạch sản xuất và tiêu thụ nêu ở phần trên). Doanh thu khi phát huy 100% công suất đạt 354.352 triệu đồng/năm.

- Thời gian hoàn vốn: 5 năm 6 tháng
- Lợi nhuận sau thuế bình quân hàng năm: 68,659 tỷ đồng
- Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ IRR = 18,92%

Giá trị hiện tại thuần NPV = 195,66 tỷ đồng

- Tổng số cán bộ công nhân viên toàn nhà máy: 492 người (trong đó có 58 cán bộ quản lý và 434 công nhân sản xuất và nhân viên)
- Tổng quỹ tiền lương: 55.873.298.592 đồng

Thu nhập bình quân: 9.463.635 đồng/người/tháng

Hiệu quả của dự án đã được tính toán theo các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 7560555555 ngày 20/07/2016 như sau:

- Áp dụng thuế suất 17% trong 10 năm kể từ năm đầu tiên dự án đầu tư của doanh nghiệp có doanh thu và bằng 20% trong các năm tiếp theo.
- Miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm đầu tiên và giảm 50% số thuế phải nộp trong 4 năm tiếp theo. Thời gian miễn thuế, giảm thuế thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp.

Doanh thu hàng năm được xác định theo sản lượng sản phẩm đạt được theo mức độ huy động công suất kết hợp với tỷ lệ (%) sản lượng tiêu thụ hàng năm và giá bán các loại sản phẩm dự kiến. Do nhà máy mới đi vào hoạt động, để đảm bảo tính khả thi nên dự kiến giá

bán sản phẩm năm đầu bằng với giá bán của các nhà máy của Viglacera đang xuất bán cho CTCP Thương mại Viglacera mặc dù chất lượng và mẫu mã sản phẩm của nhà máy sẽ cao và phù hợp với thị trường hơn. Sang năm thứ 2, 3, 4 dự tính sẽ tăng giá bán lên 5% qua mỗi năm khi mà sản phẩm nhà máy đã được khẳng định trên thị trường và sản xuất ổn định đạt chất lượng cao. Các năm tiếp theo sẽ tạm giữ ổn định giá để tính toán. Trên cơ sở giá vốn bình quân: 17.599 đồng/kg sản phẩm, đề xuất giá bán bình quân 23.586 đồng/kg sản phẩm.

Dự kiến kết quả kinh doanh trong 3 năm sau khi dự án chính thức đi vào hoạt động (dự kiến sẽ bắt đầu từ tháng 02 năm 2018) như sau:

Bảng 53: Kế hoạch kinh doanh trong 3 năm của dự án

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Sản lượng sản xuất (sản phẩm)	525.000	637.500	750.000
Doanh thu	220.180	288.004	349.797
Giá vốn hàng bán	177.701	220.847	249.969
Lợi nhuận gộp	42.479	67.158	99.828
Phí hạ tầng hàng năm	558	558	558
Chi phí quản lý	6.273	7.617	8.961
Chi phí tài chính	23.156	20.452	17.718
Lợi nhuận trước thuế	12.492	38.530	72.590
Thuế thu nhập (ưu đãi)	0	0	6.170
Thu nhập sau thuế	12.492	38.530	66.420

Nguồn: Tổng Công ty Viglacera - CTCP

2.1.11. Tiến độ thực hiện dự án

Thời gian dự kiến thực hiện dự án là 19 tháng: từ tháng 08/2016 đến tháng 02/2018.

Trong đó:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự kiến: Quý III/2016, bao gồm hoàn chỉnh hồ sơ và thủ tục pháp lý của dự án; khảo sát địa chất; lập dự án đầu tư xây dựng công trình; thẩm tra, thẩm định và phê duyệt dự án.
- Giai đoạn thực hiện đầu tư và hoàn thành, bàn giao dự kiến: Quý IV/2016 đến Quý I/2018. Trong đó thời gian sản xuất thử dự kiến là 1,5 tháng.

2.1.12. Tiến độ dự án đến thời điểm hiện tại

Tổng công ty hiện đang triển khai công tác xây dựng; triển khai các gói thầu của dự án, công tác tuyển dụng đào tạo cán bộ công nhân viên cho nhà máy.

Bảng 54: Phân công việc đã thực hiện của DA Sứ Viglacera Mỹ Xuân

Đơn vị tính: Đồng

TT	Nội dung công việc	Đơn vị thực hiện	Giá trị thực hiện	Nguồn vốn
1	Lập dự án đầu tư	Công ty cổ phần tư vấn Viglacera	499.000.000	Vốn tự có
2	Khảo sát địa chất (phục vụ lập dự án đầu tư và thiết kế BVTC)	Công ty cổ phần Khảo sát và Xây dựng - USCO	448.000.000	Vốn tự có
3	Lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Công ty TNHH TMDV Công nghệ Phố Xanh	90.000.000	Vốn tự có
4	Lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công, dự toán hệ thống PCCC	Công ty TNHH Điện Tử Viễn Thông Minh Tiến	77.000.000	Vốn tự có
5	Lập hồ sơ thiết kế hệ thống điện trung thế 22kV và trạm biến áp, máy phát điện	Công ty TNHH Kiến Trúc Vững Tàu	66.000.000	Vốn tự có
6	Thẩm tra dự án đầu tư xây dựng công trình và tính hiệu quả khả thi của dự án	Viện Nghiên cứu và Phát triển Viglacera	300.000.000	Vốn tự có
7	Trả tiền thuê đất có hạ tầng	Theo HĐ thuê đất	33.606.358.000	Vốn tự có
8	Các chi phí khác, chi phí BQLDA		2.383.567.000	Vốn tự có
	Tổng cộng		37.469.925.000	

2.2. Dự án đầu tư xây dựng Dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng công suất 600 tấn/ngày

- Báo cáo nghiên cứu khả thi được lập bởi các đối tác tham gia liên doanh đầu tư dự án là Viện nghiên cứu thiết kế công nghiệp kính Bạng Phụ và Công ty Tập đoàn khoa học kỹ thuật Khải Thịnh (Trung Quốc); Tổng công ty Viglacera - CTCP và Tổng công ty đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ (Vốn điều lệ: 886 tỷ đồng, trong đó, Tổng công ty Viglacera - CTCP góp 35%).
- Đơn vị tham gia hợp tác đầu tư xây dựng dự án: Dự án này do Tổng công ty Viglacera - CTCP, Công ty Tập đoàn khoa học kỹ thuật Khải Thịnh, Tổng công ty đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam hợp tác thành lập Công ty liên doanh kính nổi siêu trắng Phú Mỹ và góp vốn để đầu tư xây dựng triển khai dự án.

2.2.1. Giấy tờ pháp lý của dự án

- Công văn số 638/BXD-KHTC ngày 11/04/2016 của Bộ xây dựng về việc phê duyệt Kế

hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển năm 2016 của Tổng công ty Viglacera - CTCP;

- Hợp đồng nguyên tắc về việc hợp tác đầu tư dây chuyền sản xuất kính nổi siêu trắng giữa Tổng công ty Viglacera - CTCP và Công ty Tập đoàn khoa học Khải Thịnh, Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam ký ngày 31/03/2016 tại Hà Nội;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Tổng công ty Viglacera - CTCP số 30/TCT-NQĐHCĐ ngày 26/4/2016 thông qua Kế hoạch sản xuất kinh doanh và Kế hoạch đầu tư phát triển năm 2016 của Công ty mẹ;
- Công văn số 2031/TTg-KTN ngày 10/11/2016 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư xây dựng các dự án nhà máy kính siêu trắng tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và tỉnh Bắc Ninh;
- Công văn số 3003/BXD-KHTC và công văn số 3004/BXD-KHTC của Bộ Xây dựng ngày 30/12/2016 về việc đồng ý chủ trương cho phép IDICO và Viglacera góp vốn thành lập công ty liên doanh để thực hiện dự án kính siêu trắng.

2.2.2. Mục đích của dự án

Xu hướng trên thế giới hiện nay, ngành công nghiệp kính có công nghệ sản xuất ngày càng phát triển và sản phẩm kính có các tính năng ưu việt được ứng dụng nhiều trong xây dựng và các lĩnh vực khác. Nhu cầu thị trường kính trong nước đã và đang tăng trưởng xấp xỉ 8% trong năm 2014 và 2015, phù hợp với tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Dự báo sự tăng trưởng kính xây dựng tại Việt Nam sẽ ở mức 6,5 - 7% trong vòng 5 năm tới; Đồng thời Chính Phủ cũng đã định hướng quy hoạch phát triển ngành kính đến năm 2030 là hạn chế đầu tư phát triển các loại kính thông thường, tập trung phát triển các loại sản phẩm kính cao cấp, đặc chủng mang giá trị gia tăng cao như kính tiết kiệm năng lượng, kính dùng cho pin mặt trời, mặt trời mỏng...

Tại Hội nghị Toàn cầu về Bảo đảm khí hậu (COP21) tại Paris (Pháp) đầu tháng 12/2015, Thủ tướng Chính phủ đã cam kết Việt Nam sẽ giảm lượng phát thải khí CO₂ 8% vào năm 2030 và có thể đạt đến 25% nếu có sự hỗ trợ của quốc tế. Đây là một phần trong nỗ lực chung của 195 nước, nhất trí cắt giảm lượng phát thải CO₂ nhằm giữ nhiệt độ trái đất tăng không quá 2°C vào cuối thế kỷ so với thời kỳ tiền công nghiệp. Theo đó, phát triển nguồn năng lượng sạch trong đó có *năng lượng mặt trời* được coi là một loại năng lượng tái sinh, giải quyết tình trạng căng thẳng trong cung cấp năng lượng toàn cầu hiện nay; Tốc độ tăng dần 30%~40% của ngành sản xuất năng lượng mặt trời mỗi năm tại nước ngoài là ngành phát triển có tốc độ nhanh nhất vượt qua cả ngành IT trên thế giới hiện nay. Pin năng lượng mặt trời loại màng mỏng thích hợp sử dụng cho các công trình nhất thể hóa kiến trúc điện quang; bắt buộc phải có 2 cấu thành là vật liệu điện cực phía trước, còn tấm lót của pin năng lượng mặt trời sử dụng tấm lót là kính siêu trắng, có độ thấu quang đạt trên 94% (vượt trội so với kính xây dựng thông thường chỉ đạt dưới 83%). Mặt khác, với các tính năng vật lý, thiết bị và tính quang học vượt trội của kính siêu trắng; còn được sử dụng trong các công trình kiến trúc yêu cầu chất lượng cao, làm cho thiết kế kiến trúc hòa nhập vào phong cách thời thượng; kết hợp với kỹ thuật quang điện của kính siêu trắng dùng làm tường điện quang là một lĩnh vực mới, tương lai phát triển rất rộng lớn; hay ứng dụng trong công nghiệp điện tử (màn hình TV, điện thoại...), công nghiệp ô tô;

đồng thời được sử dụng rộng rãi để phát triển các dòng sản phẩm sau kính với những tính năng đặc biệt như kính tiết kiệm năng lượng, kính mỹ nghệ...

Do đó, triển khai đầu tư Dự án đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng công suất 600 tấn/ngày với mục tiêu:

- Sản xuất sản phẩm kính nổi siêu trắng, cung cấp phôi cho sản xuất tấm pin năng lượng mặt trời, kính phủ low-e, kính đặc chủng, kính cho các công trình cao cấp; cung cấp cho thị trường trong nước và xuất khẩu.
- Phù hợp với chủ trương chính sách của nhà nước khuyến khích đầu tư phát triển công nghệ cao, sản phẩm công nghệ cao; có giá trị gia tăng cao, đáp ứng nhu cầu trong nước, thay thế hàng nhập khẩu; hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển vật liệu xây dựng đến năm 2030 đối với lĩnh vực kính tại Việt Nam.

2.2.3. Địa điểm xây dựng

Nhà máy kính nổi siêu trắng là công trình được xây dựng mới 100% trên diện tích đất khoảng 35 ha tại Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng thuộc thị trấn Phú Mỹ và xã Phước Tân, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, Việt Nam. Khu công nghiệp này do IDICO làm chủ đầu tư với chức năng thu hút các dự án thuộc ngành công nghiệp nặng như luyện kim, hóa dầu, sản xuất vật liệu xây dựng...

Địa điểm xây dựng nhà máy cách Thành phố Hồ Chí Minh và sân bay Tân Sơn Nhất 75 km, cách ga đường sắt Biên Hòa 50 km. Vị trí địa lý xây dựng nhà máy có nhiều thuận lợi về nước, điện, giao thông, kết nối thuận tiện, điều kiện xây dựng có nhiều ưu việt. Nhà máy được quy hoạch và xây dựng làm 2 giai đoạn:

- Giai đoạn 1 (2016 - 2018): Xây dựng nhà máy kính nổi siêu trắng 600 tấn/ngày. Diện tích xây dựng khoảng 15ha.
- Giai đoạn 2 (2019 - 2022): Xây dựng nhà máy kính siêu trắng 900 tấn/ngày và đồng bộ với dây chuyền gia công sau kính. Diện tích xây dựng khoảng 19ha.

Mặt bằng xây dựng nhà máy thuận lợi, giao thông, điều kiện cơ sở hạ tầng như cấp điện, cấp nước, khí thiên nhiên, thông tin, vận chuyển nguyên, nhiên liệu rất thuận lợi.

Các số liệu chính lô đất có chỉ tiêu kỹ thuật như sau:

Bảng 55: Chỉ tiêu kỹ thuật lô đất dự án

TT	Nội dung	Đơn vị	Số lượng			Ghi chú
			Giai đoạn 1	Giai đoạn 2	Tổng cộng	
1	Tổng diện tích đất của nhà máy	m ²	151.843,40	198.005,52	349.848,92	
2	Diện tích đất xây dựng, kết cấu	m ²	62.946	124.263	187.209	Hệ số xây dựng là 53,5%
3	Diện tích đất dùng làm bãi chứa	m ²	1.868	2.160	5.108	

TT	Nội dung	Đơn vị	Số lượng		Tổng cộng	Ghi chú
			Giai đoạn 1	Giai đoạn 2		
4	Diện tích sử dụng đất của thiết bị ngoài trời	m ²	1.080	0	1.080	
5	Diện tích tổng xây dựng	m ²	63.606	122.359	185.965	
6	Diện tích kho chứa	m ²	116.273	240.272	356.545	Tỷ lệ dung tích là 1,02
7	Diện tích đất làm đường, bãi	m ²	26.946	15.705	42.652	
8	Diện tích cây xanh bao phủ	m ²	30.369	39.601	69.970	Tỷ lệ cây xanh là 20%

Ghi chú: Chiều cao gờ nổi của nhà xưởng một tầng khi vượt quá 8m, tính toán tỷ lệ dung tích sử dụng diện tích xây dựng là gấp 2 lần diện tích xây dựng.

2.2.4. Sản phẩm của dự án

Sản phẩm

Sản phẩm của dự án là các loại kính nổi siêu trắng. Đây là loại sản phẩm kính mới tại Việt Nam. Kính nổi siêu trắng có tính năng và cảm quang vượt trội hơn hẳn kính thông thường. Kính siêu trắng có thể gọi là kính có hàm lượng sắt thấp, kính không màu, kính có độ thấu quang cao, có công dụng rộng rãi dùng cho tổ hợp pin năng lượng mặt trời Silic tinh thể dạng phẳng, dùng cho xây dựng và trang trí nội ngoại thất, nhu cầu thị trường tiêu thụ rộng lớn.

Kích thước sản phẩm:

- Kích thước lớn nhất: 6.000 mm x 3.660 mm
- Kích thước nhỏ nhất: 1.500 mm x 2.000 mm
- Chiều rộng nguyên tấm lớn nhất của kính: 4.000 mm
- Chiều rộng tịnh lớn nhất của kính: 3.660 mm
- Chiều dày cơ bản: 3 - 19 mm

2.2.5. Công nghệ sản xuất

Dự án sử dụng công nghệ sản xuất kính nổi siêu trắng bản quyền sở hữu trí tuệ riêng của Tập đoàn khoa học kỹ thuật Khải Thịnh (Trung Quốc), thiết bị kỹ thuật tổng thể đạt trình độ tiên tiến quốc tế. Thiết bị công nghệ và vật liệu chính được nhập khẩu; trong đó Tiêu chuẩn chất lượng thiết bị đạt tiêu chuẩn tiên tiến của Châu Âu hoặc tương đương. Thành phần hóa học của kính gồm có: Cát silic (SiO₂), Al₂O₃, Fe₃O₃, CaO, MgO, R₂O, SO₃; nhiên liệu chính là khí tự nhiên, nhiên liệu dự phòng là dầu FO. Chất lượng sản phẩm đạt và vượt Tiêu chuẩn Trung Quốc "kính tấm" GB11614 - 2009. Tiêu chuẩn Châu Âu EN572-2-2004.

Chỉ tiêu kỹ thuật sản xuất chính:

▪ Công suất dây chuyền kính nổi siêu trắng	: 600 tấn/ngày
▪ Sản lượng năm không sửa chữa nguội	: 186.150 tấn/năm
▪ Phương án sản phẩm:	
Kính nổi siêu trắng	: 186.150 tấn/năm
▪ Kích thước nguyên tấm:	
Chiều rộng nguyên tấm lớn nhất của kính	: 4.000 mm
Chiều rộng tịnh lớn nhất của kính	: 3.660 mm
Chiều dày cơ bản	: 3 - 19 mm
▪ Chu kỳ sửa chữa nguội của lò	: 8 năm
▪ Số ngày làm việc trong năm:	
Năm không sửa chữa nguội	: 365 ngày
Năm sửa chữa nguội	: 275 ngày
▪ Tỷ lệ thu hồi thành phẩm	: 85%
▪ Tỷ lệ tận dụng của tổ máy	: 98%

2.2.6. Chất lượng sản phẩm:

Chất lượng sản phẩm của dự án với mục tiêu là sản phẩm kính siêu trắng với chất lượng cao:

- Các chỉ tiêu kỹ thuật đạt Tiêu chuẩn quốc tế hiện hành đang áp dụng
- Chất lượng sản phẩm dự án phần đầu đứng hàng đầu tại khu vực Đông Nam Á và Châu Á.
- Chất lượng sản phẩm của dự án phải đạt và vượt so với Tiêu chuẩn chất lượng “Kính dùng chế tạo pin mặt trời”: JC/T 2001-2009 của Trung Quốc và Tiêu chuẩn Châu Âu hiện hành.

Sản phẩm của dự án đủ tiêu chuẩn chất lượng để xuất khẩu sang các thị trường khó tính như Mỹ, Châu Âu, Ấn Độ, Trung Đông, Bắc Phi... phục vụ cho sản xuất và lắp ráp pin thái dương năng hiệu suất cao và các lĩnh vực khác. Theo tiêu chuẩn Kính dùng cho pin năng lượng mặt trời của Trung Quốc JC/T 2001-2009, kính dùng cho pin năng lượng mặt trời có thể sử dụng kính cán hoa, tôi nhiệt hoặc không tôi nhiệt, kính nổi và sử dụng cho tổ hợp pin năng lượng mặt trời silic tinh thể, có tác dụng che phủ bảo vệ và có tỷ lệ thấu xạ cao:

- Độ cong hình cung của kính dùng cho pin năng lượng không được vượt quá 0,2%, độ cong hình sóng không được vượt quá 0,5mm trong phạm vi 300mm bất kì.
- Tỷ lệ thấu xạ ánh sáng có thể nhìn thấy với chiều dày của kính tiêu chuẩn tương đương 3mm phải $\geq 91,5\%$.
- Trong phạm vi ánh sáng thông thường 300-2.500nm, tỷ lệ thấu xạ trực tiếp của ánh sáng mặt trời đối với chiều dày của kính tiêu chuẩn tương đương 3mm phải $\geq 91\%$.
- Hàm lượng sắt (Fe_2O_3) của kính dùng cho pin năng lượng không được cao hơn 0,01%.
- Yêu cầu tỷ lệ thấu xạ ánh sáng có thể nhìn thấy được và tỷ lệ thấu xạ trực tiếp ánh sáng mặt trời của các loại kính có độ dày khác nhau có thể tham khảo theo bảng dưới đây

Độ dày kính (mm)	2	3	3,2	4	5	6	8	10	12
Yêu cầu tỷ lệ thấu xạ ánh sáng có thể nhìn thấy được (%)	≥ 91,7	≥ 91,5	≥ 91,5	≥ 91,3	≥ 91,1	≥ 90,8	≥ 90,4	≥ 90,0	≥ 89,5
Yêu cầu tỷ lệ thấu xạ trực tiếp ánh sáng mặt trời (%)	≥ 91,4	≥ 91,0	≥ 90,9	≥ 90,6	≥ 90,2	≥ 90,0	≥ 89,1	≥ 88,3	≥ 87,6

2.2.7. Căn cứ tính toán tài chính

- **Tổng mức đầu tư dự án là:** 2.496 tỷ đồng, trong đó:
 - **Vốn tự có:** 886 tỷ đồng
 - **Vốn vay ngân hàng:** 1.610 tỷ đồng, lãi suất hàng năm tạm tính là: 11%/năm
- Sau khi dự án đi vào sản xuất cần vốn lưu động là: 281 tỷ đồng, dự kiến vay 100% với lãi suất vay hàng năm tạm tính là 8%/năm.
- Dự án sau khi đi vào sản xuất sẽ đạt công suất 100% công suất thiết kế từ năm đầu tiên. Căn cứ chất lượng sản phẩm, và tình hình thị trường hiện tại, dự tính giá bán đối với sản phẩm như sau:

Bảng 56: Giá bán sản phẩm

Sản phẩm	DVT	Giá bán (đồng/DVT)
Kính siêu trắng 4mm	m2	106.326
Kính xây dựng	m2	
4mm	m2	80.550
5mm	m2	102.150
6mm	m2	127.800
8mm	m2	163.800
10mm	m2	209.700
12mm	m2	260.100
15mm	m2	304.317
19mm	m2	383.439

- Nguồn tài chính để trả vốn vay đầu tư xây dựng: gồm lợi nhuận chưa phân phối và khấu hao tài sản cố định.

Bảng 57: Chi tiết tổng mức đầu tư dự án

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế (tỷ đồng)	Thuế VAT (tỷ đồng)	Giá trị sau thuế	
				Ngoại tệ (quy ra USD)	VND (triệu đồng)
1	Chi phí xây dựng	379	38	18.298.357	417
2	Thiết bị, máy móc (bao gồm cả lắp đặt)	1.335	128	64.167.833	1.462

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế (tỷ đồng)	Thuế VAT (tỷ đồng)	Giá trị sau thuế	
				Ngoại tệ (quy ra USD)	VND (triệu đồng)
3	Chi phí QLDA	17	2	805.417	18
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	27	3	1.288.139	29
5	Chi phí khác	120	9	5.643.357	129
6	Lãi vay trong giai đoạn xây dựng	107	0	4.694.651	107
7	Dự phòng xây lắp và trượt giá	105	0	4.591.867	105
8	Chi phí thuê đất có hạ tầng (151.843,4m ² *60USD)	208	21	10.021.664	228
	Tổng mức đầu tư	2.297	199	109.511.284	2.496

*Cơ sở tính toán dự án:

- Đơn giá nguyên vật liệu tính theo giá tại Bà Rịa - Vũng Tàu;
- Thiết bị đầu tư và các chi phí tham chiếu báo cáo của CTIEC;
- Khấu hao TSCĐ theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ tài chính;
- Hệ số chiết khấu bình quân r cho tính toán các chỉ tiêu tài chính của dự án: 11%.

2.2.8. Phương án huy động vốn

Căn cứ Hợp đồng liên doanh thành lập Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ giữa Tổng Công ty Viglacera-CTCP và Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV và Công ty Tập đoàn Khoa học công nghệ Khải Thịnh, Tổng công ty Viglacera - CTCP sẽ đóng góp 35% vốn Điều lệ vào Công ty, tương đương với số tiền là 310 tỷ đồng.

Vốn huy động từ đợt phát hành này sẽ được Tổng công ty dùng 310 tỷ đồng để góp vốn Điều lệ vào Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ để liên doanh đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất kính nổi siêu trắng công suất 600 tấn/ngày.

2.2.9. Hiệu quả đầu tư

- Niên hạn tính toán đánh giá tài chính với 1 chu kỳ lò là 8 năm, thời gian xây dựng là 12 tháng
- Doanh thu bình quân/năm: 1.691.254 triệu đồng
- Thời gian hoàn vốn: 4,85 năm
- Lợi nhuận bình quân dự kiến/năm: 330.670 triệu đồng
- Tỷ suất nội hoàn IRR = 18,83%
Giá trị hiện tại thuần NPV = 795,962 tỷ đồng
- Công suất hòa vốn (bình quân 1 chu kỳ) 46,28%

- Tổng quỹ tiền lương: 52.925 triệu đồng/năm
- Thu nhập bình quân: 11.026.000 đồng/người/tháng
- Tổng số cán bộ công nhân viên toàn nhà máy: 400 người (trong đó có 20 nhân viên quản lý và phục vụ; 15 nhân viên kỹ thuật và 365 công nhân sản xuất).

Số lượng lao động cho dây chuyền của dự án căn cứ vào lưu trình công nghệ sản xuất để sắp xếp, đồng thời xem xét trên nguyên tắc tinh giản, hiệu quả cao. Công nhân sản xuất thực hiện chế độ làm việc 3 ca 4 kíp, các nhân viên nghiệp vụ và nhân viên quản lý thực hiện chế độ làm việc 8h/ngày theo giờ hành chính.

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng của sản phẩm (thuế đầu ra) là 10%, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%. Căn cứ vào các chính sách ưu đãi của khu công nghiệp Phú Mỹ II, doanh nghiệp được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 2 năm đầu, giảm 50% cho 4 năm tiếp theo.

Dự kiến kết quả kinh doanh trong 3 năm sau khi dự án chính thức đi vào hoạt động (dự kiến sẽ bắt đầu từ tháng 07 năm 2019) như sau:

Bảng 58: Kế hoạch kinh doanh trong 3 năm của dự án

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Mức độ huy động công suất	100%	100%	100%
Sản lượng sản xuất (m ² QTC)	37.970.220	37.681.140	37.392.060
- Kính siêu trắng (m ² QTC)	3.536.850	7.073.700	10.610.550
- Kính nổi xây dựng (m ² QTC)	34.433.370	30.607.440	26.781.510
Doanh thu	1.354.433	1.654.817	1.683.002
- Kính siêu trắng	131.621	376.059	564.089
- Kính nổi xây dựng	1.222.812	1.278.758	1.118.913
Đơn giá bán (đồng/m² QTC)			
- Kính siêu trắng	53.163	53.163	53.163
- Kính nổi xây dựng	41.779	41.779	41.779
Giá vốn hàng bán	950.938	1.157.619	1.196.723
- Kính siêu trắng	90.085	257.385	393.356
- Kính nổi xây dựng	860.853	900.234	803.366
Lợi nhuận gộp	403.495	497.198	486.279
- Kính siêu trắng	41.536	118.674	170.732
- Kính nổi xây dựng	361.960	378.524	315.547
Chi phí vận hành	228.606	198.927	165.872
- Chi phí bán hàng 2,1% doanh thu	24.207	29.521	31.841
- Chi phí quản lý 0,8% doanh thu	13.716	14.138	14.178

Chỉ tiêu	Năm 1	Năm 2	Năm 3
- Chi phí tài chính	190.683	155.268	119.853
Tổng chi phí hoạt động	1.179.544	1.356.546	1.362.595
Lợi nhuận trước thuế	174.889	298.271	320.407
Thuế thu nhập (17%)	0	0	27.235
Thu nhập sau thuế	174.889	298.271	293.172
Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu	13%	18%	17%

Nguồn: Tổng Công ty Viglacera - CTCP

2.2.10. Tiến độ thi công xây lắp và thực hiện dự án

Căn cứ các quy định về quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình xây dựng và các quy định khác của pháp luật về đầu tư xây dựng, Trình tự, thủ tục và tiến độ thi công trình và các hạng mục công trình được xây dựng chi tiết và triển khai đồng bộ theo các bước phù hợp với tiến độ chung của dự án.

- Thời gian triển khai dự kiến: Từ khi lập báo cáo nghiên cứu khả thi đến khi kết thúc sản xuất thử, nghiệm thu chính thức là 18 tháng.
- Trong quá trình thi công, xây lắp và triển khai dự án, công ty sẽ xây dựng tiến độ dự án đảm bảo chi phí đầu tư hợp lý, chất lượng công trình đảm bảo, an toàn tuyệt đối sớm đưa dự án vào khai thác vận hành.

2.2.11. Tiến độ dự án đến thời điểm hiện tại

Dự án kính siêu trắng công suất 600 tấn/ngày tại Vũng Tàu đã được Ban quản lý các khu công nghiệp tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư vào ngày 03/01/2017. Hiện tại, BQL DA đang tiếp tục phối hợp với các bên để chuẩn bị lập hồ sơ yêu cầu khoan, khảo sát địa chất và thiết kế cơ sở.

Hiện các bên liên doanh đã ký kết Hợp đồng liên doanh, Điều lệ Công ty liên doanh; chuẩn bị các bước góp vốn thành lập Công ty liên doanh, phê duyệt dự án để khởi công vào cuối Quý I năm 2017

2.3. Dự án khu công nghiệp Đồng Văn IV - Giai đoạn 2

- Chủ đầu tư: Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Đơn vị triển khai thực hiện: Ban quản lý các dự án đầu tư xây dựng Viglacera - Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Đơn vị tư vấn lập dự án đầu tư: CTCP Tư vấn xây dựng công nghiệp và đô thị Việt Nam (VCC)

2.3.1. Giấy tờ pháp lý của dự án

- Văn bản số 1387/TTg-KTN ngày 5/8/2016 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận giao cho Tổng công ty Viglacera - CTCP làm chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Đồng Văn IV, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam với quy mô 300ha;
- Văn bản số 1358/BXD-KHTC ngày 05/07/2016 của Bộ Xây Dựng chấp thuận chủ trương cho Tổng công ty Viglacera - CTCP đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn IV;

- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 1138634252 ngày 5/8/2016 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Hà Nam cấp cho Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Quyết định số 85/TCT-HĐQT ngày 07/03/2017 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc phê duyệt dự án đầu tư và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn II (211,4ha), huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam.
- Văn bản số 36/CV-KCNTS-KHDN ngày 13/03/2017 của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Tiên Sơn về việc cam kết tài trợ vốn cho dự án KCN Đồng Văn IV giai đoạn 2.

2.3.2. Mục tiêu đầu tư dự án

- Thực hiện chủ trương phát triển công nghiệp của Đảng và Chính phủ, chủ trương phát triển kinh tế của Tỉnh, xây dựng một khu công nghiệp hiện đại đồng bộ, tạo điều kiện thuận lợi cho môi trường đầu tư, thu hút đầu tư phát triển sản xuất và kinh tế xã hội, làm đòn bẩy để thúc đẩy kinh tế khu vực, góp phần tăng trưởng kinh tế xã hội của tỉnh Hà Nam.
- Nâng cao vị thế, thương hiệu của Viglacera trong lĩnh vực đầu tư bất động sản. Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tham gia phát triển ngành nghề và kinh doanh có môi trường hoạt động lành mạnh, vừa tạo thêm của cải vật chất cho xã hội vừa tạo việc làm cho người lao động và lợi ích của các doanh nghiệp tham gia dự án.

2.3.3. Địa điểm thực hiện dự án

Trên địa bàn 3 xã Đại Cương, Nhật Tân, Nhật Tựu, huyện Kim Bảng, tỉnh Hà Nam, tại ngã tư giao giữa Quốc lộ 38 hướng từ thị trấn Đồng Văn - Duy Tiên đi Tượng Lĩnh và tuyến đường tuyến đường QL1A đoạn tránh Phủ Lý, với tổng diện tích khoảng 211,4ha. Ranh giới dự án cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp quốc lộ 38;
- Phía Nam giáp khu đất ruộng nông nghiệp xã Đại Cương và Nhật Tân;
- Phía Đông giáp đường QL1A đoạn tránh Phủ Lý và kênh tiêu A32;
- Phía Tây giáp đường liên thôn của xã Đại Cương.

2.3.4. Quy mô đầu tư

Dự án giai đoạn II có diện tích 211,4 ha được triển khai đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh cho Khu công nghiệp Đồng Văn IV (300ha), khớp nối hạ tầng kỹ thuật với các trục giao thông trong khu vực và của toàn bộ Khu công nghiệp, các dự án lân cận hiện có; trên cơ sở dự án giai đoạn I (có diện tích 88,6ha) đã và đang triển khai thực hiện theo Quyết định số 354/TCT-HĐQT ngày 16/9/2016 của Tổng công ty Viglacera - CTCP.

- ❖ Các hạng mục chủ yếu được đầu tư xây dựng giai đoạn II bao gồm:
 - San nền;
 - Đường giao thông;
 - Hệ thống cấp, thoát nước;
 - Nhà máy nước sạch, nguồn nước mặt: 15.000 m³/ng.đ (Thực hiện theo dự án riêng);
 - Nhà máy xử lý nước thải: 8.600 m³/ng.đ (Thực hiện theo dự án riêng);

- Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc;
- Xây dựng cây xanh cảnh quan đường dạo, cây xanh cách ly, cây xanh theo đường và chỉnh trang công viên nghĩa trang hiện có trong khu công nghiệp.

❖ Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch:

Bảng 59: Số liệu quy hoạch

Chức năng sử dụng	Tổng thể		Giai đoạn 1		Giai đoạn 2	
	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1. Đất trung tâm điều hành và dịch vụ	3,03	1,01	3,03	3,42	0	0,00
2. Đất nhà máy, kho tàng	228,17	76,06	71,12	80,27	157,05	74,29
3. Đất cây xanh, mương nước	39,75	13,25	6,84	7,72	32,91	15,57
4. Đất hạ tầng kỹ thuật	4,32	1,44	1,29	1,46	3,03	1,43
5. Đất giao thông	24,73	8,24	6,32	7,13	18,41	8,71
Tổng cộng	300	100	88,6	100	211,4	100

Tổng diện tích quy hoạch KCN Đồng Văn IV là 300 ha, trong đó diện tích các quỹ đất khai thác kinh doanh bao gồm: nhà máy, kho tàng có tổng tỷ lệ là 76,06%.

❖ **Phương án giải phóng mặt bằng:** được đại diện Chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Kim Bảng tổ chức bồi thường, GPMB và tái định cư phù hợp theo từng giai đoạn đầu tư xây dựng, cụ thể như sau:

- Đất và các công trình kiến trúc, mỏ mà sẽ đền bù theo mức giá quy định hiện hành của tỉnh Hà Nam. Việc thu hồi đất trồng trọt và đất ở của nhân dân để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Đồng Văn IV sẽ áp dụng chính sách đền bù và hỗ trợ đào tạo chuyển nghề cho những lao động nông nghiệp phải làm nghề khác bị thu hồi đất; việc di chuyển mỏ mà sẽ làm việc cụ thể với từng xã để thống nhất các địa điểm nghĩa trang mới sẽ được xây dựng mới và di dời về theo từng thôn

- Việc đền bù, đào tạo chuyển nghề cho những lao động nông nghiệp sẽ thực hiện đền bù cho những người bị thu hồi đất canh tác; ưu tiên hỗ trợ tuyển chọn vào làm việc trong dự án giai đoạn xây dựng.

2.3.5. Vốn đầu tư vào dự án

Tổng mức đầu tư giai đoạn 2 (211,4ha): 1.431.520.299.000 đồng (Một nghìn bốn trăm ba mươi mốt tỷ năm trăm hai mươi triệu hai trăm chín mươi chín nghìn đồng), đã bao gồm thuế GTGT.

Trong đó:

1. Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng	429.079.476.000 đồng.
2. Chi phí xây dựng	816.109.363.000 đồng.
3. Chi phí thiết bị	6.032.000.000 đồng.
4. Chi phí quản lý dự án	4.840.095.000 đồng.
5. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	19.927.966.000 đồng.
6. Chi phí khác	9.268.529.000 đồng.
7. Chi phí dự phòng 10%	86.135.993.000 đồng.

8. Chi phí lãi vay trong thời gian XD 60.126.877.000 đồng.

Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn tự có của chủ đầu tư: 429.186.075.000 đồng, bằng 30% tổng vốn đầu tư.
- Vốn vay thương mại, lãi suất 10,5%/năm: 283.648.118.000 đồng, bằng 20% tổng vốn đầu tư.
- Vốn huy động: 718.686.106.000 đồng, bằng 50% tổng vốn đầu tư.

Phương án huy động và sử dụng vốn

- ❖ Vốn tự có: 429 tỷ đồng chiếm 30% tổng vốn đầu tư
 - ✓ Vốn huy động từ đợt phát hành này để đầu tư vào Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn 2 là 154,2 tỷ đồng sẽ được giải ngân cho chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư, chi phí khác và chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng.
 - ✓ Phần vốn chủ đầu tư còn thiếu để hoàn thiện cả Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn 2 sẽ được huy động tiếp từ nhiều nguồn như: từ lợi nhuận để lại hoặc từ nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng công ty.
- ❖ Vốn vay:
 - ✓ Vốn vay thương mại: 284 tỷ đồng chiếm 20% tổng vốn đầu tư. Hiện Viglacera đã có cam kết tài trợ vốn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Tiên Sơn tại văn bản số 36/CV-KCNTS-KHDN ngày 13/03/2017 với mức tài trợ vốn tối đa 20% tổng mức đầu tư thực tế của dự án.
 - ✓ Vốn huy động đóng góp: 719 tỷ đồng chiếm 50% tổng vốn đầu tư. Đây là những khoản thu từ khách hàng theo tiến độ của dự án: các doanh nghiệp sẽ thuê đất tại dự án đặt trước tiền.

2.3.6. Phương án kinh doanh và các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án

- Diện tích đất có hạ tầng để kinh doanh, cho thuê dự án giai đoạn 2: 160,78ha, trong đó tiếp tục kinh doanh đất nhà máy, kho tàng giai đoạn 1 là 3,73ha và 157,05 ha giai đoạn 2.
- Dự kiến thời gian, tiến độ khai thác diện tích cho thuê trong 06 năm, đảm bảo phù hợp với tiến độ triển khai dự án (vừa đầu tư, vừa kinh doanh), đến 2023 đạt 95% diện tích, cụ thể như sau:

Bảng 60: Tiến độ khai thác dự án

Năm	Đầu tư		Khai thác kinh doanh				
	Diện tích đất công nghiệp cho thuê/Diện tích đầu tư (ha)	Suất đầu tư chưa thuê/Diện tích cho thuê (USD/m ²)	Diện tích (ha)			Giá cho thuê	
			Hàng năm	Lũy kế	Tỷ lệ khai thác/năm	USD/m ² (chưa thuê)	Mức tăng giá/năm
2017	160,78/211,4	36,79	3,2	3,2	2%	39,5	
2018			16,1	16,1	10%	43,5	10%
2019			24,1	40,2	25%	47,8	10%
2020			32,2	80,4	50%	52,6	10%

Năm	Đầu tư		Khai thác kinh doanh				
	Diện tích đất công nghiệp cho thuê/Diện tích đầu tư (ha)	Suất đầu tư chưa thuế/Diện tích cho thuê (USD/m ²)	Diện tích (ha)			Giá cho thuê	
			Hàng năm	Lũy kế	Tỷ lệ khai thác/năm	USD/m ² (chưa thuế)	Mức tăng giá/năm
2021			40,2	120,6	75%	57,8	10%
2022			28,9	144,7	90%	63,6	10%
2023			8,0	152,7	95%	70,0	10%

- Thời gian khai thác, vận hành dự án: 49 năm (2017 - 2065).
- Giá cho thuê đất có hạ tầng chưa có thuế VAT năm đầu tiên (2017) là 39,5USD/m²/50năm cho khoảng 8ha, tương đương 898.625đồng/m²/50 năm, tỷ giá quy đổi thời điểm lập dự án tính là 22.750VND~1USD. Các năm tiếp theo dự kiến tăng giá tối thiểu 10%.
- Thu phí sử dụng hạ tầng là 0,3 USD/m²/năm. Đơn giá này được điều chỉnh theo thực tế diễn biến của thị trường, chỉ số giá tiêu dùng, đơn giá nhân công để xác định cho phù hợp với thực tế.

Bảng 61: Các chỉ tiêu khai thác và hiệu quả đầu tư Dự án KCN Đồng Văn IV - GD 2

STT	Chi tiêu	Đơn vị	Giá trị trước thuế
1	Tổng diện tích đất	m ²	2.114.000
2	Tổng diện tích kinh doanh cho thuê	m ²	1.607.838
3	Suất đầu tư 1m ² đất KCN	đồng	636.639
	Quy đổi 1USD = 22.750 đồng	USD	27,98
4	Suất đầu tư 1m ² kinh doanh KCN	đồng	837.059
	Quy đổi 1USD = 22.750 đồng	USD	36,79
5	Doanh thu	đồng	2.766.150.814.171
6	Tổng chi phí đầu tư; tiếp thị, quảng cáo xúc tiến đầu tư và quản lý vận hành	đồng	1.830.597.598.613
	<i>Trong đó: Chi phí tiếp thị, quảng cáo xúc tiến đầu tư = 1,5% Doanh thu cho thuê đất</i>	đồng	28.573.862.770
7	Lợi nhuận trước thuế	đồng	936.005.231.020
8	NPV (r=10,5%)	đồng	135.114.029.259
9	IRR		17,32%
10	Thời gian thu hồi vốn		5 năm 9 tháng

2.3.7. Tiến độ thực hiện

Công tác chuẩn bị đầu tư (công tác khảo sát, chuẩn bị đầu tư, lập dự án đầu tư, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư, đánh giá tác động môi trường, đền bù GPMB): Từ tháng 2/2017 đến tháng 6/2017.

Triển khai thực hiện dự án theo từng đợt, đồng thời vừa kinh doanh hạ tầng nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư thứ cấp, giải ngân và sử dụng vốn đầu tư hợp lý, hiệu quả bắt đầu từ Quý III/2017, kết thúc vào năm 2021.

2.3.8. Hiệu quả về xã hội

- Hàng năm cung cấp cho xã hội các sản phẩm hàng chế xuất từ các ngành công nghiệp điện tử, công nghệ thông tin, hàng gia dụng, máy móc thiết bị và đặc biệt cung cấp ra thị trường sản phẩm từ công nghệ sạch, tạo điều kiện phát triển kinh tế của tỉnh cũng như toàn khu vực. Tạo điều kiện cho phát triển các ngành công nghiệp điện tử, công nghệ thông tin, hàng gia dụng, máy móc thiết bị... làm thay đổi toàn bộ cơ cấu ngành nghề xã hội tại địa phương và khu vực.

- Khai thác nguồn nguyên liệu và các nguồn lực tại chỗ, đồng thời kích thích các ngành nghề xây dựng và dịch vụ phát triển, tạo đà phát triển cho các khu công nghiệp khác. Bố trí cho nhiều người có việc làm, thu nhập của người lao động tăng lên gấp 2-3 lần so với thu nhập lao động khác.

- Tăng thêm cho ngân sách của Nhà Nước và địa phương; qua việc thu thuế từ các dịch vụ thương mại, giao thông, bưu chính viễn thông, y tế, thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp trong quá trình xây dựng và kinh doanh của khu công nghiệp. Các ngành kỹ thuật chuyên ngành như điện, môi trường còn thu khoản kinh phí đáng kể từ việc kinh doanh cấp điện, thu gom phế thải công nghiệp.

2.3.9. Tiến độ dự án đến thời điểm hiện tại

Hiện tại, Tổng công ty đang tiến hành các công tác chuẩn bị đền bù giải phóng mặt bằng và tiến hành các bước tiếp theo của dự án.

2.4. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng

- Chủ đầu tư: Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Đơn vị được ủy quyền làm đại diện chủ đầu tư thực hiện dự án: Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Đơn vị tư vấn lập dự án đầu tư: CTCP Tư vấn xây dựng và quy hoạch Việt Nam

2.4.1. Giấy tờ pháp lý của dự án

- Văn bản số 671 /TTg-KTN ngày 26/4/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương mở rộng Khu công nghiệp Yên Phong I, tỉnh Bắc Ninh;
- Văn bản số 517/BXD-KHTC ngày 18/3/2015 của Bộ xây dựng về kế hoạch SXKD năm 2015, điều chỉnh kế hoạch 5 năm 2011-2015 của Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Công văn số 2162/BXD-KHTC ngày 22/9/2015 trả lời Người đại diện phần vốn nhà nước tại Tổng công ty Viglacera - CTCP về chủ trương đầu tư một số dự án kết cấu kinh doanh hạ tầng và nhà ở của Tổng công ty Viglacera.
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số 8301278388 ngày 15/11/2016 của Ban quản lý các Khu công nghiệp tỉnh Bắc Ninh cấp cho Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Quyết định số 1476/QĐ-UBND ngày 02/10/2007 và số 1298/QĐ-UBND ngày 20/10/2011 của UBND tỉnh Bắc Ninh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng, tỉnh Bắc Ninh, tỷ lệ 1/2000;
- Quyết định số 433/TCT-HĐQT ngày 16/11/2015 của Hội đồng quản trị Tổng công ty về việc phê duyệt dự án đầu tư và kế hoạch lựa chọn nhà thầu của Dự án đầu tư xây dựng và

kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh;

- Hợp đồng tín dụng số 02/2016-HĐTDDA/NHCT285-HT ngày 29/11/2016 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Tiên Sơn và Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera- Chi nhánh Tổng công ty Viglacera.

2.4.2. Mục tiêu đầu tư dự án

Đầu tư và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp trên cơ sở mở rộng Khu công nghiệp Yên Phong I nhằm:

- Cụ thể hóa chủ trương đầu tư mở rộng KCN Yên Phong I đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt; quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bắc Ninh; phù hợp với Chiến lược và kế hoạch phát triển giai đoạn 2016 - 2020 của Tổng công ty Viglacera - CTCP.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng đầu mối đồng bộ cung cấp cho các dự án thành phần tạo động lực để các dự án này nhanh chóng trở thành hiện thực, tận dụng được các tiềm năng sẵn có trong khu vực, tăng thu nhập GDP, tạo công ăn việc làm cho người lao động, góp phần ổn định xã hội, đa dạng hóa các ngành công nghiệp trong khu vực, đẩy nhanh quá trình đô thị hóa các vùng phụ cận.
- Tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước, thu hút vốn đầu tư, thúc đẩy quá trình dịch chuyển cơ cấu kinh tế.

2.4.3. Địa điểm thực hiện dự án

Địa điểm xây dựng nằm ở địa phận các xã Yên Trung, Dũng Liệt, Thụy Hòa và Tam Đa, huyện Yên Phong, tỉnh Bắc Ninh, trong đó:

- Phía Bắc giáp khu dân cư xã Dũng Liệt, xã Tam Đa
- Phía Nam giáp kênh Bắc và khu dân cư xã Yên Trung
- Phía Đông giáp khu dân cư xã Thụy Hòa, xã Yên Trung
- Phía Tây giáp khu dân cư xã Yên Trung, Dũng Liệt

Giai đoạn I của Dự án (88,6ha) nằm trọn trong xã Đại Cường, huyện Kim Bảng theo chủ trương của UBND tỉnh Hà Nam tại văn bản số 539/UBND-GTXD ngày 22/3/2016.

2.4.4. Quy mô đầu tư

- ❖ Đầu tư xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng; khớp nối hạ tầng kỹ thuật với các trục giao thông trong khu vực và của toàn bộ Khu công nghiệp Yên Phong.

Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng có diện tích 313,9 ha, phù hợp với quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/2000) được phê duyệt tại Quyết định số 1298/QĐ-UBND ngày 20/10/2011 của UBND tỉnh Bắc Ninh và Quyết định số 192/QĐ-SXD ngày 24/8/2012 của Sở xây dựng Bắc Ninh phê duyệt đồ án phân khu tỷ lệ 1/2000.

- ❖ Các hạng mục chủ yếu được đầu tư xây dựng bao gồm:
 - San nền
 - Đường nội bộ

- Hệ thống cấp, thoát nước
- Hệ thống cung cấp điện, chiếu sáng, đường giao thông
- Nhà điều hành Khu công nghiệp
- Xây dựng công, cây xanh cảnh quan, cây xanh cách ly, cây xanh giao thông

❖ Bảng tổng hợp số liệu quy hoạch

Bảng 62: Số liệu quy hoạch dự án

STT	Loại đất/ Chức năng sử dụng	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Đất khu công nghiệp	304,20	96,8
1	Đất công trình công cộng và dịch vụ	12,00	3,8
2	Đất xây dựng xí nghiệp công nghiệp	189,91	60,5
3	Đất kho tàng	23,10	7,4
4	Đất công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật	3,90	1,2
5	Đất cây xanh mặt nước	38,13	12,1
6	Đất giao thông	37,16	11,8
II	Đất đường vào khu công nghiệp	9,70	3,2
	Tổng cộng	313,90	100,00

❖ Phương án giải phóng mặt bằng được đại diện Chủ đầu tư phối hợp với UBND huyện Yên Phong tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư phù hợp theo từng giai đoạn đầu tư xây dựng, cụ thể như sau:

- Đất và tài sản trên đất được bồi thường hỗ trợ theo mức giá quy định hiện hành của tỉnh Bắc Ninh.
- Hỗ trợ ổn định đời sống và sản xuất cho những hộ gia đình có đất bị thu hồi, hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề nghiệp và tìm kiếm việc làm theo quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh.
- Ưu tiên hỗ trợ tuyển chọn vào làm việc trong dự án giai đoạn xây dựng.
- Di chuyển mồ mã sẽ làm việc cụ thể với từng xã để thống nhất các địa điểm nghĩa trang mới sẽ được xây dựng mới và di dời về theo từng thôn.

2.4.5. Vốn đầu tư vào dự án

Tổng mức vốn đầu tư vào dự án Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng là 2.908.044.618.000 đồng, đã bao gồm thuế GTGT, trong đó:

Bảng 63: Số liệu quy hoạch dự án

TT	Khoản mục chi phí	Tổng mức đầu tư của dự án (đồng)	Giai đoạn I - 60ha (đồng)
	TỔNG CỘNG	2.908.044.618.000	585.711.641.000
I	Xây lắp	1.103.515.928.000	224.286.275.000
1	San lấp mặt bằng	707.246.230.000	140.314.639.000
2	Hệ thống đường giao thông nội bộ	118.156.401.000	21.441.727.000

TT	Khoản mục chi phí	Tổng mức đầu tư của dự án (đồng)	Giai đoạn I - 60ha (đồng)
3	Hệ thống cấp nước	19.471.632.000	3.863.089.000
4	Hệ thống thoát nước mưa	99.952.618.000	19.830.173.000
5	Hệ thống thoát nước thải	23.409.531.000	4.644.351.000
6	Hệ thống điện chiếu sáng	15.668.386.000	3.108.541.000
7	Cấp điện (Không tính cột điện và đường dây do CTCP điện lực Miền Bắc đầu tư, chỉ tính phần Trạm biến áp)	1.952.748.000	387.417.000
8	Cây xanh	17.948.676.000	3.560.941.000
9	Công tường rào	1.960.000.000	388.856.000
10	Đường vào KCN (tuyến R07 - lối vào phía Nam KCN)	53.493.082.000	26.746.541.000
11	Đường vào KCN (tuyến R08 - lối vào phía Tây KCN)	8.702.535.000	0
12	Đường đầu nối cầu Đông Xuyên	35.554.089.000	0
II	Chi phí thiết bị	11.411.620.000	2.264.017.000
1	Hệ thống cấp điện (hệ thống trạm biến áp 22/0,4kV gồm 1 trạm 2x630kVA, 1 trạm 560kVA, 5 trạm 400kVA và 1 trạm 100kVA)	6.645.980.000	1.318.535.000
2	Hệ thống thoát nước thải (Trạm bơm)	1.520.640.000	301.688.000
3	Thiết bị phục vụ quản lý điều hành (xe rửa đường, xe PCCC)	3.245.000.000	643.794.000
III	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.487.379.855.000	314.017.404.000
IV	Chi phí quản lý dự án	9.577.228.000	1.900.081.000
V	Chi phí tư vấn	28.253.736.000	5.605.421.000
VI	Chi phí khác	13.660.346.000	2.710.154.000
VII	Chi phí dự phòng	116.641.885.000	11.838.297.000
VIII	Lãi vay trong thời gian xây dựng	137.604.020.000	23.089.992.000

Bảng 64: Các chỉ tiêu suất đầu tư của Khu công nghiệp:

TT	Chỉ tiêu suất đầu tư	Tổng mức đầu tư	Giai đoạn I (60ha)
1	Diện tích đất Khu công nghiệp (ha)	313,9	60,35
2	Diện tích đất cho thuê bao gồm đất dịch vụ (ha)	224,98	44,62
3	Suất đầu tư chưa thuế theo diện tích	889.208	933.076

	KCN (đồng/m ²)		
	<i>Quy đổi ra USD/m²</i>	41,4	43,4
4	Suất đầu tư chưa thuế theo diện tích cho thuê (đồng/m ²)	1.240.734	1.262.015
	<i>Quy đổi ra USD/m²</i>	57,7	58,7

2.4.6. Phương án huy động và sử dụng vốn

- Vốn tự có: 691,69 tỷ đồng (bao gồm cả lãi vay trong thời gian đầu tư), chiếm 23,8% tổng vốn đầu tư.

Vốn huy động từ đợt phát hành này để đầu tư vào Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng là 691,69 tỷ đồng sẽ được giải ngân cho chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác và lãi vay trong thời gian xây dựng.

- Vốn vay thương mại dự kiến tính với lãi suất 10%/năm: 997,36 tỷ đồng, chiếm 34,3% tổng vốn đầu tư.

Hiện Công ty Đầu tư phát triển hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera đã ký Hợp đồng tín dụng số 02/2016-HĐTDDA/NHCT285-HT ngày 29/11/2016 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Tiên Sơn. Tổng mức vay tối đa là 195 tỷ đồng và trong giai đoạn tới Tổng công ty sẽ tiếp tục đàm phán để huy động thêm từ các ngân hàng.

- Vốn huy động đóng góp: 1.219 tỷ đồng, chiếm 41,9% tổng vốn đầu tư.

Đây là những khoản thu từ khách hàng theo tiến độ của dự án: các doanh nghiệp sẽ thuê đất tại dự án đặt trước tiền.

2.4.7. Phương án kinh doanh và các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án

Tổng diện tích đất có hạ tầng để kinh doanh: 224,98ha, trong đó:

Dự kiến thời gian, tiến độ khai thác diện tích cho thuê đảm bảo phù hợp với tiến độ triển khai dự án (vừa đầu tư, vừa kinh doanh), đến 2025 đạt 100% diện tích, cụ thể như sau:

Bảng 65: Tiến độ khai thác dự án

Năm	Đầu tư		Khai thác kinh doanh				
	Diện tích (ha)	Suất đầu tư chưa thuế/Điện tích cho thuê (USD/m ²)	Diện tích mỗi năm (ha)	Tỷ lệ khai thác/năm	Lũy kế (ha)	USD/m ² (chưa thuế)	Mức tăng giá/năm
2015		Giai đoạn I: 58,7					
2016			33,747	15%	33,747	60	
2017	64	Toàn bộ KCN: 57,7	22,498	10%	56,245	62	4%
2018	72,11		26,998	12%	83,243	65	4%
2019	93,53		33,747	15%	116,990	67	4%
2020			33,747	15%	150,737	70	4%

2021	84,26		29,275	13%	180,012	73	4%
2022			11,249	5%	191,261	76	4%
2023			11,249	5%	202,510	79	4%
2024			11,249	5%	213,759	82	4%
2025			11,249	5%	224,980	85	4%

- Đơn giá cho thuê được xác định trên cơ sở suất đầu tư xây dựng của diện tích cho thuê; tiền thuê đất trả 1 lần cho chủ đầu tư; mức tăng giá bình quân 4%/năm.
- Thu phí sử dụng hạ tầng là 0,48 USD/m²/năm trong thời gian 6 năm đầu. Từ năm thứ 7 trở đi cứ 5 năm tăng giá một lần với mức tăng 15%. (Đơn giá này được điều chỉnh theo diễn biến của thị trường, chỉ số giá tiêu dùng, đơn giá nhân công để xác định cho phù hợp thực tế.)

Bảng 66: Các chỉ tiêu khai thác và hiệu quả đầu tư Dự án
Khu Công nghiệp Yên Phong mở rộng

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Tổng diện tích khu công nghiệp	313,9 ha
2	Thời gian đánh giá/ khai thác của dự án	50 năm
3	Diện tích kinh doanh	224,98 ha
4	Suất đầu tư chưa thuế GTGT	
	- Suất đầu tư tính trên 1m ² diện tích KCN	889.208 đồng (41,4 USD)
	Trong đó, giai đoạn 1	933.076 đồng (43,4 USD)
	- Suất đầu tư tính trên 1m ² diện tích cho thuê	1.240.734 đồng (57,7 USD)
	Trong đó, giai đoạn 1	1.262.015 đồng (58,7 USD)
5	Đơn giá cho thuê 1m ² trước thuế (bình quân 50 năm)	1.510.714 đồng (70,27 USD)
6	Doanh thu chưa thuế GTGT của dự án (tính cho 50 năm)	5.683.065.052.000 đồng
	Trong đó, doanh thu từ cho thuê hạ tầng	3.398.804.462.000 đồng
7	Chi phí của dự án trong 50 năm	4.816.435.984.000 đồng
	- Chi phí đầu tư trước thuế	2.791.402.733.000 đồng
	- Chi phí quản lý, vận hành trước thuế	2.025.033.251.000 đồng
8	Lợi nhuận sau thuế	866.629.068.000 đồng
9	Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế	
	- NPV	168.614.977.000 đồng
	- IRR	19,56%
	- Thời gian thu hồi vốn	8 năm

2.4.8. Tiến độ thực hiện

- Công tác chuẩn bị đầu tư (công tác khảo sát, chuẩn bị đầu tư, lập dự án đầu tư, thẩm định và phê duyệt dự án đầu tư, đánh giá tác động môi trường, đền bù giải phóng mặt bằng giai đoạn I): đến Quý IV/2015.
- Triển khai thực hiện dự án theo từng giai đoạn, đồng thời vừa kinh doanh hạ tầng nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư thứ cấp, giải ngân và sử dụng vốn đầu tư hợp lý, hiệu quả; bao gồm 4 giai đoạn như sau:
 - Giai đoạn 1 (khoảng 64ha): Từ quý IV/2015 - quý III/2017
 - Giai đoạn 2 (khoảng 72,11ha): Từ quý IV/2017 - quý IV/2018

- Giai đoạn 3 (khoảng 93,35ha): Từ quý I/2019 - quý I/2020
- Giai đoạn 4 (diện tích còn lại khoảng 84,26ha): Từ quý II/2020 - quý IV/2021

2.4.9. Hiệu quả về xã hội

- Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng đi vào hoạt động và phát triển sẽ là một khu công nghiệp sản xuất với công nghệ tiên tiến, tạo ra những sản phẩm đa dạng, chất lượng cao đáp ứng được đòi hỏi ngày càng cao của khách hàng tiêu dùng trong nước và nước ngoài.
- Khu công nghiệp phát triển sẽ thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư vào Khu công nghiệp, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và đô thị hóa của tỉnh, tạo việc làm cho khoảng 14.000 lao động với tiền lương bình quân hàng tháng khoảng 200USD/người/tháng.
- Khu công nghiệp Yên Phong I mở rộng đóng góp vào ngân sách nhà nước gián tiếp qua thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp từ hoạt động của các doanh nghiệp thuê lại đất trong khu công nghiệp Yên Phong để sản xuất kinh doanh.

2.4.10. Tiến độ dự án đến thời điểm hiện tại

Hiện tại, Tổng công ty đã thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng được 67,4 ha với tiến độ giải ngân như bảng sau:

Bảng 67: Tiến độ giải ngân Dự án KCN Yên Phong mở rộng - GD I

Đơn vị tính: Đồng

STT	Hạng mục đầu tư	Giá trị dự toán	Giá trị đã thực hiện	Giá trị đã thanh toán	Vốn tự có
I	Chi phí xây dựng	224.286.275.000	161.430.727.360	91.947.211.497	91.947.211.497
II	Chi phí thiết bị	2.264.017.000			
III	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	314.017.404.000	296.903.784.327	288.616.143.987	288.616.143.987
IV	Chi phí quản lý dự án	1.900.081.000	686.561.818	686.561.818	686.561.818
V	Chi phí tư vấn	5.605.421.000	5.587.901.100	5.587.901.100	5.587.901.100
VI	Chi phí khác	2.710.154.000	2.590.196.700	2.590.196.700	2.590.196.700
VII	Chi phí dự phòng	11.838.297.000			
VIII	Lãi vay trong thời gian xây dựng	23.089.992.000	590.288.176	590.288.176	590.288.176
	Tổng cộng	585.711.641.000	467.789.459.000	390.018.303.000	390.018.303.000

2.4. Bổ sung vốn lưu động cho Tổng Công ty

Số tiền còn lại của đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động cho Tổng Công ty với mục đích sử dụng vốn chi tiết như sau:

Bảng 68: Vốn lưu động cho Tổng Công ty

Mục đích	Số tiền dự kiến (đồng)	Nhà cung cấp dự kiến	Thời gian dự kiến
Thanh toán tiền mua hàng hóa, sản phẩm phục vụ xuất khẩu	28.110.000.000	CTCP Viglacera Tiên Sơn (Sản phẩm Granite)	Trong năm 2017
Tổng cộng	28.110.000.000		

Nguồn: Tổng công ty Viglacera - CTCP

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28/TCT-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Tổng công ty Viglacera - CTCP và Nghị quyết HĐQT số 31/TCT-HĐQT ngày 14/03/2017, số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng đầu tư như sau:

Bảng 69: Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được sử dụng đầu tư như sau

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (tỷ đồng)
1	Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	292
2	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu CN Đồng Văn IV GD II - tỉnh Hà Nam	154,2
3	Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu CN Yên Phong mở rộng	691,69
4	Góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng	310
5	Bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty	28,11
	Tổng cộng	1.476

Theo nội dung đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua trong Nghị quyết ĐHĐCĐ số 28/TCT-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Tổng công ty Viglacera - CTCP, trong trường hợp chào bán không hết, Tổng công ty sẽ sử dụng linh hoạt các nguồn vốn khác của Tổng ty hoặc vay ngân hàng nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu để thực hiện các dự án nêu trên.

Bảng 70: Kế hoạch giải ngân số tiền thu được cụ thể như sau

TT	Thời gian	Nội dung	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ
1	Từ cuối Quý II năm 2017 tới Quý I năm 2018	Sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	292	20%
2	Từ cuối Quý II năm 2017 tới Quý IV năm 2018	Sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn IV GD II - tỉnh Hà Nam	154,2	10%
3	Từ cuối Quý II năm 2017 tới Quý IV năm 2018	Sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng - tỉnh Bắc Ninh	691,69	47%
4	Cuối Quý II năm 2017	Góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng	310	21%
5	Cuối Quý II năm 2017	Bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty	28,11	2%
		Tổng cộng	1.476	100%

Đại hội đồng Cổ đông đã nhất trí Ủy quyền cho Hội đồng Quản trị tùy theo tình hình thực tế sẽ có thể linh hoạt điều chỉnh và phân bổ nguồn tiền thu được từ việc chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được nêu.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3823 3299

Fax: (84-8) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Địa chỉ: Tầng 15, Tháp Tài Chính Bitexco, số 02 Hải Triều, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3914 3588

Fax: (84-8) 3914 3209

Website: www.vcsc.com.vn

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 12 & 17 Toà nhà Vietcombank, 198 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3936 6990

Fax: (84-4) 3936 0262

Website: www.vCBS.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC (AASC)

Địa chỉ: Số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3824 1990

Fax: (84-4) 3825 3973

Website: www.aasc.com.vn

Email: webmaster@aasc.com.vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB, 76 Lê Lai, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3823 3299

Fax: (84-8) 3823 3301

Website: www.hsc.com.vn

Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Trên cơ sở các thông tin mà tổ chức tư vấn đã thu thập được về Tổng công ty Viglacera-CTCP và đợt phát hành cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành chính, Công ty cổ phần chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) có một số nhận định như sau:

Năm 2016 đã qua với khá nhiều “biến cố” đến từ chính trị, kinh tế thế giới, tuy nhiên, nhờ sự ổn định của vĩ mô trong nước, thị trường chứng khoán (TTCK) Việt Nam vẫn đạt được mức tăng trưởng khá. Chỉ số VN-Index năm 2016 tăng 15%, HNX-Index tăng 0,8%; mức vốn hóa thị trường cổ phiếu đạt 1.765 nghìn tỷ đồng (42% GDP), tăng 30% so với cuối năm 2015. Thanh khoản cải thiện mạnh, đạt 6.860 tỷ đồng/phiên, tăng 39%. Công tác huy động vốn qua TTCK đạt mức cao nhất từ trước đến nay, với tổng mức huy động vốn 11 tháng năm 2016 ước đạt 348 nghìn tỷ đồng, tăng 54% so với cùng kỳ; huy động vốn qua cổ phần hóa, thoái vốn đạt gần 25 nghìn tỷ đồng, tăng 70%. Ngoài ra, năm 2016 cũng đánh giá sự tăng trưởng mạnh mẽ của các nhóm Vật liệu xây dựng, Xây dựng, Nhựa, Sản xuất hàng hóa cơ bản (sau quá trình tích lũy mạnh năm 2015). Nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng tiếp tục tăng trưởng khả quan do sự phát triển của cơ sở hạ tầng và chu kỳ tăng trưởng thị trường bất động sản đang quay trở lại đã tạo động lực thúc đẩy sức cầu trong năm qua. Đối với cổ phiếu VGC, vị thế dẫn đầu trên thị trường Vật liệu xây dựng và tốc độ tăng trưởng bền vững của Tổng công ty Viglacera đã giúp cổ phiếu này trở nên hấp dẫn cho mục đích đầu tư trung và dài hạn.

Năm 2016, Tổng công ty Viglacera đạt kết quả kinh doanh rất khả quan khi doanh thu hợp nhất đạt 8,1 nghìn tỉ đồng, tăng 4% so với năm 2015. Đáng chú ý hơn, lợi nhuận của Tổng công ty tăng đột biến, khi lợi nhuận sau thuế cho cổ đông công ty mẹ đạt 514 tỷ đồng, tăng xấp xỉ 56% và cũng là mức lợi nhuận cao nhất trong lịch sử. Viglacera với mảng kinh doanh cốt lõi là vật liệu xây dựng và sau này bổ sung thêm mảng kinh doanh bất động sản luôn ghi nhận doanh thu và lợi nhuận tăng trưởng ấn tượng theo thời gian. Nếu doanh thu năm 2012 của Viglacera đạt 5,8 nghìn tỉ đồng thì chỉ sau 5 năm, con số này đã tăng tới 40%, đạt 8,1 nghìn tỉ đồng. Còn lợi nhuận, nếu năm 2012 Tổng công ty chỉ ghi nhận 42 tỷ đồng lãi sau thuế công ty mẹ, thì năm 2016, con số lãi này đã tăng lên hơn 10 lần.

Các chuyên gia phân tích tại Việt Nam đã nhận định, chỉ số chứng khoán năm 2017 sẽ tăng lên mức cao nhất (khoảng 11%) trong 10 năm qua và nền kinh tế được củng cố, hoạt động thoái vốn của Nhà nước tại các doanh nghiệp nhà nước và sự tăng trưởng của các doanh nghiệp niêm yết đang là yếu tố thu hút các nhà đầu tư tới Việt Nam - một trong những thị trường nóng nhất của châu Á. Nhiều kỳ vọng cho thấy, tâm điểm của thị trường chứng

khoản năm 2017 là các nhóm ngành được dự báo có kết quả kinh doanh nổi bật như: Bán lẻ, Vật liệu xây dựng, Xây dựng cơ sở hạ tầng,... Trên sàn niêm yết, các chuyên gia cho rằng NĐT sẽ có cơ hội thu lợi nhuận từ các ngành: Vật liệu xây dựng, các mặt hàng cơ bản có thể được hưởng lợi từ xu hướng tăng giá trên thế giới ... Năm 2017, kinh tế vĩ mô tăng trưởng ổn định sẽ giúp thu nhập người dân cải thiện, kích thích chi tiêu, làm cho các ngành như: Tiêu dùng, nguyên vật liệu, bất động sản sẽ tiếp tục hấp dẫn.

Bên cạnh đó, đợt phát hành 120 triệu cổ phiếu của Tổng công ty Viglacera ra công chúng thông qua đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (dự kiến trong Quý 2/2017 và sau khi được UBCKNN chấp thuận) là đợt phát hành có bảo lãnh theo hình thức cam kết chắc chắn và hình thức bảo lãnh cố gắng tối đa. Do đó, tỷ lệ thành công tuyệt đối là rất cao và gần như chắc chắn. Trong trường hợp 120 triệu cổ phiếu mới phát hành không được phân phối hết thông qua đấu giá tại SGDCKHN, các đơn vị bảo lãnh (Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh-HSC, Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt-VCSC, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam-VCBS) cam kết bảo lãnh phát hành theo các phương thức sau:

1. **Cam kết bảo lãnh chắc chắn:** 81.300.813 cổ phiếu (tương đương 67,75% tổng số cổ phiếu đăng ký phát hành)
2. **Cam kết bảo lãnh cố gắng tối đa:** 38.699.187 cổ phiếu (tương đương 32,25% tổng số cổ phiếu đăng ký phát hành)

Với những nhận định trên, tổ chức tư vấn tin tưởng đợt phát hành sẽ thành công theo đúng kế hoạch của Tổng công ty Viglacera - CTCP.

IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG, TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT), TỔ CHỨC TƯ VẤN, TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



LUYỆN CÔNG MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC



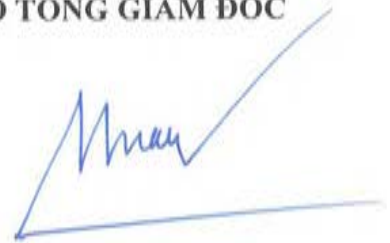
NGUYỄN ANH TUẤN

KÊ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ MINH LOAN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ANH TUẤN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGÔ THỦY TRANG

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2017
ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ *han*



LUYỄN CÔNG MINH

TỔNG GIÁM ĐỐC



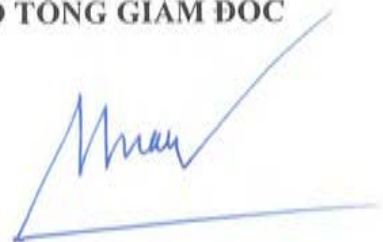
NGUYỄN ANH TUẤN

KẾ TOÁN TRƯỞNG



TRẦN THỊ MINH LOAN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN ANH TUẤN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT



NGÔ THÙY TRANG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐỒNG BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

**GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



BẠCH QUỐC VINH

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ ĐỒNG BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

**GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**



BẠCH QUỐC VINH

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐỒNG BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KIỂM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH HÀ NỘI
CTCP CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT



NGUYỄN QUANG BẢO

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐỒNG BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC KIỂM GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH HÀ NỘI
CTCP CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT



NGUYỄN QUANG BẢO

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC ĐỒNG BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

GIÁM ĐỐC

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM



VŨ QUANG ĐÔNG

X. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục II:** Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị
3. **Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Điều lệ Tổng công ty
4. **Phụ lục IV:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán
5. **Phụ lục V:** Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được của đợt chào bán gần nhất
6. **Phụ lục VI:** Các tài liệu pháp lý của dự án đầu tư
7. **Các phụ lục khác.**

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

BẢN SAO

Mã số doanh nghiệp: 0100108173

Đăng ký lần đầu: ngày 01 tháng 10 năm 2010

Đăng ký thay đổi lần thứ: 6, ngày 26 tháng 09 năm 2016

*(NGÀY 22/07/2014, CỔ PHẦN HÓA TỔNG CÔNG TY VIGLACERA THEO
QUYẾT ĐỊNH SỐ 2343/QĐ-TTG NGÀY 02/12/2013 CỦA THỦ TƯỚNG CHÍNH
PHỦ)*

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: TÔNG CÔNG TY VIGLACERA -CTCP

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: VIGLACERA CORPORATION - JSC

Tên công ty viết tắt: VIGLACERA

2. Địa chỉ trụ sở chính

*Tầng 16 và 17 tòa nhà Viglacera, số 1, Đại lộ Thăng Long, Phường Mỹ Trì, Quận
Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

Điện thoại: 04.35536660

Fax: 04.35536671

Email: vgc@hn.vnn.vn

Website: <http://www.viglacera.vn>

3. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 3.070.000.000.000 đồng

Bằng chữ: Ba nghìn không trăm bảy mươi tỷ đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 307.000.000

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: NGUYỄN ANH TUẤN

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 18/11/1961

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: Chứng minh nhân dân

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Số giấy chứng thực cá nhân: 010322251

Số chứng thực: 19682. Quyền số: 03/PS

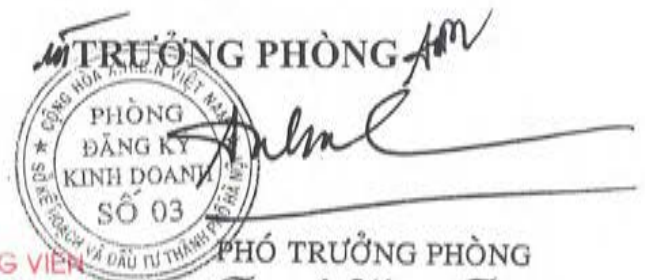
Ngày cấp: 17/09/2007

Nơi cấp: Công an TP Hà Nội

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Nhà 6 Ngõ 103, phố Kim Mã, Phường Kim Mã,
Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Ngày: 27/09/2016

Chỗ ở hiện tại: Nhà 6 Ngõ 103, phố Kim Mã, Phường Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành
phố Hà Nội, Việt Nam



CÔNG CHỨNG VIÊN
Vũ Duy Linh

PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Trình Huy Tâm

Số: 28 /TCT - ĐHĐCĐ

Hà Nội, ngày 09 tháng 3 năm 2017

NGHỊ QUYẾT
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG NĂM 2017
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
(Bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản)

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006, Luật số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Căn cứ vào Tờ trình số 108/TCT-HĐQT ngày 16/02/2017 của HĐQT Tổng công ty Viglacera - CTCP về việc thông qua chủ trương phát hành tăng vốn điều lệ Tổng công ty Viglacera - CTCP từ 3.070 tỷ đồng lên 4.270 tỷ đồng;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu biểu quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 09/3/2017;

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua phương án phát hành 120.000.000 cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ của Tổng công ty Viglacera - CTCP từ 3.070 tỷ đồng lên 4.270 tỷ đồng theo nội dung Tờ trình số 108/TCT - HĐQT của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera - CTCP ngày 16/02/2017, cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến : 120.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá: 1.200.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ số cổ phiếu chào bán dự kiến trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 39,09%
- Phương thức phát hành: Đấu giá công khai 120.000.000 cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Thời gian chào bán: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời gian cụ thể cho việc phát hành, dự kiến trong Quý 2 năm 2017 và sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
- Giá khởi điểm đấu giá dự kiến: **12.200 đồng/cổ phiếu** (Căn cứ theo giá trị sổ sách xác định trên Báo cáo tài chính riêng Công ty Mẹ của Tổng công ty Viglacera - CTCP tại ngày 30/09/2016).

Với tỷ lệ thông qua chiếm 82,53% cổ phần có quyền biểu quyết.



Điều 2. Phương án xử lý số cổ phiếu chào bán không hết

Trong trường hợp Tổng công ty chào bán nhưng không bán hết số cổ phiếu như đăng ký thông qua đấu giá, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhà đầu tư khác và thực hiện phân phối số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư (bao gồm cả những nhà đầu tư được chọn mua cổ phiếu thuộc đối tượng quy định tại Khoản 3, Điều 1, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015) với giá chào bán không thấp hơn mức giá đấu thành công thấp nhất tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội trong đợt phát hành ra công chúng, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành.

Với tỷ lệ thông qua chiếm 82,45% cổ phần có quyền biểu quyết.

Điều 3. Thông qua Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (tỷ đồng)
1	Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	292
2	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn IV GD 2- tỉnh Hà Nam	154,2
3	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Yên Phong mở rộng	691,69
4	Dự án Đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng	310
5	Bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty	16,11
Tổng cộng		1.464

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng Quản trị được quyền điều chỉnh số tiền sử dụng cho từng dự án hoặc thay đổi phương án sử dụng vốn so với phương án nêu trên để đảm bảo phù hợp tình hình kinh doanh thực tế của Tổng công ty và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

Với tỷ lệ thông qua chiếm 82,37% cổ phần có quyền biểu quyết.

Điều 4. Thông qua việc niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm

Thông qua việc đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo phương án trên ngay sau khi Tổng công ty thực hiện báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.

Với tỷ lệ thông qua chiếm 82,37% cổ phần có quyền biểu quyết.

Điều 5. Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề khác liên quan đến việc phát hành theo quy định pháp luật hiện hành

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân nhắc và lựa chọn đơn vị tư vấn, chủ động triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc phát hành cổ phiếu phù hợp với các quy định của


pháp luật, điều lệ Tổng công ty Viglacera - CTCP nhằm đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, lợi ích của Tổng công ty Viglacera - CTCP;

- Lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp;
- Phê duyệt phương án phát hành chi tiết và thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai Phương án phát hành đã được duyệt;
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác;
- Linh hoạt điều chỉnh và phân bổ nguồn tiền thu được từ việc chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được nêu tại phương án phát hành;
- Linh hoạt điều chỉnh số lượng chào bán cổ phiếu ra công chúng sao cho đảm bảo đúng các quy định của pháp luật;
- Xem xét và thực hiện các phương án bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và các nguồn khác trong trường hợp số tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu nhằm thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua không đủ theo đúng dự kiến;
- Sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Viglacera - CTCP sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan để hoàn tất việc phát hành;
- Thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội sau khi hoàn tất đợt phát hành;
- Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho Tổng giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên;
- Các công việc khác có liên quan.

Với tỷ lệ thông qua chiếm 82,54% cổ phần có quyền biểu quyết.

Điều 6. Điều khoản thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký, tất cả các cổ đông của Tổng công ty Viglacera - CTCP, thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban Kiểm soát chịu trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận: 

- Cổ đông VGC;
- UBCKNN, HNX (để CBTT);
- HĐQT, Ban KS, Ban Tổng TGD. TCT;
- Các Phòng, Ban TCT;
- Lưu: VP, HĐQT. TCT

T/M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



LUYỆN CÔNG MINH



Hà Nội, ngày 16 tháng 02 năm 2017.

TỜ TRÌNH
CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ XIN Ý KIẾN ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
V/v: thông qua Phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng của Tổng công ty Viglacera - CTCP

Kính gửi: Quý cổ đông Tổng công ty Viglacera - CTCP

I. Thông tin công ty

- Tên Công ty : Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Tên viết tắt : Viglacera
- Trụ sở chính : Tầng 16 & 17, Tòa nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84-4) 3553 6660
- Fax : (84-4) 3553 6671
- Website : <http://www.viglacera.com.vn/>
- Vốn điều lệ : 3.070.000.000.000 đồng

II. Nội dung trình Đại hội đồng cổ đông

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006, Luật số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Căn cứ Điều lệ Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Căn cứ các quy định của pháp luật hiện hành;

Hội đồng Quản trị Tổng công ty Viglacera - CTCP kính trình Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) thông qua các nội dung sau:

1. Phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng

a. Phương án phát hành

- Tên cổ phiếu chào bán : Cổ phiếu Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/ cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện tại : 3.070.000.000.000 đồng
- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành : 307.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu chào bán dự kiến : 120.000.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị phát hành dự kiến theo mệnh giá: 1.200.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ số cổ phiếu chào bán dự kiến trên tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 39,09%
- Đối tượng phát hành: Nhà đầu tư là tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước tham gia đầu tư trên thị trường chứng khoán.
- Phương thức phát hành: Đấu giá công khai 120.000.000 cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Thời gian chào bán: Dự kiến trong Quý 2 năm 2017 và sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
- Giá khởi điểm đấu giá dự kiến: Căn cứ theo giá trị sổ sách của cổ phiếu VGC xác định trên Báo cáo tài chính riêng Công ty Mẹ của Tổng công ty Viglacera - CTCP tại ngày 30/09/2016.

Giá trị mỗi cổ phiếu theo sổ sách kế toán (BV) được xác định bằng nguồn vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán chia cho tổng số cổ phiếu đang lưu hành tại cùng thời điểm.

Công thức tính giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần} &= \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}} \\ &= \frac{3.723.625.393.629}{307.000.000} = 12.129 \text{ đồng/cổ phiếu} \end{aligned}$$

Giá khởi điểm đấu giá là: **12.200 đồng/cổ phiếu** (được làm tròn từ giá trị sổ sách là 12.129 đồng/cổ phiếu).

- Hạn chế chuyển nhượng:
Cổ phiếu phát hành ra công chúng thông qua hình thức đấu giá tại Sở Giao dịch Chứng khoán là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng.
- Tỷ lệ chào bán thành công dự kiến là 80%. Trong trường hợp Tổng công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký thông qua đấu giá, số tiền thu được từ đợt phát hành không đủ theo đúng dự kiến, để thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tùy tình hình thực tế, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện các giải

pháp như sau:

- ✓ Chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhà đầu tư khác và thực hiện phân phối số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư với giá chào bán không thấp hơn mức giá đấu thành công thấp nhất tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội trong đợt phát hành ra công chúng, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành và thực hiện thủ tục gia hạn thời gian chào bán nếu cần thiết. Trường hợp các nhà đầu tư khác không mua hết số cổ phiếu đấu giá không bán hết, thì vốn điều lệ mới sẽ được đăng ký căn cứ theo số cổ phiếu thực tế phát hành được.
- ✓ Số cổ phiếu được phân phối cho các nhà đầu tư khác thông qua phát hành riêng lẻ sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán ra công chúng.
- ✓ Tiến hành bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và các nguồn khác.
- Thời gian thực hiện phân phối cổ phiếu dự kiến: Thời gian thực hiện phân phối 120.000.000 cổ phiếu là 90 ngày kể từ ngày được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (UBCKNN) cấp phép, trong trường hợp do bán đấu giá không hết phải thực hiện phát hành riêng lẻ cho các nhà đầu tư có nhu cầu, thì thời hạn phân phối được gia hạn thêm tối đa 30 ngày.

b. Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu

Do tăng lượng cổ phiếu lưu hành nên các rủi ro pha loãng khác có thể xảy ra bao gồm: (i) pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần - EPS (Earning per share); (ii) pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu.

Sau khi hoàn tất đợt phát hành ra công chúng, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Tổng công ty dự kiến tăng lên tương ứng như sau:

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	: 307.000.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán	: 120.000.000 cổ phiếu
- Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành	: 427.000.000 cổ phiếu

(i) Pha loãng thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần

➤ Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) năm 2017:

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi/(lỗ) chia cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X * (12-T) + Y * T}{12}$$

- X: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- Y: Số lượng cổ phiếu lưu hành sau khi phát hành thêm
- T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

➤ Giá định ngày hoàn tất đợt phát hành của Tổng công ty là 30/06/2017. Khi đó:

$$\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{307.000.000 * 6 + 427.000.000 * 6}{12} = 367.000.000 \text{ cổ phiếu}$$

➤ Giả định lợi nhuận sau thuế năm 2017 của Công ty Mẹ là 395,28 tỷ đồng. Khi đó:

$$\text{EPS năm 2017 trước khi pha loãng} = \frac{395.280.000.000}{307.000.000} = 1.288 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

$$\text{EPS năm 2017 sau khi pha loãng} = \frac{395.280.000.000}{367.000.000} = 1.077 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Với 2 giả định gồm: (i) đợt chào bán hoàn tất vào ngày 30/06/2017 và (ii) lợi nhuận sau thuế năm 2017 của Công ty mẹ đạt 395,28 tỷ đồng, thì sau khi phát hành, EPS năm 2017 của Công ty Mẹ giảm 16,35% so với trước khi phát hành thêm cổ phiếu.

➤ Giả định lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2017 của Tổng công ty là 710,4 tỷ đồng. Khi đó:

$$\text{EPS hợp nhất năm 2017 trước khi pha loãng} = \frac{710.400.000.000}{307.000.000} = 2.314 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

$$\text{EPS hợp nhất năm 2017 sau khi pha loãng} = \frac{710.400.000.000}{367.000.000} = 1.936 \text{ đồng/ cổ phiếu}$$

Với 2 giả định gồm: (i) đợt chào bán hoàn tất vào ngày 30/06/2017 và (ii) lợi nhuận sau thuế năm 2017 của Tổng công ty đạt 710,4 tỷ đồng, thì sau khi phát hành, EPS hợp nhất năm 2017 của Tổng công ty giảm 16,35% so với trước khi phát hành thêm cổ phiếu.

(ii) **Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu.**

Do số lượng cổ phiếu lưu hành sẽ tăng lên sau khi hoàn tất phát hành, nên tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm trong trường hợp cổ đông không thực hiện mua thêm cổ phiếu.

2. Phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết

Trong trường hợp Tổng công ty không chào bán hết số cổ phiếu như đăng ký thông qua đấu giá, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhà đầu tư khác và thực hiện phân phối số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư (bao gồm cả những nhà đầu tư được chọn mua cổ phiếu thuộc đối tượng quy định tại Khoản 3, Điều 1, Nghị định

số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015) với giá chào bán không thấp hơn mức giá đấu thành công thấp nhất tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội trong đợt phát hành ra công chúng, và đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành.

3. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (tỷ đồng)
1	Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	292
2	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn IV GD 1- tỉnh Hà Nam	154,2
3	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Yên Phong mở rộng	691,69
4	Dự án Đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng	310
5	Bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty	16,11
Tổng cộng		1.464

Đại hội đồng cổ đông ủy quyền Hội đồng quản trị được quyền điều chỉnh số tiền sử dụng cho từng dự án hoặc thay đổi phương án sử dụng vốn so với phương án nêu trên phù hợp tình hình kinh doanh thực tế của Tổng công ty, đảm bảo sử dụng vốn có hiệu quả và báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

4. Niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm

Thông qua việc đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và đăng ký lưu ký bổ sung tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) toàn bộ số lượng cổ phiếu phát hành thêm theo phương án trên ngay sau khi Tổng công ty thực hiện báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu theo quy định pháp luật hiện hành.

5. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

- Ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân nhắc và lựa chọn đơn vị tư vấn, chủ động triển khai thực hiện các công việc liên quan đến việc phát hành cổ phần phù hợp với các quy định của pháp luật, điều lệ Tổng công ty Viglacera - CTCP nhằm đảm bảo quyền lợi của Cổ đông, lợi ích Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Lựa chọn thời điểm phát hành phù hợp;
- Phê duyệt Phương án phát hành chi tiết và thực hiện các thủ tục cần thiết để triển khai Phương án phát hành đã được duyệt;
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phép phát hành chứng khoán gửi cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước. Đồng thời, chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ khác có

- liên quan theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các cơ quan chức năng khác;
- Linh hoạt điều chỉnh và phân bổ nguồn tiền thu được từ việc chào bán cho các mục đích sử dụng vốn đã được nêu tại phương án phát hành;
 - Linh hoạt điều chỉnh số lượng chào bán cổ phiếu ra công chúng sao cho đảm bảo đúng các quy định của pháp luật;
 - Xem xét và thực hiện các phương án bổ sung nguồn vốn còn thiếu thông qua vay ngân hàng theo các Hợp đồng tín dụng và các nguồn khác trong trường hợp số tiền thu được từ việc phân phối cổ phiếu nhằm thực hiện những dự án đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua không đủ theo đúng dự kiến;
 - Sửa đổi các điều liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Viglacera - CTCP sau khi hoàn tất đợt phát hành cổ phiếu;
 - Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan để hoàn tất việc phát hành;
 - Thực hiện các thủ tục đăng ký kinh doanh với Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội sau khi hoàn tất đợt phát hành;
 - Tùy từng trường hợp cụ thể, Hội đồng quản trị có thể ủy quyền cho Tổng giám đốc để thực hiện một hoặc một số công việc cụ thể nêu trên;
 - Các công việc khác có liên quan.

III. Nội dung xin ý kiến cổ đông bằng văn bản

1. **Nội dung 1:**

Thông qua phương án phát hành 120.000.000 cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ của Tổng công ty Viglacera - CTCP từ 3.070 tỷ đồng lên 4.270 tỷ đồng.

2. **Nội dung 2:**

Thông qua Phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết.

3. **Nội dung 3:**

Thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán và ủy quyền cho Hội đồng Quản trị điều chỉnh, thay đổi phương án sử dụng vốn phù hợp tình hình thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất.

4. **Nội dung 4:**

Thông qua việc niêm yết bổ sung số lượng cổ phiếu phát hành thêm.

5. **Nội dung 5:**

Thông qua việc ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định các vấn đề khác liên quan việc phát hành theo quy định pháp luật hiện hành.

Thời hạn gửi ý kiến biểu quyết:

*Kính đề nghị Quý cổ đông xem xét và biểu quyết về các vấn đề nêu trên theo mẫu Phiếu biểu quyết lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản đính kèm và gửi (hoặc fax) về **Tổ Quan hệ cổ đông, Tổng công ty Viglacera - CTCP** trước 16h00 ngày 06/03/2017 theo địa chỉ sau:*

Tổng công ty Viglacera - CTCP

Tầng 16 & 17, Tòa nhà Viglacera, Số 1 Đại lộ Thăng Long, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3553 6660

Fax: (84-4) 3553 6671

Nếu quá thời hạn trên mà Quý cổ đông không gửi Phiếu biểu quyết về Tổng công ty Viglacera - CTCP thì xem như Quý cổ đông đã không có ý kiến về việc thông qua các nội dung nêu trên.

Trân trọng./.

T/M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch Hội Đồng Quản trị *Kai*



Luyện Công Minh

Số: 31/TCT-HĐQT

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
(Phiên họp bất thường)

Căn cứ Nghị quyết số 28/TCT - ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty Viglacera - CTCP;

Hôm nay, ngày 14 tháng 03 năm 2017, tại trụ sở Tổng công ty Viglacera - CTCP, địa chỉ: Tầng 16 & 17 Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera - CTCP tiến hành họp phiên bất thường để quyết nghị về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu, phương án xử lý số cổ phiếu chào bán không hết và phương án sử dụng vốn chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán (tính theo giá đấu giá khởi điểm) theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông tại Nghị quyết số 28/TCT-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Tổng công ty Viglacera - CTCP.

Các thành viên Hội đồng quản trị Tổng công ty có mặt 5/5 đồng chí.

Chủ trì cuộc họp: Ông Luyện Công Minh - Chủ tịch Hội đồng quản trị
Thư ký: Ông Lưu Văn Lầu - Thành viên Hội đồng quản trị

Sau khi thảo luận, Hội đồng quản trị nhất trí:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua phương án chi tiết việc phát hành 120.000.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Tổng công ty Viglacera - CTCP từ 3.070.000.000.000 đồng lên 4.270.000.000.000 đồng theo hình thức chào bán công khai ra công chúng, cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Tổng công ty Viglacera - CTCP
- Mã cổ phiếu : VGC
- Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông - Tự do chuyển nhượng
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu
- Giá đấu giá khởi điểm : 12.300 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng chào bán : 120.000.000 cổ phiếu (tương đương 39,09% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Tổng công ty)
- Tổng giá trị chào bán : 1.200.000.000.000 đồng (theo mệnh giá)
- Phương thức phát hành:
 - Cổ phiếu VGC được chào bán ra công chúng theo hình thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
 - Các tổ chức bảo lãnh: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC); Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC) và Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (VCBS) cam kết đồng bảo lãnh phát hành như sau:
 - ✓ Cam kết theo hình thức bảo lãnh chắc chắn 81.300.813 cổ phiếu (tương đương 67,75% tổng số cổ phiếu đăng ký phát hành): HSC, VCSC và VCBS mua lại số cổ phiếu VGC còn

lại không được phân phối hết trong số 81.300.813 cổ phiếu cam kết bảo lãnh chắc chắn sau khi bán đấu giá. Giá thực hiện mua lại là 12.300 đồng/cổ phiếu.

- ✓ Bảo lãnh theo hình thức cố gắng tối đa 38.699.187 cổ phiếu (tương đương 32,25% tổng số cổ phiếu đăng ký phát hành): HSC, VCSC và VCBS cam kết cố gắng tối đa trong việc tìm kiếm và giới thiệu nhà đầu tư mua số cổ phiếu không chào bán hết trong số 38.699.187 cổ phiếu VGC còn lại của đợt phát hành.

Điều 2: Thông qua phương án xử lý số cổ phiếu chào bán không hết:

- Sau khi kết thúc đấu giá và sau khi các tổ chức bảo lãnh phát hành thực hiện nghĩa vụ bảo lãnh theo hình thức cam kết chắc chắn mà Tổng công ty không bán hết số cổ phiếu như đăng ký theo ủy quyền tại Nghị quyết số 28/TCT - ĐHDCĐ ngày 09/03/2017 của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty, Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm, lựa chọn các nhà đầu tư khác và thực hiện phân phối số cổ phiếu chưa chào bán hết cho các nhà đầu tư (bao gồm cả những nhà đầu tư được chọn mua cổ phiếu thuộc đối tượng quy định tại Khoản 3, Điều 1, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015) với giá chào bán không thấp hơn mức giá đấu thành công thấp nhất tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội trong đợt phát hành ra công chúng, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành.
- Việc phát hành tuân thủ quy định tại Khoản 2 Điều 189 Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam: “Công ty con không được đầu tư góp vốn, mua cổ phần của Công ty mẹ”.

Điều 3: Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết cho đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng tính theo giá đấu giá khởi điểm là 12.300 đồng/cổ phiếu:

- Tổng lượng vốn dự kiến thu được tính theo giá đấu giá khởi điểm là: 1.476.000.000.000 đồng
- Phương án sử dụng vốn chi tiết như sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Số tiền (đồng)
1	Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	292.000.000.000
2	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn IV GD 2 - tỉnh Hà Nam	154.200.000.000
3	Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng	691.690.000.000
4	Dự án Đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng	310.000.000.000
5	Bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty	28.110.000.000
	Tổng cộng	1.476.000.000.000

a. Phương án sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân

- Mục đích sử dụng vốn: Vốn huy động từ đợt phát hành sẽ được sử dụng làm vốn tự có của Dự án nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân với số tiền là 292 tỷ đồng.
- Chi tiết tổng mức đầu tư cho Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân:

STT	Khoản mục	Chi phí (đồng)
1	Xây dựng	128.287.937.000
2	Thiết bị	235.098.266.000
3	Chi phí quản lý dự án	5.204.746.000
4	Chi phí tư vấn đầu tư	8.217.727.000
5	Chi phí khác	21.972.455.000
6	Chi phí dự phòng	9.166.168.000
7	Chi phí thuê đất có hạ tầng	73.933.987.000
Tổng mức đầu tư chưa bao gồm lãi vay		481.881.286.000
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	4.930.588.000
Tổng mức đầu tư bao gồm lãi vay		486.811.874.000

▪ Nguồn vốn sử dụng:

Nguồn vốn tự có chiếm 60% và vốn vay thương mại chiếm 40%. Vốn được bố trí theo tiến độ thực hiện Dự án và tiến độ xây dựng công trình, đảm bảo Dự án được hoàn thành theo đúng tiến độ phê duyệt.

➤ Vốn tự có và tự huy động

- Tổng vốn tự có : 292 tỷ đồng
- Tỷ lệ vốn tự có : 60%
- Vốn huy động từ đợt phát hành này để đầu tư vào Dự án nhà máy Sứ Mỹ Xuân là 292 tỷ đồng sẽ được giải ngân cho Chi phí mua sắm thiết bị và dụng cụ kỹ thuật, Chi phí xây lắp, Chi phí quản lý dự án, Chi phí tư vấn đầu tư, Chi phí thuê đất hạ tầng, Chi phí khác, Chi phí dự phòng và Chi phí lãi vay.

➤ Vốn vay:

- Tỷ lệ vốn vay : 40%
 - Tổng vốn vay dự kiến : 195 tỷ đồng
 - Thời hạn vay : 5 năm
 - Lãi suất vay dự kiến : 10%/năm
- Lãi suất sẽ được tính toán trên cơ sở lãi suất vay 0,83%/tháng (10%/năm).
- Có văn bản số 88/VCBSGD-KHDN2 ngày 10/01/2017 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Sở Giao dịch về việc chấp nhận cấp tín dụng đối với Tổng công ty Viglacera - CTCP với tổng giá trị cấp tín dụng là 246 tỷ đồng.

✓ Vốn cố định: 195 tỷ đồng

✓ Vốn lưu động hàng năm: 51 tỷ đồng

b. Phương án sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn IV GD2

- Mục đích sử dụng vốn: Vốn huy động từ đợt phát hành sẽ được sử dụng làm vốn tự có của Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn IV – GD 2 với số tiền là 154,2 tỷ đồng.

- Chi tiết tổng mức đầu tư:

31/0
 T
 C
 VIG
 C
 AM T
 2017

STT	Khoản mục	Chi phí (đồng)
1	Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng	429.079.476.000
2	Chi phí xây dựng	816.109.363.000
3	Chi phí thiết bị	6.032.000.000
4	Chi phí quản lý dự án	4.840.095.000
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	19.927.966.000
6	Chi phí khác	9.268.529.000
7	Chi phí dự phòng 10%	86.135.993.000
8	Chi phí lãi vay trong thời gian XD	60.126.877.000
	Tổng mức đầu tư	1.431.520.299.000

▪ Nguồn vốn sử dụng:

➤ Vốn tự có: 429 tỷ đồng chiếm 30% tổng vốn đầu tư

Vốn huy động từ đợt phát hành này để đầu tư vào Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn 2 là 154,2 tỷ đồng sẽ được giải ngân cho chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư, chi phí khác và chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng. Phần vốn chủ đầu tư còn thiếu để hoàn thiện cả Dự án Khu công nghiệp Đồng Văn IV giai đoạn 2 sẽ được huy động tiếp từ nhiều nguồn như: từ lợi nhuận để lại hoặc từ nguồn vốn chủ sở hữu của Tổng công ty.

➤ Vốn vay:

Vốn vay thương mại: 284 tỷ đồng chiếm 20% tổng vốn đầu tư. Hiện Viglacera đã có cam kết tài trợ vốn từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh KCN Tiên Sơn tại văn bản số 36/CV-KCNTS-KHDN ngày 13/03/2017 với mức tài trợ vốn tối đa 20% tổng mức đầu tư thực tế của dự án.

➤ Vốn huy động đóng góp: 719 tỷ đồng chiếm 50% tổng vốn đầu tư.

Đây là những khoản thu từ khách hàng theo tiến độ của dự án: các doanh nghiệp sẽ thuê đất tại dự án đặt trước tiền.

c. Phương án sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Yên Phong mở rộng

- Mục đích sử dụng vốn: Vốn huy động từ đợt phát hành sẽ được sử dụng làm vốn tự có của Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu Công nghiệp Yên Phong mở rộng với số tiền là 691,69 tỷ đồng.

- Chi tiết tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Tổng mức đầu tư của dự án (đồng)	Giai đoạn I – 60ha (đồng)
1	Xây lắp	1.103.515.928.000	224.286.275.000
2	Chi phí thiết bị	11.411.620.000	2.264.017.000
3	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	1.487.379.855.000	314.017.404.000
4	Chi phí quản lý dự án	9.577.228.000	1.900.081.000
5	Chi phí tư vấn	28.253.736.000	5.605.421.000

STT	Khoản mục chi phí	Tổng mức đầu tư của dự án (đồng)	Giai đoạn I – 60ha (đồng)
6	Chi phí khác	13.660.346.000	2.710.154.000
7	Chi phí dự phòng	116.641.885.000	11.838.297.000
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	137.604.020.000	23.089.992.000
	Tổng cộng	2.908.044.618.000	585.711.641.000

▪ Nguồn vốn sử dụng:

- Vốn tự có: 691,69 tỷ đồng (bao gồm cả lãi vay trong thời gian đầu tư), chiếm 23,8% tổng vốn đầu tư.

Vốn huy động từ đợt phát hành này để đầu tư vào Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng là 691,69 tỷ đồng sẽ được giải ngân cho chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác và lãi vay trong thời gian xây dựng.

- Vốn vay thương mại dự kiến tính với lãi suất 10%/năm: 997,36 tỷ đồng, chiếm 34,3% tổng vốn đầu tư.

Hiện Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Viglacera - Chi nhánh Tổng công ty Viglacera đã ký Hợp đồng tín dụng số 02/2016-HĐTDDA/NHCT285-HT ngày 29/11/2016 với Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp Tiên Sơn. Tổng mức vay tối đa là 195 tỷ đồng và trong giai đoạn tới Tổng công ty sẽ tiếp tục đàm phán để huy động thêm từ các ngân hàng.

- Vốn huy động đóng góp: 1.218,99 tỷ đồng, chiếm 41,9% tổng vốn đầu tư.

Đây là những khoản thu từ khách hàng theo tiến độ của dự án: các doanh nghiệp sẽ thuê đất tại dự án đặt trước tiền.

d. Phương án sử dụng vốn cho việc góp vốn Dự án đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất kính siêu trắng tại Bà Rịa – Vũng Tàu

- Mục đích sử dụng vốn: Vốn huy động từ đợt phát hành sẽ được sử dụng để góp vốn liên doanh nhằm đầu tư xây dựng Nhà máy sản xuất kính siêu trắng tại Bà Rịa – Vũng Tàu với số tiền là 310 tỷ đồng.

- Chi tiết tổng mức đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất kính siêu trắng tại Bà Rịa – Vũng Tàu:

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế (triệu đồng)	Thuế VAT (triệu đồng)	Giá trị sau thuế	
				Ngoại tệ (quy ra USD)	VND (triệu đồng)
1	Chi phí xây dựng	379.109	37.911	18.298.357	417.020
2	Thiết bị, máy móc (bao gồm cả lắp đặt)	1.334.756	127.629	64.167.833	1.462.385
3	Chi phí QLDA	16.687	1.669	805.417	18.355
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	26.688	2.669	1.288.139	29.357
5	Chi phí khác	120.078	8.534	5.643.357	128.612

STT	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế (triệu đồng)	Thuế VAT (triệu đồng)	Giá trị sau thuế	
				Ngoại tệ (quy ra USD)	VNĐ (triệu đồng)
6	Lãi vay trong giai đoạn xây dựng	106.991	0	4.694.651	106.991
7	Dự phòng xây lắp và trượt giá	104.649	0	4.591.867	104.649
8	Chi phí thuê đất có hạ tầng (151.843,4m ² *60USD)	207.631	20.763	10.021.664	228.394
	Tổng mức đầu tư	2.296.587	199.175	109.511.284	2.495.763

- Nguồn vốn sử dụng:
 Tổng mức đầu tư dự án là: 2.496 tỷ đồng, trong đó:
 - Vốn tự có: 886 tỷ đồng
 - Vốn vay ngân hàng: 1.610 tỷ đồng, lãi suất hàng năm tạm tính là: 11%/năm
 - Sau khi dự án đi vào sản xuất cần vốn lưu động là: 381 tỷ đồng, dự kiến vay 100% với lãi suất vay hàng năm tạm tính là 8%/năm.
- Căn cứ Hợp đồng liên doanh thành lập Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ giữa Tổng công ty Viglacera - CTCP và Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV và Công ty Tập đoàn Khoa học công nghệ Khải Thịnh, Tổng công ty Viglacera - CTCP sẽ đóng góp 35% vốn Điều lệ vào Công ty, tương đương với số tiền là 310 tỷ đồng.
 Vốn huy động từ đợt phát hành này sẽ được Tổng công ty dùng 310 tỷ đồng để góp vốn Điều lệ vào Công ty TNHH Kính nổi siêu trắng Phú Mỹ để liên doanh đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất kính nổi siêu trắng công suất 600 tấn/ngày.

e. Phương án bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty

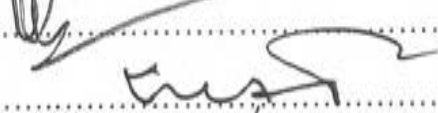


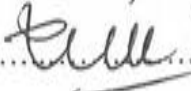
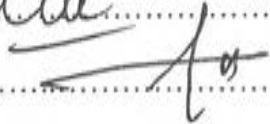
Số tiền còn lại của đợt chào bán sẽ được sử dụng để bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty với mục đích sử dụng vốn chi tiết như sau:

Mục đích	Số tiền dự kiến (đồng)	Nhà cung cấp dự kiến	Thời gian dự kiến
Thanh toán tiền mua hàng hóa, sản phẩm phục vụ xuất khẩu	28.110.000.000	CTCP Viglacera Tiên Sơn (Sản phẩm Granite)	Trong năm 2017
Tổng cộng	28.110.000.000		

Ngoài ra, theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông tại Nghị quyết số 28/TCT - ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 và căn cứ vào tình hình thực tế, trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị sẽ điều chỉnh mục đích sử dụng vốn đảm bảo hiệu quả tối đa.

Điều 4. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng Quản trị, ban Giám đốc và toàn thể Tổng công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Hội đồng quản trị nhất trí (100%) thông qua Nghị quyết và ký tên dưới đây.

- 1. Ông Luyện Công Minh:.....
- 2. Ông Nguyễn Anh Tuấn:.....
- 3. Ông Lưu Văn Lầu:.....
- 4. Ông Nguyễn Quý Tuấn:.....
- 5. Ông Trần Ngọc Anh:.....

Thư ký cuộc họp



Lưu Văn Lầu

Chủ trì cuộc họp



Luyện Công Minh



Số: 32/TCT-HĐQT

Hà Nội, ngày 14 tháng 03 năm 2017

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP
(Phiên họp bất thường)

- Căn cứ Nghị quyết số 28/TCT - ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Căn cứ Nghị quyết số 31/TCT - HĐQT ngày 14/03/2017 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera - CTCP về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu, phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết và phương án sử dụng vốn chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán;

Hôm nay, ngày 14 tháng 03 năm 2017, tại trụ sở Tổng công ty Viglacera - CTCP, địa chỉ: Tầng 16 & 17 Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera - CTCP tiến hành họp phiên bất thường để quyết nghị về việc triển khai thực hiện phương án phát hành năm 2017 và thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng.

Các thành viên Hội đồng quản trị Tổng công ty có mặt 5/5 đồng chí.

Chủ trì cuộc họp: Ông Luyện Công Minh - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thư ký: Ông Lưu Văn Lầu - Thành viên Hội đồng quản trị

Sau khi thảo luận, Hội đồng quản trị nhất trí:

QUYẾT NGHỊ


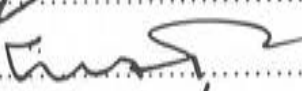
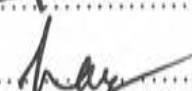

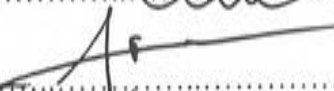
- Điều 1.** Thông qua việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu ra công chúng theo hình thức đấu giá công khai theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28/TCT-ĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/HĐQT-TCT ngày 14/03/2017 của Tổng công ty Viglacera - CTCP.
- Điều 2.** Thống nhất và đồng ý thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng của Tổng công ty nộp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước bao gồm:
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 28/TCT-NQĐHĐCĐ ngày 09/03/2017 của Tổng công ty thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng;
 - Nghị quyết Hội đồng quản trị số 31/HĐQT-TCT ngày 14/03/2017 của Tổng công ty thông qua phương án phát hành, phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết và phương án sử dụng vốn chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán;

- Điều lệ Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Bản cáo bạch;
- Cam kết báo lãnh phát hành;
- Báo cáo tài chính kiểm toán của Công ty mẹ và Hợp nhất năm 2014, năm 2015 và Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, Hợp nhất Quý 4 năm 2016;
- Danh sách người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát của Tổng công ty;
- Văn bản xác nhận của ngân hàng về việc mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu của đợt chào bán;
- Các tài liệu kèm theo khác.

Điều 3. Giao và ủy quyền cho Tổng giám đốc Tổng công ty và các bộ phận có liên quan triển khai việc đăng ký chào bán với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và tiến hành thực hiện các thủ tục pháp lý tiếp theo để hoàn tất việc chào bán ra công chúng của Tổng công ty.

Điều 4. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng Quản trị, ban Giám đốc và toàn thể Tổng công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Hội đồng quản trị nhất trí (100%) thông qua Nghị quyết và ký tên dưới đây.

1. Ông Luyện Công Minh:.....
2. Ông Nguyễn Anh Tuấn:.....
3. Ông Lưu Văn Lầu:.....
4. Ông Nguyễn Quý Tuấn:.....
5. Ông Trần Ngọc Anh:.....

Thư ký cuộc họp



Lưu Văn Lầu

Chủ trì cuộc họp



Luyện Công Minh

Số: 47. /TCT-HĐQT

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2017

**NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG CÔNG TY VIGLACERA - CTCP**

- Căn cứ Nghị quyết số 28/TCT-NQĐHCĐ ngày 09/03/2017 của Đại hội đồng cổ đông Tổng công ty Viglacera - CTCP;
- Căn cứ Nghị quyết số 31/HĐQT-TCT ngày 14/03/2017 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera - CTCP về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu, phương án xử lý số cổ phiếu không chào bán hết và phương án sử dụng vốn chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán;

Hôm nay, ngày 24 tháng 3 năm 2017, tại trụ sở Tổng công ty Viglacera - CTCP, địa chỉ: Tầng 16 & 17 Tòa nhà Viglacera, số 1 Đại lộ Thăng Long, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Hội đồng quản trị Tổng công ty Viglacera - CTCP tiến hành họp phiên bất thường để quyết nghị về việc thông qua từng bước chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đối với từng dự án.

Các thành viên Hội đồng quản trị Tổng công ty có mặt 5/5 đồng chí.

Chủ trì cuộc họp: Ông Luyện Công Minh - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thư ký: Ông Lưu Văn Lầu - Thành viên Hội đồng quản trị

Sau khi thảo luận, Hội đồng quản trị nhất trí:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1

Thông qua từng bước chi tiết kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đối với từng dự án, cụ thể như sau:

TT	Thời gian	Nội dung	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ
1	Từ cuối Quý II năm 2017 tới Quý I năm 2018	Sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng Nhà máy Sứ Viglacera Mỹ Xuân	292	20%
2	Từ cuối Quý II năm 2017 tới Quý IV năm 2018	Sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn IV GD II - tỉnh Hà Nam	154,2	10%
3	Từ cuối Quý II năm 2017 tới Quý IV năm 2018	Sử dụng vốn cho Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Yên Phong mở rộng - tỉnh	691,69	47%



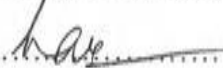
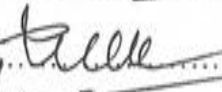

TT	Thời gian	Nội dung	Số tiền (tỷ đồng)	Tỷ lệ
		Bắc Ninh		
4	Cuối Quý II năm 2017	Góp vốn liên doanh đầu tư xây dựng dây chuyền sản xuất Kính nổi siêu trắng	310	21%
5	Cuối Quý II năm 2017	Bổ sung vốn lưu động cho Tổng công ty	28,11	2%
		Tổng cộng	1.476	100%

Theo ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị tùy theo tình hình thực tế sẽ linh hoạt điều chỉnh và phân bổ nguồn tiền thu được từ việc chào bán cho các mục đích sử dụng vốn nêu trên.

Điều 2

Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký. Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc và toàn thể Tổng công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Hội đồng quản trị nhất trí (100%) thông qua Nghị quyết và ký tên dưới đây.

1. Ông Luyện Công Minh:.....
2. Ông Nguyễn Anh Tuấn:.....
3. Ông Lưu Văn Lầu:.....
4. Ông Nguyễn Quý Tuấn:.....
5. Ông Trần Ngọc Anh:.....

Thư ký cuộc họp



Lưu Văn Lầu

Chủ trì cuộc họp



Luyện Công Minh