|  |  |
| --- | --- |
| **CÔNG TY CỔ PHẦN BẾN XE** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** |
| **NGHỆ AN** | **Độc lập- Tự do –Hạnh phúc** |

Số: 50 /TTr-CTBX.ĐT *Nghệ An, ngày 18 tháng5 năm 2022*

**TỜ TRÌNH**

“*Về việc kế hoạch đầu tư các dự án niên khóa 2022-2027 tại công ty cổ phần Bến xe Nghệ An*.”

***Kính trình: Đại hội đồng cổ đông***

* *Căn cứ Quyết định số 4497/QĐ-UBND ngày 01/11/2019 của UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án: Bến xe Nam Vinh, tại xã Hưng lợi, huyện Hưng Nguyên;*
* *Căn cứ Cuộc họp của UBND tỉnh Nghệ An cùng các sở ban nghành, UBND thành phố Vinh, UBND huyện Hưng nguyên và Công ty cổ phần Bến Xe Nghệ An ngày 15/9/2021 về việc Giải pháp di dời Chợ đầu mối ra Bến xe Nam Vinh.*
* *Căn cứ vào tình hình thực tế về việc sử dụng đất của đơn vị tại khu đất 77 đường Lê lợi, phường Lê lợi, thành phố Vinh tỉnh nghệ An.*

Ban Điều hành kính trình HĐQT Kế hoạch đầu tư dự án giai đoạn 2022-2027 như sau:

**I.Dự án Bến xe Nam Vinh, tại xã Hưng lợi, huyện Hưng Nguyên.**

Dự án Bến xe Nam Vinh, tại xã Hưng lợi, huyện Hưng Nguyên**.** Được phê duyệt quy hoạch gồm 2 phần( 2 giai đoạn):

**I.1 Khu vực 1(Giai đoạn 1):** Khu vực Bến xe (Bến xe Loại 3) bố trí về phía tây của Dự án hiện nay đang triển khai thi công nhà ban quản lý điều hành + nhà nghỉ trọ cao 2 tầng và các hạ tầng kỹ thuật kế hoạch dự kiến hoàn thành xây dựng quý 4/2022 hoàn thành thủ thục công bố bến đi vào hoạt động quý 1/2023.

**I.2 Khu vực 2(Giai đoạn 2):** của dự án đã được phê duyệt thiết kế cơ sở gồm các hạng mục:

-Trạm dừng nghỉ ( loại 1) Bố trí phía đông của dự án;

- Cây xăng dầu ( loaị 1) bố trí phái bắc dự án;

- Khách sạn 7 tầng ( tiêu chuẩn 3sao)

Với diện tích đất là 26.800m2 (trong đó có 23.800m2 đã được GPMB và cấp GCNQSDĐ, 3.000m2 chưa GPMB)

**Nay Xin chủ trương đầu tư giai đoạn 2 của dự án chuyển thành chợ nông sản đạt tiêu chuẩn gồm dự kiến gồm các hạng mục sau:**

- Đình chợ chính Diện tích 5.750M2

- Khu vực SHOPHOUSE Diện tích : 4.832m2

- Khu vực hạ tầng ( khu kinh doanh ngoài trời, khu để xe, cây sanh sân bãi) khoảng 12.787M2

**I.3 Tổng mức đầu tư, Tính hiệu quả của dự án:**

+ Tổng Mức Đầu tư dự kiến khoảng **210 tỷ Đồng.**

+ Hiệu quả của dự án: Việc chuyển đổi Dự ánđầu tư bến xe nam Vinh giai đoạn 2 thành chợ nông sản đạt tiêu chuẩn loại 2. Chợ được đặt ở vị trí thuận lợi cho giao lưu kinh tế trong và ngoài tỉnh. Đặc biệt chợ đầu mối này có vai trò chủ yếu thu hút, tập trung lượng hàng hóa lớn từ các nguồn sản xuất kinh doanh hoặc các ngành hàng để tiếp tục phân phối các chợ bán lẻ trong thành phố Vinh và các vùng phụ cận. Khi chợ được đưa vào sử dụng sẽ tạo công ăn việc làm cho người lao động, góp phần thúc đẩy thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội cho huyện Hưng nguyên nói riêng và tỉnh Nghệ An cùng các tỉnh bạn. Đồng thời mang hiệu quả kinh tế cho nhà đầu tư, đem lại nguồn thu thuế cao cho tỉnh.

**II Khu Đất 77 Lê Lợi Thành phố Vinh**

**II.1 Tình hình khu đất 77 Lê Lợi** - Năm 2018 Ban điều hành chuyển mục đích khu đất 77 lê lợi từ đất giao thông sang đất nhà ở để thực hiện dự án khu đô thị Bông sen trong quá trình trình thủ tục xin chủ trương dự án thì nghị quyết 60/2018/QH14 của quốc hội ra đời thì khu đất không thể chuyển mục đích đất giao thông thành đất ở.

**II.2 Xin chủ trương về khu đất 77 Lê Lợi:** Nay xin chủ trương chuyển đổi mục đích khu đất 77 lê lợi thành thành dự án Khu thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê Bông sen Center

- Trung tâm thương mại cao 8 tầng + 1 tầng hầm

- Shophouse cao 5 tâng

- Cổng sân đường nội bộ

**II.3 Tổng mức đầu tư, Tính hiệu quả của dự án:**

+ Tổng vốn đầu tư khoảng: **365, tỷ đồng.**

+ Hiệu quả của dự án: Dự án Khu thương mại dịch vụ và Văn phòng cho thuê Bông sen Center có vị trí Trung tâm địa bàn thành phố vinh là 1 trong những dự án hiện đại sẽ mang hiệu quả kinh tế cao cho nhà đầu tư, đem lại nguồn thu thuế cao cho thành phố, tạo công ăn việc làm cho người lao động, góp phần thúc đẩy thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội thành phố Vinh. Dự án được xây dựng sẽ góp phần tạo dựng thành phố văn minh hiện đại.

**III Chủ trương mua cổ phần Chợ Đầu mối phía Tây đình chợ Vinh.**

Chợ đầu mối hiện nay tại phía tây của chợ vinh do Công ty Cổ phần xây dựng thương mại Sông Tiền và công ty cổ phần xây dựng phát triển nhà 68 Nghệ An nhưng người Đại diện pháp luật của 2 Doanh nghiệp này là chỉ một người *làm Đại diện pháp luật* tại chợ đầu mối này việc đầu tư xây dựng và thuê đất gồm:

**1.**Hợp đồng thuê đất số 143/HĐ-TĐ ngày 29/12/2006 gữa STNMT với công ty Sông tiền là từ năm 2001 đến năm 2051 với Diện tích 2868m2 tiền thuê đất trả hàng năm.

**2.**Hợp đồng thuê đất số 75/HĐ-TĐ ngày 28/4/2017 gữa STNMT với công ty Cổ phần vật tư thiết bị và xây dựng nghệ an là từ năm 2005 đến năm 2045 với Diện tích 3656.6m2 tiền thuê đất trả hàng năm.

**3.**Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 124/HĐ-TĐ ngày 30/11/2005 gữa STNMT với công ty Cổ phần vật tư thiết bị và xây dựng nghệ an là từ năm 2005 đến năm 2045 với Diện tích 3656.6m2 tiền thuê đất trả hàng năm. Đổi tên chủ thể thuê là “công ty Cổ phần vật tư thiết bị và xây dựng nghệ an” thành “công ty công ty cổ phần xây dựng phát triển nhà 68 Nghệ an” .

**4.**Quyết định số 4073 /QĐ-UBND-GT ngày 22/8/2014 của UBND tỉnh Nghệ An ***“về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư: đầu tư xây dựng Khu kinh doanh nông sản và nghành hàng tổng hợp Tây chợ Vinh theo hình thức Hợp đồng Xây Dựng- Kinh Doanh – Chuyển Giao***” nhà đầu tư được lựa chọn là: Công ty Cổ phần xây dựng thương mại Sông Tiền.

-Thời gian khởi công thực hiện dự án quý III/2014;

-Thời gian xây dựng là 700 ngày;

-Thời gian kinh doanh chuyển giao **là 23 Năm.**

Trong quá trình khảo sát thì thấy doanh thu tại chợ đầu mối này khoảng 15 tỷ đồng / Năm.

Nếu không có biến động khách quan thì dự kiến 5-6 Năm là hoàn vốn đầu tư ban đầu.

Ban điều hành Xin chủ trương HĐQT, Đại Hội Đồng cổ đông mua 100% cổ phần của nhà đầu tư chợ đầu mối phía Tây chợ Vinh hiện nay với Tổng kinh phí khoảng **95-100,tỷ**

Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo của dự án đúng quy định của pháp luật và đảm bảo chất lượng, tiến độ đưa các dự án nêu trên đi vào hoạt động đúng với chủ trương của UBND tỉnh Nghệ An. HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và quyết định.

*Trân trọng cảm ơn!*

|  |  |
| --- | --- |
| Nơi nhận: | **TỔNG GIÁM ĐỐC** |
| * Như trên
 |  |
| * Lưu VT, XDCB
 |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | **Trần Minh Thành** |