

**Đ**ến nay, sau gần 10 năm phát triển, số lượng các khu công nghiệp đã gia tăng nhanh chóng. Hiện nay, cả nước đã có 67 khu công nghiệp, khu chế xuất và khu công nghệ cao, số vốn đầu tư phát triển hạ tầng đã lên đến trên 2 tỷ USD. Sự phát triển các khu công nghiệp đã đóng góp vào việc gia tăng sản lượng công nghiệp, góp phần nâng cao giá trị kim ngạch xuất khẩu, giải quyết việc làm cho hàng trăm ngàn lao động. Tuy nhiên, tiến độ lấp đầy các khu công nghiệp còn chậm, đến nay, các khu công nghiệp chỉ mới lấp đầy được 32% diện tích đất. Ngoài các nguyên nhân như hệ thống hạ tầng điện, nước, giao thông của các khu công nghiệp chưa hoàn chỉnh, giá thuê đất chưa thực sự hấp dẫn, còn có nguyên nhân là nhiều doanh nghiệp trong nước còn thiếu vốn để đầu tư xây dựng nhà xưởng trong KCN. Cụ thể là đến nay chỉ mới có 345 doanh nghiệp trong nước đầu tư vào khu công nghiệp (chiếm 37% số doanh nghiệp đã đầu tư vào khu công nghiệp) với vốn đăng ký là 18.000 tỷ đồng (chiếm 18% tổng vốn đầu tư của các doanh nghiệp). Hầu hết các doanh nghiệp này là các doanh nghiệp mới thành lập, số doanh nghiệp di dời từ nội thành vào các khu công nghiệp còn rất ít.

Xuất phát từ tình hình trên, để đẩy nhanh tiến độ lấp đầy các khu công nghiệp thì ngoài việc thu hút các doanh nghiệp đầu tư mới vào khu công nghiệp, thiết nghĩ chúng ta cần quan tâm hơn nữa đối với đối tượng là các doanh nghiệp có nhu cầu di dời nhà xưởng từ nội thành vào các khu công nghiệp. Thực hiện được điều này không những thúc đẩy việc đầu tư vào các khu công nghiệp mà còn góp phần thực hiện chương trình di dời các doanh nghiệp từ nội thành vào các khu công nghiệp của TP.HCM.

Như chúng ta đã biết, một trong những yêu cầu cơ bản để các doanh nghiệp thực hiện việc di dời nhà xưởng vào khu công nghiệp là vẫn phải duy trì sản xuất liên tục để bảo đảm đời sống CNV và thị trường tiêu thụ sản phẩm. Điều này đòi hỏi doanh nghiệp phải có nguồn vốn để đầu tư xây dựng nhà xưởng trong khu công nghiệp trước rồi mới di dời. Trong khi đó, nguồn vốn để đầu tư lại chính là các mặt bằng đang sản xuất chưa có phương án khai thác (đối với các doanh nghiệp có sở hữu mặt bằng sản xuất trong nội thành). Do đó, theo chúng tôi một trong những nguyên nhân chính dẫn đến việc các doanh nghiệp chậm di dời vào các khu công nghiệp là thiếu vốn để đầu tư. Để thực hiện được điều này cần phải có sự phối hợp chặt chẽ giữa một tổ chức tài chính (có thể là ngân hàng

hoặc công ty tài chính) các công ty khai thác hạ tầng khu công nghiệp và các doanh nghiệp.

Sau đây là một số phương thức đầu tư xây dựng nhà xưởng bán trả chậm cho các doanh nghiệp:

#### 1. NGUYÊN TẮC ĐẦU TƯ

1. Tổ chức tài chính thực hiện hình thức đầu tư tài chính theo phương thức đầu tư xây dựng nhà xưởng và các công trình phụ trợ cần thiết, sau đó bán trả chậm cho doanh nghiệp có nhu cầu đầu tư mới hoặc di dời vào khu công nghiệp và cho các công ty khai thác hạ tầng khu công nghiệp (gọi tắt là khu công nghiệp) thông qua hợp đồng kinh tế được các bên ký kết.

2. Dự án đầu tư hoặc di dời vào khu công nghiệp của doanh nghiệp đã được cấp thẩm quyền phê duyệt, trong quyết định phê duyệt có ghi rõ: nhà xưởng mua trả chậm của tổ chức tài chính hoặc nhà xưởng mua trả chậm/thuê mua của công ty khai thác hạ tầng khu công nghiệp.

3. Để đảm bảo tính an toàn về vốn đầu tư của tổ chức tài chính và khu công nghiệp, điều kiện cần thiết là doanh nghiệp phải có dự án đầu tư khả thi, tài chính của doanh nghiệp và tài chính của dự án đảm bảo khả năng thanh toán việc mua trả chậm, đảm bảo thời gian thu hồi vốn của tổ chức tài chính trong 5 năm kể từ khi bàn giao nhà xưởng cho doanh nghiệp mua trả chậm.

4. Trong thời gian thực hiện việc bán trả chậm nhà xưởng, tổ chức tài chính là chủ đầu tư, và đứng tên chủ sở hữu nhà xưởng. Sau khi doanh nghiệp thanh toán đủ vốn và lãi trả chậm, tổ chức tài chính sẽ lập thủ tục chuyển quyền sở hữu nhà xưởng cho doanh nghiệp.

5. Tổ chức tài chính chỉ triển khai thi công xây dựng nhà xưởng sau khi doanh nghiệp đóng tiền đặt cọc theo sự thỏa thuận trong hợp đồng giữa 2 bên (có thể từ 10% đến 15% trên tổng vốn đầu tư xây dựng nhà xưởng).

# BIỆN PHÁP THỨC ĐẨY ĐẦU TƯ VÀO CÁC KHU CÔNG NGHIỆP

Thạc sĩ NGUYỄN QUYẾT CHIẾN





Trường hợp doanh nghiệp không thanh toán tiền mua trả chậm nhà xưởng (theo lịch thanh toán đã được hai bên thống nhất) 2 kỳ liên tiếp mà không được sự đồng ý của tổ chức tài chính, thì tổ chức tài chính có quyền thu hồi nhà xưởng bán trả chậm mà không phải trả lại cho doanh nghiệp tiền đặt cọc và số tiền mua trả chậm đã thanh toán.

6. Nhà xưởng được xây dựng theo yêu cầu thiết kế của doanh nghiệp và có sự giám sát, nghiệm thu công trình của doanh nghiệp trong quá trình thi công.

7. Doanh nghiệp có trách nhiệm bảo dưỡng, sửa chữa nhà xưởng và mua bảo hiểm cháy nổ 100% tài sản trong thời hạn mua trả chậm.

8. Doanh nghiệp chỉ được dùng nhà xưởng mua trả chậm của tổ chức tài chính để cầm cố, thế chấp khi đã thanh toán hết giá trị nhà xưởng cho tổ chức tài chính theo hợp đồng.

9. Doanh nghiệp không phải thế chấp khi mua trả chậm nhà xưởng của tổ chức tài chính tại các khu công nghiệp.

## II. CÁC PHƯƠNG THỨC ĐẦU TƯ

Căn cứ vào nhu cầu và khả năng thanh toán tiền mua trả chậm nhà xưởng của các doanh nghiệp, tổ chức tài chính có thể chọn 3 phương thức đầu tư xây dựng nhà xưởng như sau:

• Phương thức 1: Tổ chức tài chính và công ty khai thác hạ tầng khu công nghiệp cùng hợp tác đầu tư.

Theo phương thức này, khu công nghiệp góp vốn bằng tiền thuê đất đã có hạ tầng, tổ chức tài chính góp vốn bằng nguồn vốn xây dựng nhà xưởng bán trả chậm cho doanh nghiệp có nhu cầu trong 5 năm. Sau khi doanh nghiệp thanh toán đủ giá trị nhà xưởng bán trả chậm, tổ chức tài chính sẽ lập thủ tục chuyển chủ quyền nhà xưởng cho doanh nghiệp.

Trong phương thức này, tổ chức tài chính là đơn vị thay mặt khu công nghiệp trong hợp đồng hợp tác đầu tư để:

- Ký hợp đồng bán trả chậm nhà xưởng với doanh nghiệp có nhu cầu.

- Đặt tên chủ sở hữu nhà xưởng bán trả chậm.

Thời hạn thuê đất (tương ứng với giá trị tiền thuê đất) trong mỗi hợp đồng tùy thuộc vào khả năng thanh toán tiền mua trả chậm của doanh nghiệp. Tối thiểu thời gian thuê đất phải bằng với thời gian mua nhà xưởng trả chậm để bảo đảm các thủ tục pháp lý trong việc xác định chủ quyền nhà xưởng của tổ chức tài chính đối với nhà xưởng bán trả chậm.

Trong trường hợp thời gian thuê đất không bằng với thời gian bán trả chậm nhà xưởng thì sau khi doanh nghiệp thanh toán hết tiền mua trả

chậm và được tổ chức tài chính lập thủ tục chuyển chủ quyền nhà xưởng, doanh nghiệp phải tiếp tục thanh toán tiền thuê đất trong các năm còn lại với khu công nghiệp.

Tổ chức tài chính thay mặt khu công nghiệp thu tiền thanh toán từng kỳ và phân chia lại cho khu công nghiệp theo tỷ lệ vốn góp. Khu công nghiệp có trách nhiệm trực tiếp theo dõi tình hình sử dụng nhà xưởng của doanh nghiệp theo đúng chức năng của khu công nghiệp đã được quy định trong điều lệ hoạt động của khu công nghiệp.

Phương thức này chủ yếu áp dụng cho các doanh nghiệp nhà nước, các doanh nghiệp đã có thị trường tương đối ổn định nay di dời vào khu công nghiệp, báo cáo NCKT của dự án di dời chứng minh được khả năng thanh toán tiền mua trả chậm của doanh nghiệp. Nguồn vốn hoàn trả bao gồm tiền khấu hao nhà xưởng và lợi nhuận doanh nghiệp. Trong trường hợp doanh nghiệp có mặt bằng sản xuất cũ trong nội thành, doanh nghiệp có thể hoàn trả sớm cho tổ chức tài chính khi bán được nhà xưởng cũ.

• Phương thức 2: Tổ chức tài chính đầu tư xây dựng nhà xưởng bán trả chậm cho công ty khai thác hạ tầng khu công nghiệp.

Tổ chức tài chính ký hợp đồng thuê đất của khu công nghiệp, đầu tư xây dựng nhà xưởng bán trả chậm cho chính công ty khai thác hạ tầng

Tổng số tiền  
bán trả chậm  
nhà xưởng

= Giá trị công trình  
hoàn thành được  
nghiệm thu, quyết  
toán theo quy định

+ ∑ Lãi  
trả  
chậm + ∑ Tiền  
thuê  
đất

khu công nghiệp trong thời hạn 5 năm. Sau khi khu công nghiệp thanh toán đủ vốn và lãi trả chậm, tổ chức tài chính sẽ lập thủ tục chuyển chủ quyền nhà xưởng cho khu công nghiệp hoặc bên thứ 3 khác nếu khu công nghiệp yêu cầu.

Điều kiện để tổ chức tài chính quyết định ký hợp đồng bán trả chậm cho khu công nghiệp là: khu công nghiệp đã có doanh nghiệp thuê lại nhà xưởng, dự án của doanh nghiệp đã được cấp thẩm quyền phê duyệt và tình hình tài chính của khu công nghiệp lành mạnh, đảm bảo khả năng thanh toán tiền mua trả chậm nhà xưởng cho tổ chức tài chính.

Phương thức này chủ yếu áp dụng cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ.

3. Phương thức 3: Tổ chức tài chính đầu tư xây dựng nhà xưởng bán trả chậm cho doanh nghiệp.

Tổ chức tài chính ký hợp đồng thuê đất của khu công nghiệp, đầu tư

xây dựng nhà xưởng bán trả chậm cho doanh nghiệp trong thời hạn 5 năm. Sau khi doanh nghiệp thanh toán đủ vốn và lãi trả chậm, tổ chức tài chính sẽ lập thủ tục chuyển chủ quyền nhà xưởng cho doanh nghiệp.

Phương thức này chủ yếu áp dụng cho các doanh nghiệp nhà nước di dời vào khu công nghiệp theo quy hoạch của ngành hoặc áp dụng cho các doanh nghiệp có khả năng thanh toán trước tiền thuê đất trong 49 năm.

Trong trường hợp doanh nghiệp có khả năng thanh toán trước tiền thuê đất trong 49 năm thì số tiền này được xem như tiền ứng trước và sẽ được căn trừ ngay kỳ thanh toán đầu tiên của lịch thanh toán vào tổng giá trị hợp đồng (Tổ chức tài chính vẫn đứng tên trong hợp đồng thuê đất).

Ngoài 3 phương thức trên, tổ chức tài chính cũng có thể thỏa thuận với các doanh nghiệp để đổi các mặt bằng hiện hữu của các doanh nghiệp trong nội thành lấy nhà xưởng tại các khu công nghiệp.

Điều kiện để tổ chức tài chính đổi nhà xưởng lấy mặt bằng là phương án khai thác mặt bằng đã được các cơ quan chức năng phê duyệt (giá bán mặt bằng, quy hoạch tổng mặt bằng, báo cáo NCKT đã được phê duyệt).

## III. GIÁ CẢ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN TIỀN MUA TRẢ CHẬM

1. Giá trị nhà xưởng bán trả chậm:

### 2. Phương thức thanh toán:

- Tổng giá trị mua trả chậm và lãi phát sinh sẽ được phân kỳ trả nợ đều trong thời gian mua trả chậm theo định kỳ mỗi tháng hoặc mỗi quý, tính từ ngày hai bên ký kết biên bản nghiệm thu và bàn giao nhà xưởng.

- Khi hết thời hạn hợp đồng hoặc khi bên mua thực hiện mua trước thời hạn, hợp đồng được thanh lý và tổ chức tài chính lập thủ tục chuyển chủ quyền nhà xưởng cho bên mua.

Trên đây là một số phương án hỗ trợ vốn đầu tư cho các doanh nghiệp có nhu cầu di dời vào khu công nghiệp, đặc biệt là vốn đầu tư xây dựng nhà xưởng. Để thực hiện tốt các phương án này cần phải có sự phối hợp chặt chẽ giữa các tổ chức tài chính, các khu công nghiệp và các doanh nghiệp có nhu cầu di dời. Đây sẽ là nguồn "đầu ra" đáng kể của các khu công nghiệp để đẩy nhanh tiến độ lấp đầy các khu công nghiệp ■