TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 09 /TTr-DIC Corp-HĐQT	*Vũng Tàu, ngày 27 tháng 8 năm 2020*

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt phương án hợp tác dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, phường 12, thành phố Vũng Tàu

Kính gửi: Quý Cổ đông Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (Mã chứng khoán : DIG)

Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu có quy mô diện tích 90,5ha tại phường 12, thành phố Vũng Tàu được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt lựa chọn DIC Corp làm Chủ đầu tư Dự án tại Quyết định số 2197/QĐ-UBND ngày 30/6/2009 và chấp thuận đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án tại Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày 03/8/2017. Thời gian thực hiện dự án là 15 năm (từ quý I năm 2015 đến quý IV năm 2026).

1. Tình hình thực hiện dự án từ khi triển khai đến đến 31/7/2020:

- Đã cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý về lựa chọn Chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, ĐTM, thiết kế cơ sở, đấu nối hạ tầng,..
- Đang thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500;
- Đã bồi thường giải phóng mặt bằng được khoảng 7,2 ha/90,5ha;
- Đang phối hợp chặt chẽ với các cơ quan hữu quan để được ban hành thông báo thu hồi đất;
- Tiếp tục triển khai công tác thỏa thuận bồi thường với các hộ dân.

2. Sự cần thiết phải khởi công xây dựng ngay trong năm 2020:

Đây là Dự án khu đô thị mới có quy mô lớn, mặc dù Dự án thuộc đối tượng nhà nước thu hồi đất để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng bàn giao đất sạch cho chủ đầu tư nhưng theo kinh nghiệm của DIC Corp cũng như tình hình thực hiện các dự án trên địa bàn tỉnh BR-VT thì hầu hết công tác bồi thường giải phóng mặt bằng đều do chủ đầu tư dự án tự thỏa thuận đền bù với dân là chính, sự can thiệp của cơ quan nhà nước, đặc biệt các cấp chính quyền của thành phố Vũng Tàu là rất hạn chế, dẫn đến nhiều dự án không thể triển khai hoặc chậm triển khai do không có mặt bằng.

Tính đến nay, đã qua một nửa thời gian cho phép thực hiện mà Dự án vẫn chưa thể khởi công. Mặc dù, nguyên nhân chủ yếu là do thủ tục kiểm đếm, thu hồi đất, giải phóng mặt bằng tại dự án còn khó khăn, vướng mắc; Cơ quan nhà nước đã hai lần nhắc nhở về việc Dự án chậm triển khai. Mặc dù, DIC Corp đã có báo cáo giải trình nguyên nhân chậm triển khai là xuất phát từ nguyên nhân khách quan và đồng thời đã có cam kết tiến độ với UBND và HĐND tỉnh BR-VT về tiến độ Dự án.

Hiện giá đất Tp. Vũng Tàu biến động rất nhanh, dự báo còn tăng cao trong thời gian tới có rất nhiều nhà đầu tư có tiềm lực triển khai các dự án lớn trên địa bàn như Dr. Thanh; Vinhomes, BRG,… Vì vậy, nếu không triển khai ngay công tác bồi thường và xác định tiền sử dụng đất của Dự án thì sẽ gặp phải tình trạng giá đất đền bù tăng cao, giá thành sản

phẩm tăng cao, hiệu quả đầu tư thấp, đồng thời dân chống đối dẫn đến không thể triển khai Dự án. Thực tế cho thấy, Tổng mức đầu tư Dự án đã tăng gấp 2,6 lần so với tổng mức đầu tư phê duyệt năm 2017, tăng chủ yếu là chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng và tiền sử dụng đất *(chi tiết đã nêu tại tờ trình đề nghị phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án)*.

Hơn nữa, dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu có vị trí nằm ngay cửa ngõ Tp. Vũng Tàu, đây cũng là một trong những dự án trong điểm của Thành phố, do đó tiến độ đầu tư dự án rất được lãnh đạo Tỉnh quan tâm.

Từ những lý do trên, Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu không thể kéo dài thời gian hơn nữa, cần phải sớm khởi công xây dựng để Dự án không bị thu hồi, giữ uy tín của doanh nghiệp với lãnh đạo địa phương và cũng để tạo nguồn thu cho giai đoạn 2021÷2026 của doanh nghiệp.

3. Sự cần thiết phải Hợp tác đầu tư :

Theo cân đối nguồn thu chi của doanh nghiệp trong năm 2020, kế hoạch năm 2021 và các năm tiếp theo thì việc bố trí nguồn vốn khoảng 10.000 tỷ đồng riêng cho dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (từ năm 2020 ÷ 2026) là rất khó khăn. Chưa kể, DIC Corp còn phải triển khai đầu tư các công trình kiến trúc kinh doanh trên đất (các công trình chung cư, nhà ở, thương mại dịch vụ,..).

Như đã báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, theo kế hoạch trong năm 2020 tổng nhu cầu vốn đầu tư phát triển của Công ty mẹ là 6.487 tỷ đồng, trong đó: đầu tư cho dự án là 5.094,5 tỷ đồng, kế hoạch vay vốn cho hoạt động đầu tư là 2.260 tỷ đồng, trong đó : Vay cho dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu là 800 tỷ đồng.

Kế hoạch thu – chi năm 2020 : Qua cân đối kế hoạch vốn của đơn vị, hiện DIC Corp rất cần huy động thêm từ nguồn vốn bên ngoài khoảng 2.300 tỷ đồng (ngay trong quý IV/năm 2020 và quý I&II/năm 2021) để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng và nộp tiền sử dụng đất giai đoạn 1. Tuy nhiên, qua làm việc với các đối tác là tổ chức tín dụng, ngân hàng thương mại thì hiện các ngân hàng chỉ giải ngân cho vay để phục vụ thi công và nộp tiền sử dụng đất, không cho vay để thực hiện bồi thường giải phóng mặt bằng khi chưa có thông báo thu hồi đất, hơn nữa thời gian xét duyệt nguồn vốn lớn cũng phải mất khoảng thời gian từ 3 đến 6 tháng. Trong khi dự án cần phải sớm triển khai đầu tư ngay trong năm 2020.

Nếu DIC Corp tự thu xếp vốn cho Dự án :

Ưu điểm: Toàn bộ lợi ích kinh tế Dự án đem lại sẽ thuộc về DIC Corp, trong quá trình triển khai dự án được chủ động trong các quyết định đầu tư.

Nhược điểm :

- Việc bố trí nguồn vốn cho Dự án trong giai đoạn hiện nay là rất khó khăn và cần có thời gian để thu xếp trong khi tiến độ Dự án không có phép. Sau khi rà soát lại toàn bộ các nguồn thu – chi của DIC Corp 5 tháng cuối năm 2020, DIC Corp đang bị hụt khoảng 3.344,61 tỷ đồng cho việc giải ngân các dự án và chi phí khác;

- Hơn nữa, Dự án càng kéo dài thì hiệu quả đầu tư càng giảm do chi phí BT GPMB và tiền sử dụng đất tăng theo cấp số nhân. Cụ thể: Năm 2017, Tổng mức đầu tư của dự án chỉ khoảng 4.029 tỷ đồng, năm 2020 khoảng 10.500 tỷ đồng. **Như vậy trung bình một năm mà DIC Corp không triển khai đầu tư thì tổng mức đầu tư dự án sẽ tăng thêm khoảng 2.000 tỷ đồng.**

- Ngoài ra, việc chậm triển khai dự án cũng sẽ ảnh hưởng đến uy tín của DIC Corp với các lãnh đạo địa phương trong khi đơn vị đang thực hiện thủ tục xin đầu tư một số dự án mới trên địa bàn Tỉnh như : dự án Khu công viên văn hóa – Đô thị mới Bàu Trũng, dự án Tổ hợp du lịch DIC Star Vũng Tàu tại khu vực Nghinh Phong.

- Dự án đã được đưa vào diện giám sát các dự án đầu tư chậm triển khai của UBND Tp Vũng Tàu, nếu Chủ đầu tư không triển khai sớm thì sẽ bị Tỉnh thu hồi.

- Mặt khác, hiện nay dự án chưa có thông báo thu hồi đất nên các ngân hàng thương mại không cho vay đối với các khoản vay tiền bồi thường mà chỉ chấp nhận giải ngân cho vay để phục vụ công tác thi công, nộp tiền sử dụng đất. Trong khi đó, giá trị BTGPMB của Dự án (phần chưa thực hiện) là khoảng 5.510 tỷ đồng, yêu cầu giải ngân trong thời gian rất ngắn (2 ÷ 3 năm) thì mới đáp ứng được tiến độ Dự án. Đây là khoản chi phí rất lớn, trong khi đó nguồn lực của DIC Corp rất hạn chế và phải đầu tư nhiều dự án để tạo nguồn thu cho các năm tiếp theo và đảm bảo tiến độ triển khai theo cam kết với các địa phương.

Ghi chú: *Các khoản chi phí nêu trên là chỉ mới tính của giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án. Nếu tính thêm các công trình kiến trúc kinh doanh trên đất như: chung cư, biệt thự, thương mại dịch vụ,... thì tổng mức đầu tư của toàn dự án là rất lớn. Với khả năng tài chính của DIC như hiện tại và cả kế hoạch tăng vốn trong tương lai, đơn vị cũng không thể có đủ khả năng tài chính để triển khai dự án theo tiến độ đề ra.*

Vì vậy, Hội đồng quản trị và Ban Lãnh đạo Tổng Công ty đã tổ chức họp và đi đến thống nhất cần thiết phải tìm kiếm đối tác có năng lực thực sự để triển khai nhanh dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, đầu tư Dự án trở thành một trong các đô thị kiểu mẫu trong thời gian ngắn để **nâng cao giá trị thương hiệu DIC trên thị trường bất động sản**, tạo đà để xin triển khai các dự án đô thị lớn và nhiều tiềm năng khác như Khu Công viên văn hóa - Đô thị mới Bàu Trũng, Khu đô thị Bến Đình, xin cơ chế đấu thầu ưu tiên đối với Dự án Tổ hợp du lịch DIC Star Vũng Tàu, một số dự án mà Tổng Công ty đang nghiên cứu tại khu vực Tp. Bà Rịa, Xuyên Mộc,... cũng như các dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và cả nước.

Từ những phân tích trên, việc hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu là rất cần thiết và phải triển khai ngay trong quý IV năm 2020.

4. Đề xuất của Hội đồng quản trị :

Để có cơ sở đánh giá, đề xuất lựa chọn phương án đem lại đầu tư hiệu quả cao nhất và đặc biệt là phải khả thi cho DIC trong giai đoạn hiện nay. Hội đồng quản trị đã giao Ban điều hành làm việc với một số đối tác trong nước và quốc tế để khảo sát, đề xuất hợp tác đầu tư dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.

Đến nay, chỉ có Công ty Cổ phần Him Lam (gọi tắt là Him Lam) là đơn vị thực sự quan tâm đến Dự án và được DIC Corp đánh giá là đơn vị có năng lực tài chính và kinh nghiệm triển khai các dự án đô thị, là đơn vị có thương hiệu và uy tín trên thị trường bất động sản cả nước. Ngoài ra, Him Lam còn là đơn vị có mối liên hệ với các tổ chức tín dụng lớn trong nước, có thể thu xếp được nguồn vốn cho dự án với mức vốn huy động lớn trong thời gian ngắn. Qua làm việc sơ bộ, Him Lam rất quan tâm và đồng ý với các điều khoản và điều kiện mà DIC Corp đưa ra. Cụ thể:

- DIC Corp góp vốn đợt 1 với giá trị 455 tỷ đồng (bao gồm: bằng tiền, quyền phát triển dự án và chi phí đầu tư dự án DIC Corp đã thực hiện);
- Phía Him Lam sẽ góp vốn đợt 1 với giá trị 245 tỷ đồng. Khoản tiền này sẽ dùng để thực hiện công tác GPMB Khu C ngay trong năm 2020.

- Cam kết thu xếp nguồn vốn vay tổng thể cho dự án khoảng 3.500 tỷ đồng (chia làm 2 giai đoạn, giai đoạn 1 vay 2.000 tỷ và giai đoạn 2 vay 1.500 tỷ) mà không cần tài sản đảm bảo thế chấp.
- Việc giải ngân cho nguồn vay này phục vụ cho công tác BTGPMB của dự án mà không cần thông báo thu hồi đất.

Ưu điểm:

+ Giảm áp lực về nguồn vốn đầu tư cho dự án.
+ Việc triển khai dự án đúng tiến độ sẽ tránh được trường hợp dự án bị thu hồi, đảm bảo uy tín của DIC, tạo nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp trong các năm tiếp theo (2021÷2026), tăng uy tín của lãnh đạo công ty với các cổ đông, tạo công ăn việc làm cho CBCNV DIC Corp,..
+ Cộng với uy tín của phía Him Lam, giá trị sản phẩm dự án nâng cao, tăng giá trị chuyển nhượng trên thị trường, tăng hiệu quả đầu tư, mang lại lợi ích cho DIC Corp.
+ Chia sẽ rủi ro trong đầu tư (nếu có).
+ Vẫn linh hoạt trong việc đầu tư dự án (phía Him Lam giao toàn quyền quyết định đầu tư cho DIC và không tham gia vào các vấn đề đầu tư liên quan đến dự án).

Nhược điểm: Ngoài những lợi ích đem lại như trên, việc hợp tác đầu tư bắt buộc DIC Corp phải chia sẻ nguồn lợi nhuận, quyền lợi của Dự án đem lại.

Xét thấy, Him Lam là đơn vị đầy đủ năng lực cả về kinh nghiệm đầu tư bất động sản cũng như tài chính, là đơn vị có thể giúp DIC Corp sắp xếp được nguồn vốn với giá trị lớn trong thời gian ngắn nên, DIC Corp có thể chủ động trong công tác triển khai Dự án ngay trong năm 2020. Hơn nữa, đối tác cũng rất quan tâm và đồng ý với các điều khoản và điều kiện mà DIC Corp đưa ra để có thể triển khai Dự án trong thời gian sớm nhất. Vì vậy, căn cứ các phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng quản trị Tổng Công ty kính đề nghị quý cổ đông đồng ý chủ trương cho hợp tác đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu với các nội dung chính như sau:

4.1. Hình thức hợp tác :

DIC Corp sẽ tham gia góp vốn thành lập Công ty TNHH 2 thành viên, trong đó: DIC Corp góp 65% vốn điều lệ, Công ty con do Him Lam chỉ định góp 35% vốn điều lệ. DIC Corp sẽ thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý liên quan đến việc ủy quyền cho pháp nhân mới tiếp tục thực hiện đầu tư dự án.

4.2. Lộ trình góp vốn Điều lệ :

Vốn điều lệ dự kiến là 1.700 tỷ đồng trong đó:

- Vốn điều lệ Công ty tại thời điểm đăng ký thành lập Công ty là 700.000.000.000 đồng (Bảy trăm tỷ đồng), trong đó: DIC Corp góp vốn là 455.000.000.000 đồng *(Bốn trăm năm mươi lăm tỷ đồng)* (bằng tiền, quyền phát triển dự án và chi phí đầu tư dự án DIC Corp đã thực hiện); Công ty con do Him Lam chỉ định góp 245.000.000.000 đồng *(Hai trăm bốn mươi lăm tỷ đồng)* bằng tiền.
- Vốn điều lệ dự kiến tăng thêm 1.000.000.000.000 đồng *(một nghìn tỷ đồng)* lên thành 1.700.000.000.000 đồng *(một nghìn bảy trăm tỷ đồng)* sau khi bắt đầu triển khai đầu tư xây dựng dự án, các bên góp vốn theo tỷ lệ đã thỏa thuận.

4.3. *Lộ trình triển khai thực hiện:*

- Trước ngày 30/10/2020, các bên sẽ hoàn thành các công việc sau:
  + DIC Corp và Công ty con do Him Lam chỉ định sẽ thành lập pháp nhân mới là Công ty TNHH 2 thành viên với Vốn điều lệ là 700 tỷ đồng, trong đó DIC Corp góp 65%, Công ty con do Him Lam chỉ định góp 35%;
  + DIC Corp sẽ bàn giao toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu và bàn giao hồ sơ bồi thường, diện tích đã bồi thường (7,2 ha) trên thực địa cho pháp nhân mới.
  + DIC Corp sẽ thực hiện đầy đủ các thủ tục pháp lý liên quan đến việc ủy quyền cho Pháp nhân mới để thực hiện đầu tư dự án.
  + Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2021, năm 2022 và các năm tiếp theo, nếu cần thiết phải tăng vốn điều lệ của Công ty thì hai bên sẽ báo cáo cấp có thẩm quyền chấp thuận cho tăng vốn điều lệ.
- ***Cơ cấu nhân sự:***
  + Chức vụ Chủ tịch HĐTV: ông Nguyễn Thiện Tuấn - Chủ tịch HĐQT DIC Corp kiêm nhiệm;
  + Chức vụ Giám đốc, Kế toán trưởng sẽ do DIC Corp đề cử;
  + Chức vụ Phó Giám đốc thường trực sẽ do phía Him Lam đề cử.

4.4. *Một số ràng buộc trách nhiệm của các bên:*

a. Trách nhiệm của DIC:

- Chủ trì việc thành lập Công ty TNHH 2 thành viên.
- Tiếp tục thực hiện vai trò Chủ đầu tư Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Khi hội đủ điều kiện pháp lý cho phép, DIC Corp sẽ chuyển nhượng Dự án cho pháp nhân mới.
- Góp vốn theo đúng lộ trình đã nêu tại mục 4.2.

b. Trách nhiệm của Him Lam:

- Thống nhất ghi nhận giá trị DIC Corp đã đầu tư tại Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu vào Công ty TNHH 2 thành viên.
- Góp vốn theo đúng lộ trình đã nêu tại mục 4.2.
- Thu xếp vốn để thực hiện Dự án thông qua các tổ chức tín dụng, trong đó: trong năm 2020 sẽ thu xếp 2.000 tỷ đồng vốn tín dụng thương mại để thực hiện công tác bồi thường, GPMB và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Dự án. Các năm tiếp theo sẽ căn cứ kế hoạch đầu tư để tiếp tục thu xếp vốn cho Dự án.

2.5. Kế hoạch triển khai đầu tư dự án :

- Tiếp tục đền bù 13ha còn lại của khu C, hoàn thành toàn bộ diện tích 20ha trong năm 2020.
- Dự kiến khởi công đầu tư xây dựng HTKT Khu C (20ha) vào tháng 12 năm 2020 với Tổng mức đầu tư khoảng 3.400 tỷ đồng.
- Năm 2021 đền bù khu B và khu A.

- Hiện đơn vị tư vấn đang triển khai thiết kế cho công trình chung cư, dự kiến đầu năm 2021 sẽ khởi công khối chung cư - Khu C.
- Quý II năm 2021 sẽ tổ chức bán hàng.

Để kịp thời triển khai đầu tư Dự án theo kế hoạch đã đề ra, Hội đồng quản trị kính trình quý cổ đông xem xét đồng ý chủ trương bằng văn bản các nội dung cụ thể sau:

- Hợp tác với Công ty con do Him Lam chỉ định để thực hiện đầu tư Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu.
- Hình thức hợp tác: Các bên tham gia góp vốn thành lập Công ty trách nhiệm hữu hạn (TNHH) hai thành viên (sau đây gọi tắt là Công ty), trong đó: DIC Corp tham gia góp 65% vốn điều lệ; Công ty con do Him Lam chỉ định góp 35% vốn điều lệ .
- Vốn điều lệ Công ty tại thời điểm đăng ký thành lập là 700.000.000.000 đồng, trong đó: DIC Corp góp 455.000.000.000 đồng (bằng tiền, quyền phát triển dự án và chi phí đầu tư dự án DIC Corp đã thực hiện); Công ty con do Him Lam chỉ định góp 245.000.000.000 đồng bằng tiền.
- **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) ủy quyền cho HĐQT :**

+ Tổ chức thực hiện các thủ tục liên quan đến việc hợp tác đầu tư dự án theo chủ trương đã được ĐHĐCĐ thông qua, bao gồm ký kết/ủy quyền ký kết các hồ sơ pháp lý liên quan đến việc hợp tác đầu tư.

+ Căn cứ kế hoạch đầu tư và nhu cầu vốn thực tế, HĐQT được quyền thông qua phương án tăng Vốn điều lệ của Công ty nếu thấy cần thiết, trên nguyên tắc đảm bảo không thay đổi tỷ lệ vốn góp của DIC Corp tại Công ty. Việc điều chỉnh Vốn điều lệ của Công ty (nếu có) phải được báo cáo kết quả thực hiện tại kỳ họp ĐHĐCĐ gần nhất.

+ Được quyền đề cử nhân sự DIC Corp tham gia quản lý và điều hành tại Công ty, trong đó đảm bảo cơ cấu một số chức danh gồm: Chủ tịch Hội đồng thành viên, Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty do DIC Corp đề cử.

Trân trọng kính trình!

TM.HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch

SĐKKD: 3500101107 CT.CP TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG TP.VŨNG TÀU T.BÀ RỊA VŨNG TÀU

Nguyễn Thiện Tuấn