

TỜ TRÌNH

V/v Đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư HTKT Khu đô thị Bắc Vũng Tàu, phường 12, thành phố Vũng Tàu, tỉnh BR-VT.

**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 được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu phê duyệt chấp thuận đầu tư hạ tầng kỹ thuật Dự án tại Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày 03/8/2017 có quy mô diện tích 90,5ha tại phường 12, thành phố Vũng Tàu. Thời gian thực hiện dự án là 15 năm (từ quý I năm 2015 đến quý IV năm 2026), tổng mức đầu tư 4.029 tỷ đồng.

I. Tình hình triển khai thực hiện Dự án đến thời điểm hiện nay:

Đến nay, dự án đã cơ bản hoàn thành các thủ tục pháp lý về lựa chọn Chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, Báo cáo đánh giá tác động môi trường, hồ sơ thiết kế, đấu nối hạ tầng Dự án. Đã bồi thường giải phóng mặt bằng được khoảng 7,3 ha (tổng bộ diện tích nằm trong Khu C). Được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh chủ trương đầu tư với nội dung điều chỉnh tiến độ, phân kỳ đầu tư Dự án chia làm 03 giai đoạn.

Hiện Ban điều hành đang thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cũng như phối hợp với các cơ quan hữu quan để được ban hành thông báo thu hồi đất, tập trung triển khai bồi thường giải phóng mặt bằng cho phần diện tích còn lại của Khu C, chuẩn bị các điều kiện cần thiết để khởi công đầu tư xây dựng giai đoạn 1 (Khu C) trong năm 2021.

II. Lý do đề nghị điều chỉnh tổng mức đầu tư Dự án:

Dự án đầu tư xây dựng HTKT Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu diện tích 90,5ha tại phường 12, Tp.Vũng Tàu được phê duyệt từ năm 2017 với tổng mức đầu tư xây dựng sau thuế là 4.029 tỷ đồng. Hiện DIC Corp đang tích cực triển khai công tác thỏa thuận bồi thường và phối hợp với các cơ quan Nhà nước để thực hiện thủ tục thu hồi đất, bồi thường theo quy định của pháp luật. Đồng thời, DIC Corp đã làm việc với các tổ chức tín dụng và cơ bản được chấp thuận tài trợ vốn để thực hiện dự án.

Tuy nhiên, hiện nay giá đất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu biến động tăng rất mạnh, đặc biệt là địa bàn Tp. Vũng Tàu và theo dự báo còn tăng rất cao trong thời gian tới. Do đó, hai thông số quan trọng nhất là tiền bồi thường và tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án sẽ tăng cao so với dự kiến năm 2017, dẫn đến Tổng mức đầu tư xây dựng Dự án cũng biến động tăng rất cao so với quyết định phê duyệt dự án trước đây.



Vì vậy, để hoàn tất hồ sơ pháp lý đầu tư theo quy định và xác định tổng mức đầu tư dự án phù hợp với tình hình thực tế triển khai, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban Điều hành triển khai rà soát và tính toán lại hiệu quả dự án Đầu tư xây dựng HTKT Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, báo cáo Hội đồng quản trị xem xét, trình xin ý kiến cổ đông thông qua chủ trương phê duyệt điều chỉnh Dự án. Theo đó, tổng mức đầu tư và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của Dự án như sau:

- Tổng doanh thu : 23.528.916 triệu đồng;
- Chi phí đầu tư xây dựng : 10.901.895 triệu đồng;
- Chi phí hoạt động : 1.287.286 triệu đồng;
- Lợi nhuận trước thuế : 11.535.251 triệu đồng;
- Thuế thu nhập doanh nghiệp : 2.307.050 triệu đồng;
- Thu nhập sau thuế : 9.228.200 triệu đồng;
- Hiện giá thuần của Dự án (NPV) : 4.210.773 triệu đồng;
- Tỷ suất doanh lợi nội tại (IRR) : 43,02%

Như vậy, theo báo cáo của Ban Điều hành, mặc dù các chỉ số giá xây dựng, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất,...biến động tăng nhưng theo đó giá chuyền nhượng sản phẩm của Dự án cũng tăng theo. Vì vậy, Dự án vẫn đạt hiệu quả về mặt kinh tế cho Chủ đầu tư và đem lại lợi ích kinh tế - xã hội cho địa phương. Việc đầu tư Dự án góp phần nâng tầm thương hiệu DIC tại tỉnh BR-VT, tăng uy tín của DIC với UBND thành phố Vũng Tàu và các cơ quan hữu quan cũng như các khách hàng và nhân dân trong khu vực.

III. Đề xuất điều chỉnh dự án đầu tư:

Việc triển khai đầu tư xây dựng Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu là rất cần thiết, nhằm góp phần từng bước hoàn thành công tác đầu tư theo quy hoạch và tiến độ được cấp có thẩm quyền chấp thuận, tạo nguồn thu cho Tổng Công ty giai đoạn 2021 - 2025, tạo việc làm cho các đơn vị thành viên. Vì vậy, Hội đồng quản trị kính trình quý cổ đông thông qua chủ trương phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng: HTKT Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu với nội dung cụ thể như sau:

- 1. Tên dự án:** HTKT Khu đô thị Bắc Vũng Tàu;
- 2. Chủ đầu tư:** Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp).
- 3. Mục tiêu đầu tư:** Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch được duyệt, góp phần từng bước hoàn thành việc đầu tư Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu, tạo quỹ đất kinh doanh để mang lại lợi nhuận cho Chủ đầu tư và đóng góp vào Ngân sách nhà nước tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- 4. Địa điểm và ranh giới dự án:**
 - Lô số 3 (Khu C): bên phải đường 3/2 từ thành phố Vũng Tàu đi TPHCM đến vòng xoay phường 12 và tiếp sang bên phải đường đi Cầu Phước Tỉnh;
 - Lô số 2 (Khu B): từ vòng xoay phường 12 lên bên phải đường Võ Nguyên Giáp hướng đi TP HCM và bên trái đường đi cầu Phước Tỉnh;



- Lô số 1 (Khu A): Bên trái đường 2/9 đến vòng xoay phường 12 tiếp theo bên trái đường Võ Nguyên Giáp hướng từ TPVT đi TPHCM;

5. Diện tích đất: 905.341 m² với cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ trọng (%)
1	Đất ở	391.592	43.25
2	Đất thương mại và dịch vụ, chợ	106.211	11.73
3	Đất công trình công cộng	110.894	12.25
4	Đất công viên cây xanh	102.303	11.3
5	Khu vực xây dựng công trình dịch vụ đô thị	81.395	8.58
6	Đất giao thông	194.341	21.47
TỔNG CỘNG		905.341	100

6. Nội dung và quy mô đầu tư

Chủ đầu tư phối hợp với các cơ quan Nhà nước thực hiện công tác bồi thường, GPMB, nộp tiền sử dụng đất, tiến hành đầu tư xây dựng hoàn chỉnh HTKT và tổ chức kinh doanh khai thác trên toàn bộ diện tích dự án.

7. Tổng mức đầu tư :

- Chi phí đầu tư HTKT : 667.780 triệu đồng;
- Chi phí BT GPMB : 4.680.396 triệu đồng;
- Tiền sử dụng đất phải nộp : 3.240.244 triệu đồng;
- Chi phí khác : 33.000 triệu đồng;
- Chi phí dự phòng : 862.142 triệu đồng (*10% của Chi phí đầu tư HTKT + Chi phí BTGPMB + Tiền sử dụng đất phải nộp + chi phí khác*).
- Lãi vay : 1.488.411 triệu đồng.
- * Tổng giá trị đầu tư sau thuế : 10.971.973 triệu đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn vay tín dụng thương mại: 4.755.397 triệu đồng (vay chi cho công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và nộp tiền sử dụng đất của giai đoạn 1).
- Vốn doanh nghiệp tự thu xếp: 6.216.576 triệu đồng để chi trả toàn bộ các khoản chi phí còn lại trong tổng mức đầu tư.

9. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án. DIC Corp giao cho Ban QLCDA DIC BRVT thay mặt Chủ đầu tư quản lý công tác đầu tư xây dựng.

10. Thời gian hoàn thành xây dựng: Quý IV năm 2026 (Bao gồm Công tác Bồi thường, GPMB, đầu tư Hạ tầng kỹ thuật khu C theo quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt). Tiến độ đầu tư thực tế có thể điều chỉnh phụ thuộc vào tiến độ triển khai các thủ tục bồi thường, GPMB và giao đất của Nhà nước.



IV. Đề xuất các nội dung ủy quyền cho Hội đồng quản trị:

Như phân tích ở trên, Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu là dự án có tổng mức đầu tư tương đối lớn. Nếu tính cả hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc kinh doanh thì tổng mức đầu tư dự án có thể lên đến hàng trăm ngàn tỷ đồng. Trong khi đó thời gian triển khai dự án không dài với khối lượng các công việc cần thực hiện là rất lớn, yêu cầu tiến độ ráo khẩn trương. Vì vậy, để kịp thời triển khai đầu tư Dự án hạ tầng kỹ thuật theo kế hoạch đã đề ra, cũng như tạo sự chủ động trong quá trình triển khai đầu tư các công trình kiến trúc kinh doanh, Hội đồng quản trị kính trình quý cổ đông xem xét đồng ý chủ trương các nội dung sau:

1. Đồng ý Phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng HTKT Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (90,5ha) với nội dung như đề xuất ở Mục III nêu trên;
2. Ủy quyền cho HĐQT thực hiện các công việc sau:
 - + Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu (90,5ha), phê duyệt các dự án theo giai đoạn đầu tư phù hợp với phân kỳ đầu tư được phê duyệt;
 - + Phê duyệt điều chỉnh dự án tổng thể và dự án thành phần (trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch, thay đổi cơ cấu vốn đầu tư hoặc biến động chi phí nếu có); Tổ chức thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thay đổi quy hoạch và tổng mức đầu tư theo quy định của Nhà nước.
 - + Phê duyệt các dự án đầu tư các công trình kiến trúc trên đất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
 - + Quyết định hợp tác đầu tư với các đối tác có năng lực và kinh nghiệm để triển khai toàn bộ hoặc từng phần dự án (bao gồm cả hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc) nếu đảm bảo hiệu quả kinh tế và triển khai các công việc liên quan phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của Tổng Công ty.
 - + Triển khai huy động vốn trên cơ sở phù hợp với nhu cầu thực tế của dự án trên nguyên tắc đảm bảo tính hiệu quả của dự án.
 - + Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm trước cổ đông về hiệu quả đầu tư của các dự án, công tác huy động vốn và hiệu quả của việc hợp tác đầu tư.

Trên đây là báo cáo và đề xuất của Hội đồng quản trị liên quan đến Dự án Khu đô thị mới Bắc Vũng Tàu. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận để làm cơ sở triển khai các công việc tiếp theo.

Trân trọng kính trình !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các TV HĐQT;
- Ban điều hành;
- Lưu TK HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thị Hiền Tuấn



Tổng CTCP Đầu Tư Phát Triển Xây Dựng
Development Investment Construction J.S.C

265 Lê Hồng Phong, phường 8, TP. Vũng Tàu | Tel: 0254. 3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHỞI SẮC TƯƠNG LAI