

TÒ TRÌNH
V/v Đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1

**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 Nam Vĩnh Yên đã được UBND tỉnh Vĩnh Phúc chấp thuận cho phép đầu tư và phê duyệt điều lệ thực hiện dự án tại Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 28/02/2013. Dự án có quy mô diện tích 194,74 ha tại xã Thanh Trù, phường Khai Quang – thành phố Vĩnh Yên và xã Quất Lưu – huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc. Thời gian thực hiện dự án là 13 năm, bắt đầu từ năm 2010 đến hết năm 2022. Tổng mức đầu tư sau thuế 3.788 tỷ đồng.

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

Dự án đang trong giai đoạn thi công HTKT giai đoạn 1 trên phần diện tích được giao qua 3 đợt giao đất (đợt 1- 65,1755ha; đợt 2,3 – 115,814ha). Trong đó các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của phân khu 1 (65,1755ha) cơ bản đã hoàn thành, hiện tại đang triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật trên phần diện tích Phân khu 2 (73,93ha), Phân khu 3 (53,74ha). Đủ điều kiện hạ tầng thiết yếu cho các hộ dân nhận chuyển nhượng vào xây dựng nhà ở, được Sở Xây dựng Vĩnh phúc xác nhận tại Văn bản số 1275/SXD-QLN&TTBĐS ngày 25/04/2017 & xác nhận đủ điều kiện về hạ tầng kỹ thuật thiết yếu đối với một số ô đất của Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên (GĐ1) theo số 60/SXD-PTĐT&HTKT ngày 04/01/2019; số 1675/SXD-PTĐT&HTKT ngày 31/05/2019; số 3380/SXD-QLNĐT&HT ngày 17/9/2020; số 4974/SXD-QLNĐT&HT ngày 30/12/2020.

Hiện Ban điều hành đang thực hiện công tác điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 (lần 6) cũng như phối hợp với các cơ quan hữu quan để hoàn thành bồi thường, giải phóng mặt bằng cho diện tích đất còn lại.

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

Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1, diện tích 194,74 ha tại xã Thanh Trù, phường Khai Quang – thành phố Vĩnh Yên và xã Quất Lưu – huyện Bình Xuyên, tỉnh Vĩnh Phúc được phê duyệt từ năm 2013 với tổng mức đầu tư xây dựng sau thuế là 3.788 tỷ đồng. Hiện DIC Corp đã cơ bản đầu tư hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật Phân Khu 1, và đang tiếp tục triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật Phân khu 2, và Phân khu 3.

Đây là dự án có quy mô lớn với thời gian triển khai đầu tư xây dựng dài. Đến nay, dự án đã được điều chỉnh quy hoạch đến lần thứ 5 và phân kỳ đầu tư được điều chỉnh lại theo văn bản số 9195/UBND-CN ngày 19/11/2019. Do đó đã dẫn tới thay đổi một số nội dung như: Diện tích dự án sau điều chỉnh quy hoạch lần 5: 192,91ha; Điều chỉnh loại bỏ



dung như: Diện tích dự án sau điều chỉnh quy hoạch lần 5: 192,91ha; Điều chỉnh loại bỏ địa điểm ĐTXD bệnh viện đa khoa; cắt giảm diện tích dự án đường mặt cắt 24m do nhà nước đã thực hiện và diện tích trùng với diện tích dự án đường 33m đi sân golf Đàm Vạc ra khỏi dự án khu đô thị; bổ sung quỹ đất nhà ở xã hội theo quy định; điều chỉnh sáp xếp lại một số vị trí, quỹ đất và cơ cấu lại sản phẩm giữa nhà ở liền kề, nhà ở biệt thự cho phù hợp, đảm bảo khai thác tốt cảnh quan thiên nhiên, tạo điểm nhấn kiến trúc và nâng cao hiệu quả thẩm mỹ, công năng cho khu vực dự án. Mặt khác, các khoản chi phí về bồi thường và tiền sử dụng đất cũng có thay đổi lớn so với quyết định trước đây.

Tuy nhiên hiện nay, DIC Corp vẫn sử dụng Quyết định số 540/QĐ-UBND ngày 28/02/2016 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc (được duyệt trên cơ sở quy hoạch điều chỉnh lần 2) để làm việc với các đơn vị liên quan trong quá trình thực hiện đầu tư xây dựng dự án là không phù hợp với tình hình thực tế.

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 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1, 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	:	9.051.075 triệu đồng;
- Chi phí đầu tư xây dựng	:	5.276.809 triệu đồng;
- Chi phí hoạt động	:	421.409 triệu đồng;
- Lợi nhuận trước thuế	:	2.242.178 triệu đồng;
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	:	448.436 triệu đồng;
- Thu nhập sau thuế	:	1.793.742 triệu đồng
- Hiện giá thuần của Dự án	:	NPV = 821.164 triệu đồng.
- Tỷ suất doanh lợi nội tại	:	IRR = 28,36%

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 chuyển 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 Vĩnh Phúc, tăng uy tín của DIC với UBND tỉnh Vĩnh Phúc 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 điều chỉnh Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1 là rất cần thiết, nhằm cập nhật lại các chỉ tiêu của Dự án phù hợp với tình hình thực tế làm căn cứ để triển khai các kế hoạch sản xuất kinh doanh đạt hiệu quả cao nhất. 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 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1 với nội dung cụ thể như sau:

- Tên dự án:** Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1;
- Chủ đầu tư:** Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Corp).
- Mục tiêu đầu tư:**



- Khai thác tối đa lợi thế về điều kiện tự nhiên, vị trí địa lý kinh tế và chính trị trong giao thương, dịch vụ quốc tế và trong nước, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Vĩnh Phúc nói chung và thành phố Vĩnh Yên nói riêng.
- Xây dựng một Khu đô thị mới có hệ thống công trình hạ tầng cơ sở kỹ thuật và xã hội đồng bộ, hiện đại với các công trình nhà ở, lòng ghép trong không gian phát triển đô thị là thương mại, dịch vụ công cộng và dịch vụ vui chơi giải trí đảm bảo cơ cấu sử dụng đất đai phù hợp với quy hoạch được duyệt. Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên sẽ là bộ mặt mới khang trang, hiện đại với đầy đủ chức năng của một đô thị mới góp phần hoàn thiện quy hoạch chung thành phố Vĩnh Yên trong giai đoạn công nghiệp hóa, hiện đại hóa tỉnh Vĩnh Phúc.
- Khai thác triệt để quỹ đất hiện có, đáp ứng nhu cầu của mọi đối tượng có nhu cầu về đất ở, đồng thời tạo ra quỹ nhà ở khá lớn, góp phần tích cực vào chương trình phát triển nhà ở của Tp. Vĩnh Yên nói riêng và tỉnh Vĩnh Phúc nói chung.
- Huy động tối đa nguồn vốn trong và ngoài nước, đặc biệt là vốn nhàn rỗi trong nhân dân, làm tăng giá trị khu đất, thúc đẩy nền kinh tế - xã hội phát triển, đem lại lợi ích cho nhân dân địa phương, Chủ đầu tư và Nhà nước.

4. Địa điểm và ranh giới dự án:

Khu vực quy hoạch giai đoạn 1 thuộc địa giới hành chính phường Khai Quang, xã Thanh Trù, thành phố Vĩnh Yên và xã Quất Lưu, huyện Bình Xuyên.

Ranh giới:

- Phía Bắc: Giáp đường trực chính đô thị Nam Vĩnh Yên (33,0m) và dự án sân Golf – BT nhà vườn Mậu Lâm - Đầm Vạc;
- Phía Nam: Giáp hành lang đường tránh QL 2A và dân cư xã Thanh Trù;
- Phía Tây: Giáp ranh giới giai đoạn 2 của dự án khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên;
- Phía Đông: Giáp dự án Trung tâm thương mại Vĩnh Phúc, khu dân cư xã Quất Lưu và QL2A-BOT.

5. Diện tích đất: 1.929.148 m² với cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

TT	PHÂN LOẠI ĐẤT	Diện tích (m ²)	Chiếm tỷ lệ (%)
1	2	4	5
1	Đất ở (đô thị/nông thôn)	846.856	43,90
a	<i>Nhà Liên kế</i>	292.522	15,16
b	<i>Biệt thự</i>	383.301	19,87
d	<i>Nhà ở xã hội</i>	168.983	8,76
-	<i>Đất ở liên kế</i>	9.307	
-	<i>Nhà ở chung cư</i>	157.117	
-	<i>Các công trình DVCC</i>	2.559	
e	<i>Nhà ở tái định cư</i>	2.050	0
2	Đất thương mại, dịch vụ công cộng hỗn hợp	69.094	3,58
a	Đất khách sạn	29.926	
b	Đất công trình dịch vụ thương mại, dịch vụ công cộng	39.168	



3	Đất Công trình công cộng phúc lợi	162.259	8,41
a	Đất giáo dục	147.588	7,65
-	<i>Đất trường học</i>	<i>118.962</i>	
-	<i>Đất nhà trẻ</i>	<i>28.626</i>	
b	Đất y tế	4.320	0,22
c	Đất Trung tâm hành chính (cơ quan)	8.039	0,42
d	Đất công trình công cộng khác (trụ sở khu phố, nhà tang lăng)	2.312	0,12
4	Đất cây xanh, mặt nước - TDTT	318.469	16,51
a	Đất cây xanh	221.645	
b	Đất mặt nước	96.824	
c	Đất công trình TDTT	-	
5	Đất giao thông, bãi đậu xe	532.465	27,60
6	Đất khác		-
	Tổng cộng	1.929.148	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 : 1.341.423 triệu đồng;
- Chi phí BT GPMB : 542.407 triệu đồng;
- Tiền sử dụng đất phải nộp : 2.482.433 triệu đồng;
- Chi phí quản lý dự án : 86.349 triệu đồng;
- Chi phí tư vấn, chi phí khác : 59.290 triệu đồng;
- Chi phí dự phòng : 398.502 triệu đồng;
- Lãi vay : 537.817 triệu đồng;
- * **Tổng giá trị đầu tư sau thuế : 5.448.224 triệu đồng.**

Trong đó:

- 7.2. **Tổng mức đầu tư của Phân khu 1:** 1.624.275 triệu đồng.
- 7.2. **Tổng mức đầu tư của Phân khu 2&3:** 3.823.949 triệu đồng.

8. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn vay tín dụng thương mại: 1.556.701 triệu đồng (chiếm 29% vốn đầu tư).
- Vốn doanh nghiệp tự thu xếp: 3.884.695 triệu đồng (chiếm 71% vốn 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 Miền Bắc thay mặt Chủ đầu tư quản lý công tác đầu tư xây dựng.

10. **Thời gian hoàn thành xây dựng:** Quý IV năm 2026. Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật Phân khu 2, phân khu 3 vào năm 2026. Chủ đầu tư tiến hành bàn giao hạ tầng kỹ thuật từng phân khu cho chính quyền địa phương quản lý khi xây dựng xong.



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

Như phân tích ở trên, Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1 là dự án có tổng mức đầu tư và quy mô diện tích lớn. Ngoài ra cần phải triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình trên đất để đồng bộ cảnh quan, kiến trúc theo quy hoạch được duyệt. Vì vậy, để chủ động triển khai đầu tư Dự án 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 Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1 với nội dung như đề xuất ở Mục III nêu trên;
2. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị DIC Corp thực hiện các công việc sau:
 - + Phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1 phù hợp với tiến độ 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 (hạ tầng kỹ thuật, 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 DIC Corp liên quan đến Dự án Khu đô thị mới Nam Vĩnh Yên – Giai đoạn 1. 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 !

Noi nhận:

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

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thịện Tuấn



Tổng Cty CP 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

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ & NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ TOÀN DỰ ÁN

Đơn vị tính: đồng

Số	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	5.269.318.744.391	134.566.900.302	5.403.885.644.693
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật - thiết bị	1.219.475.737.303	121.947.573.730	1.341.423.311.033
	<i>Phân khu 1</i>	424.854.683.702	42.485.468.370	467.340.152.072
	<i>Phân khu 2 - 3</i>	794.621.053.601	79.462.105.360	874.083.158.961
2	Chi phí quản lý dự án	72.292.387.359	7.229.238.736	79.521.626.095
	<i>Phân khu 1</i>	62.069.361.535	6.206.936.154	68.276.297.689
	<i>Phân khu 2 - 3</i>	10.223.025.824	1.022.302.582	11.245.328.406
3	Tiền sử dụng đất phải nộp	2.482.433.414.947		2.482.433.414.947
	<i>Phân khu 1</i>	552.676.610.487		552.676.610.487
	<i>Phân khu 2 - 3</i>	1.929.756.804.460		1.929.756.804.460
4	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng	542.407.057.916		542.407.057.916
	<i>Phân khu 1</i>	174.027.644.003		174.027.644.003
	<i>Phân khu 2 - 3</i>	368.379.413.913		368.379.413.913
5	Chi phí tư vấn, chi phí khác	53.900.878.359	5.390.087.836	59.290.966.195
	<i>Phân khu 1</i>	12.851.887.447	1.285.188.745	14.137.076.192
	<i>Phân khu 2 - 3</i>	41.048.990.912	4.104.899.091	45.153.890.003
6	Lãi vay đầu tư	537.817.889.444	-	537.817.889.444
	<i>Phân khu 1</i>	315.349.139.444		315.349.139.444
	<i>Phân khu 2 - 3</i>	222.468.750.000		222.468.750.000

7	Chi phí dự phòng	360.991.379.064	360.991.379.064
	<i>Phân khu 1</i>	22.026.052.178	22.026.052.178
	<i>Phân khu 2 - 3</i>	338.965.326.886	338.965.326.886
I	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	5.269.318.744.391	134.566.900.302
	VỐN ĐẦU TƯ PHÂN KHU 1	1.563.855.378.796	49.977.593.268
	VỐN ĐẦU TƯ PHÂN KHU 2 - 3	3.705.463.365.594	84.589.307.034
II	NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ	5.269.318.744.391	134.566.900.302
	Vốn vay tín dụng thương mại (lãi suất 1 10,5%/năm)	1.507.839.675.999	29%
2	Vốn tự có, vốn tài đầu tư và huy động hợp pháp khác	3.761.479.068.391	71%

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ & NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ PHÂN KHU 1

Đơn vị tính: đồng

Số	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	1.563.855.378.796	49.977.593.268	1.615.116.471.582
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật - thiết bị	424.854.683.702	42.485.468.370	467.340.152.072
	Các gói thầu đã ký kết hợp đồng	296.913.822.856	29.691.382.286	326.605.205.142
	Các gói thầu chưa ký kết hợp đồng	127.940.860.846	12.794.086.085	140.734.946.930
2	Chi phí quản lý dự án	62.069.361.535	6.206.936.154	68.276.297.689
3	Tiền sử dụng đất phải nộp	552.676.610.487		552.676.610.487
4	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng	174.027.644.003		174.027.644.003
	Đã bồi thường gpmb	82.117.073.976		82.117.073.976
	Chưa bồi thường gpmb	91.910.570.027		91.910.570.027
5	Chi phí tư vấn, chi phí khác	12.851.887.447	1.285.188.745	14.137.076.192
	Đã triển khai	12.442.796.538	1.244.279.654	13.687.076.192
	Chưa triển khai	409.090.909	40.909.091	450.000.000
6	Lãi vay đầu tư	315.349.139.444	-	315.349.139.444
	Chi phí dự phòng [10%* XL, TB, TV, khác 7 chưa thực hiện]	22.026.052.178		23.309.551.696
I	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	1.563.855.378.796	49.977.593.268	1.615.116.471.582
II	NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ	1.563.855.378.796	49.977.593.268	1.615.116.471.582
	Vốn vay tín dụng thương mại (lãi suất 1 10,5%/năm)	207.839.675.999		13%
	Vốn tự có, vốn tái đầu tư và huy động hợp 2 pháp khác	1.356.015.702.797		87%

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ & NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ TOÀN DỰ ÁN PHÂN KHU 2-3

Đơn vị tính: đồng

Số	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật - thiết bị	794.621.053.601	79.462.105.360	874.083.158.961
2	Chi phí quản lý dự án	10.223.025.824	1.022.302.582	11.245.328.406
3	Tiền sử dụng đất phải nộp	1.929.756.804.460		1.929.756.804.460
4	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng	368.379.413.913		368.379.413.913
5	Chi phí tư vấn, chi phí khác	41.048.990.912	4.104.899.091	45.153.890.003
6	Lãi vay đầu tư	222.468.750.000	-	222.468.750.000
7	Chi phí dự phòng [10%* XL, TB, TV, BTGPMB, lãi vay, khác]	338.965.326.886		338.965.326.886
I	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	3.705.463.365.594	84.589.307.034	3.790.052.672.628
II	NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ	3.705.463.365.594		3.790.052.672.628
1	Vốn vay tín dụng thương mại (lãi suất 10,5%/năm)	1.300.000.000.000		35%
2	Vốn tự có, vốn tái đầu tư và huy động hợp pháp khác	2.405.463.365.594		65%