

TỜ TRÌNH

**V/v Đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng
Khu trung tâm Chí Linh, Tp. Vũng Tàu.**

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

Dự án đầu tư xây dựng Khu Trung tâm Chí Linh tại Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu do Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group) làm chủ đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 344/TTg ngày 27/05/1996 và được Bộ Xây dựng phê duyệt điều chỉnh tại các QĐ số 1106/QĐ-BXD ngày 26/11/2009 và 1330/QĐ-BXD ngày 19/12/2016 với thời gian thực hiện dự án từ khi khởi công đến hết năm 2023; Nay, DIC Group xin báo cáo đến Quý Cổ đông tình hình triển khai thực hiện Dự án đến thời điểm hiện nay và một số nội dung liên quan đến đề xuất điều chỉnh dự án, cụ thể như sau:

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

Dự án Khu Trung tâm Chí Linh là dự án do Nhà nước thu hồi đất và thực hiện công tác bồi thường, GPMB. Từ năm 1997, dự án bắt đầu triển khai công tác bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và đầu tư theo phương thức cuốn chiếu (đền bù đến đâu triển khai đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đến đâu).

Theo quy hoạch được duyệt, dự án khu Trung tâm Chí Linh có diện tích 997.263 m², sau khi trừ diện tích Quốc lộ 51B (khoảng 6ha) thì diện tích thực tế của dự án là 937.263 m². Tính đến Quý I/2023, tình hình thực hiện Dự án như sau:

- Đã thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng được 723.013,57m²/ 937.263m² (khoảng 77% diện tích).

- Thực hiện việc san nền, đầu tư xây dựng các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội: Giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, bãi đậu xe, công viên, cây xanh trên phần diện tích đã đền bù, DIC Group đã và đang tiến hành bàn giao về cho địa phương quản lý;

- Đầu tư hoàn chỉnh đưa vào sử dụng một số dự án/công trình nhà ở theo quy hoạch gồm: cụm chung cư Seaview (03 block); cụm chung cư Lakeside (04 block); cụm chung cư DIC Phoenix (03 block); cụm chung cư Gateway (02 block), trong đó các dự án chung cư Lakeside, Phoenix và Gateway được DIC Group đầu tư theo hình thức đầu tư dự án thành phần, phê duyệt riêng từng mức đầu tư theo quy hoạch và thiết kế được duyệt.

Hiện nay, DIC Group đang phối hợp tích cực với các Cơ quan Nhà nước để triển khai công tác BTGPMB, thi công hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các công trình kiến trúc trên đất trên phần diện tích còn lại của dự án.

II. Lý do đề xuất điều chỉnh dự án đầu tư:

- Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm Chí được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt từ năm 1996, được Bộ Xây dựng phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư lần 2 vào năm 2009 và phê duyệt điều chỉnh thời gian thực hiện dự án vào năm 2016, theo đó tổng mức đầu tư (điều chỉnh năm 2009) được duyệt là 1.113,36 tỷ đồng, thời gian thực hiện là đến hết năm 2023. Đây là Dự án thuộc đối tượng Nhà nước thu hồi đất và thực hiện công tác bồi thường, GPMB, DIC Group có trách nhiệm ứng trước tiền để chi trả cho các hộ dân theo các quyết định phê duyệt kinh phí bồi thường. Trong khi đó tiến độ triển khai công tác này rất chậm, đến nay gần hết thời gian thực hiện dự án được duyệt mà mới thực hiện được khoảng 77%, ảnh hưởng rất lớn đến tiến độ triển khai các công trình hạ tầng kỹ thuật và kiến trúc kinh doanh khác. **Căn cứ trên tiến độ thực hiện Dự án thực tế cũng như kế hoạch bồi thường, GPMB của UBND Tp. Vũng Tàu báo cáo với UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì không thể hoàn thành dự án trong năm 2023.**

- Mặt khác, Dự án Khu Trung tâm Chí Linh được Bộ Xây dựng phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư từ năm 2009, khi đó tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và một số công trình nhà ở (chỉ bao gồm Chung cư Seaview) là 1.113,36 tỷ đồng. Đến nay (sau gần 15 năm kể từ thời điểm được Bộ Xây dựng phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư), tổng mức đầu tư này không còn phù hợp do giá cả leo thang. Cụ thể giá thành vật liệu xây dựng tăng cao nhiều lần so với thời điểm 2009, đặc biệt giá đất bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí đất đai tăng phi mã, gấp hàng chục, hàng trăm lần so với trước đây. Vì vậy, cần thiết phải tính toán lại tổng mức đầu tư cho phù hợp với tình hình thực tế.

- Tổng mức đầu tư được Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định 1106/QĐ-BXD ngày 26/11/2009 bao gồm: Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng kỹ thuật và chi phí đầu tư cụm chung cư Seaview. Việc triển khai các công trình kiến trúc khác (Cụm chung cư Lakeside, Phoenix, Gateway) được DIC Group thực hiện dưới dạng dự án thành phần và phê duyệt tổng mức đầu tư riêng cho các dự án thành phần này. Tuy nhiên hiện nay, do thay đổi các quy định của pháp luật nên việc thực hiện các thủ tục đầu tư dự án thành phần cũng gặp một số khó khăn vướng mắc. Trong khi đó, theo quy hoạch được duyệt thì tại khu A, B, D của Dự án Khu Trung tâm Chí Linh còn 03 chung cư chưa được đầu tư xây dựng. Vì vậy, DIC Group có đề xuất bổ sung 03 công trình này vào hồ sơ xin điều chỉnh dự án lần này để thuận lợi cho quá trình triển khai các thủ tục pháp lý. Vì vậy, tổng mức đầu tư cũng có nhiều thay đổi so với trước đây do có bổ sung thêm chi phí đầu tư các cụm chung cư chưa đầu tư theo quy hoạch.

Theo quy định hiện hành, DIC Group phải nộp hồ sơ đề nghị điều chỉnh dự án đầu tư, trong đó có điều chỉnh tiến độ, tổng mức đầu tư,... trình cấp có thẩm quyền (UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) xem xét, chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án. Tuy nhiên, trước khi thực hiện thủ tục ở cơ quan Nhà nước thì Dự án cần phải được Người có thẩm quyền của DIC Group thông qua. Theo báo cáo của Ban Điều hành thì TMĐT của dự án điều chỉnh là khoảng 9.600 tỷ đồng – thuộc thẩm quyền phê duyệt của Đại hội cổ đông. Đồng thời, mặc dù tổng mức đầu tư tăng cao so với trước đây, tuy nhiên 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. Ngoài ra, Hội đồng quản trị DIC Group cũng mong muốn được đầu tư xây dựng hoàn thành dự án để hoàn thành trách nhiệm của Chủ đầu tư được Thủ tướng Chính phủ giao, tạo nên một khu đô thị kiểu mẫu của Tp. Vũng Tàu với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được đầu tư xây dựng đồng bộ.



III. Nội dung điều chỉnh dự án:

Việc điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm Chí Linh 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 điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm Chí Linh với các nội dung cụ thể như sau:

1. **Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Khu trung tâm Chí Linh;
2. **Chủ đầu tư:** Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group).
3. **Địa điểm và ranh giới dự án:** Thuộc phường 10, phường Nguyễn An Ninh, Phường Thắng Nhất, Tp. Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
4. **Diện tích đất:** 99,7263 ha.
5. **Nội dung và quy mô đầu tư:**
 - Tổng diện tích đất sử dụng của dự án là 99,7263 ha, có cơ cấu sử dụng đất theo quy hoạch điều chỉnh lần 7 được UBND Tp. Vũng Tàu phê duyệt tại Quyết định số 2106/QĐ-UBND ngày 08/6/2016 như sau:

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	43.4678	43.59
2	Đất công trình phúc lợi	3.4797	3.49
3	Đất cây xanh mặt nước	15.9938	16.04
4	Đất giao thông và bãi đậu xe	36.7850	36.89
	TỔNG CỘNG	99.7263	100.00

- Dự án Khu Trung tâm Chí Linh là Dự án đầu tư phát triển khu đô thị mới thuộc đối tượng được nhà nước thu hồi và giao đất để triển khai đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đất đai hiện hành. Chủ đầu tư ứng vốn để chi trả tiền bồi thường theo các quyết định của cơ quan Nhà nước, trong đó: Đối với phần diện tích đã bàn giao thực địa (695.320m²) Chủ đầu tư không được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp; Đối với diện tích còn lại: Được khấu trừ vào tiền sử dụng đất phải nộp của Dự án.

- Chủ đầu tư tiến hành đầu tư xây dựng đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi ranh giới của dự án theo đúng Quy hoạch chi tiết và Thiết kế kỹ thuật đã được duyệt bao gồm: các hệ thống giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước (trong đó đoạn cống hộp thuộc hệ thống thoát nước chung của Thành phố được đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách đi qua dự án), chiếu sáng, cây xanh vỉa hè và một số công trình hạ tầng xã hội như: nhà trẻ, trường học, công viên công cộng và cây xanh.

- Đối với các công trình hạ tầng xã hội: Chủ đầu tư ứng vốn đầu tư xây dựng và bàn giao cho Nhà nước quản lý, sử dụng hoặc bàn giao quỹ đất đã đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước đầu tư (được nhà nước hoàn trả suất đầu tư hạ tầng). Chủ đầu tư được sử dụng tiền sử dụng đất phải nộp để xây dựng các công trình hạ tầng xã hội theo dự án.

- Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình kiến trúc kinh doanh gồm: Chung cư A9 (Seaview 4), D2 (Seaview 1-2), A2-1, A4-1, A5-1. Riêng các công trình kiến trúc khác



như Chung cư Lakeside, Phoenix, Gateway, ... đã được DIC Group đầu tư hoàn chỉnh theo hình thức đầu tư dự án thành phần (thực hiện phê duyệt tổng mức đầu tư riêng).

6. Tổng mức đầu tư sau Thuế: 9.624.289 triệu đồng, cụ thể:

Đơn vị tính: Triệu đồng.

STT	Mục	Theo QĐ 1106/QĐ-BXD ngày 26/11/2009	Đề nghị điều chỉnh	Nguyên nhân tăng TMDT
1	Xây lắp và Thiết bị	655.274	3.666.268	
1.1	<i>XD hạ tầng kỹ thuật + HTXH</i>	245.273	412.296	Cập nhật chi phí đầu tư theo đơn giá 2023 và các năm tiếp theo theo tiến độ
1.2	<i>XD các công trình kinh doanh'</i>	410.001	3.253.972	Bổ sung thêm công trình chung cư A2-1, A4-1, A5-1, các công trình hạ tầng xã hội tại Khu C
2	Đền bù, GPMB	231.805	3.569.734	Cập nhật chi phí đền bù phần diện tích còn lại theo đơn giá 2023 và các năm tiếp theo (theo tiến độ đền bù)
3	Tiền sử dụng đất	57.045	327.460	Cập nhật chi phí tiền sử dụng đất theo đơn giá từ 2023 trở đi (theo tiến độ)
4	Chi phí QLDA - Tư vấn ĐTXD - Khác	45.616	554.827	Cập nhật chi phí quản lý dự án theo đơn giá hiện hành, bổ sung thêm chi phí QLDA và tư vấn các chung cư chưa đầu tư, các công trình HTXH Khu C
4.1	<i>Chi phí quản lý dự án + Tư vấn ĐTXD</i>	1.326	523.312	
4.2	<i>Chi phí Khác</i>	44.290	31.515	
5	Lãi vay trong thời gian xây dựng	108.803	764.965	Do tăng nguồn vốn vay tín dụng nên lãi vay tăng
6	Chi phí dự phòng	14.820	741.035	Do các chi phí XD, TB, BTGPMB, TSDĐ tăng nên dự phòng tăng theo
7	Tổng mức đầu tư	1.113.363	9.624.289	

- Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn huy động từ các tổ chức tín dụng: 4.143.679 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 43,05% tổng vốn đầu tư.

+ Vốn tự bổ sung của doanh nghiệp: 5.480.609 triệu đồng, chiếm tỷ lệ 56,95% tổng vốn đầu tư.

7. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án. DIC Group giao cho Ban QLCA DIC BR-VT thay mặt Chủ đầu tư quản lý công tác đầu tư xây dựng.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

+ Phân kỳ 1 (Khu A – Quy mô khoảng 27,11 ha, trong đó có chung cư A2-1): Hoàn thành năm 2025/hoặc 36 tháng kể từ khi được Nhà nước bàn giao 100% diện tích đất ngoài thực địa.

+ Phân kỳ 2 (Khu B – Quy mô khoảng 40,37 ha, trong đó có chung cư A5-1): Hoàn thành năm 2027/hoặc 24 tháng kể từ khi được Nhà nước bàn giao 100% diện tích đất ngoài thực địa.

+ Phân kỳ 3 (Khu D – Quy mô khoảng 10,66 ha, trong đó có chung cư A4-1): Hoàn thành năm 2027/hoặc 36 tháng kể từ khi được Nhà nước bàn giao 100% diện tích đất ngoài thực địa.



702
HÀM
TRIỆT
NG
A PHIA

+ Phân kỳ 4 (Khu C – Quy mô khoảng 15,82 ha, chưa GPMB): Hoàn thành công tác bồi thường GPMB, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật năm 2028/hoặc hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật trong thời gian 12 tháng kể từ khi được Nhà nước bàn giao 100% diện tích đất ngoài thực địa. Các công trình kiến trúc kinh doanh sẽ được thực hiện dưới dạng dự án thành phần.

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

Như phân tích ở trên, Dự án Khu trung tâm Chí Linh là dự án có tổng mức đầu tư và quy mô diện tích lớn, thời gian thực hiện kéo dài do vướng mắc trong công tác giải phóng mặt bằng và thực hiện thủ tục giao đất. Để tạo sự chủ động trong quá trình triển khai đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, 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 chủ trương phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm Chí Linh với nội dung như đề xuất ở Mục II của Tờ trình;
2. Giao/Ủy quyền cho Hội đồng quản trị DIC Group tổ chức thực hiện các công việc sau:
 - + Quyết định phê duyệt điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm Chí Linh theo nội dung được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
 - + Quyết định Phê duyệt điều chỉnh dự án tổng thể và phê duyệt/phê duyệt điều chỉnh các dự án thành phần thuộc Dự án (nếu có);
 - + Tổ chức thực hiện các thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thay đổi quy hoạch và/hoặc thay đổi tổng mức đầu tư theo quy định của Nhà nước (nếu cần thiết).
 - + Phê duyệt/phê duyệt điều chỉnh 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 Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm Chí Linh. 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 Thiện Tuấn

