

Số: 02 /TTr-HĐQT

Thống Nhất, ngày 22 tháng 6 năm 2023

TỜ TRÌNH

**Về việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng
Khu công nghiệp Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai**

Kính gửi: Các cổ đông Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14, Luật số 40/2019/QH14 và Luật số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1107/QĐ-TTg ngày 21 tháng 8 năm 2006 của Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Quyết định số 793/QĐ-CSVN ngày 07 tháng 8 năm 2006 của Tổng Công ty Cao su Việt Nam về việc phê duyệt phương án góp vốn thành lập Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây của Công ty Cao su Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 2802/QĐ-UBND ngày 27 tháng 8 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thành lập KCN Dầu Giây tại huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 388/QĐ-UBND ngày 29 tháng 01 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Dầu Giây tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 4571/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Dầu Giây thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Dầu Giây tại xã Xuân Thạnh và xã Bàu Hàm 2, huyện Thống Nhất;

Căn cứ Quyết định số 4596/QĐ-UBND ngày 19 tháng 12 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Dầu Giây tại xã Bàu Hàm 2 và xã Xuân Thạnh, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 3382/QĐ-UBND ngày 25 tháng 9 năm 2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 4571/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 4859/QĐ-UBND ngày 24 tháng 12 năm 2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cho Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây được gia hạn đưa đất vào sử dụng 24 tháng để tiếp tục thực hiện dự án KCN Dầu Giây;



Căn cứ Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 05 tháng 02 năm 2021 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 KCN Dầu Giây, tỉnh Đồng Nai;

Căn cứ Quyết định số 49/QĐ-UBND ngày 06 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Điều chỉnh Điều 1 Quyết định số 4571/QĐ-UBND ngày 31/12/2008 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 18/QĐ.HĐQT ngày 31 tháng 01 năm 2008 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây về việc Phê duyệt Dự án Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Hạ tầng KCN Dầu Giây;

Căn cứ Văn bản số 677/CPN-QLXD ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Cục Công tác phía Nam – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Dầu Giây”;

Căn cứ Văn bản số 166/PCCC&CNCH-P4 ngày 13 tháng 01 năm 2023 của Cục cảnh sát PCCC và CNCH – Bộ Công an về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế cơ sở dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Dầu Giây”;

Căn cứ Văn bản số 1291/CSVN-KHĐT ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam ý kiến về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Dầu Giây;

Căn cứ Văn bản số 110/HĐTVCSĐN-KHĐT ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Công ty TNHH MTV Tổng Công ty Cao su Đồng Nai ý kiến về phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi và điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Dầu Giây;

Căn cứ Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây;

Căn cứ Nghị Quyết số 01/NQ-HĐQT ngày 21 tháng 10 năm 2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây về chấp thuận chủ trương cho phép điều chỉnh Dự án đầu tư;

Căn cứ Hồ sơ điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án do Công ty TNHH Ngân Hải lập và Hồ sơ thiết kế cơ sở do Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp lập;

Căn cứ Văn bản số 50/BCTT-QA.Co ngày 09 tháng 12 năm 2021 của Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Quỳnh Anh về việc báo cáo kết quả thẩm tra điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp Dầu Giây.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây kính trình các Cổ đông Công ty xem xét thông qua việc điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Dầu Giây với nội dung như sau:

- Tên dự án được điều chỉnh:** Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Dầu Giây.
- Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây.
- Tổ chức tư vấn điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án:** Công ty TNHH Ngân Hải.
- Tổ chức tư vấn lập thiết kế cơ sở của dự án:** Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tổng hợp.

5. Đơn vị thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án: Bộ Xây dựng.

6. Đơn vị thẩm tra điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án: Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Quỳnh Anh.

7. Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng:

- **Mục tiêu:** Xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN đồng bộ và hiện đại, tạo môi trường thuận lợi để thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước đến thuê đất và sử dụng hạ tầng KCN nhằm mang lại hiệu quả cao về kinh doanh của Công ty, cũng như giải quyết công ăn việc làm, đảm bảo thu nhập ổn định cho một bộ phận người lao động.
- **Quy mô:** Do thay đổi cơ cấu quy hoạch sử dụng đất theo Quyết định số 4596/QĐ-UBND ngày 19/12/2017 và Quyết định số 491/QĐ-UBND ngày 05/02/2021 của UBND tỉnh Đồng Nai, cụ thể như sau:

TT	Cơ cấu sử dụng đất	Quy hoạch đã phê duyệt năm 2008		Quy hoạch điều chỉnh		Tăng (+) Giảm (-) (ha)
		Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)	
	Đất xây dựng khu công nghiệp	330,8	100,00	330,48	100,00	-0,32
1	Đất xây dựng nhà máy - xí nghiệp	192,47	58,18	212,38	64,26	19,91
2	Đất kho tàng - bến bãi	13,27	4,01	8,16	2,47	-5,11
3	Đất điều hành - dịch vụ	12,79	3,87	7,62	2,31	-5,17
	<i>Khu điều hành - VP cho thuê</i>			0,97		
	<i>Công an PCCC</i>			0,39		
	<i>Công an KCN</i>			0,14		
	<i>Chốt dân quân tự vệ KCN</i>			0,14		
	<i>Các khu dịch vụ tổng hợp</i>			5,34		
	<i>Chi cục hải quan</i>			0,64		
4	Đất công trình đầu mối HTKT	5,21	1,57	5,31	1,61	0,10
	<i>Nhà máy cấp nước</i>			1,12		
	<i>Nhà máy xử lý nước thải</i>			2,81		
	<i>Trạm điện 110kv</i>			1,28		
	<i>10 trạm phát sóng di động BTS</i>			0,10		
5	Đất cây xanh	56,8	17,17	56,48	17,09	-0,32
	<i>Đất cây xanh tập trung</i>			4,98		
	<i>Đất cây xanh cách ly</i>			32,71		
	<i>Đất cây xanh ven đường</i>			18,79		
6	Đất giao thông	50,26	15,19	40,53	12,26	-9,73

8. Lý do và nội dung điều chỉnh dự án đầu tư:

- Lý do:

+ Xuất hiện các yếu tố đem lại hiệu quả cao hơn của dự án, cụ thể: Để đáp ứng nhu cầu thuê đất nhà đầu tư, Công ty đã thực hiện điều chỉnh quy hoạch chi tiết vào các năm 2017 và 2021, đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt làm tăng diện tích đất thương phẩm của dự án thêm 9,628 ha.

+ Dự án đầu tư được HĐQT Công ty phê duyệt từ năm 2007, tiến độ hoàn thành giai đoạn đầu tư xây dựng theo Dự án được phê duyệt là hết năm 2011, tuy nhiên do tình hình thu hút đầu tư thời gian đầu gặp khó khăn, chủ trương đầu tư xây dựng theo hình thức cuốn chiếu nhà đầu tư thuê đến đâu sẽ triển khai đầu tư hạ tầng đến đó nên đến nay dự án chưa hoàn thành. Do đó, giá nguyên vật liệu xây dựng, giá nhân công, giá nhiên liệu,... đều đã tăng mạnh hơn so với dự phòng phí của tổng mức đầu tư (TMĐT) được phê duyệt (2%).

+ Trong những năm qua, nhà nước cũng đã ban hành nhiều văn bản quy định, hướng dẫn khác về quản lý chi phí đầu tư xây dựng, quản lý chất lượng công trình xây dựng, các tiêu chuẩn xây dựng mới... dẫn đến phát sinh tăng chi phí xây dựng công trình. Việc thay đổi quy hoạch chi tiết dẫn đến thay đổi, điều chỉnh, bổ sung khối lượng 1 số hạng mục xây lắp (chủ yếu là hệ thống thoát nước mưa, nước thải).

+ Xác định lại cơ cấu khoản mục chi phí trong Tổng mức đầu tư dự án theo Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng làm cơ sở quyết toán dự án đầu tư sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.

- Nội dung điều chỉnh dự án đầu tư:

+ Xác định lại các chi phí đã đầu tư và dự kiến giá trị đầu tư trong thời gian tới để đưa ra tổng mức đầu tư mới. Điều chỉnh cơ cấu khoản mục chi phí theo đúng quy định hiện hành.

+ Tính toán lại hiệu quả của dự án trên cơ sở diện tích đất cho thuê còn lại và xác định thời gian hoàn vốn cho chủ sở hữu.

9. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án: Dự án nhóm A, Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp III.

10. Phương án xây dựng: Đầu tư xây dựng mới. Thiết kế trên quy hoạch đã được duyệt, tuân theo các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng có liên quan.

11. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư: Công ty đã thực hiện xong đền bù giải tỏa theo quy định UBND tỉnh Đồng Nai và Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam.

12. Tổng mức đầu tư của dự án:

a) Dự án ban đầu:

- **Tiến độ thực hiện dự án: 2008 - 2011**

- **Tổng mức đầu tư dự án đã phê duyệt ban đầu: 566.410.753.200 đồng** (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng).

b) Dự án sau điều chỉnh:

- **Tiến độ thực hiện dự án: 2008 - 2024**

- **Tổng mức đầu tư sau điều chỉnh: 852.449.968.480 đồng** (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).

(Bằng chữ: Tám trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi tám ngàn, bốn trăm tám mươi đồng).

Trong đó bao gồm các chi phí sau:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Giá trị đã thực hiện	Giá trị đầu tư trong thời gian tới	TMĐT sau khi điều chỉnh
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	217.179.622.362	0	217.179.622.362
II	Chi phí xây dựng	289.495.136.069	155.063.800.630	444.558.936.699
1	San nền	12.522.693.325	1.266.759.510	13.789.452.835
2	Hệ thống cấp nước	19.023.325.837	1.192.905.305	20.216.231.143
3	Hệ thống thoát nước mưa trong KCN	86.652.516.704	34.125.536.845	120.778.053.548
4	Hệ thống thoát nước thải, VSMT	26.991.616.865	38.011.396.359	65.003.013.224
5	Công trình thoát nước mưa ngoài KCN	0	13.043.180.127	13.043.180.127
6	Hệ thống cấp điện	18.543.326.174	3.863.127.628	22.406.453.802
7	Hệ thống đường giao thông	110.932.584.024	29.552.702.696	140.485.286.721
8	Công viên cây xanh	2.498.421.409	1.387.395.755	3.885.817.163
9	Hàng rào KCN	10.518.090.000	12.658.264.605	23.176.354.605
10	Vệ sinh môi trường	0	0	0
11	Khu điều hành dịch vụ và trang thiết bị	1.812.561.732	19.962.531.800	21.775.093.532
III	Chi phí thiết bị	17.300.255.013	40.958.135.539	58.258.390.552
IV	Chi phí quản lý dự án	1.370.503.706	3.060.515.504	4.431.019.210
V	Chi phí tư vấn	22.209.458.373	7.289.290.633	29.498.749.006
VI	Chi phí khác	2.314.772.599	17.307.252.944	19.622.025.543
VII	Chi phí dự phòng	0	22.367.899.525	22.367.899.525
VIII	Tổng cộng (chưa bao gồm thuế GTGT)	549.869.748.122	246.046.894.775	795.916.642.898
IX	Thuế GTGT	33.086.287.655	23.447.037.927	56.533.325.583
XI	Tổng cộng (đã bao gồm thuế GTGT)	582.956.035.778	269.493.932.702	852.449.968.480

+ Tổng mức đầu tư của dự án sau điều chỉnh:

Tổng mức đầu tư sau điều chỉnh là **852.449.968.480 đồng**, tăng **286.039.215.280 đồng** so với tổng mức đầu tư đã được phê duyệt ban đầu, cụ thể:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Giá trị TMĐT ban đầu	Giá trị TMĐT điều chỉnh	Tăng/ Giảm
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	246.285.175.803	217.179.622.362	(29.105.553.441)
II	Chi phí xây dựng	289.448.095.000	444.558.936.699	155.110.841.699
1	San nền	8.372.900.000	13.789.452.835	5.416.552.835

2	Hệ thống cấp nước	18.786.900.000	20.216.231.143	1.429.331.143
3	Hệ thống thoát nước mưa trong KCN	40.317.600.000	120.778.053.548	80.460.453.548
4	Hệ thống thoát nước thải, VSMT	59.034.500.000	65.003.013.224	5.968.513.224
5	Công trình thoát nước mưa ngoài KCN	21.660.000.000	13.043.180.127	(8.616.819.873)
6	Hệ thống cấp điện	12.756.000.000	22.406.453.802	9.650.453.802
7	Hệ thống đường giao thông	87.435.695.000	140.485.286.721	53.049.591.721
8	Công viên cây xanh	14.199.500.000	3.885.817.163	(10.313.682.837)
9	Hàng rào KCN	14.885.000.000	23.176.354.605	8.291.354.605
10	Vệ sinh môi trường	1.000.000.000	0	(1.000.000.000)
11	Khu điều hành dịch vụ và trang thiết bị	11.000.000.000	21.775.093.532	10.775.093.532
III	Chi phí thiết bị	0	58.258.390.552	58.258.390.552
IV	Chi phí quản lý dự án		4.431.019.210	
V	Chi phí tư vấn	19.571.389.197	29.498.749.006	33.980.404.562
VI	Chi phí khác		19.622.025.543	
VII	Chi phí Dự phòng	11.106.093.200	22.367.899.525	11.261.806.325
VIII	Tổng cộng (chưa bao gồm thuế GTGT)	566.410.753.200	795.916.642.898	229.505.889.698
IX	Thuế GTGT	0	56.533.325.583	56.533.325.583
XI	Tổng cộng (đã bao gồm thuế GTGT)	566.410.753.200	852.449.968.480	286.039.215.280
	Suất đầu tư trên diện tích đất cho thuê (đồng/m ²)	275.304	386.528	111.224
	Suất đầu tư trên diện tích đất cho thuê (USD/m ²)	11,97	16,80	4,83

* Lấy tỷ giá 1 USD = 23.000 đồng.

Tổng giá trị đầu tư dự kiến là 852.449.968.480 đồng, tăng 286.039.215.280 đồng so với giá trị đầu tư được duyệt (566.410.753.200 đồng); Trong đó:

- Về chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư: giảm 29.105.553.441 đồng, do thực tế phát sinh đền bù nhỏ hơn so với dự toán phê duyệt ban đầu.
- Về khối lượng: tăng 471.865.209 đồng, do điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo Quyết định của UBND tỉnh, làm thay đổi một số hạng mục xây lắp.
- Về đơn giá: tăng 314.672.903.513 đồng, do thời gian thực hiện dự án kéo dài so với thời gian được duyệt (dự kiến 2008 - 2024 so với ban đầu là 2008 - 2011), làm đơn giá thực tế các hạng mục đầu tư tăng so với đơn giá được duyệt.

(kèm bảng so sánh chi tiết giá trị đầu tư chênh lệch so với dự án được duyệt)

Với tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh là **852.449.968.480 đồng** thì suất vốn đầu tư của dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Dầu Giây” là 2,58 tỷ/ha. Nếu so sánh với suất vốn đầu tư được Bộ Xây dựng ban hành cho hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật KCN có diện tích trên 300 ha năm 2009 tại Quyết định số 411/QĐ-BXD ngày 31/03/2010 là 4,5 tỷ đồng/ha và suất vốn đầu tư năm 2022 tại Quyết định số 510/QĐ-

BXD ngày 31/03/2010 là 4,5 tỷ đồng/ha và suất vốn đầu tư năm 2022 tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 là 8,27 tỷ đồng/ha thì TMĐT điều chỉnh so với mặt bằng chung là tiết kiệm.

13. Nguồn vốn đầu tư của dự án: Nguồn vốn để thực hiện hoàn thiện dự án từ nguồn vốn ứng trước của nhà đầu tư thuê đất trả phí sử dụng hạ tầng một lần, đảm bảo cho việc đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh, không cần vay hoặc huy động thêm từ các cổ đông.

14. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án và thuê tư vấn.

15. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế và xã hội của dự án:

Kết quả các chỉ tiêu đánh giá lại hiệu quả kinh tế của dự án sau khi thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư theo phương án xây dựng hoàn thiện dự án và thời gian cho thuê lấp đầy KCN là năm 2024, cụ thể như sau:

Stt	Chỉ tiêu	
1	Tỷ lệ chiết khấu	16%
2	Giá trị hiện tại thuần NPV	109.617.237.336 đồng
3	Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ IRR	32,39%
4	Thời gian hoàn vốn	Đến hết năm 2024

Kiến nghị:

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây kính đề nghị các Cổ đông Công ty xem xét thông qua việc điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Dầu Giây.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
KT. CHỦ TỊCH
THÀNH VIÊN**



Nguyễn Thành Sơn

