

Số: 16 /TTr-SZC-HĐQT

Biên Hòa, ngày 30 tháng 12 năm 2021

## TỜ TRÌNH

### Về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức

Kính gửi: Đại hội đồng Cổ đông.

- Căn cứ văn bản số 369/HĐXD-QLDA ngày 20/12/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Châu Đức tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu;

- Căn cứ văn bản số 2466/PCCC&CNCH-P4 ngày 01/12/2021 về việc góp ý về phòng cháy chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở của Cục Cảnh sát PCCC và CNCH;

- Căn cứ danh sách cổ đông của Công ty CP Sonadezi Châu Đức chốt ngày 10/12/2021 do Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp;

- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Căn cứ Biên bản tổng hợp ý kiến Hội đồng Quản trị Công ty CP Sonadezi Châu Đức số 4b.11./BB-SZC-HĐQT ngày 30/12/2021 về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức;

- Căn cứ hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức;

- Căn cứ báo cáo số 30/BCTT ngày 20/12/2021 của Công ty TNHH TVTK Đầu tư và Xây dựng Phương Đại Nam về việc thẩm tra tổng mức đầu tư dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức.

Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức được Thủ tướng Chính phủ đồng ý chủ trương đầu tư KCN – ĐT Châu Đức tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tại văn bản số 919/TTg-CN ngày 07/11/2007. Ngày 12/01/2009, Công ty được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu cấp Giấy Chứng nhận đầu tư dự án Khu đô thị Châu Đức số 49121000164 và thay đổi lần 1 ngày 19/5/2014.

Hiện nay, dự án Đầu tư Kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức đã được các cơ quan chuyên môn thẩm tra, thẩm định theo thẩm quyền. Để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo nhằm đầu tư xây dựng dự án, tạo ra khu đô thị mới hiện đại cho huyện Châu Đức cũng như đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các chuyên gia, công nhân làm việc trong khu công nghiệp và người dân địa phương, đồng thời tạo lợi thế trong việc thu hút đầu tư và lực lượng lao động cho KCN, đảm bảo hiệu quả đầu tư dự án và tạo ra doanh thu về mảng bất động sản dân dụng đáp ứng kế hoạch phát triển của Công ty cho giai đoạn sắp tới. Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua việc phê duyệt dự án Đầu tư kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức với các nội dung sau:

1. Tên dự án: Đầu tư Kinh doanh hạ tầng Khu đô thị Châu Đức.



2. Nhóm dự án: Dự án nhóm A

3. Loại công trình:

- Cấp công trình giao thông: Cấp II;
- Cấp công trình hạ tầng kỹ thuật: Cấp II;
- Cấp công trình công nghiệp: Cấp III.

4. Địa điểm xây dựng: Xã Suối Nghệ, H. Châu Đức, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

5. Mục tiêu của dự án:

Đầu tư xây dựng khu đô thị phức hợp đa chức năng, cung cấp tất cả các dịch vụ tiện ích chất lượng cao, được phân bố đều trong khu đô thị theo quy mô từ nhỏ đến lớn, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu đô thị theo quy định, tập trung phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, các cơ sở tiện nghi, tiện ích đô thị với chất lượng cao; phát triển môi trường sống có chất lượng cho mọi cư dân; đầu tư vào giáo dục, dạy nghề, đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao lâu dài cho Khu công nghiệp Châu Đức nói riêng và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói chung.

Nhằm thu hút và đáp ứng các yêu cầu của các tập đoàn lớn trên thế giới cũng như các nhà đầu tư Việt Nam vào khu vực dự án, Khu đô thị Châu Đức sẽ hỗ trợ, cung cấp các tiện ích cho Khu công nghiệp, tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động đầu tư và quan hệ thương mại. Chính vì vậy, Khu đô thị sẽ tập trung vào việc phát triển đa dạng các loại hình nhà ở, các cơ sở tiện nghi, tiện ích với chất lượng cao cho đội ngũ nhân viên quản lý, chuyên viên cao cấp; phát triển môi trường sống chất lượng cho cư dân; đầu tư vào giáo dục, dạy nghề, tạo nguồn nhân lực chất lượng cao lâu dài cho Khu công nghiệp nói riêng và tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nói chung.

6. Phương án xây dựng (thiết kế cơ sở):

Thiết kế cơ sở của dự án: dự án được lập thiết kế trên cơ sở phù hợp với quy hoạch xây dựng chi tiết 1/500 Khu đô thị được duyệt theo Quyết định số 1064/QĐ-UBND ngày 04/06/2012 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Quyết định số 2224/QĐ-UBND ngày 04/10/2013 về việc phê duyệt và ban hành Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Châu Đức – 650ha, xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

Thiết kế cơ sở dự án Đầu tư Kinh doanh Hạ tầng Khu đô thị Châu Đức được Bộ xây dựng thẩm định theo thông báo thẩm định số 369/HĐXD-QLDA ngày 20/12/2021 của Cục Quản lý hoạt động xây dựng – Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu đô thị Châu Đức tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu .

7. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư:

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng: Mặt bằng xây dựng dự án đã được bồi thường giải phóng mặt bằng cơ bản hoàn tất.

Công tác bố trí tái định cư: Trung tâm phát triển quỹ đất sẽ bố trí tái định cư tại chỗ cho các hộ dân có đất bị thu hồi vào khu tái định cư tại xã Suối Nghệ, huyện Châu Đức (42,4ha).

8. Giá trị tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư (bao gồm VAT): **8.116.982.922.047 đồng**

(Bằng chữ: Tám ngàn, một trăm mười sáu tỷ, chín trăm tám mươi hai triệu, chín trăm hai mươi hai ngàn, không trăm bốn mươi bảy đồng)

9. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác

- Vốn chủ sở hữu: 20%;
- Vốn vay: 80%.

10. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư tự quản lý dự án.

Chủ đầu tư được giao đất để đầu tư xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được duyệt bao gồm: Đường giao thông, san nền, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước sinh hoạt, cấp điện, điện chiếu sáng, cây xanh hoàn chỉnh.

11. Thời gian thực hiện dự án: 10 năm (từ năm 2022 đến năm 2032)

Theo thuyết minh hồ sơ đề xuất dự án, dự kiến tiến độ thực hiện từ 2022 đến 2032, cụ thể như sau:

- Giai đoạn 1: Từ tháng 06/2022 đến tháng 06/2024;
- Giai đoạn 2: Từ tháng 07/2024 đến tháng 06/2026;
- Giai đoạn 3: Từ tháng 07/2026 đến tháng 06/2028;
- Giai đoạn 4: Từ tháng 07/2028 đến tháng 06/2030;
- Giai đoạn 5: Từ tháng 07/2030 đến tháng 06/2031;
- Giai đoạn 6: Từ tháng 07/2031 đến tháng 06/2032.

Tùy theo tình hình thị trường kinh doanh bất động sản, việc đầu tư xây dựng sẽ điều chỉnh cho phù hợp thực tế theo quy định. Việc điều chỉnh này sẽ được thực hiện theo đúng quy định hiện hành.

12. Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án:

TT	CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
1	Tổng mức đầu tư (bao gồm VAT 10%)	đồng	8.116.982.922.047
2	Tổng doanh thu dự án (chưa bao gồm VAT)	đồng	14.469.385.146.938
3	Giá trị hiện tại thuần NPV theo EPV	đồng	710.557.258.930
4	Giá trị hiện tại thuần NPV theo TIPV	đồng	1.377.086.265.839
5	Giá trị hoàn vốn nội tại IRR theo EPV	%	19,00%
6	Giá trị hoàn vốn nội tại IRR theo TIPV	%	14,97%
7	Thời gian hoàn vốn	năm	9
8	Lợi nhuận sau thuế	đồng	4.628.569.657.921
9	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế	%	57,023%

**Đánh giá: Dự án có hiệu quả kinh tế**



13. Hiệu quả xã hội của dự án: Ngoài các hiệu quả về phương diện tài chính nêu trên, khi dự án hoàn thành và đưa vào khai thác sẽ mang lại những hiệu quả về phương diện Kinh tế - Xã hội như sau:

Dự án hoàn chỉnh sẽ tạo ra khu đô thị mới hiện đại cho huyện Châu Đức đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các chuyên gia, công nhân làm việc trong khu công nghiệp cũng như người dân địa phương ổn định cuộc sống đồng thời thuận lợi trong việc thu hút đầu tư và lực lượng lao động cho KCN.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận.

Trân trọng.

*Nơi nhận:* <sup>6ms</sup>

- Như trên;
- Lưu: VT, HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ <sup>74</sup>  
CHỦ TỊCH



*Phạm Xuân Bách*