

KẾT QUẢ THẨM TRA
BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI
DỰ ÁN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THẬT
KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC (Điều chỉnh)

SỐ 14 / TT

DỰ ÁN: HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THẬT KHU CÔNG NGHIỆP CHÂU ĐỨC
ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN CHÂU ĐỨC, THỊ XÃ PHÚ MỸ, TỈNH BR-VT
CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN SONADEZI CHÂU ĐỨC
ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CTY TNHH TVTK ĐT & XD PHƯƠNG ĐẠI NAM
ĐƠN VỊ TƯ VẤN: TRUNG TÂM TVTKTĐ XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG



Số: 14/TT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 02 tháng 04 năm 2021

**KẾT QUẢ THẨM TRA
BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI
DỰ ÁN HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THẬT KCN CHÂU ĐỨC (Điều chỉnh)**

Kính gửi: Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.

- Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 7;

- Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội khóa XIV, kỳ họp thứ 9;

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

- Căn cứ nghị định 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ Quyết định số 136/QĐ-SZC-TTĐ ngày 18/10/2011 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức;

- Căn cứ Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật KCN Châu Đức (Điều chỉnh) do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng Phương Đại Nam lập;

Thực hiện theo nội dung yêu cầu giữa Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức và Trung tâm Tư vấn Thiết kế Thẩm định Xây dựng và Môi trường về việc thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi (Dự án đầu tư) Dự án “**Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức**” điều chỉnh do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng Phương Đại Nam lập. Sau khi xem xét, Trung tâm Tư vấn Thiết kế Thẩm định Xây dựng và Môi trường báo cáo kết quả thẩm tra như sau:

I. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức .
2. Nhóm dự án, loại, cấp, quy mô công trình: Dự án nhóm A.
3. Người quyết định đầu tư: Ông Phạm Xuân Bách – Chủ tịch HĐQT Công ty.
4. Tên chủ đầu tư:
 - Công ty Cổ phần Sonadezi Châu Đức.
 - Địa chỉ: Huyện Châu Đức và thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
 - Điện thoại: 84.251.8860788/84.254.3977075
 - Fax: 84.251.8860783/84.254.3977070.
5. Địa điểm xây dựng: Huyện Châu Đức và thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
6. Giá trị tổng mức đầu tư điều chỉnh: **8.001.731.000.000** đồng (*Tám ngàn, không trăm lẻ một tỷ, bảy trăm ba mươi một triệu đồng*)
7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn tài trợ từ các nguồn tiền đặt cọc thuê đất, tiền bán hàng một lần trả trước, tiền chuyển nhượng hạ tầng với các nhà đầu tư thứ cấp Và nguồn tiền tích lũy đầu tư của dự án
8. Thời gian thực hiện: Đầu tư theo hình thức cuốn chiếu theo thời gian đã quy định;
 - Thời gian hoạt động: 50 năm (theo Giấy chứng nhận đầu tư được cấp)
 - Thời gian đầu tư xây dựng: Dự kiến từ năm 2011 đến năm 2027.
9. Nhà thầu lập BCNCKT dự án đầu tư điều chỉnh: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng Phương Đại Nam.

II. THÀNH PHẦN HỒ SƠ DỰ ÁN

1. Văn bản pháp lý:

- Căn cứ Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội khóa XIII, kỳ họp thứ 7;

- Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội khoá XIV, kỳ họp thứ 9;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về Quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ văn bản số 919/TTg-CN ngày 11/07/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc chủ trương đầu tư KCN – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Căn cứ Quyết định số 136/QĐ-SZC-TTĐ ngày 18/10/2011 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức;
- Quyết định số 2915/QĐ-UB ngày 28/08/2008 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Quyết định số 4086/QĐ-UB ngày 07/12/2009 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Quyết định số 1884/QĐ-UBND ngày 14/07/2016 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Quyết định số 1968/QĐ-UBND ngày 17/07/2017 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Quyết định số 2532/QĐ-UB ngày 30/09/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Tân Thành và huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Quyết định số 1092/QĐ-UBND ngày 05/05/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc đính chính nội dung Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 30/09/2019 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;

– Quyết định số 3560/QĐ-UBND ngày 27/11/2020 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 (nay là quy hoạch phân khu) Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) và huyện Châu Đức, tỉnh BR-VT;

2. Hồ sơ, tài liệu dự án:

– Hồ sơ dự án đầu tư được duyệt theo Quyết định số 136/QĐ-SZC-TTĐ ngày 18/10/2011;

– Hồ sơ điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi (Dự án đầu tư) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng Phương Đại Nam lập;

3. Hồ sơ năng lực nhà thầu:

Nhà thầu có đầy đủ năng lực theo quy định.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ DỰ ÁN

1. Nội dung điều chỉnh

– Cập nhật, điều chỉnh chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại của dự án theo quy định tại Quyết định số 1859/QĐ-UBND và Quyết định số 2912/QĐ-UBND phê duyệt giá đất cụ thể để tính bồi thường đối với phần diện tích còn lại chưa phê duyệt phương án bồi thường thuộc dự án Khu công nghiệp – Đô thị Châu Đức tại huyện Châu Đức và Thị xã Phú Mỹ.

– Xác định lại chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật đối với các hạng mục còn lại chưa đầu tư xây dựng theo đơn giá và suất đầu tư các công trình HTKT tại dự án hiện hành, bao gồm: San nền, đường giao thông và hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải, hệ thống cấp nước, hệ thống chiếu sáng, cây xanh thảm cỏ, Nhà máy XLNT, Nhà điều hành...từ đó xác định lại suất đầu tư xây dựng, giá vốn hạ tầng kỹ thuật dự án.

- Điều chỉnh lại tiến độ đầu tư hạ tầng kỹ thuật
- Điều chỉnh lại kế hoạch khai thác, phương án kinh doanh dự án
- Điều chỉnh lại hiệu quả dự án

2. Tổng mức đầu tư điều chỉnh

Tổng mức đầu tư điều chỉnh: **8.001.731.000.000** đồng (Tám ngàn, không trăm lẻ một tỷ, bảy trăm ba mươi một triệu đồng). Trong đó:

Stt	Nội dung	Giá trị (tr.vnd)
1	Giá trị đã đầu tư (2007-2020)	3.097.612
2	Giá trị tiếp tục đầu tư (2020-2027), trong đó:	4.904.119

1. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án

2. Tiến độ thực hiện dự án:

- Thời gian hoạt động dự án: 50 năm (Đến năm 2058)
- Thời gian đầu tư xây dựng: Dự kiến từ năm 2011 đến năm 2027.

3. Hiệu quả dự án

Stt	Nội dung	Đơn vị tính	Giá trị
1	Tổng doanh thu	Triệu đồng	30.301.398
2	Tổng chi phí	Triệu đồng	17.128.848
3	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	13.172.550
	Thuế TNDN	Triệu đồng	2.834.401
4	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	10.338.149
5	NPV	Triệu đồng	293.758
6	IRR	%	64,49

V. KẾT QUẢ THẨM TRA DỰ ÁN

1. Nội dung thẩm tra thiết kế cơ sở: không có.
2. Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng điều chỉnh;

điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: phù hợp

3. Thẩm tra các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án điều chỉnh:

a) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án gồm tổng mức đầu tư điều chỉnh: Phù hợp.

- Kiểm tra phương pháp lập tổng mức đầu tư điều chỉnh; đánh giá nội dung cơ cấu tổng mức đầu tư đề nghị thẩm tra; kiểm tra sự phù hợp trong việc áp dụng, vận dụng định mức, đơn giá và chế độ chính sách liên quan trong công tác lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng: Phù hợp;

- Kiểm tra sự phù hợp khối lượng công việc trong tổng mức đầu tư; kiểm tra tính đúng đắn, hợp lý của nội dung chi phí trong tổng mức đầu tư: Phù hợp;

- Giá trị tổng mức đầu tư sau thẩm tra: **8.001.731.000.000** đồng (*Tám ngàn, không trăm lẻ một tỷ, bảy trăm ba mươi một triệu đồng*)

b) Đánh giá tiến độ thực hiện dự án; chi phí khai thác vận hành; khả năng huy động vốn theo tiến độ, phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án: Phù hợp.

b) Đánh giá về sự cần thiết đầu tư xây dựng gồm sự phù hợp với chủ trương đầu tư, khả năng đáp ứng nhu cầu tăng thêm về quy mô, công suất, năng lực khai thác sử dụng đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh trong từng thời kỳ: Phù hợp;

b) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính khả thi của dự án gồm sự phù hợp về quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng; khả năng đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, giải phóng mặt bằng xây dựng; nhu cầu sử dụng tài nguyên (nếu có), việc bảo đảm các yếu tố đầu vào và đáp ứng các đầu ra của sản phẩm dự án; giải pháp tổ chức thực hiện; kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư; bảo đảm quốc phòng, an ninh và các yếu tố khác: Phù hợp;

4. Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ (nếu có): không

V. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Hồ sơ báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Châu Đức (điều chỉnh) với các nội dung điều chỉnh như trên đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo để thực hiện thẩm định phê duyệt theo quy định.

CHỦ NHIỆM, CHỦ TRÌ THẨM TRA:



...P.S. Baib... Ngọc... Hoàngy.....
.....

(Ký, ghi rõ họ tên, chứng chỉ hành nghề số)

TRUNG TÂM TVTK THẨM ĐỊNH XÂY DỰNG VÀ MÔI TRƯỜNG GIÁM ĐỐC



PHẠM LONG ĐÌNH

