

Số 58/TTr-SZG-KTh

Đồng Nai, ngày 05 tháng 4 năm 2021

## TỜ TRÌNH

### Về việc điều chỉnh Tổng mức đầu tư Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 438/NQ-SZG ngày 13/11/2019 thông qua việc phê duyệt dự án đầu tư Khu dân cư Dịch vụ Giang Điền;

Căn cứ Văn bản số 9605/UBND-KT ngày 21/9/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chuyển giao nhiệm vụ chủ đầu tư các dự án của Tổng công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp cho Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;

Căn cứ Quyết định số 4239/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc Quyết định Chủ trương Đầu tư đối với Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B);

Căn cứ Quyết định số 177/QĐ-SZG-HĐQT ngày 07/7/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền về việc Phê duyệt dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B);

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận về việc tình hình thực hiện dự án và điều chỉnh Tổng mức đầu tư của Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B), cụ thể như sau:

#### 1. Tình hình thực hiện dự án:

Công tác bồi thường giải phóng mặt bằng: Hiện nay, công tác phê duyệt phương án bồi thường và thu hồi đất theo các quyết định phê duyệt đến ngày 11/12/2020 đạt 171/171 hộ với số tiền 895.304.016.276 đồng tương ứng với diện tích 103,33 ha (theo Bảng kê giá trị và Quyết định phương án bồi thường đính kèm) và công tác chi tiền bồi thường đến nay đã có 84/171 hộ nhận tiền bồi thường và ký cam kết bàn giao mặt bằng với số tiền 349.034.137.378 đồng tương ứng với diện tích 406.762,00 m<sup>2</sup>. Như vậy, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng của dự án đã phê duyệt tăng từ **470 tỷ đồng** (theo Quyết định số 177/QĐ-SZG-HĐQT ngày 07/7/2020) lên **900 tỷ đồng**.

- Công tác lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán: Hiện nay đang thực hiện thủ tục lựa chọn nhà thầu tư vấn.

#### 2. Nội dung điều chỉnh:

- Điều chỉnh tổng mức đầu tư:

| Tổng mức đầu tư đã phê duyệt  | Tổng mức đầu tư đề nghị điều chỉnh   |
|---|--|
| Tổng mức đầu tư dự án đã được phê duyệt là <b>1.588.606,93 triệu đồng</b> (đã bao gồm thuế VAT) | Tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh là <b>1.958.825,71 triệu đồng</b> (đã bao gồm thuế VAT) |

Trong đó:

Đvt: triệu đồng

| Stt | Khoản mục chi phí                          | Tổng mức đầu tư<br>Đã phê duyệt | Tổng mức đầu tư<br>Sau điều chỉnh | Ghi chú |
|-----|--|---------------------------------|-----------------------------------|---------|
| 1   | Chi phí xây dựng                           | 856.393,01                      | 856.393,01                        |         |
| 2   | Chi phí thiết bị                           | 5.500,00                        | 5.500,00                          |         |
| 3   | Chi phí Bồi thường, Giải<br>phóng mặt bằng | 470.000,00                      | 900.000,00                        |         |
| 4   | Chi phí Quản lý dự án và chi<br>phí khác   | 93.189,24                       | 59.747,41                         |         |
| 5   | Chi phí dự phòng                           | 162.978,69                      | 137.185,29                        |         |
|     | <b>TỔNG CỘNG:</b>                          | <b>1.588.060,93</b>             | <b>1.958.825,71</b>               |         |

- Phương án tài chính sau khi điều chỉnh tổng mức đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu: 293.823,85 triệu đồng (chiếm 15% tổng mức đầu tư);
- Vốn vay ngân hàng thương mại: 1.371.178,01 triệu đồng (chiếm 70% tổng mức đầu tư);
- Vốn khác: 293.823,85 triệu đồng (chiếm 15% tổng mức đầu tư).

**BẢNG CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN**

|   |                   |                                     |
|---|-------------------|-------------------------------------|
| NPV   | <b>533.374,99</b> | Triệu đồng                          |
| IRR   | <b>21,51%</b>     |                                     |
| B/C   | <b>1,18</b>       |                                     |
| Thời gian hoàn vốn thông thường năm                           | <b>11</b>         | Kể từ khi dự án đi<br>vào hoạt động |
| Thời gian hoàn vốn tính trên dòng tiền đã chiết<br>khấu (năm) | <b>11</b>         |                                     |
| Tỷ suất chiết khấu tính NPV                                   | <b>12%</b>        |                                     |
| Lợi nhuận thuần/ Doanh thu thuần                              | <b>45,51%</b>     |                                     |

Để phù hợp với tình hình thực tế và đảm bảo trình tự, thủ tục thực hiện dự án đầu tư, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận và ủy quyền cho Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện các công việc tiếp theo và phê duyệt điều chỉnh dự án theo quy định.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTh.<sub>nammm</sub>



**Nguyễn Thế Phòng**

**BẢNG KÊ TỔNG GIÁ TRỊ QUYẾT ĐỊNH PHƯƠNG ÁN BỒI THƯỜNG VÀ QUYẾT ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH GIẢM**

*đvt: đồng*

| Stt  | Số, Ngày, Nội dung Quyết định  | Tổng Giá trị BT theo QĐ được duyệt | Tổng Giá trị BT CĐT đã chuyển | Tổng Giá trị BT CĐT chưa chuyển |
|--|--|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|
| <b>I. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường</b>                          |  | <b>1.068.961.017.443</b>           | <b>251.767.580.602</b>        | <b>817.193.436.841</b>          |
| 1  | QĐ 5566/QĐ-UBT ngày 13/12/2017   | 255.379.296.401                    | 130.007.437.184               | 125.371.859.217                 |
| 2  | QĐ 4785/QĐ-UBH ngày 13/9/2018 (B/s chênh lệch giá đất)   | 121.049.987.262                    | 42.373.529.162                | 78.676.458.100                  |
| 3  | QĐ 5902/QĐ-UBT ngày 06/11/2018   | 5.022.232.872                      | 5.022.232.872                 | 0                               |
| 4  | QĐ 1092/QĐ-UBT ngày 18/3/2019  | 943.270.143                        | 943.270.143                   | 0                               |
| 5  | QĐ 2404/QĐ-UBT ngày 30/5/2019  | 872.839.500                        | 872.839.500                   | 0                               |
| 6  | QĐ 3585/QĐ-UBT ngày 07/8/2019  | 5.495.114.277                      | 5.495.114.277                 | 0                               |
| 7  | QĐ 3786/QĐ-UBT ngày 21/8/2019  | 2.011.940.055                      | 2.011.940.055                 | 0                               |
| 8  | QĐ 3793/QĐ-UBT ngày 21/8/2019  | 3.990.882.600                      | 3.990.882.600                 | 0                               |
| 9  | QĐ 4206/QĐ-UBT ngày 10/9/2019 (B/s chênh lệch giá nhà, vật KT)                                   | 5.719.682.692                      | 5.719.682.692                 | 0                               |
| 10   | QĐ 4089/QĐ-UBT ngày 10/9/2019 (Nguyễn Hồng Liên, Chu Thế Vải)                                    | 6.404.479.040                      | 6.404.479.040                 | 0                               |
| 11   | QĐ 4130/QĐ-UBT ngày 10/9/2019 (B/s chênh lệch vị trí đất)  | 46.531.276.368                     | 46.531.276.368                | 0                               |
| 12   | QĐ 4475/QĐ-UBT ngày 23/9/2019 (B/s chênh lệch vị trí đất)  | 413.705.880                        | 413.705.880                   | 0                               |
| 13   | QĐ 6635/QĐ-UBT ngày 26/12/2019 (B/s giải quyết khiếu nại)  | 1.067.347.074                      | 1.067.347.074                 | 0                               |
| 14   | QĐ 6671/QĐ-UBT ngày 27/12/2019 (B/s giải quyết khiếu nại)  | 812.490.180                        | 812.490.180                   | 0                               |
| 15   | QĐ 6672/QĐ-UBT ngày 27/12/2019 (B/s giải quyết khiếu nại)  | 15.673.575                         | 15.673.575                    | 0                               |
| 16   | QĐ 1107/QĐ-UBT ngày 30/3/2020 (B/s giải quyết khiếu nại)   | 85.680.000                         | 85.680.000                    | 0                               |
| 17   | QĐ 6036/QĐ-UBT ngày 11/12/2020 (B/s chênh lệch giá đất)  | 141.957.640.242                    | 0                             | 141.957.640.242                 |
| 18   | QĐ 6133/QĐ-UBT ngày 11/12/2020 (Điều chỉnh giá đất)  | 471.187.479.282                    | 0                             | 471.187.479.282                 |
| <b>II. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường (điều chỉnh giảm lần 1)</b> |  | <b>(1.003.804.695)</b>             | <b>(1.003.804.695)</b>        | <b>0</b>                        |
| 1  | QĐ 6622/QĐ-UBT ngày 27/12/2019<br>Đ/c QĐ 5566/QĐ-UBND ngày 13/12/2017 (B/s giải quyết khiếu nại) | (412.536.195)                      | (412.536.195)                 | 0                               |
| 2  | QĐ 6622/QĐ-UBT ngày 27/12/2019<br>Đ/c QĐ 4785/QĐ-UBND ngày 13/9/2018 (B/s giải quyết khiếu nại)  | (248.344.500)                      | (248.344.500)                 | 0                               |

| Stt   | Số, Ngày, Nội dung Quyết định   | Tổng Giá trị BT<br>theo QĐ được duyệt | Tổng Giá trị BT<br>CĐT đã chuyển | Tổng Giá trị BT<br>CĐT chưa chuyển |
|---|---|---------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------|
| 3   | QĐ 6622/QĐ-UBT ngày 27/12/2019<br>Đ/c QĐ 5092/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 (B/s giải quyết khiếu nại)              | (36.720.000)                          | (36.720.000)                     | 0                                  |
| 4   | QĐ 6622/QĐ-UBT ngày 27/12/2019<br>Đ/c QĐ 4130/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 (B/s giải quyết khiếu nại)               | (306.204.000)                         | (306.204.000)                    | 0                                  |
| <b>III. Quyết định phê duyệt phương án bồi thường (điều chỉnh giảm lần 2)</b> |   | <b>(172.653.196.472)</b>              | <b>0</b>                         | <b>(172.653.196.472)</b>           |
| 1   | QĐ 5612/QĐ-UBND ngày 30/11/2020<br>Đ/c QĐ 6622/QĐ-UBND ngày 26/12/2019<br>Đ/c QĐ 4130/QĐ-UBND ngày 10/9/2019  | (27.298.486.338)                      | 0                                | (27.298.486.338)                   |
| 2   | QĐ 5613/QĐ-UBND ngày 30/11/2020<br>Đ/c QĐ 6635/QĐ-UBND ngày 26/12/2019  | (580.227.000)                         | 0                                | (580.227.000)                      |
| 3   | QĐ 5614/QĐ-UBND ngày 30/11/2020<br>Đ/c QĐ 6622/QĐ-UBND ngày 26/12/2019<br>Đ/c QĐ 5902/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 | (1.594.767.960)                       | 0                                | (1.594.767.960)                    |
| 4   | QĐ 5615/QĐ-UBND ngày 30/11/2020<br>Đ/c QĐ 1092/QĐ-UBND ngày 18/3/2019   | (68.503.200)                          | 0                                | (68.503.200)                       |
| 5   | QĐ 5616/QĐ-UBND ngày 30/11/2020<br>Đ/c QĐ 6671/QĐ-UBND ngày 27/12/2019  | (589.569.180)                         | 0                                | (589.569.180)                      |
| 6   | QĐ 5617/QĐ-UBND ngày 30/11/2020<br>Đ/c QĐ 4089/QĐ-UBND ngày 10/9/2019   | (3.843.316.140)                       | 0                                | (3.843.316.140)                    |
| 7   | QĐ 5618/QĐ-UBND ngày 30/11/2020<br>Đ/c QĐ 5566/QĐ-UBND ngày 13/12/2017<br>Đ/c QĐ 6622/QĐ-UBND ngày 26/12/2019 | (63.661.310.060)                      | 0                                | (63.661.310.060)                   |
| 8   | QĐ 5619/QĐ-UBND ngày 30/11/2020<br>Đ/c QĐ 4785/QĐ-UBND ngày 13/9/2018<br>Đ/c QĐ 6622/QĐ-UBND ngày 26/12/2019  | (75.017.016.594)                      | 0                                | (75.017.016.594)                   |
| <b>TỔNG CỘNG: I + II + III</b>  |   | <b>895.304.016.276</b>                | <b>250.763.775.907</b>           | <b>644.540.240.369</b>             |