

Số: 417 /TTr-SZG

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2019

TỜ TRÌNH
Về việc phê duyệt dự án đầu tư Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

Căn cứ Điều lệ Công ty CP Sonadezi Giang Điền;

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/NQ-SZG-HĐQT ngày 23/10/2019;

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;

Trên cơ sở được sự chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai đối với dự án Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền, Công ty đã thực hiện lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án. Sau khi xem xét và tổ chức thẩm định dự án, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua việc phê duyệt dự án đầu tư Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền, cụ thể như sau:

1. Tên dự án: Khu Dân cư Dịch vụ Giang Điền (Khu B)
2. Vị trí: tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.
3. Mục tiêu đầu tư dự án: đầu tư xây dựng đồng bộ một khu dân cư có đầy đủ các chức năng trong khu vực phát triển công nghiệp với nhiều loại hình nhà ở khác nhau, cùng các công trình tiện ích cần thiết phục vụ nhu cầu của người dân định cư trong và ngoài dự án.
4. Diện tích sử dụng đất: khoảng 104,16 ha.
5. Quy mô dự án: dự án nhóm B, quy mô khoảng 2.835 căn nhà (bao gồm đất nền, nhà xây dựng sẵn, căn hộ chung cư).
6. Tiến độ thực hiện dự án: từ năm 2019 đến năm 2029.
7. Tổng mức đầu tư: 1.487.786.700.000 đồng (chưa gồm thuế GTGT).
8. Nguồn vốn đầu tư:
 - Vốn chủ sở hữu: 223.168.000.000 đồng (chiếm 15% tổng mức đầu tư của dự án);
 - Vốn vay ngân hàng thương mại: 1.041.450.700.000 đồng (70% tổng mức đầu tư dự án);
 - Vốn khác: 223.168.000.000 đồng (15% tổng mức đầu tư của dự án).
9. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư sẽ trực tiếp quản lý dự án theo đúng các quy định về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành của Nhà nước.

10. Các chỉ tiêu tài chính của dự án:

+ NPV:	466.895,28 triệu đồng
+ IRR:	24,01%
+ B/C:	1,22
+ Thời gian hoàn vốn thông thường:	11 năm
+ Thời gian hoàn vốn (có tính chiết khấu):	11 năm
+ Tỷ suất chiết khấu tính NPV:	12%
+ Lợi nhuận thuần/doanh thu thuần:	44,89%

(Báo cáo tóm tắt các nội dung dự án đính kèm).

Dự án KDC Dịch vụ Giang Điền đóng vai trò quan trọng trong kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trong dài hạn, đảm bảo nguồn doanh thu, lợi nhuận của Công ty cũng như góp phần tạo công ăn việc làm và mang lại hiệu quả kinh tế-xã hội cho địa phương.

Dự án có vốn đầu tư trên 35% tổng giá trị tài sản Công ty, theo quy định của Điều lệ Công ty thuộc thẩm quyền phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- HĐQT;
- Lưu: VT, KTh.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



[Signature]

Nguyễn Thế Phòng

Đồng Nai, ngày 28 tháng 10 năm 2019

BÁO CÁO TÓM TẮT
Dự án đầu tư Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B)
(Đính kèm Tờ trình số 117/TTr-SZG ngày 28/10/2019)

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

I. Căn cứ pháp lý của dự án:

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 833/QĐ-UBND ngày 21/3/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt đánh giá tác động môi trường Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B);

Căn cứ Văn bản số 1433/SXD-QLXD của Sở Xây dựng ngày 10/4/2019 về việc thẩm định thiết kế cơ sở hạ tầng kỹ thuật của Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B) tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom;

Căn cứ hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B);

II. Thông tin chung dự án:

1. **Tên dự án:** Khu dân cư – Dịch vụ Giang Điền (Khu B);

2. **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;

3. **Mục tiêu, quy mô dự án, tiến độ thực hiện:**

- *Mục tiêu đầu tư của dự án:* Đầu tư xây dựng đồng bộ một Khu dân cư có đầy đủ các chức năng trong khu vực phát triển công nghiệp với nhiều loại hình nhà ở khác nhau, cùng các công trình tiện ích cần thiết phục vụ nhu cầu sinh hoạt, y tế, giáo dục, văn hóa, giải trí cho người dân định cư trong và ngoài dự án.

- *Quy mô dự án:* Khoảng 2.835 căn nhà (bao gồm đất nền, nhà xây dựng sẵn, căn hộ chung cư).

- *Phạm vi đầu tư:*

+ Bồi thường giải phóng mặt bằng;

+ Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật bao gồm: San nền; Đường giao thông; Thoát nước mưa; Thoát nước thải; Cấp nước; Cấp điện; Chiếu sáng; Thông tin liên lạc; Cây xanh; Công viên; Trạm bơm tăng áp; Trạm xử lý nước thải;

+ Đầu tư xây dựng hai lô nhà liên kế 15 và 16 theo quy hoạch.

- *Tiến độ thực hiện dự án:* 2019-2029.

4. **Nhóm dự án:** Dự án nhóm B.

5. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được cấp quyết định chủ trương đầu tư (Quyết định số 4239/QĐ-UBND ngày 29/11/2018).

6. Địa điểm thực hiện dự án: Tại xã Giang Điền, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

7. Diện tích sử dụng đất: Khoảng 104,16 ha.

BẢNG QUY HOẠCH DIỆN TÍCH SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	470.864	45,21%
1.1	Nhà biệt thự	63.929,0	6,14%
1.2	Nhà vườn	99.742,0	9,58%
1.3	Nhà liên kế phố	148.474,0	14,25%
1.4	Nhà chung cư	158.791,0	15,25%
2	Đất công cộng	135.395,0	13,00%
2.1	Công trình Công cộng	13.384,0	1,28%
2.2	Công trình Văn hóa	14.818,0	1,42%
2.3	Công trình Y tế	15.707,0	1,51%
2.4	Công trình Giáo dục	70.014,0	6,72%
2.5	Công trình thương mại – dịch vụ	21.472,0	2,06%
3	Đất cây xanh – Thể dục Thể thao	113.887,0	10,93%
4	Giao thông nội bộ	240.964,0	23,13%
5	Đất khác	80.465,0	7,73%
5.1	Giao thông đối ngoại	33.029,0	3,17
5.2	Cây xanh cách ly	40.107,0	3,85%
5.3	Công trình đầu mối kỹ thuật	7.329,0	0,7%
TỔNG CỘNG		1.041.575,0	100,0%

8. Tổng mức đầu tư: 1.487.786.700.000 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT);

(Bằng chữ: Một ngàn, bốn trăm tám mươi bảy tỷ, bảy trăm tám mươi sáu triệu, bảy trăm ngàn đồng).

BẢNG TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Đvt: triệu đồng

Stt	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT (10%)	Giá trị sau thuế
1	Chi phí xây dựng	778.539,10	77.853,91	856.393,01
1.1	Hệ thống đường giao thông	220.885,83	22.088,58	242.974,41
1.2	San nền	31.105,08	3.110,51	34.215,59
1.3	Hệ thống thoát nước mưa	45.693,85	4.569,38	50.263,23
1.4	Hệ thống thoát nước thải	20.640,95	2.064,10	22.705,05

Stt	Khoản mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế GTGT (10%)	Giá trị sau thuế
1.5	Cấp nước	15.793,26	1.579,33	17.372,59
1.6	Cấp điện	96.055,20	9.605,52	105.660,72
1.7	Chiếu sáng	23.501,90	2.350,19	25.852,09
1.8	Hệ thống thông tin liên lạc	9.978,00	997,80	10.975,80
1.9	Cây xanh khu vực	4.746,60	474,66	5.221,26
1.10	Công viên cây xanh	56.358,42	5.635,84	61.994,26
1.11	Trạm bơm tăng áp	9.000,00	900,00	9.900,00
1.12	Nhà máy xử lý nước thải	43.200,00	4.320,00	47.520,00
1.13	Lô nhà liên kế 15 - 16	201.580,01	20.158,00	221.738,01
2	Chi phí thiết bị	5.000,00	500,00	5.500,00
3	Chi phí đền bù, GPMB	470.000,00	0	470.000,00
4	Chi phí QLDA & chi phí khác	86.085,16	7.104,08	93.189,24
4.1	Chi phí quản lý dự án	12.917,10	0,00	12.917,10
4.2	Chi phí tư vấn đầu tư	37.248,91	3.516,64	40.765,54
4.3	Chi phí khác	35.919,15	3.587,44	39.506,59
5	Dự phòng phí	148.162,44	14.816,24	162.978,69
	Tổng cộng	1.487.786,70	100.274,23	1.588.060,93

9. Nguồn vốn đầu tư:

- Vốn chủ sở hữu: 223.168.000.000 đồng (chiếm 15% tổng mức đầu tư của dự án);
- Vốn vay ngân hàng thương mại: 1.041.450.700.000 đồng (chiếm 70% tổng mức đầu tư của dự án);
- Vốn khác: 223.168.000.000 đồng (chiếm 15% tổng mức đầu tư của dự án).

10. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư sẽ trực tiếp quản lý dự án theo đúng các quy định về quản lý đầu tư xây dựng hiện hành của Nhà nước;

11. Tiêu chuẩn quy chuẩn áp dụng: Áp dụng các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành của nhà nước về quản lý đầu tư dự án xây dựng.

12. Tổ chức lập dự án đầu tư, khảo sát, thiết kế cơ sở:

- Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Sonadezi Giang Điền;
- Nhà thầu lập hồ sơ Thiết kế cơ sở: Công ty Cổ phần MCO – Tư vấn & Xây dựng; Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Phương Đại Nam;
- Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty TNHH Khảo sát và Xây dựng 6;
- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Tư vấn Nam Khang.

13. Kết quả sản xuất kinh doanh

- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh để phân lô bán nền (đất xây dựng nhà liên kế, nhà vườn, biệt thự), bán nhà xây thô (nhà liên kế lô 15,16) và chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thu phí hạ tầng cho nhà đầu tư cấp 2 theo hình thức cho thuê thu tiền một lần (đất xây dựng chung cư, trung tâm thương mại, công trình công cộng, văn hoá, y tế, giáo dục).

BẢNG KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA DỰ ÁN

Stt	Chỉ tiêu	Thành tiền (triệu đồng)
I	Doanh thu hoạt động	5.298.871,00
II	Chi phí hoạt động	2.241.565,33
1	Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng	1.487.786,70
2	Chi phí bán hàng, marketing	61.922,45
3	Chi phí quản lý	24.768,98
4	Chi phí duy tu, sửa chữa, vận hành	24.768,98
5	Lãi vay	642.318,22
III	Lợi nhuận trước thuế TNDN	3.057.305,67
IV	Thuế TNDN	678.613,71
V	Lợi nhuận sau thuế	2.378.691,97

14. Hiệu quả đầu tư dự án:

BẢNG CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

NPV	466.895,28	Triệu đồng
IRR	24,01%	
B/C	1,22	
Thời gian hoàn vốn thông thường (năm)	11	Kể từ khi dự án đi vào hoạt động
Thời gian hoàn vốn tính trên dòng tiền đã chiết khấu (năm)	11	
Tỷ suất chiết khấu tính NPV	12%	
Lợi nhuận thuần/ Doanh thu thuần	44,89%	

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTh.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thế Phòng