

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:



- Địa chỉ : Km2, Tỉnh lộ 769, Thị trấn Dầu Giây, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Điện thoại : 0251.3770945; Web: kcndaugiai.vn

+ 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).

