

(Bằng chữ: Tám trăm năm mươi hai tỷ, bốn trăm bốn mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi tám ngàn, bốn trăm tám mươi đồng).

Trong đó bao gồm các chi phí sau:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Giá trị đã thực hiện	Giá trị đầu tư trong thời gian tới	TMĐT sau khi điều chỉnh
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	217.179.622.362	0	217.179.622.362
II	Chi phí xây dựng	289.495.136.069	155.063.800.630	444.558.936.699
1	San nền	12.522.693.325	1.266.759.510	13.789.452.835
2	Hệ thống cấp nước	19.023.325.837	1.192.905.305	20.216.231.143
3	Hệ thống thoát nước mưa trong KCN	86.652.516.704	34.125.536.845	120.778.053.548
4	Hệ thống thoát nước thải, VSMT	26.991.616.865	38.011.396.359	65.003.013.224
5	Công trình thoát nước mưa ngoài KCN	0	13.043.180.127	13.043.180.127
6	Hệ thống cấp điện	18.543.326.174	3.863.127.628	22.406.453.802
7	Hệ thống đường giao thông	110.932.584.024	29.552.702.696	140.485.286.721
8	Công viên cây xanh	2.498.421.409	1.387.395.755	3.885.817.163
9	Hàng rào KCN	10.518.090.000	12.658.264.605	23.176.354.605
10	Vệ sinh môi trường	0	0	0
11	Khu điều hành dịch vụ và trang thiết bị	1.812.561.732	19.962.531.800	21.775.093.532
III	Chi phí thiết bị	17.300.255.013	40.958.135.539	58.258.390.552
IV	Chi phí quản lý dự án	1.370.503.706	3.060.515.504	4.431.019.210
V	Chi phí tư vấn	22.209.458.373	7.289.290.633	29.498.749.006
VI	Chi phí khác	2.314.772.599	17.307.252.944	19.622.025.543
VII	Chi phí dự phòng	0	22.367.899.525	22.367.899.525
VIII	Tổng cộng (chưa bao gồm thuế GTGT)	549.869.748.122	246.046.894.775	795.916.642.898
IX	Thuế GTGT	33.086.287.655	23.447.037.927	56.533.325.583
XI	Tổng cộng (đã bao gồm thuế GTGT)	582.956.035.778	269.493.932.702	852.449.968.480

+ Tổng mức đầu tư của dự án sau điều chỉnh:

Tổng mức đầu tư sau điều chỉnh là **852.449.968.480 đồng**, tăng **286.039.215.280 đồng** so với tổng mức đầu tư đã được phê duyệt ban đầu, cụ thể:

ĐVT: đồng

STT	Nội dung	Giá trị TMĐT ban đầu	Giá trị TMĐT điều chỉnh	Tăng/ Giảm
I	Chi phí bồi thường, hỗ trợ, tái định cư	246.285.175.803	217.179.622.362	(29.105.553.441)
II	Chi phí xây dựng	289.448.095.000	444.558.936.699	155.110.841.699
1	San nền	8.372.900.000	13.789.452.835	5.416.552.835



2	Hệ thống cấp nước	18.786.900.000	20.216.231.143	1.429.331.143
3	Hệ thống thoát nước mưa trong KCN	40.317.600.000	120.778.053.548	80.460.453.548
4	Hệ thống thoát nước thải, VSMT	59.034.500.000	65.003.013.224	5.968.513.224
5	Công trình thoát nước mưa ngoài KCN	21.660.000.000	13.043.180.127	(8.616.819.873)
6	Hệ thống cấp điện	12.756.000.000	22.406.453.802	9.650.453.802
7	Hệ thống đường giao thông	87.435.695.000	140.485.286.721	53.049.591.721
8	Công viên cây xanh	14.199.500.000	3.885.817.163	(10.313.682.837)
9	Hàng rào KCN	14.885.000.000	23.176.354.605	8.291.354.605
10	Vệ sinh môi trường	1.000.000.000	0	(1.000.000.000)
11	Khu điều hành dịch vụ và trang thiết bị	11.000.000.000	21.775.093.532	10.775.093.532
III	Chi phí thiết bị	0	58.258.390.552	58.258.390.552
IV	Chi phí quản lý dự án		4.431.019.210	
V	Chi phí tư vấn	19.571.389.197	29.498.749.006	33.980.404.562
VI	Chi phí khác		19.622.025.543	
VII	Chi phí Dự phòng	11.106.093.200	22.367.899.525	11.261.806.325
VIII	Tổng cộng (chưa bao gồm thuế GTGT)	566.410.753.200	795.916.642.898	229.505.889.698
IX	Thuế GTGT	0	56.533.325.583	56.533.325.583
XI	Tổng cộng (đã bao gồm thuế GTGT)	566.410.753.200	852.449.968.480	286.039.215.280
	Suất đầu tư trên diện tích đất cho thuê (đồng/m ²)	275.304	386.528	111.224
	Suất đầu tư trên diện tích đất cho thuê (USD/m ²)	11,97	16,80	4,83

* Lấy tỷ giá 1 USD = 23.000 đồng.

Tổng giá trị đầu tư dự kiến là 852.449.968.480 đồng, tăng 286.039.215.280 đồng so với giá trị đầu tư được duyệt (566.410.753.200 đồng); Trong đó:

- Về chi phí bồi thường hỗ trợ, tái định cư: giảm 29.105.553.441 đồng, do thực tế phát sinh đền bù nhỏ hơn so với dự toán phê duyệt ban đầu.
- Về khối lượng: tăng 471.865.209 đồng, do điều chỉnh quy hoạch chi tiết theo Quyết định của UBND tỉnh, làm thay đổi một số hạng mục xây lắp.
- Về đơn giá: tăng 314.672.903.513 đồng, do thời gian thực hiện dự án kéo dài so với thời gian được duyệt (dự kiến 2008 - 2024 so với ban đầu là 2008 - 2011), làm đơn giá thực tế các hạng mục đầu tư tăng so với đơn giá được duyệt.

(kèm bảng so sánh chi tiết giá trị đầu tư chênh lệch so với dự án được duyệt)

Với tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh là **852.449.968.480 đồng** thì suất vốn đầu tư của dự án “Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN Dầu Giây” là 2,58 tỷ/ha. Nếu so sánh với suất vốn đầu tư được Bộ Xây dựng ban hành cho hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật KCN có diện tích trên 300 ha năm 2009 tại Quyết định số 411/QĐ-BXD ngày 31/03/2010 là 4,5 tỷ đồng/ha và suất vốn đầu tư năm 2022 tại Quyết định số 510/QĐ-



BXD ngày 31/03/2010 là 4,5 tỷ đồng/ha và suất vốn đầu tư năm 2022 tại Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 là 8,27 tỷ đồng/ha thì TMĐT điều chỉnh so với mặt bằng chung là tiết kiệm.

13. Nguồn vốn đầu tư của dự án: Nguồn vốn để thực hiện hoàn thiện dự án từ nguồn vốn ứng trước của nhà đầu tư thuê đất trả phí sử dụng hạ tầng một lần, đảm bảo cho việc đầu tư hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh, không cần vay hoặc huy động thêm từ các cổ đông.

14. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án và thuê tư vấn.

15. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả kinh tế và xã hội của dự án:

Kết quả các chỉ tiêu đánh giá lại hiệu quả kinh tế của dự án sau khi thực hiện điều chỉnh tổng mức đầu tư theo phương án xây dựng hoàn thiện dự án và thời gian cho thuê lấp đầy KCN là năm 2024, cụ thể như sau:

Stt	Chỉ tiêu	
1	Tỷ lệ chiết khấu	16%
2	Giá trị hiện tại thuần NPV	109.617.237.336 đồng
3	Tỷ lệ hoàn vốn nội bộ IRR	32,39%
4	Thời gian hoàn vốn	Đến hết năm 2024

Kiến nghị:

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần KCN Dầu Giây kính đề nghị các Cổ đông Công ty xem xét thông qua việc điều chỉnh Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng Khu Công nghiệp Dầu Giây.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
KT. CHỦ TỊCH
THÀNH VIÊN**



Nguyễn Thành Sơn

