

Số: 28 /TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 15 tháng 05 năm 2024

TỜ TRÌNH

V/v ĐTXD và kinh doanh BĐS lô đất CC2, CC3 Phước An – Long Thọ và Long Tân
Central riverside thuộc địa bàn huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông

Theo qui định của Điều lệ Công ty thì dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh có tổng mức đầu tư lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính năm của Công ty sẽ phải được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ, trong quá trình đầu tư và tiếp thị dự án, sau khi xem xét Báo cáo 67/BC – PTDA ngày 25/04/2024 của Tổng Giám đốc Hội đồng quản trị kính trình Đại hội cổ đông xem xét thông qua các dự án được trình bày sau đây :

I. Dự án Khu dân cư Long Tân Central Riverside, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai :

Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2021 và năm 2022 đã thông qua việc: “chấp thuận giao cho Hội đồng quản trị tiếp tục hoạt động phát triển dự án và thực hiện công tác tạo lập quỹ đất với đơn giá thỏa thuận theo giá thị trường tại từng thời điểm tại khu đất đầu tư giai đoạn 1 (35,12 ha) dự án Long Tân Central Riverside xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.”

Đến nay sau thời gian triển khai thực hiện Nghị quyết do giá thị trường có nhiều biến động và khó khăn trong việc thỏa thuận với người dân là chủ sở hữu đất tại khu vực nên công tác tạo lập quỹ đất chưa hoàn thành. Đồng thời đơn giá theo suất vốn đầu tư tăng dẫn đến chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và các chi phí đầu tư khác cũng tăng theo.

Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ xem xét việc cho phép tiếp tục thực hiện tạo lập quỹ đất, triển khai công tác phát triển DA, với nội dung sau :

- Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng khu dân cư đô thị.
- Quy mô dự án: 35,12 ha với các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất theo Qui định Quản lý xây dựng theo Quy hoạch phân khu 3.2 được phê duyệt tại Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 26/03/2019 của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Tổng mức đầu tư: 2,806,722,357,547 đồng (tạm tính theo suất vốn đầu tư năm 2022)
 - Vốn chủ sở hữu tối thiểu (15% TMĐT): 421.000.000.000 đồng
 - Hình thức thực hiện : tự thực hiện hoặc tìm kiếm đối tác để cùng thực hiện dự án.
 - Đơn giá dự kiến tạo lập quỹ đất: theo giá thị trường tại thời điểm thực hiện thỏa thuận
- Thời gian thực hiện tạo lập quỹ đất: cho đến khi tham gia đăng ký thực hiện dự án

hoặc đủ điều kiện đề xuất thực hiện dự án, dự kiến năm 2024-2025

- Hiệu quả kinh tế (dự kiến) : tỷ suất lợi nhuận ~ 15%.

* Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông chấp thuận các chỉ tiêu của dự án nêu trên và giao cho Hội đồng quản trị tiếp tục hoạt động phát triển dự án và tiếp tục thực hiện công tác tạo lập quỹ đất với đơn giá theo giá thị trường tại thời điểm thực hiện thoả thuận trên khu đất đầu tư giai đoạn 1 (35,12 ha), thời gian thực hiện tạo lập quỹ đất: cho đến khi tham gia đăng ký thực hiện dự án hoặc đủ điều kiện đề xuất thực hiện dự án - dự kiến năm 2024-2025.

II. Nghiên cứu đầu tư xây dựng và kinh doanh BĐS tại lô đất CC2:

Dự án Tổ hợp chung cư CC2 đã được Đại hội đồng cổ đông năm 2022 thông qua kế hoạch đầu tư và kinh doanh BĐS tại Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ 2022 ngày 15/09/2022. Hiện nay, dự án đang điều chỉnh Quy hoạch chung đô thị mới Nhơn Trạch đến năm 2045. Trong thời gian qua, thị trường BĐS và suất vốn đầu tư thay đổi, tiến độ thực hiện cần điều chỉnh nên Hội đồng quản trị báo cáo ĐHĐCĐ điều chỉnh một số chỉ tiêu cơ bản của dự án như sau:

1. Tên dự án: Tổ hợp chung cư CC2

2. Địa điểm: Lô đất CC2 thuộc Đơn vị ở số 01, Khu dân cư Phước An - Long Thọ, xã Long Thọ, huyện Nhơn Trạch - Tỉnh Đồng Nai.

3. Mục tiêu đầu tư dự án: Đầu tư xây dựng mới Nhà ở chung cư kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại.

4. Quy mô dự án dự kiến:

- Diện tích khu đất: 26.780 m²

+ Diện tích đất xây dựng: 10.138 m²

+ Tổng diện tích sàn xây dựng: 131.008 m²

- Mật độ xây dựng: 37,86 %

- Chiều cao tầng: 12 tầng + 01 hầm

- Loại hình công trình:

+ Nhà chung cư kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại

+ Số lượng toà chung cư: 06 toà

- Cấp công trình: Công trình cấp II

5. Tổng mức đầu tư (dự kiến): 1.451.933.000.000 đồng (tạm tính theo suất vốn đầu tư năm 2022)

Lô đất CC2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất - số BD 157569 ngày 26/11/2010 cho Tổng công ty xây dựng Hà Nội - với mục đích sử dụng là đất ở tại nông thôn - và đã được chuyển nhượng cho Công ty CP Lắp máy Điện nước và Xây dựng ngày 27/10/2016.

6. Nguồn vốn thực hiện dự án: vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn hợp pháp khác

7. Vốn chủ sở hữu tối thiểu (20% TMĐT): 290.366.600.000 đồng

8. Hình thức thực hiện : tự thực hiện hoặc tìm kiếm đối tác để cùng thực hiện DA.

9. Tiến độ thực hiện dự án : dự kiến Quý II/2025 đến Quý II/2030

10. Hiệu quả kinh tế : dự kiến tỷ suất lợi nhuận: ~ 15%.

Kiến nghị ĐHCĐ: chấp thuận các chỉ tiêu của dự án nêu trên và giao cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện tại lô đất CC2 theo qui định của pháp luật và Công ty.

III. Nghiên cứu ĐTXD khu chung cư nhà ở xã hội tại khu đất 2.1 ha (lô CC3) - Đơn vị ở số 2 - Khu dân cư Phước An - Long Thọ, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai

Lô đất CC3 thuộc Đơn vị ở số 02 - KDC Phước An - Long Thọ, dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt chủ trương đầu tư - Quyết định số 2438/QĐ-UBND ngày 09/10/2023 theo hình thức: đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.

1. Tên dự án: Khu chung cư nhà ở xã hội
2. Địa điểm: Lô đất CC3 thuộc Đơn vị ở số 02, Khu dân cư Phước An – Long Thọ, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
3. Mục tiêu đầu tư: đầu tư xây dựng nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp, công nhân, người lao động trên địa bàn huyện Nhơn Trạch.
4. Quy mô dự án (dự kiến):
 - + Diện tích khu đất: 21.162 m²
 - + Diện tích đất xây dựng 8.464,8 m²
 - + Mật độ xây dựng: 40 %
 - + Số lượng toà nhà (dự kiến): 06 toà
 - + Chiều cao tầng: 12 tầng + 01 hầm
 - + Hệ số sử dụng đất: 4,77 lần
5. Tổng mức đầu tư: 1.080.938.066.000 đồng (tạm tính theo suất vốn đầu tư năm 2022)
6. Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn hợp pháp khác.
7. Vốn chủ sở hữu tối thiểu (20% TMĐT): 216.187.613.000 đồng.
8. Hình thức thực hiện dự án: liên danh với các nhà đầu tư để tham gia đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất. Nếu trúng thầu, Công ty sẽ góp tối đa 50% vốn Chủ sở hữu của dự án để cùng đầu tư kinh doanh và phân chia lợi nhuận theo qui định của pháp luật.
9. Tiến độ thực hiện dự án (dự kiến): từ Quý III/2024 đến Quý IV/2027.
10. Hiệu quả kinh tế (dự kiến): tỷ suất lợi nhuận ~ 11%.

Kiến nghị ĐHCĐ: chấp thuận các chỉ tiêu của dự án nêu trên và giao cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện tại lô đất CC3 theo qui định của pháp luật và Công ty. Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét quyết định chuẩn bị vốn đầu tư và các hình thức thực hiện dự án.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HĐQT, Hồ sơ ĐHCĐ 2024



Vũ Hồng Minh