

**CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 2 CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 35./TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2023

**TỜ TRÌNH**

**CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CP SÔNG ĐÀ 2**

*(V/v thông qua Báo cáo NCKT dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2)*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Sông Đà 2

Căn cứ:

- Luật đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP 26/03/2021 hướng dẫn Luật Đầu tư 2020;
- Thông tư 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 quy định các mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư.
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Sông Đà 2,
- Kế hoạch SXKD năm 2023, 5 năm 2020-2025 và định hướng phát triển của Công ty CP Sông Đà 2;
- Quyết định số 244/QĐ-HĐQT ngày 23/11/2017 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sông Đà 2 về việc ban hành Quy chế phân cấp quản lý hoạt động đầu tư và đấu thầu lựa chọn nhà thầu thực hiện dự án đầu tư của Công ty CP Sông Đà 2;
- Nghị quyết số 27/NQ-HĐQT ngày 27/02/2018 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sông Đà 2 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp CT2 - KĐT Hồ Xương Rồng;
- Nghị quyết số 42/NQ-HĐTV ngày 02/05/2018 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Sông Đà về việc thông qua chủ trương nghiên cứu đầu tư -Dự án Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 tại KĐT.Hồ Xương Rồng, TP Thái Nguyên của Công ty cổ phần Sông Đà 2;
- Nghị quyết số 55/NQ-HĐQT ngày 02/05/2019 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sông Đà 2 về việc thống nhất lựa chọn phương án thiết kế kiến trúc-Dự án Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 tại KĐT.Hồ Xương Rồng, TP Thái Nguyên;

- Nghị quyết số 03/NQ-HĐQT ngày 08/01/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Sông Đà 2 về việc thống nhất lựa chọn phương án điều chỉnh thiết kế tổng mặt bằng khối đế (phương án 02) - Dự án Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 tại KĐT.Hồ Xương Rồng, TP Thái Nguyên;
- Văn bản số 1645/PCCC&CHCN-Đ2 ngày 04/09/2019 của Phòng Cảnh sát PCCC&CHCN – Công an tỉnh Thái Nguyên về việc ý kiến về giải pháp phòng cháy và chữa cháy đối với thiết kế cơ sở;
- Văn bản số 268/TC-QC ngày 16/06/2020 của Cục Tác chiến – Bộ Tổng tham mưu Bộ Quốc phòng về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình;
- Văn bản số 1026/SXD-QLXD ngày 08/05/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở của dự án Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 - KĐT Hồ Xương Rồng;
- Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi số 09/CBST ngày 18/09/2020 của Công ty Cổ phần Khoa học và Công nghệ xây dựng;
- Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 - KĐT Hồ Xương Rồng do công ty cổ phần TVTK Xuân Mai lập tháng 5/2023;
- Báo cáo kết quả thẩm tra Tổng mức đầu tư giai đoạn Báo cáo nghiên cứu khả thi số 10/CBST ngày 15/5/2023 của Công ty Cổ phần Khoa học và Công nghệ xây dựng;
- Các văn bản pháp lý có liên quan.

Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Sông Đà 2 xem xét thông qua Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 - KĐT Hồ Xương Rồng trên cơ sở những nội dung dưới đây:

#### **A. MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN:**

Xây dựng dự án “Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 -Khu đô thị Hồ Xương Rồng” (bao gồm các hạng mục như: shop house; siêu thị; văn phòng; căn hộ chung cư; tầng đỗ xe ô tô và xe máy; bể bơi; dịch vụ nhà hàng và tổ chức sự kiện... có không gian sinh hoạt cộng đồng và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo quy định) có khả năng đáp ứng nhu cầu về nhà ở thay thế các căn hộ chung cư cũ trên địa bàn vừa đáp ứng nhu cầu kinh doanh các dịch vụ thương mại có quy mô vừa và nhỏ (phù hợp với sản phẩm kinh doanh của đơn vị) vừa đáp ứng đòi hỏi của thị trường bất động sản, trong khi đó không tách rời mục tiêu của quy hoạch chung Thành phố Thái Nguyên điều chỉnh đến năm 2035 tầm nhìn đến 2050 đã được phê duyệt là yêu cầu đầu tư cấp thiết của không những của nhà đầu tư mà còn đáp ứng nhu cầu của nhân dân và của chính quyền địa phương.

## B. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN:

1. Tên dự án: Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 - KĐT Hồ Xương Rồng
2. Tên chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Sông Đà 2.
3. Địa điểm xây dựng: Lô đất CT2 – KĐT Hồ Xương Rồng, phường Phan Đình Phùng, thành phố Thái Nguyên.
4. Nhóm dự án; Loại, cấp công trình: Dự án nhóm B - Công trình dân dụng cấp I
5. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư: Nằm trong phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư của dự án Khu đô thị Hồ Xương Rồng, thành phố Thái Nguyên.
6. Nhà thầu tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xuân Mai
7. Nhà thầu tư vấn thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty Cổ phần Khoa học và Công nghệ xây dựng
8. Nhà thầu tư vấn khảo sát xây dựng: Công ty Cổ phần Tư vấn Sông Đà

## C. CÁC CHỈ TIÊU KỸ THUẬT VÀ XÂY DỰNG:

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	THÔNG SỐ
1	DIỆN TÍCH KHU ĐẤT	m <sup>2</sup>	5.427
2	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	m <sup>2</sup>	2970
3	DIỆN TÍCH XÂY DỰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH	m <sup>2</sup>	1.957,3
4	TẦNG CAO CÔNG TRÌNH	Tầng	22
5	TẦNG CAO KHỐI ĐỂ (SHOPHOUSE + DỊCH VỤ)	Tầng	3
6	TẦNG CAO KHỐI THÁP - Tầng 4: kỹ thuật, dịch vụ tiện ích - Tầng 5-20 căn hộ ở. - Tầng 21-22 Căn hộ ở dạng Duplex.	Tầng	19
7	TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG (KHÔNG TÍNH HẦM)	m <sup>2</sup>	44.654,7
8	MẬT ĐỘ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	%	54,7%

0023682  
CÔNG TY  
CỔ PHẦN  
SÔNG ĐÀ  
TP

#### D. CÁC CHỈ TIÊU VỀ KINH TẾ:

TT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ
<b>I.</b>	<b>Tổng mức đầu tư sau thuế</b>	đồng	<b>664.282.038.658</b>
1	Chi phí về đất	đồng	53.110.792.800
2	Chi phí xây lắp	đồng	455.464.520.736
3	Chi phí thiết bị	đồng	55.263.731.957
4	Chi phí Quản lý dự án	đồng	7.958.678.362
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	đồng	21.388.120.619
6	Chi phí khác	đồng	2.899.341.417
7	Chi phí dự phòng	đồng	29.804.259.295
8	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	đồng	38.392.593.472
<b>II</b>	<b>Doanh số bán căn hộ dự kiến trong giai đoạn xây dựng</b>	đồng	<b>779.972.195.200</b>
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế cộng dồn</b>	đồng	<b>208.674.628.719</b>
<b>IV</b>	<b>Chỉ số NPV</b>	triệu đồng	<b>2.288</b>
<b>V</b>	<b>Tỷ suất hoàn vốn nội bộ(IRR)</b>	%	<b>12,31%</b>

#### E. ĐÁNH GIÁ CHUNG HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

##### 1. Đối với tỉnh Thái Nguyên – nơi triển khai dự án:

Qua các nghiên cứu, đánh giá về thị trường cũng như các điều kiện kinh tế - Xã hội hiện nay tại Việt Nam, có thể thấy rằng “Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 -Khu đô thị Hồ Xương Rồng” sẽ đáp ứng được nhu cầu thị trường. Việc Dự án được hình thành và đi vào hoạt động sẽ cung cấp các căn hộ hiện đại, đồng thời đóng góp vào sự phát triển cơ sở hạ tầng, mang lại một bộ mặt mới cho khu vực Tp Thái Nguyên trong thời kỳ công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Dự án với kế hoạch kinh doanh hiệu quả từ những nhà đầu tư có kinh nghiệm cũng sẽ góp phần vào sự tăng trưởng kinh tế nói chung trên toàn tỉnh.

Có thể khẳng định rằng với việc Dự án được tiến hành đầu tư, xây dựng, kinh doanh khai thác bởi các nhà đầu tư trong nước sẽ tạo nên những lợi ích về chính trị, kinh tế và xã hội cho tỉnh Thái Nguyên bởi những lý do sau:

- Xét dưới góc độ kinh tế, các nhà đầu tư trong nước sẽ đảm bảo cho dự án một lộ trình tài chính lành mạnh và rút ngắn đáng kể thời gian thu hồi vốn của Dự án.

- Xét dưới góc độ chính trị, việc Dự án được thực hiện thành công cũng sẽ có ảnh hưởng lớn tới vị thế của các nhà đầu tư Việt Nam trên thị trường trong nước và khu vực và qua đó tạo điều kiện để phát huy một cách tích cực nội lực cũng như vai trò độc lập của doanh nghiệp trong nước trong lĩnh vực này, tránh sự phụ thuộc vào những nguồn lực từ nước ngoài. Đây sẽ là minh chứng khẳng định đường lối phát triển đúng đắn và khả năng quản lý kinh tế hiệu quả của Nhà nước ta.

## **2. Đối với Nhà đầu tư - Công ty cổ phần Sông Đà 2:**

- Việc dự án được tiến hành đầu tư xây dựng, kinh doanh khai thác là phù hợp với kế hoạch SXKD giai đoạn 2020-2025, sẽ giúp nhà đầu tư hoàn vốn bằng nguồn vốn huy động trong thời gian xây dựng. Đóng góp cho ngân sách nhà nước bằng khoản thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp trong thời gian vận hành.

- Dự án đem lại hiệu quả kinh tế cao. Nhà đầu tư được hưởng lợi trước hết từ việc sử dụng máy móc, nhân lực của mình để thực hiện dự án, qua đó nâng cao trình độ, uy tín, tay nghề, kinh nghiệm, giải quyết việc làm và tiền lương cho người lao động của nhà đầu tư.

- Tạo việc làm cho khoảng 150-200 CBCNV công ty trong quá trình xây dựng và công việc lâu dài cho bộ máy vận hành khai thác tòa nhà với khoảng 20-25 CBCNV.

Trên cơ sở những nội dung nêu trên, Hội đồng quản trị Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty CP Sông Đà 2 xem xét thông qua Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp CT2 - KĐT Hồ Xương Rồng để Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện công tác đầu tư theo Điều lệ của Công ty và các quy định của Pháp luật.

### **Nơi nhận:**

- Như kính gửi;
- Lưu TCNS, BQL.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**Chủ tịch**  
**CÔNG TY**  
**CỔ PHẦN**  
**SÔNG ĐÀ 2**  
**Đương Ngọc Hải**

