

Mẫu 08_CBTT/SGDHN

(Ban hành kèm theo Quyết định số 606/QĐ-SGDHN ngày 29/9/2016 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội về Quy chế Công bố thông tin tại SGDCCK Hà Nội)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 163/CBTT-VRG
V/v: Công bố thông tin

Hải Dương, ngày 24 tháng 06 năm 2024

CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
- Quý cổ đông Công ty

- Tên tổ chức: Cổ phần phát triển đô thị và khu công nghiệp cao su Việt Nam
- Mã chứng khoán: **VRG**
- Địa chỉ trụ sở chính: Khu công nghiệp Cộng Hòa, P. Cộng Hòa, TP. Chí Linh, tỉnh Hải Dương.
- Điện thoại: (0220) 3838025 Fax: (0220) 3838024
- Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Mai Thế Thư**, chức vụ: Kế toán trưởng.
- Loại thông tin công bố: **Bất thường**
- Nội dung của thông tin công bố: Đính chính số liệu đã công bố thông tin trong dự thảo tài liệu dự họp ĐHĐCĐ thường niên năm 2024 (Số liệu trong bảng hiệu quả kinh tế liên quan 04 dự án mới)
- Nội dung đã công bố:
Thuế thu nhập doanh nghiệp và tổng lợi nhuận sau thuế ở bảng hiệu quả kinh tế trong dự thảo tờ trình và báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của 04 dự án mới đã CBTT như sau:

STT	Tên tài liệu đã CBTT	Thuế TNDN (đồng)	Tổng lợi nhuận sau thuế (đồng)
1	Khu công nghiệp Cộng Hòa 2	519.756.010.844	286.290.727.669
2	Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải	408.910.863.268	353.378.748.499
3	Cụm công nghiệp Hoàng Tân	76.520.602.746	52.820.030.043
4	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	184.421.898.282	512.480.031.139

9. Nội dung đính chính:

Đính chính lại thuế thu nhập doanh nghiệp và tổng lợi nhuận sau thuế ở bảng hiệu quả kinh tế trong dự thảo tờ trình và báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của 04 dự án như sau:

STT	Tên tài liệu đã CBTT	Thuế TNDN (đồng)	Tổng lợi nhuận sau thuế (đồng)
1	Khu công nghiệp Cộng Hòa 2 (Nay đổi tên là Khu công nghiệp Cộng Hòa mở rộng)	161.209.347.703	644.837.309.810
2	Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải	152.457.922.353	609.831.689.413
3	Cụm công nghiệp Hoàng Tân	25.868.126.558	103.472.506.231
4	Cụm công nghiệp Lộc Giang 2	139.380.385.884	557.521.543.537

10. Lý do đính chính: do sai sót trong quá trình nhập và kiểm tra số liệu

11. Thông tin này sẽ được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty tại đường dẫn: <http://vrg-vn.com>

12. Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Người được ủy quyền công bố thông tin



Mai Thế Thư

Số: 144/BC-HĐQT

Chi Linh, ngày 24 tháng 6 năm 2024

V/v: Giải trình số liệu Tài liệu họp Đại hội đồng cổ
đồng thường niên năm 2024 tại các Tờ trình xin chấp
thuận nghiên cứu triển khai các Dự án

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Ngày 07/6/2024 Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao Su Việt Nam đã ban hành Dự thảo các Tờ trình xin chấp thuận nghiên cứu để triển khai các dự án: Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng); Dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân; Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2; Dự án Khu công nghiệp Quốc tế Trường Hải (Sau đây gọi tắt là Các dự án). Quá trình nhập số liệu tính toán hiệu quả của Dự án đơn vị Tư vấn đã áp sai mã thuế thu nhập doanh nghiệp dẫn tới kết quả về hiệu quả kinh tế của Các dự án không chính xác. Vì lý do trên Hội đồng quản trị xin báo cáo bổ sung như sau:

1. Về định hướng phát triển:

Với những kinh nghiệm rút ra trong quá trình triển khai khu công nghiệp Cộng Hòa, khi tiếp cận nghiên cứu Các dự án phát triển các Khu, Cụm công nghiệp tiếp theo Hội đồng quản trị Công ty đã thống nhất định hướng:

- Nằm tại các vị trí thuận lợi cho kết nối vùng, kết nối giao thông;
- Khả năng thu hút lao động cao;
- Có Quy hoạch và Kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 (Ưu tiên qui hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025).

- Xác định mục tiêu thu hút đầu tư vào Cụm; Khu công nghiệp có chọn lọc, phù hợp với yêu cầu, tiềm năng phát triển của từng địa phương.

- Đẩy mạnh hoạt động xúc tiến đầu tư, chủ động tiếp cận nhà đầu tư để giới thiệu quảng bá về các Dự án do Công ty đầu tư triển khai; củng cố hoạt động của Trung tâm hỗ trợ xúc tiến đầu tư.

2. Về tổng mức đầu tư của các dự án:

Các căn cứ được tính toán trên cơ sở:

- Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

- Nghị định số: 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng

- Căn cứ Nghị định số: 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;



- Thông tư số: 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định số: 02/2022/NĐ-CP ngày 06/1/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;

- Thông tư số: 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

- Thông tư số: 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

- Quyết định số: 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2022 và tham khảo suất vốn đầu tư của các cụm, khu công nghiệp đang hoạt động.

3. Giá cho thuê:

Đơn giá cho thuê được tham khảo theo giá thị trường và được xác định giá cho thuê ở mức thấp nhất để đảm bảo mức an toàn cao nhất của Các dự án. Theo khảo sát thị trường khu vực tỉnh Hải Dương và tỉnh Long An; đơn giá cho thuê dao động:

Khu vực tỉnh Hải Dương			Khu vực tỉnh Long An		
ĐG thấp nhất	ĐG trung bình	ĐG cao nhất	ĐG thấp nhất	ĐG trung bình	ĐG cao nhất
80USD/m ²	120USD/m ²	160USD/m ²	100USD/m ²	170USD/m ²	240 USD/m ²

Trên cơ sở tham khảo đơn giá thị trường và có tính tới tính chuyên biệt hóa các cụm, khu công nghiệp khi thu hút đầu tư tại các Dự án. Đơn giá cho thuê tại Các dự án cụ thể:

- Phát triển Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải thành khu công nghiệp công nghệ cao, thu hút chọn lọc. Do đó đơn giá cho thuê Công ty dự kiến tại Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) là 80,8USD/m², Khu công nghiệp Trường Hải là 97,6USD/m².

- Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành cụm công nghiệp tập trung các ngành nghề có liên quan đến sơn, xi mạ. Đơn giá cho thuê dự kiến tại cụm công nghiệp Hoàng Tân là 87,7USD/m².

- Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 xác định đơn giá cho thuê là 120USD/m².

Trong quá trình triển khai thực hiện Các dự án trên; Công ty tiếp tục nghiên cứu sâu hơn nhằm phát huy hiệu quả sử dụng vốn và từng bước để nâng cao thương hiệu của VRG trên thị trường BĐS Công nghiệp; Hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước nghiên cứu thiết kế, áp dụng công nghệ để mang lại nhiều tiện ích cho khách hàng, tạo lợi thế cạnh tranh từ đó có được đơn giá cho thuê tốt nhất, đem lại hiệu quả kinh tế cho các Cổ đông.

4. Xác định doanh thu, hiệu quả kinh tế

- Phương pháp xác định doanh thu: Công ty áp dụng phương án hoạch toán ghi nhận doanh thu một lần để xác định hiệu quả kinh tế cho Các dự án.

- Trong quá trình tính toán, số liệu lợi nhuận sau thuế và thuế thu nhập doanh nghiệp trong bảng hiệu quả kinh tế có những sai sót khi công bố thông tin; Công ty xin hiệu chỉnh lại như sau:

Nội dung hiệu chỉnh	Số liệu đã công bố	Số liệu hiệu chỉnh
1. Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng)		
-Thuế thu nhập doanh nghiệp	519.756.010.844	161.209.347.703
-Tổng lợi nhuận sau thuế	286.290.727.669	644.837.309.810
2. Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải		
-Thuế thu nhập doanh nghiệp	408.910.863.268	152.457.922.353
-Tổng lợi nhuận sau thuế	353.378.748.499	609.831.689.413
3. Cụm công nghiệp Hoàng Tân		
-Thuế thu nhập doanh nghiệp	76.520.602.746	25.868.126.558
-Tổng lợi nhuận sau thuế	52.820.030.043	103.472.506.231
4. Cụm công nghiệp Lộc Giang 2		
-Thuế thu nhập doanh nghiệp	184.421.898.282	139.380.385.884
-Tổng lợi nhuận sau thuế	512.480.031.139	557.521.543.537

5. Nhu cầu vốn thực hiện các dự án:

Nguồn vốn cần có để triển khai các dự án do công ty thực hiện:

- Dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng):	2.058.614.902.872	đồng
- Dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân:	453.938.858.065	đồng
- Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2:	1.054.854.224.377	đồng
- Dự án Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải:	2.156.326.759.917	đồng
Tổng:	5.723.734.745.231	đồng

Theo quy định của Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 và Nghị định số: 02/2022/NĐ-CP ngày 06/1/2022 của Chính phủ: **Đối với trường hợp nhà đầu tư được lựa chọn là chủ đầu tư dự án bất động sản theo quy định của pháp luật thì nhà đầu tư đó phải có vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án có quy mô sử dụng đất dưới 20ha, không thấp hơn 15% tổng vốn đầu tư đối với Dự án có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.** Theo tính toán của đơn vị Tư vấn hiện nay với 04 Dự án Công ty đang nghiên cứu Tổng nguồn vốn cần có là: **5.723.734.745.231 đồng** trong đó vốn tự có cần phải đáp ứng bằng **20%** tương ứng với: **1.144.746.949.046 đồng**.

Để đảm bảo triển khai Dự án Công ty đã chủ động tiếp cận các tổ chức tài chính; Ngân hàng; Quỹ; Các Tập đoàn kinh tế từ Đài Loan để tìm kiếm nguồn vốn thực hiện Dự án. Cụ thể:

- Đối với Dự án Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải: Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam đã bảo lãnh với số tiền **103.758.609.000** đồng để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất và cam kết cung cấp tín dụng cho toàn bộ dự án.

- Đối với Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam cam kết cung cấp tín dụng **70%** tổng mức đầu tư của dự án.

- Các ngân hàng Indovina bank, VPbank... khi Công ty tiếp xúc đều nhận được sự ủng hộ tích cực.

- Công ty đã tiếp xúc với 1 số Nhà đầu tư có nhu cầu thuê đất đến từ Đài Loan, Trung Quốc, Hàn Quốc... bước đầu các bên đã sơ bộ đàm phán thỏa thuận thuê đất và sẵn sàng tiến tới ký HĐ nguyên tắc giữ đất khi VRG khẳng định thời gian giao đất và giá cho thuê đất.

- Bên cạnh việc huy động các nguồn vốn từ các Ngân hàng; Tổ chức tài chính; Việc nghiên cứu đề xuất Cổ đông xem xét để lại nguồn lợi nhuận từ kết quả kinh doanh của KCN Cộng Hòa giai đoạn I cũng là phương án cần quan tâm xem xét.

Để đảm bảo nguồn vốn thực hiện các Dự án, Công ty đề xuất phương án:

- Nghiên cứu phát hành thêm Cổ phiếu; Trái phiếu doanh nghiệp để huy động vốn.

- Liên doanh; Liên kết để thực hiện Các dự án.

Nếu các dự án trên được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua Ban lãnh đạo Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu sâu hơn, từ đó có phương án cụ thể huy động các nguồn lực kinh tế hợp lý, đảm bảo bảo toàn và phát triển nguồn vốn của Cổ đông, đem lại lợi nhuận và thương hiệu của Công ty.

Trên đây là nội dung báo cáo giải trình hiệu quả kinh tế Các dự án (Phương án sơ bộ). Hội đồng quản trị xin báo cáo và kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét./.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;

- Lưu: VT, VP, HDQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Phạm Trung Thái

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190ha đã được tỉnh Hải Dương cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025 bố trí 50ha, giai đoạn 2026-2030 bố trí 140ha.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo

vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) nằm sát khu công nghiệp Cộng Hòa thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

- Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km. sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

- Về cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

- Về đường bộ có quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua thành phố Chí Linh đi Quảng Ninh.

- Về đường sắt nằm trên tuyến đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh

Với vị trí địa lý thuận lợi, việc thu hút đầu tư vào khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế thi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho khu công nghiệp và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 85 lao động/1 ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) sẽ thu hút và sử dụng khoảng 16.150 lao động khi hoàn thiện và đi vào

vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án KCN Cộng Hòa (mở rộng) quy mô 190ha trong đó cơ cấu sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		190,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	2,28	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	133	70
3	Đất giao thông	GT	21,85	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	5,7	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,85	1,5
6	Đất cây xanh	CX	24,32	12,8

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 2,28ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trung bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 133ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 21,85 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 5,7ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,85ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 24,32 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **2.470.737.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.058.614.902.872** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **188.681.461.578** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **223.440.635.550** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	190.00
2	Quy mô lao động	người	16,150
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	1,928,104,265,087
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	<i>1,928,104,265,087</i>
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	2,734,151,003,600
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,734,151,003,600
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	161.209.347.703
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	644.837.309.810
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	1,928,104,265,087
1	Vốn tự có (15%)	đồng	289,215,639,763
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	771,241,706,035
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	867,646,919,289
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	331,597
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	20.02%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất : 2.734,15 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp : 161,21 tỷ đồng

+ Lợi nhuận sau thuế	: 644,84 tỷ đồng
+ NPV	: 331,6 tỷ đồng
+ IRR	: 20,02%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG
NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG), TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI
DƯƠNG**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: THÀNH PHỐ CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG

**CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU
CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, tháng 5/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG), TP CHÍ LINH, HẢI DƯƠNG**

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC



GIÁM ĐỐC
Lê Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO

CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG), TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI
DƯƠNG**

CHỦ ĐẦU TƯ

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

**CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC**

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG.....	5
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG).....	5
5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan	6
<i>5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh</i>	<i>6</i>
<i>5.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035</i>	<i>6</i>
<i>5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng</i>	<i>6</i>
<i>5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội</i>	<i>6</i>
<i>5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động</i>	<i>7</i>
6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư.....	8
<i>6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:</i>	<i>8</i>
<i>6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 190 ha.</i>	<i>8</i>
7. Chi phí đầu tư	10
<i>7.1. Tổng mức đầu tư:</i>	<i>10</i>
<i>7.2. Nguồn vốn đầu tư</i>	<i>11</i>
<i>7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:</i>	<i>11</i>
<i>7.4. Tiến độ thực hiện dự án</i>	<i>11</i>
8. Về hiệu quả kinh tế.....	12

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài Khu kinh tế, và 37 dự án thuộc Khu kinh tế và 08 dự án nằm trong Khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản Khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp Khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với Khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Hải Dương có vị trí quan trọng, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và kề sát vành đai kinh tế ven biển vịnh Bắc Bộ. Đây là nơi có lợi thế vô cùng lớn trong việc giao lưu, trao đổi thương mại với Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các tỉnh lân cận như: Bắc Giang, Bắc Ninh, Thái Bình, Hưng Yên

Thành phố Chí Linh nằm trong vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Có đường giao thông thuận lợi. Đường bộ có Quốc lộ 18 chạy dọc theo hướng Đông-Tây qua trung tâm huyện nối liền Hà Nội - Quảng Ninh, đường Quốc lộ 183 nối Quốc lộ 5 và đường 18, đường 37 là đường vành đai chiến lược quốc gia từ trung tâm huyện đi tỉnh Bắc Giang. Đường thủy có chiều dài 40 km đường sông bao bọc phía Đông, Tây, Nam của huyện thông thương với Hải Phòng, Bắc Giang, Đáp Cầu (Bắc Ninh).

Trong quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2050, quy hoạch 3 vùng, trong đó vùng 3 là vùng phía Nam Quốc lộ 18 tập trung phát triển đô thị mới, dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao với tổng quy mô hơn 10.650 ha. Thành phố cũng quy hoạch 3 Khu công nghiệp mới có tổng diện tích 815 ha và 1 Cụm công nghiệp mới rộng 50 ha. Công khai danh mục thu hút đầu tư bao gồm 50 dự án, công trình thuộc các lĩnh vực, trong đó có 4 dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp, công nghệ cao.

Thành phố Chí Linh đang thực hiện kế hoạch nâng cấp, mở rộng tuyến đường 398B đi xã Hoàng Hoa Thám kết nối với đường tỉnh 394 Quảng Ninh đi Khu du lịch Tây Yên Tử (Bắc Giang); đường dẫn cầu Đông Việt kết nối với huyện Yên Dũng (Bắc Giang); dự án đường dẫn và cầu Tân An kết nối với huyện Nam Sách và cầu Vạn sang thị xã Kinh Môn. Với những giải pháp này, TP Chí Linh đã đón những tín hiệu vui cho công nghiệp của địa phương.

Mặc dù lĩnh vực công nghiệp chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển kinh tế của địa phương, song Chí Linh vẫn chưa thu hút được các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại. Tỷ suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất công nghiệp còn thấp.

Các doanh nghiệp trong KCN và các Cụm công nghiệp xuất khẩu ra thị trường chủ yếu là các sản phẩm may mặc, vật liệu xây dựng, gia công, lắp ráp một số linh kiện điện tử giản đơn; thu nhập của công nhân chưa cao... Thành ủy Chí Linh xác định phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hiện đại, công nghiệp hỗ trợ là một trong bốn trụ cột của địa phương.

Vì vậy việc xây dựng các Khu công nghiệp đáp ứng được các yêu cầu thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại là rất cần thiết. Nằm cạnh quốc lộ 18, KCN Cộng Hòa (mở rộng) thu hút các nhà đầu tư thứ cấp bởi có vị trí trung tâm trong tam giác kinh tế Hà Nội - Quảng Ninh - Hải Phòng. Hiện tỷ lệ lấp đầy của KCN này đạt tương đương 80%.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là Khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Hải Dương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 19/12/2023:

Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/2/2022:

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA (MỞ RỘNG)

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng)

2. Địa điểm thực hiện dự án: TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

3. Quy mô: 190 ha

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, Khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

- + Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.
- + Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.
- + Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.
- + Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.
- + Dịch vụ logistic.
- + Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm C khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến Khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035

Quyết định số 555/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 25/2/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040.

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ Do đó, vị trí thực hiện dự án Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp

hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

a. Khả năng thu hút đầu tư:

Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) nằm sát Khu công nghiệp Cộng Hòa thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km. sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

Cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

Về đường bộ có Quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua thành phố Chí Linh đi Quảng Ninh

Đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh

Cửa khẩu Hữu Nghị 150km, cửa khẩu Móng Cái 250km.

Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

b. Khả năng cung cấp lao động

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho Khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho Khu công nghiệp và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 85 lao động/1 ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) sẽ thu hút và sử dụng khoảng 16.150 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:

Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) nằm ở phía Đông Nam thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương có vị trí cụ thể như sau:

- + Phía Bắc giáp: Quốc lộ 18;
- + Phía Nam giáp: Đất ở hiện hữu;
- + Phía Đông giáp: Đất ở hiện hữu và đất canh tác nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp: Khu công nghiệp Cộng Hòa.

Khu vực nghiên cứu có dạng địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ. Hiện trạng là Khu vực canh tác nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa nước.

Giao thông đối ngoại: Phía Bắc Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng) tiếp giáp với Quốc lộ 18, đây là trục giao thông kết nối thành phố Chí Linh với các tỉnh Quảng Ninh, Bắc Ninh, Bắc Giang.

Giao thông đối nội: Khu vực nghiên cứu lập dự án chủ yếu là đất canh tác nên chủ yếu là các tuyến đường bê tông, đường đất nội đồng phục vụ việc sản xuất, canh tác của nhân dân.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 190 ha.

Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		190,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	2,28	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	133	70
3	Đất giao thông	GT	21,85	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	5,7	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,85	1,5
6	Đất cây xanh	CX	24,32	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của KCN Cộng Hòa (mở rộng) như sau:

+ Khu trung tâm điều hành: Có diện tích 2,28ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây

dựng cho các Khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất công nghiệp: Với tổng diện tích là 133ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 21,85 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các Khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: Có diện tích 5,7ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 2,85ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, Khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 24,32 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất nhà máy: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất trung tâm, thương mại dịch vụ: từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng lô đất nhà máy: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng lô đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa lô đất trung tâm, thương mại dịch vụ: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Khu công nghiệp: cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

- Quy mô lao động dự kiến trong Khu công nghiệp: khoảng 16.150 người

- Vị trí dự án thuộc Khu vực đô thị: không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: không

- Dự án thuộc Khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng)

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

ST T	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	571,762,004,783	-	571,762,004,783
1,1	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất	383,080,543,205		383,080,543,205
1,2	Chi phí đền bù đất	188,681,461,578		188,681,461,578
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1,174,781,463,636	117,478,146,364	1,292,259,610,000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	5,805,725,500	580,572,550	6,386,298,050
2.3	Cấp điện động lực	98,697,333,500	9,869,733,350	108,567,066,850
2.4	San nền	139,337,412,000	13,933,741,200	153,271,153,200
2.5	Giao thông	232,229,020,000	23,222,902,000	255,451,922,000

2.6	Cây xanh	58,057,255,000	5,805,725,500	63,862,980,500
2.7	Hệ thống cấp nước	127,725,961,000	12,772,596,100	140,498,557,100
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	150,948,863,000	15,094,886,300	166,043,749,300
2.9	Hệ thống thoát nước thải	139,337,412,000	13,933,741,200	153,271,153,200
2.10	Cấp điện chiếu sáng	127,725,961,000	12,772,596,100	140,498,557,100
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	81,280,157,000	8,128,015,700	89,408,172,700
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	57,875,900,000	5,787,590,000	63,663,490,000
3.1	Cấp điện chiếu sáng	34,725,540,000	3,472,554,000	38,198,094,000
3.2	Hệ thống thông tin liên lạc	23,150,360,000	2,315,036,000	25,465,396,000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	6,850,898,020	685,089,802	7,535,987,822
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	28,841,078,383	2,884,107,838	31,725,186,222
VI	CHI PHÍ KHÁC	47,226,540,805	4,459,465,658	51,686,006,463
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	195,290,927,581	19,529,092,758	214,820,020,339
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	237,284,763,957		237,284,763,957
	TỔNG CỘNG	2,319,913,577,165	150,823,492,420	2,470,737,069,586
	LÀM TRÒN			2,470,737,000,000

*Bảng chữ: Hai nghìn bốn trăm bảy mươi tỷ bảy trăm ba mươi bảy triệu đồng
(Chi tiết trong bảng đính kèm)*

7.2. Nguồn vốn đầu tư

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.058.614.902.872** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **188.681.461.578** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **223.440.635.550** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý IV/2026: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp với quy mô khoảng 50ha.

- Từ đầu quý I/2027: Thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 80,8USD/m². không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	190.00
2	Quy mô lao động	người	16,150
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	1,928,104,265,087
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	<i>đồng</i>	<i>1,928,104,265,087</i>
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	2,734,151,003,600
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,734,151,003,600
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	161,209,347,703
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	644,837,309,810
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	1,928,104,265,087
1	Vốn tự có (15%)	đồng	289,215,639,763
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	771,241,706,035
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	867,646,919,289
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (50 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (140ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	331,597
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	20.02%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất	: 2.734,15 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 161,21 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 664,84 tỷ đồng
+ NPV	: 331,6 tỷ đồng
+ IRR	: 20,02%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng). Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Cộng Hòa (mở rộng), thành phố Chí Linh, Hải Dương

10% Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	Ggpmb			571.762.004.783	-	571.762.004.783
1,1	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất		Tạm tính	67%	383.080.543.205		383.080.543.205
1,2	Chi phí đền bù đất		Tạm tính	33%	188.681.461.578		188.681.461.578
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	0,913*7.363.000.000/1,1* 190,0 ha		1.174.781.463.636	117.478.146.364	1.292.259.610.000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công		Tạm tính		13.636.363.636	1.363.636.364	15.000.000.000
2.2	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính	1%	5.805.725.500	580.572.550	6.386.298.050
2.3	Cấp điện động lực		Tạm tính	9%	98.697.333.500	9.869.733.350	108.567.066.850
2.4	San nền		Tạm tính	12%	139.337.412.000	13.933.741.200	153.271.153.200
2.5	Giao thông		Tạm tính	20%	232.229.020.000	23.222.902.000	255.451.922.000
2.6	Cây xanh		Tạm tính	5%	58.057.255.000	5.805.725.500	63.862.980.500
2.7	Hệ thống cấp nước		Tạm tính	11%	127.725.961.000	12.772.596.100	140.498.557.100
2.8	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính	13%	150.948.863.000	15.094.886.300	166.043.749.300
2.9	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính	12%	139.337.412.000	13.933.741.200	153.271.153.200
2.10	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính	11%	127.725.961.000	12.772.596.100	140.498.557.100
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc		Tạm tính	7%	81.280.157.000	8.128.015.700	89.408.172.700
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	0,913*367.000.000/1,1* 190,0 ha		57.875.900.000	5.787.590.000	63.663.490.000
3.1	Cấp điện chiếu sáng				34.725.540.000	3.472.554.000	38.198.094.000
3.2	Hệ thống thông tin liên lạc				23.150.360.000	2.315.036.000	25.465.396.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,562\%$		6.850.898.020	685.089.802	7.535.987.822
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv			28.841.078.383	2.884.107.838	31.725.186.222
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times -0,017\%$			-	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		Theo dự toán		964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thùy văn		Theo dự toán		814.000.000	81.400.000	895.400.000
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		190ha 4,82 tr t/ha		915.800.000	91.580.000	1.007.380.000
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm A		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,179\% \times 40\%$		872.819.036	87.281.904	960.100.940
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,179\% \times 100\%$		2.182.047.590	218.204.759	2.400.252.349

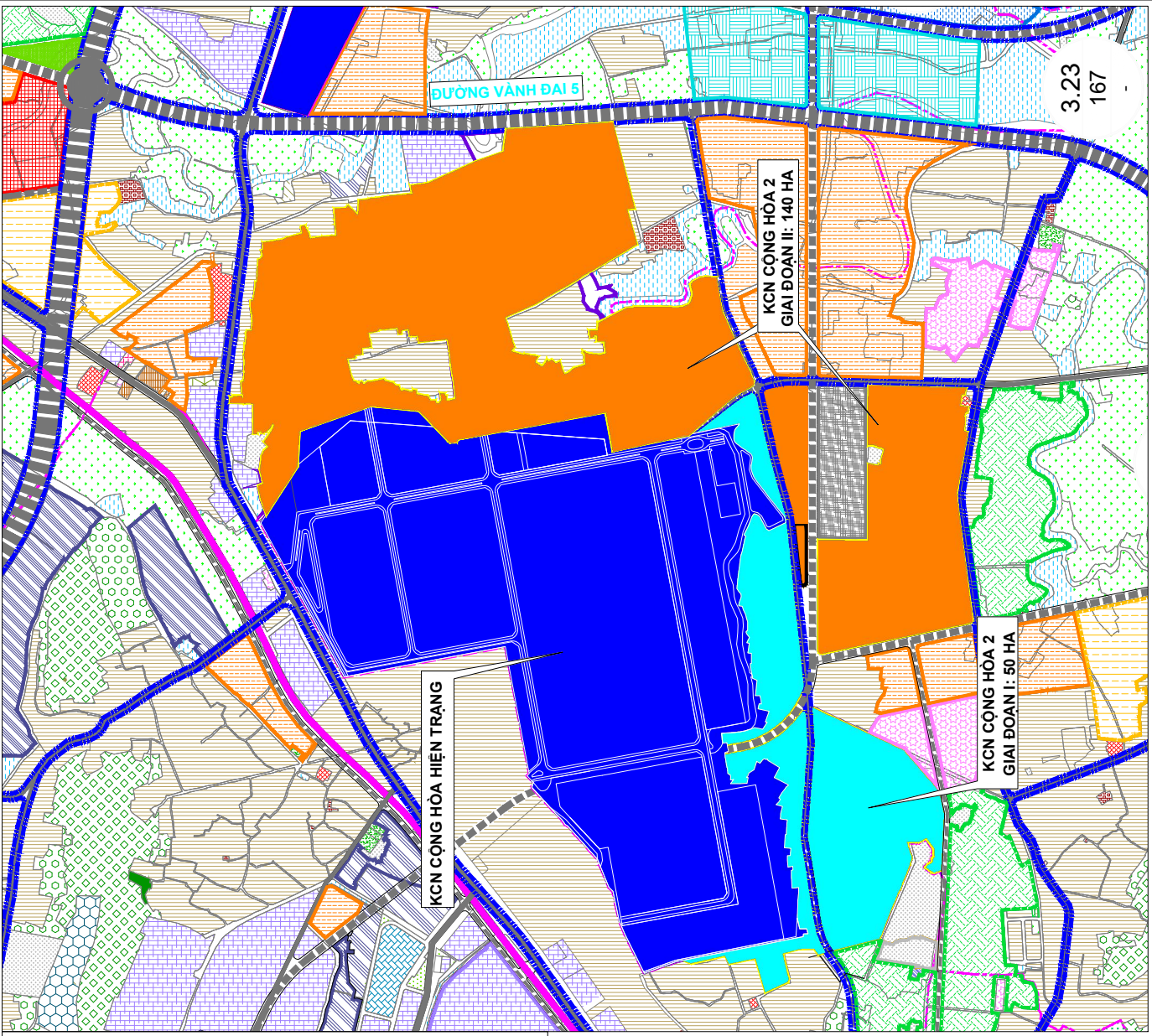
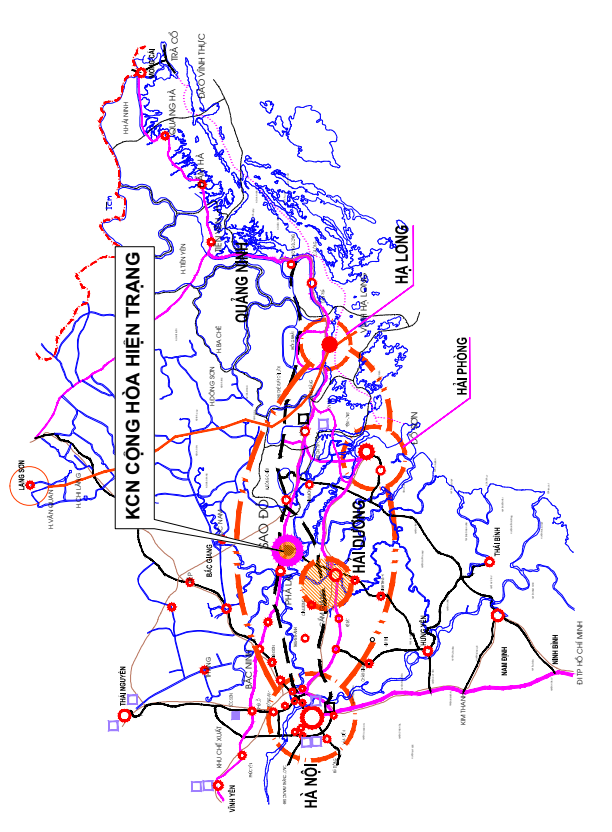
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II-TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 1,105\%$	x 100%	12.830.653.355	1.283.065.336	14.113.718.691
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{\text{trước VAT}} \times 0,005\%$	x 100%	60.951.050	6.095.105	67.046.155
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,030\%$	x 100%	348.343.530	34.834.353	383.177.883
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,021\%$	x 100%	243.840.471	24.384.047	268.224.518
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn						
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công</i>		$G_{TV}^{\text{trước VAT}} \times 0,465\%$	x 100%	59.662.538	5.966.254	65.628.792
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công</i>		$G_{GSTC}^{\text{trước VAT}} \times 0,816\%$	x 100%	41.887.192	4.188.719	46.075.912
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát</i>		$G_{GSKS}^{\text{trước VAT}} \times 0,816\%$	x 100%	3.833.982	383.398	4.217.381
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Gtv11	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,015\%$	x 100%	174.171.765	17.417.177	191.588.942
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	Gtv12	$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times 0,080\%$	x 100%	46.300.720	4.630.072	50.930.792
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,405\%$	x 100%	4.702.637.655	470.263.766	5.172.901.421
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times 0,744\%$	x 100%	430.596.696	43.059.670	473.656.366
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}} \times 4,072\%$	x 100%	39.254.080	3.925.408	43.179.488
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TM\text{ĐT}^{\text{trước VAT}} \times 0,045\%$		341.843.423	34.184.342	376.027.765
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,300\%$	x 100%	3.483.435.300	348.343.530	3.831.778.830
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	TT 1.500.000 đ/ha * 90ha		285.000.000	28.500.000	313.500.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk			47.226.540.805	4.459.465.658	51.686.006.463
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		TT 20.000.000 đ x 190ha		3.547.200.000	354.720.000	3.901.920.000
6.2	Chi phí gián tiếp					-	
	<i>Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 1,000\%$		11.611.451.000	1.161.145.100	12.772.596.100
	<i>Chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 2,000\%$		23.222.902.000	2.322.290.200	25.545.192.200
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,300\%$		3.657.063.000	365.706.300	4.022.769.300
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,149%		1.192.000.000	-	1.192.000.000
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT 210/2016/TT-BTC)				46.445.804	4.644.580	51.090.384
	<i>Chi phí thẩm định thiết kế cơ quan nhà nước tự thẩm định</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,004\%$		46.445.804	4.644.580	51.090.384
	<i>Chi phí thẩm định thiết kế khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,015\%$			-	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT 210/2016/TT-BTC)				174.171.765	17.417.177	191.588.942
	<i>Chi phí thẩm định dự toán cơ quan nhà nước tự thẩm định</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,015\%$		174.171.765	17.417.177	191.588.942
	<i>Chi phí thẩm định dự toán khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,015\%$			-	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,050\%$		50.000.000	5.000.000	55.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times 0,050\%$		28.937.950	2.893.795	31.831.745
6.9	Chi phí kiểm toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,268%		2.035.867.494	203.586.749	2.239.454.243
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 209/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,006%		45.579.123		45.579.123
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT 195/2016/TT-BTC)		Tạm tính		67.000.000		67.000.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 0,100\%$	1.161.145.100		1.161.145.100	
6.13	Chi phí đầu nôi, điện nước		Tạm tính	150.000.000		150.000.000	
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)		$TM\dot{M}T \times 0,002\%$	16.160.000		16.160.000	
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$	195.290.927.581	19.529.092.758	214.820.020.339	
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) \times 10\%$	130.193.951.721	13.019.395.172	143.213.346.893	
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) \times 5\%$	65.096.975.860	6.509.697.586	71.606.673.446	
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L_{nn}	Tạm tính	237.284.763.957		237.284.763.957	
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)	2.319.913.577.165	150.823.492.420	2.470.737.069.586	
	LÀM TRÒN					2.470.737.000.000	

Bảng chữ: Hai nghìn bốn trăm bảy mươi tỷ, bảy trăm ba mươi bảy triệu đồng./.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MÔI LIÊN HỆ VÙNG KHU CÔNG NGHIỆP CỘNG HÒA 2 QUY MÔ : 190HA



GHI CHÚ

- KCN CỘNG HÒA HIỆN TRẠNG (QUY MÔ 201,43HA)
- KCN CỘNG HÒA 2 (GIAI ĐOẠN I: 50HA)
- KCN CỘNG HÒA 2 (GIAI ĐOẠN II: 140HA)



Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung:

1. Hiện trạng cụm công nghiệp Hoàng Tân:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 năm 2009, chính thức được thành lập vào năm 2016 theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 và được giao cho UBND thành phố Chí Linh quản lý, chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Quy mô diện tích hiện tại là 48,297 ha (theo quyết định thành lập CCN năm 2016), trong đó diện tích đất công nghiệp là 30,194 ha. Đến thời điểm hiện tại đã chấp thuận đầu tư 07 dự án vào CCN Hoàng Tân với tổng diện tích đất đã cho thuê là 24,64ha, diện tích đất công nghiệp còn lại là 5,554ha.

*Danh sách các dự án:

Stt	Tên doanh nghiệp	Diện tích (ha)	Thuộc ô quy hoạch	Ghi chú
1	Công ty liên doanh quốc tế ABC	2,35	ĐC-1	Đang dừng hoạt động
2	Chi nhánh Công ty TNHH Chân Thiện Mỹ	4,84	ĐC-2	Đang dừng hoạt động
3	Công ty TNHH Minh Long	3,49	CN1, CN2, CN8, CN9	Đang hoạt động
4	Công ty TNHH Mipak	4,97	CN10, CN11, CN16, CN17	Đang hoạt động
5	Công ty TNHH in và thêu TOP GEAR	1,61	CN18	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
6	Công ty TNHH Gorgeous Apparel	5,35	CN12, CN13, CN14, CN15	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
7	Bến xe khách Phía Đông	2,028	CN2, CN3, CN8	Đang hoạt động

Tới thời điểm hiện tại, toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Cụm công nghiệp chưa được đầu tư xây dựng. Do chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật nên các doanh nghiệp đều đang hoạt động một cách tự phát về vấn đề giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước.

2. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Cụm công nghiệp Hoàng Tân quy mô 48,3ha được thành lập theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 của UBND tỉnh Hải Dương về việc thành lập cụm công nghiệp Hoàng Tân thị xã Chí Linh. Tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/02/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040 và Quyết định số 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc phân bổ chỉ tiêu một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 trên địa bàn tỉnh. Cụm công nghiệp Hoàng Tân được phê duyệt mở rộng 26,7 ha, nâng quy mô cụm lên 75 ha.

3. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp

có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy và các Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư cụm công nghiệp Hoàng Tân trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

4. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

4.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

+ Hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Hoàng Tân khi được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh sẽ có nhiều lợi thế lợi như: nhu cầu đầu tư xây dựng nhà xưởng sản xuất trên địa bàn là rất lớn. Đối với các ngành nghề dự kiến bố trí trong Cụm công nghiệp phù hợp với chủ trương của tỉnh Hải Dương, mục tiêu phát triển kinh tế của thành phố Chí Linh và sự mong đợi của người dân địa phương. Dự kiến trong năm 2023 sẽ lấp đầy 100% diện tích đất công nghiệp của CCN Giai đoạn 1.

+ Giải pháp thu hút đầu tư vào cụm công nghiệp:

- Nghiên cứu, đề xuất với tỉnh ban hành các chính sách và giải pháp thu hút các doanh nghiệp đầu tư vào cụm công nghiệp;

- Nâng cao chất lượng công tác thẩm định các dự án đầu tư, sớm ban hành chấp thuận đầu tư, cấp giấy phép đầu tư và giao đất cho chủ đầu tư thực hiện dự án;

- Tập trung giải quyết các vấn đề tồn tại, kịp thời tháo gỡ các khó khăn vướng mắc của doanh nghiệp.

- Quy hoạch tốt, phù hợp các quy mô dự án và hấp dẫn đối với nhà đầu tư thứ cấp. Hạ tầng kỹ thuật được đầu tư tốt, đồng bộ, tạo thuận lợi cho sự phát triển bền vững của cụm công nghiệp; chú trọng khâu quản lý vận hành, bảo trì.

- Qua khảo sát, một số doanh nghiệp thứ cấp đang có nhu cầu cao muốn đầu tư vào CCN.

4.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho khu công nghiệp.

Trên địa bàn thành phố Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường Cao đẳng Licogi, Trường Trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho khu công nghiệp và cung cấp 1.000 đến 2.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1 ha đất công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng

Tân sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án cụm công nghiệp Hoàng Tân mở rộng 26,7ha nâng quy mô lên 75ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
5	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp. Trong đó 24,64ha đất công nghiệp đã có Nhà đầu tư, diện tích đất công nghiệp còn lại là 27,86ha.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **607.579.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **453.938.858.065** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **27.479.331.222** đồng

+ Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **43.916.315.713** đồng

+ Vốn đầu tư phân bổ cho các doanh nghiệp: **82.244.495.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75.00
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	415,255,482,811
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm, phân bổ chi phí)	đồng	<i>415,255,482,811</i>
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	544,596,115,600
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	544,596,115,600
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	25.868.126.558
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	103.472.506.231
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	415,255,482,811
1	Vốn tự có (15%)	đồng	62,288,322,422
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	166,102,193,124
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	186,864,967,265
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
	Giai đoạn 1 (20 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (55ha)		36 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	80,665
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	15.53%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất : 554,60 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 25,868 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 103,472 tỷ đồng
+ NPV	: 80,665 tỷ đồng
+ IRR	: 15,53%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG
NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN, TỈNH HẢI DƯƠNG**

**ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: PHƯỜNG HOÀNG TÂN, TP CHÍ LINH, TỈNH
HẢI DƯƠNG**

**CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, tháng 5/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN, TP CHÍ LINH, TỈNH HẢI DƯƠNG**

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC



GIÁM ĐỐC
Cô Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG.....	5
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN.....	6
5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan.....	7
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh	7
5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2040.....	7
5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.....	7
5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội	7
5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động	7
6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư.....	8
7. Chi phí đầu tư.....	11
7.1. Tổng mức đầu tư:.....	11
7.2. Nguồn vốn đầu tư	12
7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:	12
7.4. Tiến độ thực hiện dự án	12
8. Về hiệu quả kinh tế	13

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp.

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài Khu kinh tế, và 37 dự án thuộc Khu kinh tế và 08 dự án nằm trong Khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản Khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp Khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với Khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Hải Dương có vị trí quan trọng, nằm trong vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, trên hành lang kinh tế Lào Cai - Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh và kề sát vành đai kinh tế ven biển vịnh Bắc Bộ. Đây là nơi có lợi thế vô cùng lớn trong việc giao lưu, trao đổi thương mại với Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh và các tỉnh lân cận như: Bắc Giang, Bắc Ninh, Thái Bình, Hưng Yên

Thành phố Chí Linh nằm trong vùng tam giác kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh. Có đường giao thông thuận lợi. Đường bộ có Quốc lộ 18 chạy dọc theo hướng Đông-Tây qua trung tâm huyện nối liền Hà Nội - Quảng Ninh, đường Quốc lộ 183 nối Quốc lộ 5 và đường 18, đường 37 là đường vành đai chiến lược quốc gia từ trung tâm huyện đi tỉnh Bắc Giang. Đường thủy có chiều dài 40 km đường sông bao bọc phía đông, tây, nam của huyện thông thương với Hải Phòng, Bắc Giang, Đáp Cầu (Bắc Ninh).

Trong quy hoạch chung thành phố Chí Linh đến năm 2050, quy hoạch 3 vùng, trong đó vùng 3 là vùng phía Nam Quốc lộ 18 tập trung phát triển đô thị mới, dịch vụ thương mại và công nghiệp công nghệ cao với tổng quy mô hơn 10.650 ha. Thành phố

cũng quy hoạch 3 Khu công nghiệp mới có tổng diện tích 815 ha và 1 Cụm công nghiệp mới rộng 50 ha. Công khai danh mục thu hút đầu tư bao gồm 50 dự án, công trình thuộc các lĩnh vực, trong đó có 4 dự án thuộc lĩnh vực công nghiệp, công nghệ cao.

Thành phố Chí Linh đang thực hiện kế hoạch nâng cấp, mở rộng tuyến đường 398B đi xã Hoàng Hoa Thám kết nối với đường tỉnh 394 Quảng Ninh đi Khu du lịch Tây Yên Tử (Bắc Giang); đường dẫn cầu Đồng Việt kết nối với huyện Yên Dũng (Bắc Giang); dự án đường dẫn và cầu Tân An kết nối với huyện Nam Sách và cầu Vạn sang thị xã Kinh Môn. Với những giải pháp này, thành phố Chí Linh đã đón những tín hiệu vui cho công nghiệp của địa phương.

Mặc dù lĩnh vực công nghiệp chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển kinh tế của địa phương, song Chí Linh vẫn chưa thu hút được các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại. Tỷ suất đầu tư trên một đơn vị diện tích đất công nghiệp còn thấp.

Các doanh nghiệp trong KCN và các Cụm công nghiệp xuất khẩu ra thị trường chủ yếu là các sản phẩm may mặc, vật liệu xây dựng, gia công, lắp ráp một số linh kiện điện tử giản đơn; thu nhập của công nhân chưa cao... Thành ủy Chí Linh xác định phát triển công nghiệp công nghệ cao, công nghiệp hiện đại, công nghiệp hỗ trợ là một trong bốn trụ cột của địa phương.

Vì vậy việc xây dựng các Cụm công nghiệp đáp ứng được các yêu cầu thu hút các nhà đầu tư trong lĩnh vực công nghiệp công nghệ cao, công nghệ hiện đại là rất cần thiết. Nằm cạnh quốc lộ 18, Cụm Công nghiệp Hoàng Tân thu hút các nhà đầu tư thứ cấp bởi có vị trí trung tâm trong tam giác kinh tế Hà Nội - Quảng Ninh - Hải Phòng.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là Khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

3. Hiện trạng Cụm công nghiệp Hoàng Tân:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 năm 2009, chính thức được thành lập vào năm 2016 theo Quyết định số: 811/QĐ-UBND ngày 30/3/2016 và được giao cho UBND thành phố Chí Linh quản lý,

chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật.

Quy mô diện tích hiện tại là 48,297 ha (theo quyết định thành lập CCN năm 2016), trong đó diện tích đất công nghiệp là 30,194 ha. Đến thời điểm hiện tại đã chấp thuận đầu tư 07 dự án vào CCN Hoàng Tân với tổng diện tích đất đã cho thuê là 24,64ha, diện tích đất công nghiệp còn lại là 5,554ha.

*Danh sách các dự án:

Stt	Tên doanh nghiệp	Diện tích (ha)	Thuộc ô quy hoạch	Ghi chú
1	Công ty liên doanh quốc tế ABC	2,35	ĐC-1	Đang dừng hoạt động
2	Chi nhánh Công ty TNHH Chân Thiện Mỹ	4,84	ĐC-2	Đang dừng hoạt động
3	Công ty TNHH Minh Long	3,49	CN1, CN2, CN8, CN9	Đang hoạt động
4	Công ty TNHH Mipak	4,97	CN10, CN11, CN16, CN17	Đang hoạt động
5	Công ty TNHH in và thêu TOP GEAR	1,61	CN18	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
6	Công ty TNHH Gorgeous Apparel	5,35	CN12, CN13, CN14, CN15	Đã xong giải phóng mặt bằng và san lấp
7	Bến xe khách Phía Đông	2,028	CN2, CN3, CN8	Đang hoạt động

Tới thời điểm hiện tại, toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Cụm công nghiệp chưa được đầu tư xây dựng. Do chưa có nhà đầu tư hạ tầng kỹ thuật nên các doanh nghiệp đều đang hoạt động một cách tự phát về vấn đề giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp điện, cấp nước. UBND tỉnh Hải Dương đang mời gọi các Nhà đầu tư đến làm Chủ đầu tư hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân có quy mô gồm 48,3 ha giai đoạn I và 26,7 ha giai đoạn II.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Hải Dương đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1639/QĐ-UBND ngày 19/12/2023:

Quy hoạch chung điều chỉnh thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đã được UBND tỉnh Hải Dương phê duyệt tại Quyết định số 555/QĐ-UBND ngày 25/2/2022:

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân

kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương.

2. Địa điểm thực hiện dự án: Phường Hoàng Tân, TP Chí Linh, tỉnh Hải Dương

3. Quy mô: 75 ha

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Cụm công nghiệp Hoàng Tân là Cụm công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện - điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, Khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.
- + Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.
- + Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.
- + Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.
- + Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.
- + Dịch vụ logistic.
- + Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm C khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến Khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Hải Dương thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2040

Quyết định số 555/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hải Dương ngày 25/2/2022 về việc Phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương đến năm 2040.

Quyết định số 109/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều chỉnh chỉ tiêu phân bổ một số loại đất cấp tỉnh để điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất cấp huyện đến năm 2030 và phân kỳ thực hiện giai đoạn 2021-2025 tại Quyết định 1411/QĐ-UBND ngày 26/5/2022 của UBND tỉnh

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Cụm Công nghiệp Hoàng Tân nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ Do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Hoàng Tân là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 1639/QĐ-TTg ngày 19/12/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Theo đó, mục tiêu tổng quát nhằm huy động mọi nguồn lực, đẩy mạnh các đột phá chiến lược phát triển kinh tế, xã hội bền vững theo định hướng phát triển công nghiệp làm động lực, ưu tiên thu hút các dự án đầu tư công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao, công nghệ sạch, công nghiệp chế biến gắn với bảo vệ môi trường sinh thái; tạo giá trị thương hiệu sản phẩm tốt, đáp ứng nhu cầu thị trường trong nước và xuất khẩu nước ngoài. Ổn định, duy trì các ngành công nghiệp có lợi thế của thành phố như: điện, nước sạch, vật liệu xây dựng, may mặc, công nghiệp khai khoáng. Mở cửa, tạo mọi điều kiện thu hút các doanh nghiệp đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các Khu, cụm công nghiệp đã được quy hoạch. Nâng cao tỷ lệ lấp đầy cầu các Khu, Cụm công nghiệp, do đó việc đầu tư Cụm công nghiệp Hoàng Tân trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành phố Chí Linh.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

a. Khả năng thu hút đầu tư:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân nằm cạnh Quốc lộ 18 thuộc trung tâm kinh tế trọng điểm Bắc Bộ với tam giác phát triển kinh tế Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh.

Về hàng không cách sân bay Cát Bi 70 km, sân bay Nội Bài 57km, sân bay Vân Đồn 130km.

Cảng biển cách cảng Hải Phòng 70km, cảng Cái Lân 73km, cảng Lạch Huyện 93km. Cảng nội địa (đường sông) cách sông Phả Lại 12km, cách sông Đông Mai 3km.

Về đường bộ có quốc lộ 37 nối Lạng Sơn Bắc Giang- Hải Dương với đường Hạ Long Xanh Nối với Quảng Ninh. Quốc lộ 18 nối Quảng Ninh, Chí Linh, Bắc Ninh. Cao tốc Côn Minh, Hải Phòng, Quảng Ninh, Đường Vành đai 5 qua Thành Phố Chí Linh đi Quảng Ninh.

Đường sắt Hà Nội - Quảng Ninh.

Cửa khẩu Hữu Nghị 150km, cửa khẩu Móng Cái 250km.

Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Hoàng Tân sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó giúp Nhà đầu tư sớm thu hồi vốn đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

b. Khả năng cung cấp lao động

Hải Dương hiện có gần 2 triệu dân, trong đó có 1,3 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ 3 các tỉnh, thành phố phía Bắc. Riêng thành phố Chí Linh có khoảng 138.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 30%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của Chí Linh được đào tạo dự kiến sẽ tăng 10%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Thái Bình là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho Khu công nghiệp.

Trên địa bàn TP Chí Linh còn có trường Đại học Sao Đỏ, Trường cao đẳng Licogi, Trường trung cấp nghề cơ giới đường bộ ... với số lượng lớn sinh viên được đào tạo nhiều ngành nghề, tạo nguồn cung cấp 1.500 lao động có trình độ cao cho Khu công nghiệp, và cung cấp 20.000 đến 30.000 lao động có trình độ thấp hơn.

Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1 ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng Khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Hoàng Tân nằm ở phía Đông Nam thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương có vị trí cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Quốc lộ 18;

- + Phía Nam giáp: Đất ở hiện hữu và đất canh tác nông nghiệp;
- + Phía Đông giáp: Đất canh tác nông nghiệp;
- + Phía Tây giáp: Đất ở hiện hữu.

Khu vực nghiên cứu có dạng địa hình bằng phẳng, độ dốc nhỏ. Hiện trạng là Khu vực canh tác nông nghiệp, chủ yếu là trồng lúa nước.

Giao thông đối ngoại: Phía bắc Cụm công nghiệp Hoàng Tân tiếp giáp với Quốc lộ 18, đây là trục giao thông kết nối thành phố Chí Linh với các tỉnh Quảng Ninh, Bắc Ninh, Bắc Giang.

Giao thông đối nội: Khu vực nghiên cứu lập dự án chủ yếu là đất canh tác nên chủ yếu là các tuyến đường bê tông, đường đất nội đồng phục vụ việc sản xuất, canh tác của nhân dân.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 75 ha.

Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
6	Đất cây xanh	CX	9,60	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Hoàng Tân như sau:

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính Cụm công nghiệp và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trung bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của Cụm công nghiệp. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các Khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp Cụm công nghiệp dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: Có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính Cụm công nghiệp và được dự kiến xây dựng cho các Khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, Khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất Cụm công nghiệp, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly Cụm công nghiệp ...

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

- Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: khoảng 6.000 người

- Vị trí dự án thuộc Khu vực đô thị: Không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không

- Dự án thuộc Khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Hoàng Tân

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

ST T	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	113,641,606,673	-	113,641,606,673
1.1	CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI MỞ RỘNG	83,270,700,673	-	83,270,700,673
	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất	55,791,369,451		55,791,369,451
	Chi phí đền bù đất	27,479,331,222		27,479,331,222
1.2	CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI 48HA HIỆN TRẠNG	30,370,906,000		30,370,906,000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT TOÀN KHU	317,483,048,636	31,748,304,864	349,231,353,500
2.1	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU MỞ RỘNG 32,5HA	212,253,288,636	21,225,328,864	233,478,617,500
1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2	Trạm xử lý nước thải	993,084,625	99,308,463	1,092,393,088
3	Cấp điện động lực	16,882,438,625	1,688,243,863	18,570,682,488
4	San nền	23,834,031,000	2,383,403,100	26,217,434,100
5	Giao thông	39,723,385,000	3,972,338,500	43,695,723,500
6	Cây xanh	9,930,846,250	993,084,625	10,923,930,875
7	Hệ thống cấp nước	21,847,861,750	2,184,786,175	24,032,647,925

8	Hệ thống thoát nước mưa	25,820,200,250	2,582,020,025	28,402,220,275
9	Hệ thống thoát nước thải	23,834,031,000	2,383,403,100	26,217,434,100
10	Cấp điện chiếu sáng	21,847,861,750	2,184,786,175	24,032,647,925
11	Hệ thống thông tin liên lạc	13,903,184,750	1,390,318,475	15,293,503,225
2.2	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU 48HA HIỆN HỮU	105,229,760,000	10,522,976,000	115,752,736,000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	22,845,750,000	2,284,575,000	25,130,325,000
3.1	Trạm xử lý nước thải	13,707,450,000	1,370,745,000	15,078,195,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	9,138,300,000	913,830,000	10,052,130,000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	3,248,857,442	324,885,744	3,573,743,186
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	10,114,275,570	1,011,427,557	11,125,703,127
VI	CHI PHÍ KHÁC	12,223,218,626	1,055,386,258	13,278,604,884
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	37,057,353,996	3,705,735,400	40,763,089,395
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	24,704,902,664	2,470,490,266	27,175,392,930
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	12,352,451,332	1,235,245,133	13,587,696,465
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	50,834,298,172		50,834,298,172
	TỔNG CỘNG	567,448,409,115	40,130,314,822	607,578,723,937
	LÀM TRÒN			607,579,000,000

Bảng chữ: Sáu trăm linh bảy tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu đồng

(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư

Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **453.938.858.065** đồng

Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thanh toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **27.479.331.222** đồng

Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **43.916.315.713** đồng

Vốn đầu tư phân bổ cho các doanh nghiệp: **82.244.495.000** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.4. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện hạ tầng Cụm công nghiệp giai đoạn I.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý I/2027: Hoàn thiện pháp lý và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp giai đoạn II với quy mô khoảng 26,7ha.

- Từ đầu quý II/2027: Thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2027 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 87,7USD/m². không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75.00
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	415,255,482,811
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm, phân bổ chi phí)	đồng	415,255,482,811
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	544,596,115,600
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	544,596,115,600
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	25,868,126,558
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	103,472,506,231
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	415,255,482,811
1	Vốn tự có (15%)	đồng	62,288,322,422
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	166,102,193,124
3	Vốn vay ngân hàng (457%)	đồng	186,864,967,265
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	48 tháng
	Giai đoạn 1 (48,3 ha)		24 tháng
	Giai đoạn 2 (26,7ha)		24 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	80,665
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	15.53%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm 10,1 tháng

+ Tổng doanh thu từ đất

: 554,60 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	:25,868tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	:103,472tỷ đồng
+ NPV	: 80,665 tỷ đồng
+ IRR	: 15,53%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp Hoàng Tân, thành phố Chí Linh, tỉnh Hải Dương

10%

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	Ggpmb			113.641.606.673	-	113.641.606.673
1.1	CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI MỞ RỘNG	Ggpmb			83.270.700.673	-	83.270.700.673
	Chi phí hỗ trợ ổn định cuộc sống và tài sản trên đất		Tạm tính	67%	55.791.369.451		55.791.369.451
	Chi phí đền bù đất		Tạm tính	33%	27.479.331.222		27.479.331.222
1.2	CHI PHÍ BT GPMB PHẠM VI 48HA HIỆN TRẠNG				30.370.906.000		30.370.906.000
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT TOÀN KHU	Gxd			317.483.048.636	31.748.304.864	349.231.353.500
2.1	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU MỞ RỘNG 32,5HA	Gxd	0,913*7.363.000.000/1,1* 32,5 ha		212.253.288.636	21.225.328.864	233.478.617.500
1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công		Tạm tính		13.636.363.636	1.363.636.364	15.000.000.000
2	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính	1%	993.084.625	99.308.463	1.092.393.088
3	Cấp điện động lực		Tạm tính	9%	16.882.438.625	1.688.243.863	18.570.682.488
4	San nền		Tạm tính	12%	23.834.031.000	2.383.403.100	26.217.434.100
5	Giao thông		Tạm tính	20%	39.723.385.000	3.972.338.500	43.695.723.500
6	Cây xanh		Tạm tính	5%	9.930.846.250	993.084.625	10.923.930.875
7	Hệ thống cấp nước		Tạm tính	11%	21.847.861.750	2.184.786.175	24.032.647.925
8	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính	13%	25.820.200.250	2.582.020.025	28.402.220.275
9	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính	12%	23.834.031.000	2.383.403.100	26.217.434.100
10	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính	11%	21.847.861.750	2.184.786.175	24.032.647.925
11	Hệ thống thông tin liên lạc		Tạm tính	7%	13.903.184.750	1.390.318.475	15.293.503.225
2.2	CHI PHÍ XÂY DỰNG HTKT KHU 48HA HIỆN HỮU	Gxd			105.229.760.000	10.522.976.000	115.752.736.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	0,913*367.000.000/1,1* 75,0 ha		22.845.750.000	2.284.575.000	25.130.325.000
3.1	Trạm xử lý nước thải				13.707.450.000	1.370.745.000	15.078.195.000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV				9.138.300.000	913.830.000	10.052.130.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 1,467\%$		3.248.857.442	324.885.744	3.573.743.186
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv			10.114.275.570	1.011.427.557	11.125.703.127
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,109\%$			-	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		Theo dự toán		964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		Theo dự toán		814.000.000	81.400.000	895.400.000

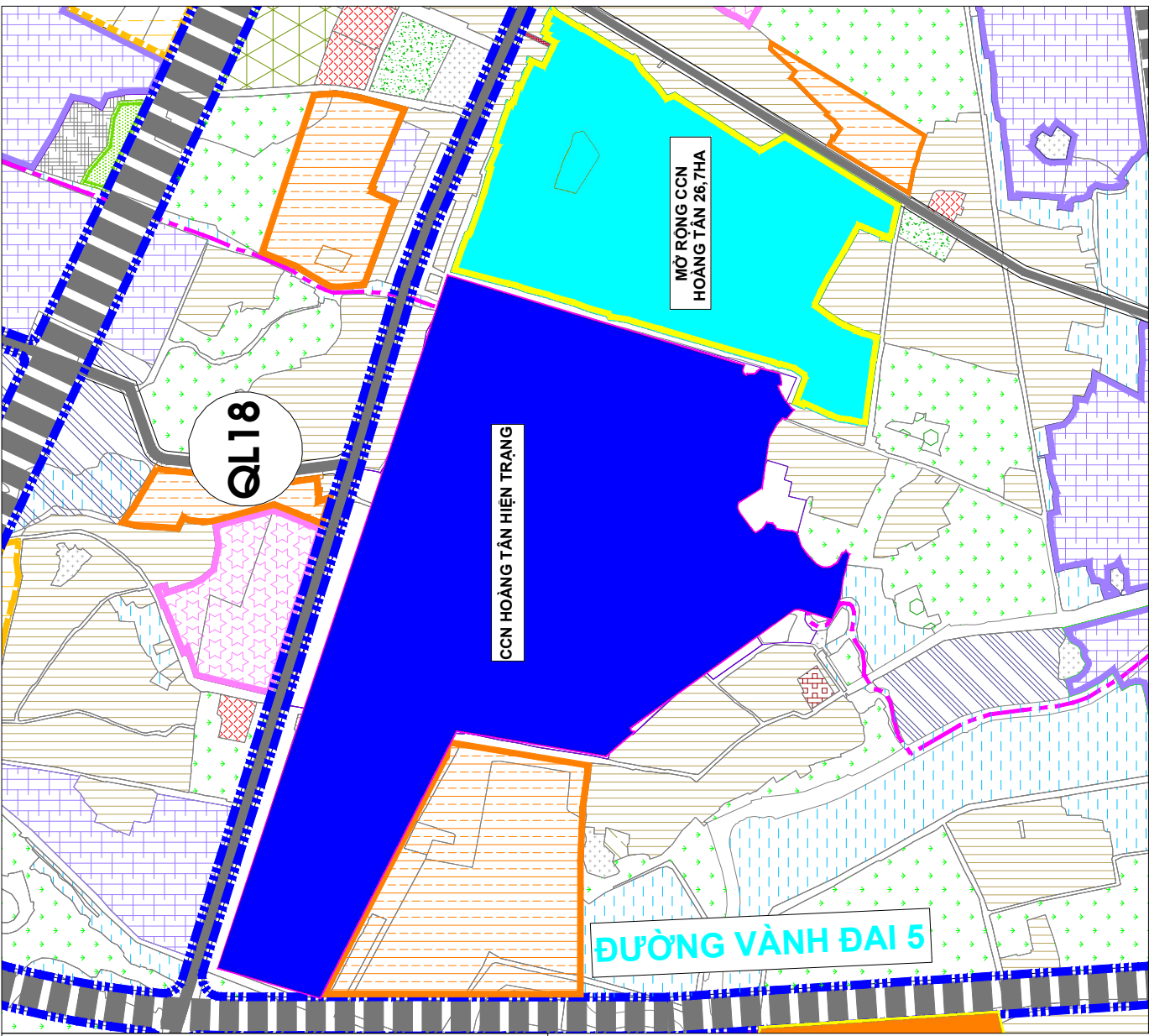
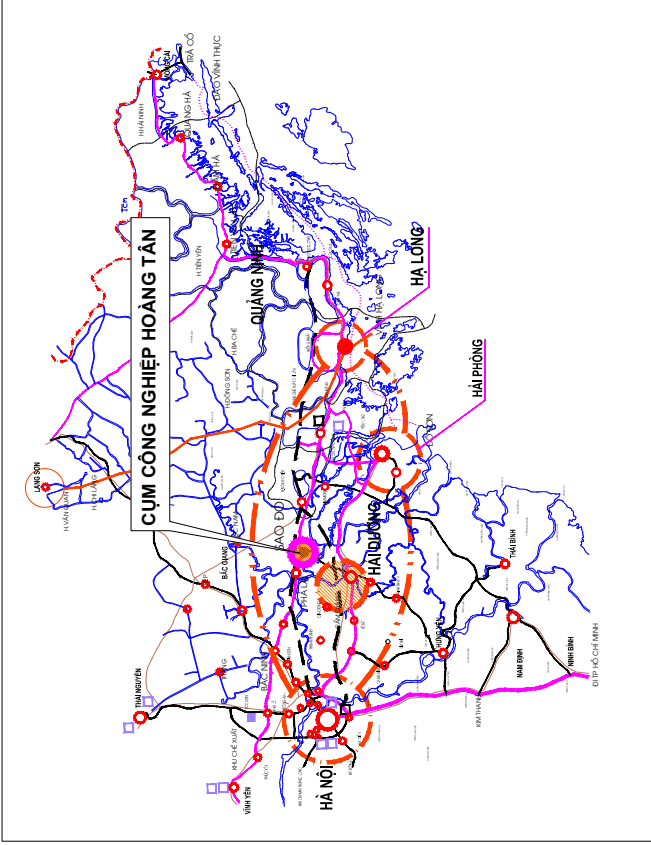
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		75ha 4,82 tr l/ha		361.500.000	36.150.000	397.650.000
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm A		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,275\% \times 40\%$		243.608.943	24.360.894	267.969.837
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,275\% \times 100\%$		609.022.356	60.902.236	669.924.592
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II- TK 2 bước)		$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 1,583\% \times 100\%$		3.144.105.923	314.410.592	3.458.516.515
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,005\% \times 100\%$		11.073.134	1.107.313	12.180.447
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 0,050\% \times 100\%$		99.308.463	9.930.846	109.239.309
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 0,072\% \times 100\%$		143.004.186	14.300.419	157.304.605
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn						
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công</i>		$G_{TV} \text{ trước VAT} \times 0,465\% \times 100\%$		14.620.093	1.462.009	16.082.102
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công</i>		$G_{GSTC} \text{ trước VAT} \times 0,816\% \times 100\%$		19.937.836	1.993.784	21.931.619
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát</i>		$G_{GSKS} \text{ trước VAT} \times 0,816\% \times 100\%$		1.733.387	173.339	1.906.726
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Gtv11	$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 0,069\% \times 100\%$		137.045.678	13.704.568	150.750.246
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	Gtv12	$G_{TB} \text{ trước VAT} \times 0,081\% \times 100\%$		18.505.058	1.850.506	20.355.563
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 1,143\% \times 100\%$		2.270.191.453	227.019.145	2.497.210.598
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB} \text{ trước VAT} \times 0,758\% \times 100\%$		173.170.785	17.317.079	190.487.864
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS} \text{ trước VAT} \times 4,072\% \times 100\%$		39.254.080	3.925.408	43.179.488
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT \text{ trước VAT} \times 0,045\%$		341.843.423	34.184.342	376.027.765
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD} \text{ trước VAT} \times 0,300\% \times 100\%$		595.850.775	59.585.078	655.435.853

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	TT 1.500.000 đ/ha * 75ha	112.500.000	11.250.000	123.750.000	
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk		12.223.218.626	1.055.386.258	13.278.604.884	
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		TT 20.000.000 đ x 75ha	1.500.000.000	150.000.000	1.650.000.000	
6.2	Chi phí gián tiếp				-		
	<i>Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 1,000\%$	1.986.169.250	198.616.925	2.184.786.175	
	<i>Chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 2,000\%$	3.972.338.500	397.233.850	4.369.572.350	
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,300\%$	664.388.025	66.438.803	730.826.828	
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,149%	1.192.000.000	-	1.192.000.000	
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT 210/2016/TT-BTC)			29.792.539	2.979.254	32.771.793	
	<i>Chi phí thẩm định thiết kế cơ quan nhà nước tự thẩm định</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,015\%$	29.792.539	2.979.254	32.771.793	
	<i>Chi phí thẩm định thiết kế khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng thẩm định</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,069\%$		-		
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT 210/2016/TT-BTC)			137.045.678	13.704.568	150.750.246	
	<i>Chi phí thẩm định dự toán cơ quan nhà nước tự thẩm định</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,069\%$	137.045.678	13.704.568	150.750.246	
	<i>Chi phí thẩm định dự toán khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng thẩm định</i>		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,069\%$		-		
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,050\%$	50.000.000	5.000.000	55.000.000	
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times 0,050\%$	11.422.875	1.142.288	12.565.163	
6.9	Chi phí kiểm toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,268%	2.035.867.494	203.586.749	2.239.454.243	
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 209/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,006%	45.579.123		45.579.123	

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT 195/2016/TT-BTC)		Tạm tính		67.000.000		67.000.000
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,100\%$		198.616.925		198.616.925
6.13	Chi phí đầu nối, điện nước		Tạm tính		150.000.000		150.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,002%		16.160.000		16.160.000
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$		37.057.353.996	3.705.735.400	40.763.089.395
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$\frac{(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)}{x} \times 10\%$		24.704.902.664	2.470.490.266	27.175.392.930
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$\frac{(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K)}{x} \times 5\%$		12.352.451.332	1.235.245.133	13.587.696.465
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L_{nn}	Tạm tính		50.834.298.172		50.834.298.172
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		567.448.409.115	40.130.314.822	607.578.723.937
	LÀM TRÒN						607.579.000.000

Bảng chữ: Sáu trăm linh bảy tỷ năm trăm bảy mươi chín triệu đồng./.

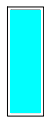
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG CỤM CÔNG NGHIỆP HOÀNG TÂN QUY MÔ 75 HA



GHI CHÚ

- CCN HOÀNG TÂN HIỆN TRẠNG (S=48,3HA)

- DIỆN TÍCH MỞ RỘNG CCN HOÀNG TÂN (S=26,7HA)



Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng 5 năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Mục tiêu của tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng, hình thành các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực. Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân

khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng. Do đó việc đầu tư Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) trong giai đoạn này là phù hợp với sự phát triển kinh tế - xã hội thành tỉnh Long An.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế khi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Long An hiện có khoảng 1,7 triệu dân, trong đó có 1,2 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ đầu các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Riêng huyện Đức Hòa có khoảng 120.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 23,8%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của huyện Đức Hòa được đào tạo dự kiến sẽ tăng 9,5%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tây Ninh, Đồng Tháp, Tiền Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án cụm công nghiệp Lộc Giang 2 quy mô 75ha trong đó cơ cấu sử dụng đất:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70

3	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,125	1,5
5	Đất giao thông	GT	8,625	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 0,9ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 8,625 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 2,25ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 1,125ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 9,6 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **1.250.964.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **1.054.854.224.377** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **81.890.176.266** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **114.219.450.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
-----	----------	--------	---------

I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75.00
2	Quy mô lao động	người	6,000
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	986,079,395,579
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	986,079,395,579
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	1,682,981,325,000
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	1,682,981,325,000
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	139.380.385.884
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	557.521.543.537
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	986,079,395,579
1	Vốn tự có (15%)	đồng	147,911,909,337
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	394,431,758,231
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	443,735,728,010
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	55,638
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	21.28%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất	: 1.682,98 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 139,38 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 557,521 tỷ đồng
+ NPV	: 55,638 tỷ đồng
+ IRR	: 21,28%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG
NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

**CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU
CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, tháng 5/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2, HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC



GIÁM ĐỐC
Cô Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG.....	5
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2.....	6
4. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan.....	7
4.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh	7
4.2. Sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035.....	7
4.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.....	7
4.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội	7
4.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động	8
5. Quy mô dự án và chi phí đầu tư.....	8
6. Chi phí đầu tư.....	10
6.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.....	12
6.2. Tiến độ thực hiện dự án	12
7. Về hiệu quả kinh tế	12

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 37 dự án thuộc khu kinh tế và 08 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Long An là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt

80%, cấp tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, Tỉnh Long An là tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, trở thành một trong những cực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có trình độ phát triển tương đương các tỉnh phát triển khá của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Hai hành lang kinh tế gồm: Hành lang đường Vành đai 3 - 4: Bám dọc theo các trục đường Vành đai 3, Vành đai 4 của TP Hồ Chí Minh; hành lang phát triển phía Nam: Bám dọc theo trục động lực liên tỉnh từ TP Hồ Chí Minh đi qua tỉnh Long An và kết nối với tỉnh Tiền Giang (qua trục Quốc lộ 50B).

Ba vùng kinh tế - xã hội gồm: Vùng đô thị và công nghiệp: Bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, TP Tân An, một phần huyện Thủ Thừa và huyện Châu Thành. Vùng này tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức - Tân An và các đô thị công nghiệp ở các huyện Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển khu kinh tế ở các huyện Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển nông nghiệp ven đô, chuyên canh, ứng dụng công nghệ cao tại huyện Châu Thành, Tân Trụ và thành phố Tân An.

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics, Quyết định nêu rõ, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc - Nam phía Đông tại các huyện Bến Lức, Thủ Thừa.

Cải tạo, nâng cấp 53 tuyến đường tỉnh hiện hữu và xây mới 29 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Đường tỉnh 827E, trục động lực Đức Hoà, đường song hành Quốc lộ 62, trục động lực Mỹ Quý Tây - Lương Hoà - Bình Chánh, đường Tân Tập - Long Hậu.

Mục tiêu của tỉnh Long An là trở thành tỉnh phát triển công nghiệp của khu vực phía Nam. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 15.000ha với 37 Khu công nghiệp (KCN) và 59 Cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt.

Huyện Đức Hòa có vị trí thuận lợi nằm ở vị trí tiếp giáp với nhiều huyện ngoại thành của Thành phố Hồ Chí Minh, Đức Hòa có nhiều thuận lợi trong việc thu hút đầu tư, giao lưu kinh tế. Với điều kiện đó, trong tương lai, Đức Hòa sẽ là trọng điểm phát triển công nghiệp của tỉnh Long An, là địa phương đi đầu trong việc phát triển các Khu công nghiệp thu hút đầu tư từ bên ngoài. Trong quy hoạch phát triển kinh tế, huyện chú trọng

đầu tư phát triển toàn diện các lĩnh vực công nghiệp, thương mại – dịch vụ, dân cư – đô thị và nông nghiệp; trong đó, công nghiệp làm nền tảng. Ưu tiên thu hút đầu tư cho ngành Công nghiệp, thương mại – dịch vụ ở các Khu, Cụm công nghiệp đã quy hoạch, chú ý đến các ngành nghề nhiều lao động; đồng thời tạo thuận lợi để phát triển doanh nghiệp vừa và nhỏ không gây ô nhiễm đan xen trong cụm tuyến dân cư.

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 (quy mô 75ha) đã được tỉnh Long An cập nhật vào quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và được Thủ tướng chính phủ phê duyệt tại Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023. Dự án này đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt kế hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2025.

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG

1. **Tên dự án:** Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

2. **Địa điểm thực hiện dự án:** xã Lộc Giang, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. **Quy mô:** 75 ha.

4. **Mục tiêu dự án**

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng cụm công nghiệp	4299	

- Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 là Cụm công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.
- + Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.
- + Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.
- + Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.
- + Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.
- + Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.
- + Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.
- + Dịch vụ logistic.
- + Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khu quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các Khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035.

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt.

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo công văn số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 do đó, vị trí thực hiện dự án Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội.

Tỉnh Long An phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Mục tiêu của tỉnh Long An, phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia. Long An hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, tỉnh Long An sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Long An tại thị xã Kiến Tường, các huyện Mộc Hóa và Vĩnh Hưng; xây dựng Khu kinh tế Long An tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

Đồng thời, tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030, toàn tỉnh có 51 Khu công nghiệp với tổng diện tích là 12.433ha; quy hoạch mới 28 Cụm công nghiệp với tổng diện tích là 1.808ha, tổng số các Cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 72 cụm với tổng diện tích là 3.989ha./..

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động.

Khả năng thu hút đầu tư: Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Cụm công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 sẽ thu hút và sử dụng khoảng 6.000 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Cụm công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 thuộc địa phận xã Lộc Giang, An Ninh Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, cụ thể:

- Phía Đông: Tiếp giáp với xã An Hòa, huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Tây: Tiếp giáp sông Vàm Cỏ Đông giáp với xã Phước Chi huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh;
- Phía Nam: Tiếp giáp với xã An Ninh Tây;
- Phía Bắc: Tiếp giáp xã An Hòa huyện Trảng Bàng tỉnh Tây Ninh

Vị trí Cụm công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Đức Hoà, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng 80km, cách TP.HCM khoảng 15km đồng thời thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Long An.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Cụm công nghiệp chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Cụm công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Cụm công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 75 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Cụm công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		75,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	0,9	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	52,5	70
3	Đất giao thông	GT	8,63	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	2,25	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	1,13	1,5
6	Đất cây xanh	CX	9,6	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Cụm công nghiệp Lộc Giang 2 như sau:

+ Đất xây dựng các nhà máy, kho bãi: Với tổng diện tích là 52,5ha, chiếm khoảng 70% tổng diện tích đất của CCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Khu đất hành chính dịch vụ: Có diện tích 0,9 ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất CCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính CCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm; khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy ; cơ sở lưu trú, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 1,13ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất CCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 8,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5 % tổng diện tích đất CCN, trong đó: Trục chính của Cụm công nghiệp bao gồm cả dải cây xanh, với trục giao thông đối ngoại bên ngoài, tuyến đường này đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông. Các tuyến đường phân lô chính của Cụm công nghiệp và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng có liên kết với CCN Lộc Giang 2. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp CCN dễ dàng kết nối ra bên ngoài.

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 9,60 hecta, chiếm 12,8% tổng diện tích đất CCN, trong đó: Bao gồm đất cây xanh dọc trục chính đường CCN, cây xanh bao quanh CCN.

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp.

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích Cụm công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác.

- Quy mô lao động dự kiến trong Cụm công nghiệp: Khoảng 6.000 người.

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không.

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không.

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không.

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô Cụm công nghiệp Lộc Giang 2.

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	248,152,501,889	-	248,152,501,889
1.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất	166,262,176,266		166,262,176,266
1.2	Chi phí đền bù đất	81,890,325,623		81,890,325,623
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	610,909,090,909	61,090,909,091	672,000,000,000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	2,986,363,636	298,636,364	3,285,000,000
2.3	Cấp điện động lực	50,768,181,818	5,076,818,182	55,845,000,000
2.4	San nền	71,672,727,273	7,167,272,727	78,840,000,000
2.5	Giao thông	119,454,545,455	11,945,454,545	131,400,000,000
2.6	Cây xanh	29,863,636,364	2,986,363,636	32,850,000,000
2.7	Hệ thống cấp nước	65,700,000,000	6,570,000,000	72,270,000,000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	77,645,454,545	7,764,545,455	85,410,000,000
2.9	Hệ thống thoát nước thải	71,672,727,273	7,167,272,727	78,840,000,000
2.10	Cấp điện chiếu sáng	65,700,000,000	6,570,000,000	72,270,000,000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	41,809,090,909	4,180,909,091	45,990,000,000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	28,146,477,273	2,814,647,727	30,961,125,000
3.1	Trạm xử lý nước thải	16,887,886,364	1,688,788,636	18,576,675,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	11,258,590,909	1,125,859,091	12,384,450,000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	7,029,611,250	702,961,125	7,732,572,375
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	20,060,535,608	2,006,053,561	22,066,589,169
VI	CHI PHÍ KHÁC	25,768,282,924	2,370,027,107	28,138,310,031
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	101,741,645,149	10,174,164,515	111,915,809,664
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	67,827,763,433	6,782,776,343	74,610,539,776

7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	33,913,881,716	3,391,388,172	37,305,269,888
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	129,997,439,837		129,997,439,837
	TỔNG CỘNG	1,171,805,584,838	79,158,763,126	1,250,964,347,965
	LÀM TRÒN			1,250,964,000,000

Bằng chữ: Một nghìn hai trăm năm mươi tỷ chín trăm sáu mươi bốn triệu đồng.

(Chi tiết trong bảng đính kèm)

7.2. Nguồn vốn đầu tư:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **1.054.854.224.377** đồng.

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **81.890.176.266** đồng.

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **114.219.450.000** đồng.

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư.

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý I/2028: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với quy mô khoảng 75ha.

- Từ đầu quý II/2028: Thu hút đầu tư vào Cụm công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của Cụm công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính trên tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 120USD/m². không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	75.00

2	Quy mô lao động	người	6,000
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	986,079,395,579
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	<i>đồng</i>	<i>986,079,395,579</i>
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	1,682,981,325,000
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	1,682,981,325,000
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	139,380,385,884
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	557,521,543,537
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	986,079,395,579
1	Vốn tự có (15%)	đồng	147,911,909,337
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	394,431,758,231
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	443,735,728,010
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	55,638
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	21.28%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất	: 1.682,98 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 139,38 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 557,521 tỷ đồng
+ NPV	: 55,638 tỷ đồng
+ IRR	: 21,28%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Lộc Giang 2, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm Công nghiệp Lộc Giang 2, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long An

10% Đơn vị: đồng

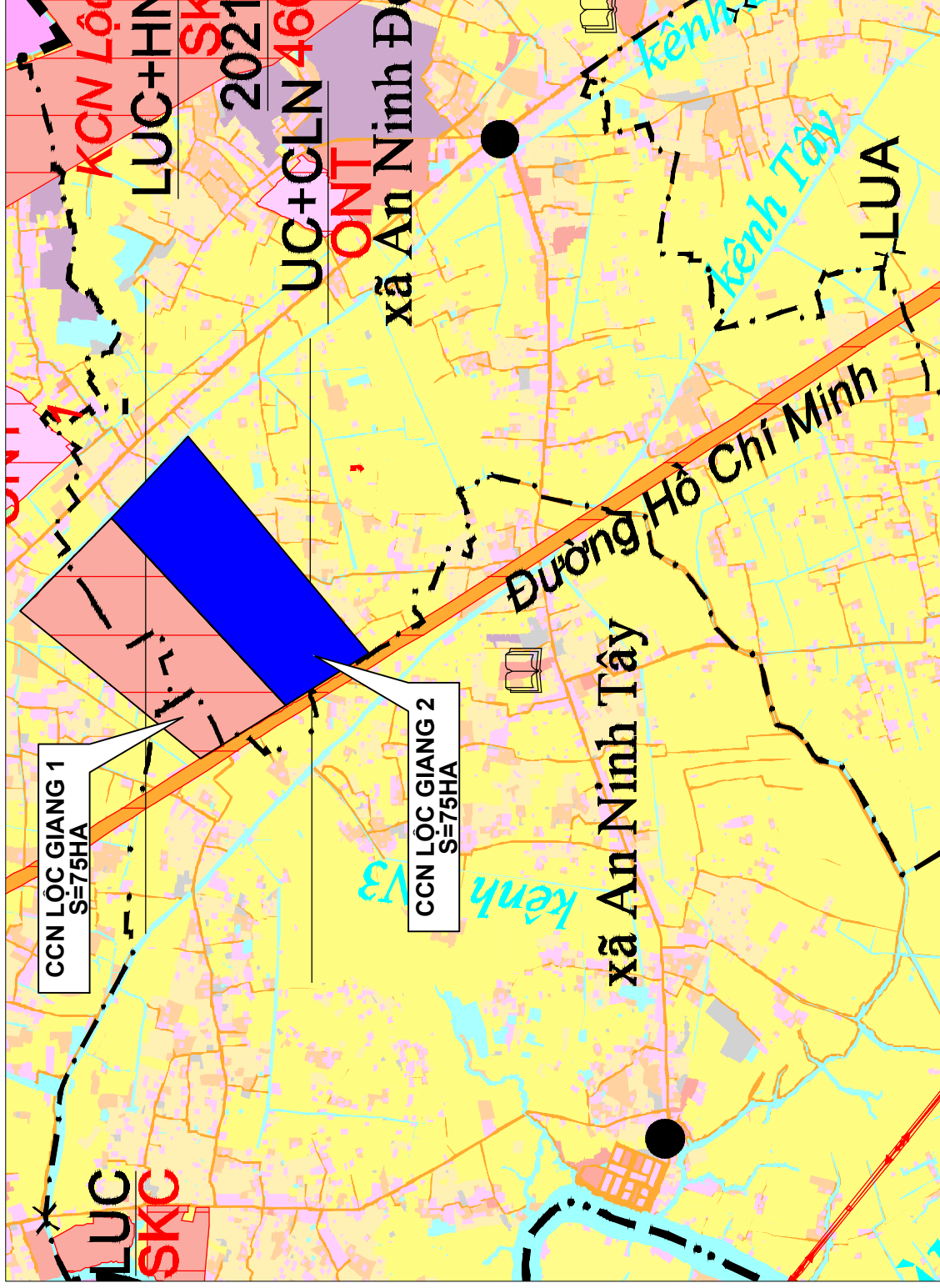
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB	Ggpmb			248.152.501.889	-	248.152.501.889
1.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất		Tạm tính	67%	166.262.176.266		166.262.176.266
1.2	Chi phí đền bù đất		Tạm tính	33%	81.890.325.623		81.890.325.623
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	1,095*8.000.000.000/1,1* 75,0 ha		610.909.090.909	61.090.909.091	672.000.000.000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công		Tạm tính		13.636.363.636	1.363.636.364	15.000.000.000
2.2	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính	1%	2.986.363.636	298.636.364	3.285.000.000
2.3	Cấp điện động lực		Tạm tính	9%	50.768.181.818	5.076.818.182	55.845.000.000
2.4	San nền		Tạm tính	12%	71.672.727.273	7.167.272.727	78.840.000.000
2.5	Giao thông		Tạm tính	20%	119.454.545.455	11.945.454.545	131.400.000.000
2.6	Cây xanh		Tạm tính	5%	29.863.636.364	2.986.363.636	32.850.000.000
2.7	Hệ thống cấp nước		Tạm tính	11%	65.700.000.000	6.570.000.000	72.270.000.000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính	13%	77.645.454.545	7.764.545.455	85.410.000.000
2.9	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính	12%	71.672.727.273	7.167.272.727	78.840.000.000
2.10	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính	11%	65.700.000.000	6.570.000.000	72.270.000.000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc		Tạm tính	7%	41.809.090.909	4.180.909.091	45.990.000.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	1,095*377.000.000/1,1* 75,0 ha		28.146.477.273	2.814.647.727	30.961.125.000
3.1	Trạm xử lý nước thải				16.887.886.364	1.688.788.636	18.576.675.000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV				11.258.590.909	1.125.859.091	12.384.450.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 1,100\%$		7.029.611.250	702.961.125	7.732.572.375
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv			20.060.535.608	2.006.053.561	22.066.589.169
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,058\%$			-	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		Theo dự toán		964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		Theo dự toán		814.000.000	81.400.000	895.400.000
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		75ha 4,82 tr t/ha		361.500.000	36.150.000	397.650.000
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm A		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,204\% \times 40\%$		510.342.071	51.034.207	561.376.278
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT} \times 0,204\% \times 100\%$		1.303.673.359	130.367.336	1.434.040.695

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II-TK 2 bước)		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 1,285\%$	x 100%	7.674.954.545	767.495.455	8.442.450.000
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})_{\text{trước VAT}} \times 0,005\%$	x 100%	31.270.960	3.127.096	34.398.056
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,037\%$	x 100%	220.990.909	22.099.091	243.090.000
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,051\%$	x 100%	304.609.091	30.460.909	335.070.000
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn						
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công</i>		$G_{TV}^{\text{trước VAT}} \times 0,465\%$	x 100%	35.688.539	3.568.854	39.257.393
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công</i>		$G_{GSTC}^{\text{trước VAT}} \times 0,816\%$	x 100%	42.529.594	4.252.959	46.782.554
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát</i>		$G_{GSKS}^{\text{trước VAT}} \times 0,816\%$	x 100%	2.056.658	205.666	2.262.324
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Gtv11	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,046\%$	x 100%	274.745.455	27.474.545	302.220.000
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	Gtv12	$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times 0,081\%$	x 100%	22.798.647	2.279.865	25.078.511
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,837\%$	x 100%	4.999.172.727	499.917.273	5.499.090.000
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	$G_{TB}^{\text{trước VAT}} \times 0,756\%$	x 100%	212.787.368	21.278.737	234.066.105
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	$G_{KS}^{\text{trước VAT}} \times 4,072\%$	x 100%	39.254.080	3.925.408	43.179.488
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	$TMĐT^{\text{trước VAT}} \times 0,045\%$		341.843.423	34.184.342	376.027.765
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	$G_{XD}^{\text{trước VAT}} \times 0,300\%$	x 100%	1.791.818.182	179.181.818	1.971.000.000
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	TT 1.500.000 đ/ha * 75ha		112.500.000	11.250.000	123.750.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk			25.768.282.924	2.370.027.107	28.138.310.031
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G _{DP}	G _{DP1} + G _{DP2}		101.741.645.149	10.174.164.515	111.915.809.664
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G _{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_R) \times 10\%$		67.827.763.433	6.782.776.343	74.610.539.776
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G _{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_R) \times 5\%$		33.913.881.716	3.391.388.172	37.305.269.888
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L _{nn}	Tạm tính		129.997.439.837		129.997.439.837
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		1.171.805.584.838	79.158.763.126	1.250.964.347.965
	LÀM TRÒN						1.250.964.000.000

Bảng chữ: Một nghìn hai trăm năm mươi tỷ, chín trăm sáu mươi tư triệu đồng./.

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2
QUY MÔ 75HA**



GHI CHÚ



- CỤM CÔNG NGHIỆP LỘC GIANG 2 (S=75HA)

Số: /TTr-HĐQT

Chí Linh, ngày tháng 5 năm 2024

DỰ THẢO

TỜ TRÌNH

V/v: Xin chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông

Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư và phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 35/2022/NĐ-CP ngày 28/5/2022 của Chính phủ quy định về quản lý khu công nghiệp và khu kinh tế;

Căn cứ Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Căn cứ nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số: 136/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 23 tháng 6 năm 2023 của Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam;

Căn cứ Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 của Công ty cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Cao su Việt Nam;

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty xem xét, chấp thuận nghiên cứu và triển khai Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải, cụ thể như sau:

I. Giới thiệu chung;

1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Dự án KCN quốc tế Trường Hải (quy mô 162ha) được UBND tỉnh Long An được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt quyết định chủ trương đầu tư tại văn bản số: 1128/QĐ-TTg ngày 27/7/2020.

2. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về kế hoạch phát triển kinh tế- xã hội. Mục tiêu của tỉnh Long An phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng, hình thành các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực. Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân

khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

3. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

3.1 Về khả năng thu hút vốn đầu tư:

Khả năng thu hút đầu tư: Dự án KCN quốc tế Trường Hải có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm trong quy hoạch phát triển các khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Dự án KCN quốc tế Trường Hải sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy cụm công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại hiệu quả kinh tế khi tiến hành thực hiện dự án.

3.2 Về khả năng cung cấp nguồn lao động:

Tỉnh Long An hiện có khoảng 1,7 triệu dân, trong đó có 1,2 triệu dân nằm trong độ tuổi lao động, đứng thứ đầu các tỉnh thuộc Đồng bằng sông Cửu Long. Riêng huyện Đức Huệ có khoảng 120.000 người trong độ tuổi lao động và tỷ lệ lao động đã qua đào tạo chiếm 23,8%. Đến năm 2025, tỷ lệ lao động của huyện Đức Huệ được đào tạo dự kiến sẽ tăng 9,5%. Bên cạnh đó các địa phương lân cận như: Tây Ninh, Đồng Tháp, Tiền Giang là các địa phương góp phần cung cấp nguồn nhân lực không nhỏ cho cụm công nghiệp.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Dự án KCN quốc tế Trường Hải sẽ thu hút và sử dụng khoảng 12.960 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong khu công nghiệp.

II. Quy mô dự án và chi phí đầu tư:

1. Quy mô dự án:

Dự án KCN quốc tế Trường Hải quy mô 162ha trong đó cơ cấu sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		162	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	1,94	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	113,4	70
3	Đất cây xanh	CX	20,74	12,8
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,43	1,5

5	Đất giao thông	GT	18,63	11,5
6	Đất thương mại dịch vụ	DV	4,86	3

+ Khu trung tâm điều hành: có diện tích 1,94ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trưng bày giới thiệu sản phẩm.....

+ Đất xây công nghiệp: Với tổng diện tích là 113,4ha, chiếm 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Đất giao thông: có tổng diện tích 18,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: Các tuyến đường phân lô chính và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông.

+ Khu thương mại dịch vụ: có diện tích 4,86ha, chiếm khoảng 3,0% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Cơ sở lưu trú; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: với diện tích 2,43ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất cây xanh: tổng diện tích 20,74 ha, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó bao gồm: cây xanh; dải cây xanh cách ly KCN...

2. Chi phí đầu tư: Tổng mức đầu tư dự kiến **2.376.560.000.000** đồng.

3. Nguồn vốn:

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.156.326.759.917** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **10.918.710.083** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **209.314.530.000** đồng

4. Hiệu quả kinh tế:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	162.00
2	Quy mô lao động	người	12,960
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty	đồng	2,056,515,186,674

	thực hiện		
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	đồng	2,056,515,186,674
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	2,818,804,798,440
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,818,804,798,440
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	152.457.922.353
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	609.831.689.413
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	2,056,515,186,674
1	Vốn tự có (15%)	đồng	308,477,278,001
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	822,606,074,669
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	925,431,834,003
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	253,429
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	26.63%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất	: 2.818,8 tỷ đồng
+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 152,457 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 609,831 tỷ đồng
+ NPV	: 253,429 tỷ đồng
+ IRR	: 26.63%

III. Kiến nghị, đề xuất.

1. Kính đề nghị Đại hội cổ đông chấp thuận giao Hội đồng quản trị tiếp tục tập trung chỉ đạo nghiên cứu, hoàn thiện các thủ tục cần thiết. Trên cơ sở đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông; Hội đồng quản trị sẽ xin ý kiến các cổ đông bằng văn bản và triển khai các dự án khi đảm bảo tỷ lệ thông qua theo quy chế của Công ty.

2. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông thống nhất ủy quyền cho Hội đồng quản trị cân đối bố trí nguồn kinh phí để phục vụ công tác nghiên cứu, khảo sát, thiết kế, quy hoạch các dự án mới trên cơ sở đúng quy định của pháp luật; Đầu tư hiệu quả, tối ưu hóa nguồn vốn và lợi ích của Cổ đông.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 xem xét, chấp thuận.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP.HDQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**

Phạm Trung Thái

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG
NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ**

**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ TRƯỜNG HẢI, TỈNH LONG AN**

ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG: HUYỆN ĐỨC HUỆ, TỈNH LONG AN

**CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU
CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN: CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VIỆT
NAM IDC**

Hải Dương, tháng 5/2024

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO
CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH KẾT CẤU HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP QUỐC TẾ TRƯỜNG HẢI, TỈNH LONG AN

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP CAO SU VIỆT NAM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN PHÁT TRIỂN
HẠ TẦNG VIỆT NAM IDC



GIÁM ĐỐC
Lê Đình Phú

Hải Dương, năm 2024

MỤC LỤC
BÁO CÁO
ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ

I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	3
II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG.....	6
III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KCN TRƯỜNG HẢI	6
5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan.....	7
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh	7
5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035.....	7
5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng.....	7
5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội	7
5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động	8
6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư.....	8
7. Chi phí đầu tư.....	10
7.1. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.....	12
7.2. Tiến độ thực hiện dự án	12
8. Về hiệu quả kinh tế	13

I. GIỚI THIỆU CHUNG

1. Nhu cầu về thuê đất công nghiệp Việt Nam

Theo quy hoạch phát triển các khu công nghiệp (KCN) ở Việt Nam, hiện có khoảng 563 KCN tổng diện tích 210.900ha. Với số lượng KCN thực tế đã công bố là 406, trong đó 361 dự án nằm ngoài khu kinh tế, và 37 dự án thuộc khu kinh tế và 08 dự án nằm trong khu kinh tế cửa khẩu.

Trong năm 2023 vừa qua, cả nước ghi nhận nguồn cung từ các dự án như: VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai...

Xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023.

Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì. Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng.

Tỷ lệ lấp đầy Khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn.

Về giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m²/kỳ hạn còn lại. Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

2. Tình hình phát triển công nghiệp tại địa phương

Tỉnh Long An là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng Đồng bằng sông Cửu Long; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam Bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia.

Hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu. Quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỷ lệ lao động qua đào tạo đạt trên 80%, trong đó tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng cấp, chứng chỉ đạt 40%. Tỷ lệ trường đạt chuẩn quốc gia ở cấp học mầm non đạt 80%, cấp

tiểu học đạt 100%, cấp trung học cơ sở đạt 70%, cấp trung học phổ thông đạt 45%. Hoàn thành phổ cập giáo dục mẫu giáo cho trẻ 3 - 4 tuổi.

Tầm nhìn đến năm 2050, tỉnh Long An là tỉnh công nghiệp phát triển hàng đầu của cả nước, trở thành một trong những khu vực tăng trưởng kinh tế quan trọng của vùng Đồng bằng sông Cửu Long, có trình độ phát triển tương đương các tỉnh phát triển khá của vùng Đông Nam Bộ. Xã hội trật tự, kỷ cương, an ninh, an toàn và văn minh; con người phát triển toàn diện, môi trường sống trong lành và chủ động thích ứng với biến đổi khí hậu.

Hai hành lang kinh tế gồm: Hành lang đường Vành đai 3 - 4: Bám dọc theo các trục đường Vành đai 3, Vành đai 4 của TP Hồ Chí Minh; Hành lang phát triển phía Nam: Bám dọc theo trục động lực liên tỉnh từ TP Hồ Chí Minh đi qua tỉnh Long An và kết nối với tỉnh Tiền Giang (qua trục Quốc lộ 50B).

Ba vùng kinh tế - xã hội gồm: Vùng đô thị và công nghiệp: Bao gồm các huyện Đức Hòa, Bến Lức, Cần Giuộc, Cần Đước, một phần huyện Tân Trụ, TP Tân An, một phần huyện Thủ Thừa và huyện Châu Thành. Vùng này tập trung phát triển đô thị và công nghiệp tổng hợp, tạo thành hành lang phát triển đô thị trung tâm ở Bến Lức - Tân An và các đô thị công nghiệp ở các huyện Đức Hòa, Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển khu kinh tế ở các huyện Cần Giuộc, Cần Đước; phát triển nông nghiệp ven đô, chuyên canh, ứng dụng công nghệ cao tại huyện Châu Thành, Tân Trụ và thành phố Tân An.

Về phương án phát triển mạng lưới giao thông vận tải và logistics, Quyết định nêu rõ, hình thành các nút giao đầu nối hệ thống kết cấu hạ tầng giao thông cấp quốc gia với hệ thống kết cấu hạ tầng cấp tỉnh, nhằm tăng cường tính kết nối giao thông liên vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội; bố trí thêm lối ra, vào với cao tốc Bắc - Nam phía Đông tại các huyện Bến Lức, Thủ Thừa.

Cải tạo, nâng cấp 53 tuyến đường tỉnh hiện hữu và xây mới 29 tuyến đường tỉnh; ưu tiên nâng cấp, xây dựng các tuyến: Đường tỉnh 827E, trục động lực Đức Hoà, đường song hành Quốc lộ 62, trục động lực Mỹ Quý Tây - Lương Hoà - Bình Chánh, đường Tân Tập - Long Hậu.

Mục tiêu của Long An là trở thành tỉnh phát triển công nghiệp của khu vực phía Nam. Hiện nay, tổng diện tích được quy hoạch để phát triển công nghiệp trên địa bàn tỉnh là 15.000ha với 37 khu công nghiệp (KCN) và 59 cụm công nghiệp (CCN) được phê duyệt. Theo định hướng và quy hoạch tỉnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, toàn tỉnh có 51 KCN với tổng diện tích 12.433ha.

Huyện Đức Huệ có vị trí thuận lợi giáp với các huyện kinh tế trọng điểm của tỉnh là Đức Hòa, Bến Lức. Tiềm năng đất đai của huyện còn lớn, có Cửa khẩu Quốc gia Mỹ Quý Tây và Khu di tích lịch sử Cách mạng tỉnh. Mặt khác, huyện cũng có những thuận lợi trong

đầu tư phát triển công nghiệp, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao, kinh tế cửa khẩu và thương mại - dịch vụ, du lịch,...

Trong quy hoạch tỉnh được phê duyệt, tỉnh đề ra mục tiêu trở thành trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả và bền vững của khu vực phía Nam, cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của Vùng Đồng bằng sông Cửu Long. Cụ thể, giai đoạn 2021 - 2030, tốc độ tăng trưởng đạt khoảng 9-9,5%/năm; cơ cấu kinh tế chuyển dịch theo hướng công nghiệp hóa; quy mô nền kinh tế đến năm 2030 gấp 2 - 2,5 lần so với năm 2021.

Tỉnh đang thực hiện nhiều biện pháp xúc tiến đầu tư, thu hút và hỗ trợ cho các dự án đầu tư trọng điểm; ưu tiên thu hút công nghiệp hỗ trợ, công nghệ mới, công nghệ cao thân thiện với môi trường; phát triển nhanh các ngành công nghiệp có giá trị tăng cao. Tỉnh cũng đang tham gia thực hiện các đề án, dự án liên quan đến giảm phát thải khí nhà kính trong công nghiệp, sản xuất sạch hơn trong công nghiệp và phát triển năng lượng sạch, năng lượng tái tạo nhằm giảm nhẹ rủi ro và các tác động của biến đổi khí hậu. Qua đó, góp phần bảo đảm sử dụng hiệu quả tài nguyên và tăng cường khả năng chống chịu của người dân với rủi ro thiên tai và biến đổi khí hậu.

Đối với các KCN, tỉnh đang hỗ trợ các KCN đi vào hoạt động có hệ thống xử lý nước thải; mời gọi đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng KCN và thương mại, nhất là đầu tư vào các KCN sẵn có; xây dựng và triển khai, thực hiện phương án phát triển KCN thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Đồng thời, tỉnh tập trung rà soát, cập nhật tiến độ thực hiện các KCN đã đi vào hoạt động và đang triển khai, thực hiện; tìm hiểu và giải quyết kịp thời những khó khăn, vướng mắc của nhà đầu tư.

Huyện Đức Huệ đã đồng ý chủ trương đầu tư 3 dự án đường giao thông quan trọng: Đường tỉnh (ĐT) 822B kết nối với trục động lực Đức Hòa; ĐT830 kết nối với Cửa khẩu Quốc gia Mỹ Quý Tây, tổng chiều dài đoạn qua địa bàn huyện Đức Huệ khoảng 30km; trục Vành đai 4 tiếp nối từ huyện Đức Hòa cắt qua ĐT816 tiếp tục kết nối vào trục động lực Lương Hòa - Mỹ Quý về Cảng Quốc tế Long An; cùng với một số tuyến đường huyết mạch khác như tuyến đường nối ĐT838 đi Phước Chi (thị xã Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh), tuyến tránh trung tâm thị trấn Đông Thành;... Từ đó, tạo nên mạng lưới hạ tầng giao thông hoàn chỉnh, tạo liên kết vùng, kết nối các vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh, phù hợp với chủ trương, định hướng phát triển công nghiệp, đô thị của huyện trong tương lai.

Với những tiềm năng, lợi thế của huyện biên giới tiếp giáp nước bạn Campuchia và huyện trọng điểm kinh tế của tỉnh là Đức Hòa nên huyện Đức Huệ được quy hoạch là vùng đệm sinh thái phát triển đô thị vệ tinh và các Khu, Cụm công nghiệp của tỉnh.

Chiến lược Phát triển Công nghiệp Việt Nam đến 2025, tầm nhìn đến 2035 xác định mục tiêu: Công nghiệp Việt Nam phát triển với cơ cấu hợp lý theo ngành và lãnh thổ, có

khả năng cạnh tranh để phát triển trong hội nhập, có công nghệ hiện đại và tham gia chuỗi giá trị toàn cầu ở một số chuyên ngành, lĩnh vực,... Đến năm 2035, công nghiệp Việt Nam được phát triển với đa số các chuyên ngành có công nghệ tiên tiến, chất lượng sản phẩm đạt tiêu chuẩn quốc tế, tham gia sâu vào chuỗi giá trị toàn cầu, sử dụng năng lượng tiết kiệm, hiệu quả, cạnh tranh bình đẳng trong hội nhập quốc tế. Để hoàn thành các mục tiêu đó thì một trong các yếu tố cần thiết là khuyến khích các doanh nghiệp mở rộng đầu tư hạ tầng Khu công nghiệp làm cơ sở và tạo điều kiện kêu gọi thu hút đầu tư xây dựng phát triển các ngành nghề công nghiệp.

II. CÁC QUY HOẠCH ĐỊNH HƯỚNG

Quy hoạch tỉnh Long An đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023:

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt

III. ĐỀ XUẤT DỰ ÁN ĐẦU TƯ KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải.

2. Địa điểm thực hiện dự án: xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

3. Quy mô: 162 ha.

4. Mục tiêu dự án

STT	Mục tiêu hoạt động	Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)	Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)
1.	Xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp	4299	

- Khu công nghiệp Trường Hải là Khu công nghiệp tổng hợp, trong đó tập trung ưu tiên các ngành nghề chủ yếu sau:

- + Nhóm ngành chế biến, bảo quản nông, lâm.
- + Nhóm ngành may mặc, da giày.
- + Nhóm ngành công nghệ thông tin, điện-điện tử.
- + Sản xuất, chế tạo, lắp ráp thiết bị, linh kiện điện, điện tử, điện lạnh, các sản phẩm từ công nghệ mới, kỹ thuật cao phục vụ các ngành điện tử, công nghệ thông tin.
- + Sản xuất thiết bị, linh phụ kiện truyền dữ liệu, điện thoại di động, máy vi tính và các thiết bị ngoại vi.

+ Sản xuất các sản phẩm phần mềm, sản phẩm nội dung thông tin số, dịch vụ phần mềm, khắc phục sự cố an toàn thông tin, bảo vệ thông tin.

+ Sản xuất, chế tạo cơ khí chính xác, khuôn mẫu, chế tạo máy móc, thiết bị. Sản xuất, lắp ráp ô tô, xe máy và phụ tùng ô tô, xe máy.

+ Sản xuất chế tạo các sản phẩm từ nhựa, linh kiện nhựa – cao su kỹ thuật, sản xuất các sản phẩm bao bì, in ấn.

+ Sản xuất vật liệu composite, vật liệu dẻo, siêu bền, siêu nhẹ.

+ Sản xuất mỹ phẩm, dược phẩm và thiết bị y tế.

+ Sản xuất, chế biến lương thực, thực phẩm và thức ăn chăn nuôi.

+ Dịch vụ logistic.

+ Sản xuất gia công các sản phẩm công nghệ cao theo quy định của pháp luật về công nghệ cao, sản xuất các sản phẩm công nghệ hỗ trợ theo quy định của Chính phủ.

5. Đánh giá về sự phù hợp của dự án với quy hoạch có liên quan

5.1. Sự phù hợp với quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh

Theo quy định tại khoản 2 Điều 1 Nghị quyết 751/2019/UBTVQH14, quy hoạch nêu tại điểm c khoản 1 Điều 59 Luật Quy hoạch (gồm các quy hoạch được tích hợp vào quy hoạch quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh) đã được quyết định phê duyệt trước ngày 01/01/2019 được điều chỉnh nội dung theo quy định của pháp luật có liên quan trước ngày Luật Quy hoạch có hiệu lực để đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội cho đến khi quy hoạch cấp quốc gia, quy hoạch vùng, quy hoạch tỉnh theo Luật Quy hoạch được quyết định hoặc phê duyệt.

Theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt quy hoạch tỉnh Long An thời kỳ 2021-2030 tầm nhìn đến 2050 thuộc các khu công nghiệp được thành lập mới khi đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật.

5.2. Sự phù hợp với Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2021 và kế hoạch sử dụng đất kỳ 2021-2035

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong kế hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021 – 2025 đã được UBND tỉnh Long An phê duyệt

5.3. Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng

Khu công nghiệp Trường Hải nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp Việt Nam đã được thủ tướng phê duyệt theo Quyết định số: 686/QĐ-TTg ngày 13/6/2023 của Thủ tướng Chính phủ do đó, vị trí thực hiện dự án Khu công nghiệp Trường Hải là phù hợp với quy hoạch xây dựng.

5.4. Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội

Tỉnh Long An phát huy tối đa các tiềm năng khác biệt, nổi trội, lợi thế để phát triển KT-XH nhanh, bền vững. Không gian phát triển của tỉnh được tổ chức hợp lý, gắn với phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đồng bộ, từng bước hiện đại; tập trung phát triển nhanh một số địa bàn có điều kiện thuận lợi, làm động lực phát triển chung toàn tỉnh, hỗ trợ các địa bàn khó khăn; phát triển hợp lý giữa khu vực đô thị và nông thôn.

Mục tiêu của tỉnh Long An, phấn đấu đến năm 2030 là trung tâm phát triển kinh tế năng động, hiệu quả, bền vững của khu vực phía Nam; trở thành cửa ngõ trên tuyến hành lang kinh tế đô thị - công nghiệp của vùng ĐBSCL; kết nối chặt chẽ với TP Hồ Chí Minh và vùng Đông Nam bộ; đầu mối hợp tác, giao thương quan trọng với Campuchia. Long An hình thành được các hành lang kinh tế, vùng, trung tâm phát triển và đô thị động lực; thích ứng với biến đổi khí hậu; quốc phòng, an ninh và trật tự an toàn xã hội được bảo đảm. Người dân có cuộc sống phồn vinh, văn minh, hạnh phúc.

Tỉnh Long An phấn đấu chỉ số sản xuất công nghiệp tăng bình quân khoảng 3%/năm thời kỳ 2021 – 2030; ưu tiên phát triển công nghiệp chế biến, chế tạo và năng lượng tái tạo; tập trung phát triển một số ngành công nghiệp chủ yếu như sản xuất kim loại và sản phẩm từ kim loại đúc sẵn; cơ khí chế tạo; chế biến thực phẩm; các sản phẩm điện tử; hóa chất và sản phẩm hóa chất; sản phẩm từ cao su và plastic; dược phẩm; dệt may; năng lượng.

Theo quy hoạch, đến năm 2030, Tỉnh Long An sẽ phát triển Khu kinh tế cửa khẩu Long An tại thị xã Kiến Tường, các huyện Mộc Hóa và Vĩnh Hưng; xây dựng Khu kinh tế Long An tại huyện Cần Giuộc và huyện Cần Đước trở thành động lực tăng trưởng mới theo hướng hệ sinh thái công nghệ cao, đổi mới sáng tạo và trung tâm logistics của tỉnh khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện, tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật.

5.5. Về khả năng thu hút vốn đầu tư và cung cấp lao động

Khả năng thu hút đầu tư: Khu công nghiệp Trường Hải có vị trí giao thông hết sức thuận lợi, nằm tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh, nằm trong quy hoạch phát triển các Khu công nghiệp của tỉnh Long An, là điểm sáng hấp dẫn, thu hút các nhà đầu tư thứ cấp trong và ngoài khu vực đầu tư vào địa bàn Tỉnh. Với vị trí thuận lợi như thế, việc thu hút đầu tư vào Khu công nghiệp Trường Hải sẽ rất nhiều thuận lợi, thời gian lấp đầy Khu công nghiệp sẽ rất nhanh. Qua đó, sớm đem lại nguồn thu ngân sách ổn định và lâu dài cho địa phương.

Khả năng cung cấp và đáp ứng nhu cầu về lao động: Với tiêu chí lao động bình quân khoảng 80 lao động/1ha đất Khu công nghiệp, dự kiến dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Trường Hải sẽ thu hút và sử dụng khoảng 12.960 lao động khi hoàn thiện và đi vào vận hành của các nhà máy trong Khu công nghiệp.

6. Quy mô dự án và chi phí đầu tư

6.1. Đánh giá hiện trạng khu vực dự án:

Khu công nghiệp Trường Hải thuộc địa phận xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An, cụ thể:

- + Phía Bắc giáp: Kênh Rạch Cồn.
- + Phía Nam giáp: Kênh ranh xã Mỹ Thạnh Bắc và xã Mỹ Thạnh Tây.
- + Phía Đông giáp: Đường tỉnh 838.
- + Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

Vị trí Khu công nghiệp phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của huyện Đức Huệ, cách cảng Quốc tế Tân Tập khoảng 80km, cách TP.HCM khoảng 15km đồng thời thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm của tỉnh Long An.

Hiện trạng đất khu vực đầu tư Khu công nghiệp chủ yếu là đất sạch đã được giải phóng mặt bằng, trong 162ha có 10ha chưa giải phóng mặt bằng chủ yếu là đất nông nghiệp trồng lúa 01 vụ mang lại hiệu quả kinh tế thấp, khu vực dự kiến quy hoạch Khu công nghiệp không có nhiều nhà dân sinh sống nên việc chuyển đổi sang phát triển công nghiệp tương đối thuận lợi của Khu công nghiệp khi đi vào hoạt động, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

6.2. Diện tích đất dự kiến sử dụng: 162 ha. Trong đó:

Dự kiến tỷ lệ sử dụng đất trong Khu công nghiệp:

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH	TỶ LỆ
			Ha	%
	Ranh giới quy hoạch		162,00	100
1	Đất trung tâm điều hành	TT	1,94	1,2
2	Đất công nghiệp	CN	113,4	70
3	Đất giao thông	GT	18,63	11,5
4	Đất thương mại dịch vụ	DV	4,86	3
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	2,43	1,5
6	Đất cây xanh	CX	20,74	12,8

a. Cơ cấu sử dụng đất của Khu công nghiệp Trường Hải như sau:

+ Đất xây dựng các nhà máy, kho bãi: Với tổng diện tích là 113,4ha, chiếm khoảng 70% tổng diện tích đất của KCN. Các lô đất xây dựng nhà máy có diện tích từ 0,5 hecta cho đến vài hecta tùy theo quy mô tính chất của các nhà máy, kho bãi, doanh nghiệp.

+ Khu đất hành chính dịch vụ: Có diện tích 1,94 ha, chiếm khoảng 1,2% tổng diện tích đất KCN. Khu đất này được bố trí tại phía đầu lối vào chính KCN và được dự kiến xây dựng cho các khu chức năng gồm: Khu quản lý điều hành, trung bày giới thiệu sản phẩm; Khu nhà văn phòng cho thuê, ngân hàng, bưu điện, thương mại dịch vụ; Khu nhà ăn công nghiệp; trạm y tế, đội phòng cháy chữa cháy ; Cơ sở lưu trú, công trình văn hóa – thể thao.

+ Đất công trình hạ tầng kỹ thuật: Với diện tích 2,43ha, chiếm 1,5% tổng diện tích đất KCN. Trong đó được xây dựng trạm cấp nước, trạm biến áp, khu vực trạm xử lý nước thải,...

+ Đất giao thông: Có tổng diện tích 18,63 ha, chiếm tỷ lệ 11,5 % tổng diện tích đất KCN, trong đó: Trục chính của Khu công nghiệp bao gồm cả dải cây xanh, với trục giao thông đối ngoại bên ngoài, tuyến đường này đảm bảo cho một lượng xe lớn lưu thông. Các tuyến đường phân lô chính của Khu công nghiệp và tuyến đường phân lô nhánh liên kết các khu chức năng có liên kết với KCN Lộc Giang 2. Nút giao giữa đường trục chính với tuyến đường giao thông đối ngoại là nút giao đồng mức, giúp KCN dễ dàng kết nối ra bên ngoài.

+ Đất cây xanh: Tổng diện tích 20,74 hecta, chiếm 12,8% tổng diện tích đất KCN, trong đó: bao gồm đất cây xanh dọc trục chính đường KCN, cây xanh bao quanh KCN.

b. Quy mô kiến trúc xây dựng (diện tích xây dựng, diện tích sàn, số tầng, chiều cao công trình,...):

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng, bến bãi: Từ 01 đến 03 tầng.

+ Tầng cao xây dựng đối với các lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ: Từ 01 đến 05 tầng.

+ Riêng đối với các ngành công nghiệp có nhu cầu xây cao tầng thì khi lập dự án đầu tư sẽ được xem xét và quyết định của cơ quan có thẩm quyền và phù hợp với Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

+ Mật độ xây dựng:

(i) Mật độ xây dựng chung cho từng lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng: 70%;

(ii) Mật độ xây dựng cho đất kỹ thuật: 70%;

(iii) Mật độ xây dựng tối đa cho từng lô đất xây dựng công trình hành chính, dịch vụ và phụ trợ công nghiệp: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các lô đất có cạnh tiếp xúc với các trục đường giao thông đảm bảo theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

c. Sản phẩm, dịch vụ cung cấp:

+ Cho thuê lại đất để xây dựng nhà máy, nhà xưởng công nghiệp

+ Cung cấp dịch vụ tiện ích khu công nghiệp: Cấp, thoát nước, xử lý nước thải, vệ sinh môi trường, dịch vụ hỗ trợ khác

- Quy mô lao động dự kiến trong khu công nghiệp: Khoảng 12.960 người

- Vị trí dự án thuộc khu vực đô thị: Không

- Dự án thuộc phạm vi bảo vệ của di tích được cấp có thẩm quyền công nhận là di tích quốc gia đặc biệt: Không

- Dự án thuộc khu vực hạn chế phát triển hoặc nội đô lịch sử (được xác định trong đồ án quy hoạch đô thị) của đô thị loại đặc biệt: Không

7. Chi phí đầu tư

Căn cứ quy mô của Khu công nghiệp Trường Hải

Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Thông tư số 28/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở;

Thông tư số 27/2023/TT-BTC ngày 12/5/2023 của Bộ Tài chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2023 của Bộ trưởng Bộ xây dựng về việc về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022;

7.1. Tổng mức đầu tư:

STT	Khoản mục chi phí	Thành tiền		
		Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB+ ĐẤU GIÁ ĐẤT	551,880,043,252	-	551,880,043,252
1.1	CHI PHÍ ĐẤU GIÁ 152HA ĐẤT	518,793,043,000	-	518,793,043,000
1.2	CHI PHÍ BT GPMB 10HA CÒN LẠI	33,087,000,252	-	33,087,000,252
1.2.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất	22,168,290,169		22,168,290,169
1.2.2	Chi phí đền bù đất	10,918,710,083		10,918,710,083
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	1,098,005,454,545	109,800,545,455	1,207,806,000,000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công	13,636,363,636	1,363,636,364	15,000,000,000
2.2	Trạm xử lý nước thải	5,421,845,455	542,184,545	5,964,030,000
2.3	Cấp điện động lực	92,171,372,727	9,217,137,273	101,388,510,000
2.4	San nền	130,124,290,909	13,012,429,091	143,136,720,000
2.5	Giao thông	216,873,818,182	21,687,381,818	238,561,200,000
2.6	Cây xanh	54,218,454,545	5,421,845,455	59,640,300,000
2.7	Hệ thống cấp nước	119,280,600,000	11,928,060,000	131,208,660,000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa	140,967,981,818	14,096,798,182	155,064,780,000
2.9	Hệ thống thoát nước thải	130,124,290,909	13,012,429,091	143,136,720,000
2.10	Cấp điện chiếu sáng	119,280,600,000	11,928,060,000	131,208,660,000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc	75,905,836,364	7,590,583,636	83,496,420,000
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ	55,521,818,182	5,552,181,818	61,074,000,000
3.1	Trạm xử lý nước thải	33,313,090,909	3,331,309,091	36,644,400,000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV	22,208,727,273	2,220,872,727	24,429,600,000

IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	7,313,362,909	731,336,291	8,044,699,200
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	27,408,754,980	2,740,875,498	30,149,630,478
VI	CHI PHÍ KHÁC	42,264,979,235	3,970,987,102	46,235,966,337
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	182,531,700,932	18,253,170,093	200,784,871,026
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	121,687,800,622	12,168,780,062	133,856,580,684
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	60,843,900,311	6,084,390,031	66,928,290,342
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	270,584,991,811		270,584,991,811
	TỔNG CỘNG	2,235,511,105,848	141,049,096,257	2,376,560,202,105
	LÀM TRÒN			2,376,560,000,000

*Bảng chữ: Hai nghìn ba trăm bảy mươi sáu tỷ năm trăm sáu mươi triệu đồng
(Chi tiết trong bảng đính kèm)*

7.2. Nguồn vốn đầu tư

+ Vốn đầu tư hạ tầng và GPMB do Công ty đầu tư xây dựng là: **2.156.326.759.917** đồng

+ Kinh phí GPMB do Công ty ứng trước và thành toán bằng hình thức khấu trừ tiền thuê đất của dự án là: **10.918.710.083** đồng

+Vốn đầu tư hệ thống cấp điện, thông tin liên lạc (ngành điện và ngành bưu chính thực hiện): **209.314.530.000** đồng

7.3. Thời hạn hoạt động của dự án:

50 năm, kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7.3. Tiến độ thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư.

- Từ đầu quý III/2024 đến cuối quý III/2024: Lập hồ sơ đề xuất dự án để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định chủ trương đầu tư dự án.

- Từ đầu quý IV/2024 đến cuối quý IV/2025: Hoàn thiện các thủ tục pháp lý, giải phóng mặt bằng.

- Từ đầu quý I/2026 đến cuối quý IV/2027: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp với quy mô khoảng 162ha.

- Từ đầu quý II/2028: Thu hút đầu tư vào khu công nghiệp.

8. Về hiệu quả kinh tế

Trên cơ sở tính toán hiệu quả đầu tư của Dự án, dự kiến thu hút đầu tư của khu công nghiệp được tiến hành song song với việc đầu tư hạ tầng kỹ thuật. Từ quý II/2028 Nhà đầu tư bắt đầu thu hút các nhà đầu tư thứ cấp vào thuê đất.

Các số liệu tính toán hiệu quả kinh tế là tạm tính tham khảo thị trường và các Khu công nghiệp đang hoạt động. Giá thuê hạ tầng tính theo chu kỳ dự án chưa bao gồm thuế VAT dự kiến: 97,6USD/m². không bao gồm các chi phí quản lý vận hành trong quá trình hoạt động.

Hiệu quả kinh tế dự kiến như sau:

Stt	Nội dung	Đơn vị	Giá trị
I	Quy mô dự án		
1	Đất dự án	ha	162.00
2	Quy mô lao động	người	12,960
II	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện	đồng	2,056,515,186,674
	Chi phí đầu tư dự án do Công ty thực hiện (loại trừ chi phí ngành điện, bưu chính, khấu trừ chi phí GPMB vào tiền thuê đất hàng năm)	<i>đồng</i>	<i>2,056,515,186,674</i>
III	Tổng doanh thu của dự án	đồng	2,818,804,798,440
1	Doanh thu cho thuê đất	đồng	2,818,804,798,440
IV	Thuế thu nhập doanh nghiệp	đồng	152,457,922,353
V	Tổng lợi nhuận sau thuế	đồng	609,831,689,413
VI	Cơ cấu vốn và tiến độ xây dựng HTKT	đồng	2,056,515,186,674
1	Vốn tự có (15%)	đồng	308,477,278,001
2	Vốn huy động từ cho thuê lại (40%)	đồng	822,606,074,669
3	Vốn vay ngân hàng (45%)	đồng	925,431,834,003
4	Thời gian đầu tư xây dựng HTKT	tháng, năm	60 tháng
5	Thời gian kinh doanh khai thác dự án	tháng, năm	50 năm
VII	Phân tích chỉ tiêu hiệu quả của dự án		
1	Hiện giá thu hồi thuần: NPV	Tr.đồng	253,429
2	Suất thu hồi nội bộ: IRR	%	26.63%
3	Thời gian hoàn vốn: T		5 năm

+ Tổng doanh thu từ đất

: 2.818,8 tỷ đồng

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp	: 152,457 tỷ đồng
+ Lợi nhuận sau thuế	: 609,831 tỷ đồng
+ NPV	: 253,429 tỷ đồng
+ IRR	: 26.63%

Trên đây là nội dung báo cáo chấp thuận chủ trương Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp quốc tế Trường Hải. Kính đề nghị Hội đồng quản trị Công ty cổ phần phát triển đô thị và Khu công nghiệp cao su Việt Nam xem xét, trình cấp có thẩm quyền làm cơ sở thực hiện.

Trân trọng!

KHAI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Dự án: Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp quốc tế Trường Hải

10%

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
I	CHI PHÍ BT GPMB+ ĐẤU GIÁ ĐẤT	Ggpmb			551.880.043.252	-	551.880.043.252
1.1	CHI PHÍ ĐẤU GIÁ 152HA ĐẤT	Ggpmb			518.793.043.000	-	518.793.043.000
1.2	CHI PHÍ BT GPMB 10HA CÒN LẠI	Ggpmb			33.087.000.252	-	33.087.000.252
1.2.1	Chi phí hỗ trợ ổn định đời sống và tài sản trên đất		Tạm tính	67%	22.168.290.169		22.168.290.169
1.2.2	Chi phí đền bù đất		Tạm tính	33%	10.918.710.083		10.918.710.083
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	1,095*8.000.000.000/1,1* 75,0 ha		1.098.005.454.545	109.800.545.455	1.207.806.000.000
2.1	Chi phí xây dựng nhà điều hành + Công		Tạm tính		13.636.363.636	1.363.636.364	15.000.000.000
2.2	Trạm xử lý nước thải		Tạm tính	1%	5.421.845.455	542.184.545	5.964.030.000
2.3	Cấp điện động lực		Tạm tính	9%	92.171.372.727	9.217.137.273	101.388.510.000
2.4	San nền		Tạm tính	12%	130.124.290.909	13.012.429.091	143.136.720.000
2.5	Giao thông		Tạm tính	20%	216.873.818.182	21.687.381.818	238.561.200.000
2.6	Cây xanh		Tạm tính	5%	54.218.454.545	5.421.845.455	59.640.300.000
2.7	Hệ thống cấp nước		Tạm tính	11%	119.280.600.000	11.928.060.000	131.208.660.000
2.8	Hệ thống thoát nước mưa		Tạm tính	13%	140.967.981.818	14.096.798.182	155.064.780.000
2.9	Hệ thống thoát nước thải		Tạm tính	12%	130.124.290.909	13.012.429.091	143.136.720.000
2.10	Cấp điện chiếu sáng		Tạm tính	11%	119.280.600.000	11.928.060.000	131.208.660.000
2.11	Hệ thống thông tin liên lạc		Tạm tính	7%	75.905.836.364	7.590.583.636	83.496.420.000
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	1,095*377.000.000/1,1* 75,0 ha		55.521.818.182	5.552.181.818	61.074.000.000
3.1	Trạm xử lý nước thải				33.313.090.909	3.331.309.091	36.644.400.000
3.2	Trạm biến áp 22/0,4KV				22.208.727.273	2.220.872.727	24.429.600.000
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	Gqlda	$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT_X} \times 0,634\%$		7.313.362.909	731.336.291	8.044.699.200
V	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv			27.408.754.980	2.740.875.498	30.149.630.478
5.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})^{trước VAT_X} \times -0,007\%$			-	
5.1	Chi phí khảo sát địa hình		Theo dự toán		964.000.000	96.400.000	1.060.400.000
5.2	Chi phí khảo sát địa chất, thủy văn		Theo dự toán		814.000.000	81.400.000	895.400.000

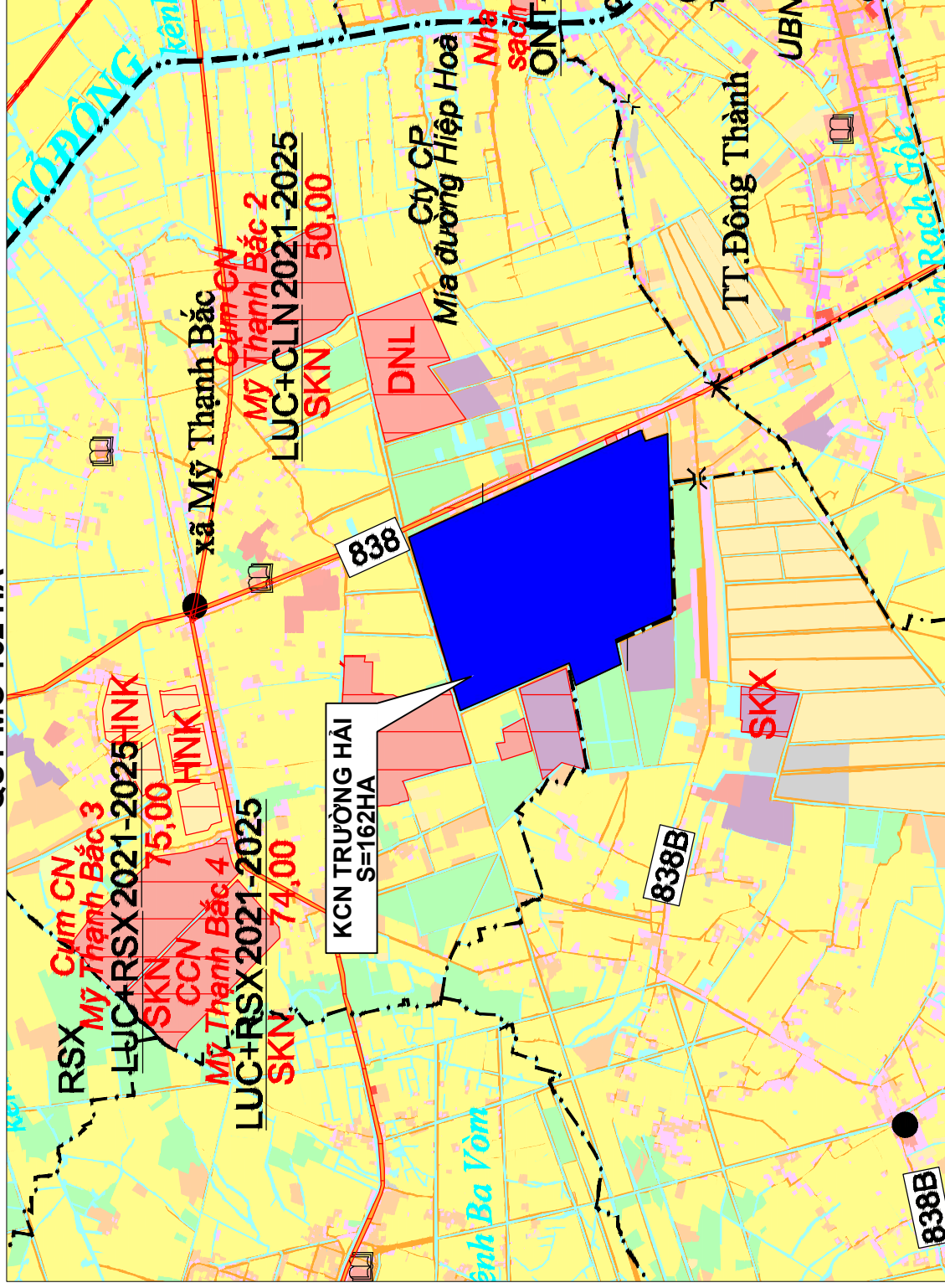
STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền			
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT	
5.3	Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500		75ha 4,82 tr	l/ha	361.500.000	36.150.000	397.650.000	
5.4	Lập hồ sơ đề xuất dự án nhóm A		$(G_{XD} + G_{TB})$	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,181\%$	$x 40\%$	825.281.018	82.528.102	907.809.120
5.5	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})$	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,181\%$	$x 100\%$	2.087.884.364	208.788.436	2.296.672.800
5.6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công (HTKT cấp II-TK 2 bước)		G_{XD}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 1,121\%$	$x 100\%$	12.155.777.509	1.215.577.751	13.371.355.260
5.7	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		$(G_{XD} + G_{TB})$	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,005\%$	$x 100\%$	56.994.545	5.699.455	62.694.000
5.8	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		G_{XD}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,030\%$	$x 100\%$	325.310.727	32.531.073	357.841.800
5.9	Chi phí thẩm tra dự toán		G_{XD}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,025\%$	$x 100\%$	271.092.273	27.109.227	298.201.500
5.10	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn							
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn thiết kế thi công</i>		G_{TV}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,465\%$	$x 100\%$	56.524.365	5.652.437	62.176.802
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát thi công</i>		G_{GSTC}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,816\%$	$x 100\%$	44.432.099	4.443.210	48.875.309
	<i>Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn giám sát khảo sát</i>		G_{GSKS}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,816\%$	$x 100\%$	3.695.596	369.560	4.065.155
5.11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	Gtv11	G_{XD}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,019\%$	$x 100\%$	206.030.127	20.603.013	226.633.140
5.12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB	Gtv12	G_{TB}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,080\%$	$x 100\%$	44.417.455	4.441.745	48.859.200
5.13	Chi phí giám sát thi công xây dựng	Gtv13	G_{XD}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,464\%$	$x 100\%$	5.031.472.582	503.147.258	5.534.619.840
5.14	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	Gtv14	G_{TB}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,745\%$	$x 100\%$	413.637.545	41.363.755	455.001.300
5.15	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	Gtv15	G_{KS}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 4,072\%$	$x 100\%$	39.254.080	3.925.408	43.179.488
5.16	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	Gtv16	TMĐT	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,045\%$		341.843.423	34.184.342	376.027.765
5.15	Chi phí tư vấn, thí nghiệm đối chứng(phục vụ kiểm tra công tác nghiệm thu - tạm tính)	Gtv15	G_{XD}	$\frac{\text{trước VAT}}{x} 0,300\%$	$x 100\%$	3.253.107.273	325.310.727	3.578.418.000

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
5.16	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	Gtv16	TT 1.500.000 đ/ha * 75ha		112.500.000	11.250.000	123.750.000
VI	CHI PHÍ KHÁC	Gk			42.264.979.235	3.970.987.102	46.235.966.337
6.1	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ		TT 15.000.000 đ x 75ha		1.125.000.000	112.500.000	1.237.500.000
6.2	Chi phí gián tiếp					-	
	<i>Chi phí xây dựng nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công</i>		$G_{XD}^{trước VAT} \times 1,000\%$		10.843.690.909	1.084.369.091	11.928.060.000
	<i>Chi phí một số công tác không xác định được khối lượng từ thiết kế</i>		$G_{XD}^{trước VAT} \times 2,000\%$		21.687.381.818	2.168.738.182	23.856.120.000
6.3	Chi phí bảo hiểm công trình		$(G_{XD} + G_{TB})_{trước VAT} \times 0,300\%$		3.419.672.727	341.967.273	3.761.640.000
6.4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,149%		1.192.000.000	-	1.192.000.000
6.5	Chi phí thẩm định thiết kế (TT 210/2016/TT-BTC)				54.218.455	5.421.845	59.640.300
	<i>Chi phí thẩm định thiết kế cơ quan nhà nước tự thẩm định</i>		$G_{XD}^{trước VAT} \times 0,005\%$		54.218.455	5.421.845	59.640.300
	<i>Chi phí thẩm định thiết kế khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng</i>		$G_{XD}^{trước VAT} \times 0,019\%$			-	
6.6	Chi phí thẩm định dự toán (TT 210/2016/TT-BTC)				206.030.127	20.603.013	226.633.140
	<i>Chi phí thẩm định dự toán cơ quan nhà nước tự thẩm định</i>		$G_{XD}^{trước VAT} \times 0,019\%$		206.030.127	20.603.013	226.633.140
	<i>Chi phí thẩm định dự toán khi cơ quan chuyên môn về xây dựng mời tổ chức tư vấn, cá nhân cùng</i>		$G_{XD}^{trước VAT} \times 0,019\%$			-	
6.7	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu xây dựng		$G_{XD}^{trước VAT} \times 0,050\%$		50.000.000	5.000.000	55.000.000
6.8	Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu thiết bị		$G_{TB}^{trước VAT} \times 0,050\%$		27.760.909	2.776.091	30.537.000
6.9	Chi phí kiểm toán (Thông tư 09/2016/TT_BTC)		TMĐT x 0,268%		2.035.867.494	203.586.749	2.239.454.243

STT	Khoản mục chi phí	Ký hiệu	Cách tính	Hệ số/Tỷ lệ	Thành tiền		
					Trước VAT	Thuế VAT	Sau VAT
6.10	Chi phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng (Thông tư 209/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,006%		45.579.123		45.579.123
6.11	Chi phí thẩm định báo cáo đánh giá tác động môi trường (TT 195/2016/TT-BTC)		Tạm tính		67.000.000		67.000.000
6.12	Phí kiểm tra công tác nghiệm thu		$G_{XD}^{trước VAT} \times 0,100\%$		1.084.369.091		1.084.369.091
6.13	Chi phí đấu nối, điện nước		Tạm tính		150.000.000		150.000.000
6.14	Lệ phí thẩm duyệt PCCC (TT 258/2016/TT-BTC)		TMĐT x 0,002%		16.160.000		16.160.000
VII	CHI PHÍ DỰ PHÒNG	G_{DP}	$G_{DP1} + G_{DP2}$		182.531.700.932	18.253.170.093	200.784.871.026
7.1	Dự phòng cho yếu tố khối lượng phát sinh	G_{DP1}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) \times 10\%$		121.687.800.622	12.168.780.062	133.856.580.684
7.2	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	G_{DP2}	$(G_{XD}+G_{TB}+G_{QLDA}+G_{TV}+G_K) \times 5\%$		60.843.900.311	6.084.390.031	66.928.290.342
VIII	LÃI VAY DỰ KIẾN	L_{nn}	Tạm tính		270.584.991.811		270.584.991.811
	TỔNG CỘNG		(I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII)		2.235.511.105.848	141.049.096.257	2.376.560.202.105
	LÀM TRÒN						2.376.560.000.000

Bảng chữ: Hai nghìn ba trăm bảy mươi sáu tỷ, năm trăm sáu mươi triệu đồng./.

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI
QUY MÔ 162 HA



GHI CHÚ



- KHU CÔNG NGHIỆP TRƯỜNG HẢI (S=162HA)