

Số: 63 /TTr-HĐQT

Hà Nội, ngày 9 tháng 8 năm 2022

TỜ TRÌNH

Thông qua việc thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh BĐS tại lô đất CC2, diện tích: 2,68 ha và tiếp tục triển khai dự án Long Tân Central riverside tại địa bàn huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai

Kính trình: Đại hội đồng cổ đông

Theo qui định của Điều lệ Công ty thì dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh có tổng mức đầu tư lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính năm của Công ty sẽ phải được sự chấp thuận của ĐHĐCĐ, trong quá trình đầu tư và tiếp thị dự án, sau khi xem xét Báo cáo 139A/ BC – PTDA ngày 8/8/2022 của Tổng Giám đốc Hội đồng quản trị kính trình Đại hội cổ đông để xem xét thông qua các dự án được trình bày sau đây :

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

Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2021 đã thông qua việc : “chấp thuận giao cho Hội đồng quản trị tiếp tục hoạt động phát triển dự án và triển khai tạo lập quỹ đất với đơn giá thỏa thuận theo giá thị trường tại từng thời điểm tại khu đất đầu tư giai đoạn 1 (35.12 ha) dự án Long Tân Central Riverside xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.”

Đến nay sau thời gian triển khai thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ và HĐQT do giá thị trường có nhiều biến động và khó khăn trong việc thỏa thuận với người dân là chủ sở hữu đất tại khu vực nên công tác tạo lập quỹ đất chưa đạt được theo kế hoạch đặt ra (đạt 10 ha, khoảng ~ 30% diện tích của giai đoạn 1). Đồng thời đơn giá theo suất vốn đầu tư tăng dẫn đến chi phí xây dựng, chi phí thiết bị và các chi phí khác cũng tăng theo.

Hội đồng quản trị trình ĐHĐCĐ xem xét việc cho phép tiếp tục thực hiện lập quỹ đất, triển khai công tác phát triển DA tại khu đất đầu tư giai đoạn 1 (35,12 ha), với nội dung sau :

1. Tổng mức đầu tư (tạm tính) tại thời điểm năm 2022: **2.647.911.556.120 đồng**, trong đó:
2. Chi phí đền bù GPMB: **435.504.791.680 đồng**;
3. Vốn chủ sở hữu (15% TMĐT): **397.186.000.000 đồng**
4. Hình thức thực hiện : Chủ đầu tư tự thực hiện hoặc cổ phần Dự án khi có đủ điều kiện.
5. Tiến độ hiện dự án (dự kiến) : Từ Quý I/2020 đến Quý IV/2027
 - Giai đoạn chuẩn bị đầu tư : (Quý I/2020 - Quý IV/2023);
 - Giai đoạn thực hiện đầu tư: (Quý IV/2023 - Quý IV/2026)
 - Giai đoạn kết thúc đầu tư : (Quý I/2027 - Quý IV/2027).

* Kiến nghị Đại hội đồng cổ đông:

- Chấp thuận giao cho Hội đồng quản trị tiếp tục hoạt động phát triển dự án và bước đầu thực

hiện công tác tạo lập quỹ đất với đơn giá thỏa thuận theo giá thị trường tại từng thời điểm tại khu đất đầu tư giai đoạn 1 (35,12 ha) dự án Long Tân Central Riverside xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

II. Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh BĐS tại lô đất CC2:

1. Tên dự án: Tổ hợp chung cư CC2

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

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

4. Quy mô dự án dự kiến:

- Diện tích khu đất: 26.780 m²
 - + Diện tích đất xây dựng: 10.138 m²
 - + Tổng diện tích sàn xây dựng: 131.008 m²
- Mật độ xây dựng: 37,86 %
- Chiều cao tầng: 12 tầng + 01 hầm
- Loại hình công trình:
 - + Nhà chung cư kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại
 - + Số lượng toà chung cư: 06 toà
- Cấp công trình: Công trình cấp II

5. Tổng mức đầu tư (dự kiến) (xác định theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình): 1.423.128.000.000 đồng.

6. Nguồn vốn thực hiện dự án: vốn chủ sở hữu, vốn vay và vốn hợp pháp khác
Vốn chủ sở hữu (20% TMĐT): 284.698.000.000 đồng

7. Hình thức thực hiện: Chủ đầu tư tự thực hiện hoặc cổ phần Dự án khi có đủ điều kiện.

8. Tiến độ thực hiện dự án (dự kiến): từ Quý II/2022 đến hết Quý II/2027

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: 21 tháng (Quý II/2022 - Quý II/2023);
- Giai đoạn thực hiện đầu tư: 42 tháng (Quý III/2023 - Quý IV/2026);
- Giai đoạn kết thúc đầu tư: 06 tháng (Quý I/2027 - Quý II/2027).

9. Hiệu quả kinh tế dự kiến:

- Tỷ suất lợi nhuận: ~7,69%.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu HĐQT, Hồ sơ ĐHCĐ 2022

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch



Vũ Hồng Minh