



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN C.E.O

Tầng 5 Tháp CEO, Phạm Hùng, Nam Từ Liêm, Hà Nội

Tel: 043.7875136 Fax: 043.7875137

Web: [www.ceogroup.com.vn](http://www.ceogroup.com.vn)

Số: ...548.../TTr-HDQT

Hà Nội, ngày 04 tháng 11 năm 2015

## TỜ TRÌNH

**Đề nghị phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng**

**Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường Công ty CP Tập đoàn C.E.O**

- Căn cứ Luật Nhà ở được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính Phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định số 83/2009/NĐ-CP ngày 15/10/2009 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 12/2009/NĐ-CP;
- Căn cứ Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/03/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 15/2013/NĐ-CP ngày 06/02/2013 của Chính phủ về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 11/2013 ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 957/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng ngày 29/09/2009 về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Thông tư 04/2010/TT-BXD ngày 26/05/2010 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình;
- Căn cứ Thông tư số 20/2013/TTLT-BXD-BNV ngày 21/11/2013 của Bộ Xây dựng – Bộ Nội vụ hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 11/2013 ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 41/2007/QĐ-UBND ngày 12/12/2007 của UBND Tỉnh Kiên Giang về việc phân cấp, ủy quyền cho Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc một số lĩnh vực đầu tư phát triển đảo Phú Quốc;
- Căn cứ Quyết định 1971/QĐ-UBND ngày 11/09/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc điều chỉnh dự toán xây dựng công trình;
- Căn cứ Quyết định 1216/QĐ-UBND ngày 08/06/2012 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences



thuộc khu Phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, quy mô 617574m<sup>2</sup> - tỷ lệ 1/500;

- Căn cứ Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 22/04/2014 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences thuộc khu Phức hợp Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang, quy mô 617574m<sup>2</sup> - tỷ lệ 1/500;

- Căn cứ pháp lý khác có liên quan.

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông Công ty phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences với các nội dung chính sau đây:

1. **Tên dự án:** Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences
2. **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Tập đoàn C.E.O
3. **Tổ chức tư vấn lập dự án:** Trung tâm tư vấn CEO
4. **Mục tiêu của dự án:** Đầu tư xây dựng khu biệt thự cao cấp, tạo dựng một môi trường hấp dẫn đối với mọi đối tượng trong và ngoài nước có nhu cầu về ở, du lịch nghỉ dưỡng, kinh doanh, làm việc, đầu tư xây dựng... góp phần xây dựng và phát triển tiềm năng du lịch sẵn có của đảo Phú Quốc.

**5. Nội dung và quy mô đầu tư xây dựng:**

- Tổng diện tích đất theo quy hoạch được duyệt (Quyết định số 900/QĐ-UBND của UBND tỉnh Kiên Giang ngày 22/4/ 2014): 617.574m<sup>2</sup>.

- Đất giao thông khu vực bổ sung (đường 24m): 7.531m<sup>2</sup>.

- Đất lập dự án đầu tư xây dựng: 625.105m<sup>2</sup>.

- Dự án đầu tư xây dựng Khu biệt thự cao cấp Sonasea Residences bao gồm:

+ Phần hệ thống hạ tầng kỹ thuật: bao gồm hệ thống đường giao thông; san nền; hệ thống thoát nước mưa; hệ thống mạng lưới và công trình cấp nước sinh hoạt; hệ thống mạng lưới thoát nước thải và công trình xử lý nước thải; hệ thống điện; hệ thống thông tin liên lạc; khu công viên cây xanh.

+ Phần xây dựng công trình: biệt thự dọc trục đường Cửa Lấp – An Thới (43 biệt thự); khu trung tâm phức hợp; các khu trung tâm dịch vụ văn hóa; nhà trẻ, mẫu giáo; trung tâm y tế; chung cư 6 tầng.

**6. Địa điểm xây dựng:** Xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

**7. Diện tích sử dụng đất:** 625.105m<sup>2</sup>.

| STT   | THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI       | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ (%) |
|-------|--------------------------|-----------------------------|-----------|
| 1     | ĐẤT ĐƠN VỊ Ở             | 597.427                     | 96,7      |
| 1.1   | Đất công trình công cộng | 20.189                      | 3,3       |
| 1.1.1 | Đất công cộng dịch vụ    | 14.248                      | 2,3       |
| 1.1.2 | Đất nhà trẻ mẫu giáo     | 3.221                       | 0,5       |

| STT        | THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI                                                        | DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> ) | TỶ LỆ (%)  |
|------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------|
| 1.1.3      | Đất trung tâm y tế                                                        | 2.720                       | 0,4        |
| 1.2        | Đất ở                                                                     | 278.068                     | 45,0       |
| 1.3        | Đất cây xanh mặt nước                                                     | 150.081                     | 24,3       |
| 1.4        | Đất giao thông                                                            | 149.089                     | 24,1       |
| <b>II</b>  | <b>ĐẤT NGOÀI ĐƠN VỊ Ở</b>                                                 | <b>20.147</b>               | <b>3,3</b> |
| 2.1        | Cây xanh - hành lang KT                                                   | 16.897                      | 2,7        |
| 2.2        | Đất hạ tầng kỹ thuật                                                      | 3.250                       | 0,5        |
| <b>III</b> | <b>ĐẤT THEO QH ĐƯỢC DUYỆT (Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 22/4/ 2014)</b> | <b>617.574</b>              | <b>100</b> |
| <b>IV</b>  | <b>Đất Giao thông khu vực (đường 24m)</b>                                 | <b>7.531</b>                |            |
| <b>V</b>   | <b>ĐẤT LẬP DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG</b>                                      | <b>625.105</b>              |            |

**8. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư:**

- Thực hiện chính sách bồi thường, hỗ trợ, giải phóng mặt bằng và tái định cư tại chỗ theo các quy định hiện hành của pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang dành cho tái định cư tại dự án khoảng 1.000m<sup>2</sup>.

- Tổng chi phí bồi thường GPMB (tạm tính): **176.708.219.500 đồng** (Một trăm bảy mươi sáu tỷ, bảy trăm linh tám triệu, hai trăm mười chín ngàn, năm trăm đồng)

**9. Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.858.323.075.032 VNĐ** (Một ngàn tám trăm năm mươi tám tỷ, ba trăm hai ba triệu, không trăm bảy lăm ngàn, không trăm ba mươi hai đồng)

Trong đó:

- Chi phí xây dựng công trình:

+ Phần hạ tầng (bao gồm: hệ thống đường giao thông, san nền, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống mạng lưới và công trình cấp nước sinh hoạt, hệ thống mạng lưới thoát nước thải và công trình xử lý nước thải, hệ thống điện, hệ thống thông tin liên lạc, khu công viên cây xanh): 990.819.936.498 VNĐ

+ Phần kiến trúc trên đất (bao gồm 43 biệt thự đường Cửa Lấp An Thới, Khu trung tâm phức hợp, Khu trung tâm dịch vụ văn hóa, Nhà trẻ, mẫu giáo, Trung tâm y tế, Chung cư): 474.067.309.765 VNĐ

- Chi phí lãi vay: 172.341.079.820 VNĐ

- Chi phí GPMB: 176.708.219.500 VNĐ

- Tiền sử dụng đất: 221.094.748.949 VNĐ

**10. Nguồn vốn đầu tư:**

- Vốn tự có của Chủ đầu tư: 20%.

- Vốn vay và vốn huy động hợp pháp: 80%.

**11. Hình thức quản lý dự án:** Chủ đầu tư trực tiếp quản lý Dự án.

**12. Các công trình hạ tầng dự kiến bàn giao cho Nhà nước:**

- Hệ thống san nền, đường giao thông, bãi đỗ xe.
- Hệ thống mạng lưới và công trình cấp nước sinh hoạt.
- Hệ thống thoát nước mưa.
- Hệ thống mạng lưới thoát nước thải và công trình xử lý nước thải.
- Hệ thống điện.
- Hệ thống thông tin liên lạc.
- Khu công viên cây xanh.

**13. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất:**

Giao đất có thu tiền sử dụng đất và thuê đất để kinh doanh.

Diện tích giao đất có thu tiền sử dụng đất là 283.436m<sup>2</sup>, bao gồm: đất ở có diện tích 278.068m<sup>2</sup> và chung cư có diện tích 5.368m<sup>2</sup>.

**14. Hình thức kinh doanh:**

- Các công trình biệt thự dọc tuyến đường Cửa Lấp - An Thới (43 biệt thự), chung cư: Đầu tư kinh doanh đồng bộ HTKT và kiến trúc trên đất.
- Các công trình còn lại bao gồm khu trung tâm phức hợp; các khu trung tâm dịch vụ văn hóa; nhà trẻ, mẫu giáo; trung tâm y tế: đầu tư đồng bộ HTKT để phục vụ kinh doanh.

**15. Thời gian thực hiện dự án:** Từ Quý 4/2015 đến Quý 4/2019.

**16. Hiệu quả Dự án:**

- Giá trị hiện tại ròng của dự án (NPV): 170.465.768,090 VNĐ
- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR): 22,2%

**17. Các nội dung khác:**

Đề nghị Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị triển khai các công việc tiếp theo, lập và phê duyệt các Dự án đầu tư theo giai đoạn (nếu có), quyết định các vấn đề phát sinh liên quan đến dự án, điều chỉnh tổng mức đầu tư tăng/giảm so với tổng mức đầu tư đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua khi có những thay đổi về chính sách quản lý hoặc biến động thị trường.

Kinh trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Trân trọng kính trình!

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu HC

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Đoàn Văn Bình