

Số: 104/HIDICO-CNPTDA  
V/v đề xuất tham gia đầu tư  
Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật  
Khu công nghiệp Ba Sao

Đồng Tháp, ngày 23 tháng 4 năm 2020

Kính gửi: Ban quản lý Khu kinh tế Đồng Tháp

Căn cứ Quyết định số 907/QĐ-UBND.HC ngày 01/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp đến năm 2020,

Nhận thấy tiềm năng phát triển khu công nghiệp tại xã Ba Sao, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp; cùng với kinh nghiệm hơn 20 năm đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp tại Khu công nghiệp Sa Đéc. Nay, Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Khu công nghiệp Đồng Tháp đề xuất được tham gia đầu tư Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Ba Sao với những nội dung cơ bản như sau:

- 1. Chủ đầu tư:** Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Khu công nghiệp Đồng Tháp (HIDICO)
- 2. Tên dự án:** Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Ba Sao
- 3. Địa điểm:** xã Ba Sao, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp
- 4. Nhu cầu sử dụng đất:** 150 ha
- 5. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến:**

**Cơ cấu sử dụng đất dự kiến trong khu công nghiệp**

TT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất sản xuất công nghiệp	66
2	Đất giao thông, bến bãi	12
3	Đất cây xanh, mặt nước	20
4	Đất khu điều hành, dịch vụ và các khu kỹ thuật	02

**6. Mục tiêu thực hiện dự án:** Thu hút các dự án đầu tư trong và ngoài nước vào khu công nghiệp, góp phần phát triển công nghiệp, thúc đẩy quá trình tái cơ cấu và chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu dân cư, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn, đa dạng hóa và tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

**7. Sản phẩm của dự án:** Kinh doanh bất động sản (cho thuê lại quyền sử dụng đất)

**8. Tổng mức đầu tư và Nguồn vốn đầu tư:** đính kèm Phụ lục số 01

**9. Thời gian hoạt động của dự án:** 50 năm

**10. Đề xuất ưu đãi, hỗ trợ đầu tư:**

**10.1 Về thuế thu nhập doanh nghiệp:**





- Thuế suất thuế TNDN là 17% trong thời gian 10 năm (căn cứ quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 15 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp)

- Miễn thuế TNDN 02 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 04 năm tiếp theo (căn cứ quy định tại Khoản 3, Điều 16 Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và Khoản 6, Điều 1 Nghị định số 91/2014/NĐ-CP ngày 01/10/2014 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều tại các Nghị định quy định về thuế)

### **10.2 Về tiền thuê đất:**

Miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản nhưng tối đa không quá 03 năm kể từ ngày có quyết định cho thuê đất và miễn tiền thuê đất 11 năm sau thời gian được miễn tiền thuê đất của thời gian xây dựng cơ bản (căn cứ quy định tại Khoản 2, Điều 19; Điểm c, Khoản 3, Điều 19 Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước)

### **10.3 Về thuế nhập khẩu:**

Miễn thuế nhập khẩu đối với hàng hóa nhập khẩu để tạo tài sản cố định của Dự án (căn cứ quy định tại Điều 14 Nghị định 134/2016/NĐ-CP ngày 01/9/2016 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu)

### **10.4 Về hỗ trợ đầu tư:**

Nghị quyết số 296/2019/NQ-HĐND ngày 07/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp Quy định chính sách hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

Công ty CP Đầu tư Phát triển nhà và Khu công nghiệp Đồng Tháp đề nghị Ban quản lý Khu kinh tế Đồng Tháp xem xét, báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc đề xuất tham gia đầu tư Dự án xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Ba Sao; đồng thời, tạo điều kiện hỗ trợ, hướng dẫn Công ty chúng tôi trong việc tìm hiểu, tiếp cận các thông tin có liên quan nhằm hoàn thiện hồ sơ đề xuất đầu tư cũng như Báo cáo nghiên cứu tiền khả thi của Dự án trình cấp có thẩm quyền xem xét.

Công ty chúng tôi rất mong nhận được sự đồng hành, hỗ trợ từ Quý Ban!

Trân trọng,

#### **Nơi nhận:**

- Như trên;
- Phòng: SXKD; TC-KT, KH;
- Lưu: VT, CNPTDA.Si

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**Nguyễn Tấn Ngân**



## PHỤ LỤC SỐ 01

(đính kèm văn bản số: 104./HIDICO-CNPTDA ngày 23 tháng 4 năm 2020)

### ĐỀ XUẤT CÁC KỊCH BẢN VỀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

Tham gia Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Ba Sao

TT	Nội dung	Kịch bản 1		Kịch bản 2		Kịch bản 3	
		Số tiền (tr.đ)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (tr.đ)	Tỷ lệ (%)	Số tiền (tr.đ)	Tỷ lệ (%)
1	<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>1.776.326</b>	<b>100</b>	<b>1.304.453</b>	<b>100</b>	<b>898.421</b>	<b>100</b>
	<i>trong đó:</i>						
	Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng <sup>1</sup>	372.528	20,97	372.528	28,56	372.528	41,46
	Chi phí xây dựng <sup>2</sup>	1.336.950	75,26	887.548	68,04	500.850	55,75
	Chi phí dự phòng	66.848	3,77	44.377	3,40	25.043	2,79
2	<b>Nguồn vốn đầu tư</b>	<b>1.776.326</b>	<b>100</b>	<b>1.304.453</b>	<b>100</b>	<b>898.421</b>	<b>100</b>
	Ngân sách nhà nước <sup>3</sup>	372.528	20,97	372.528	28,56	372.528	41,46
	Ngân sách tỉnh <sup>4</sup>	135.000	7,60	135.000	10,35	135.000	15,02
	Vốn tự có <sup>5</sup>	266.449	15,00	195.668	15,00	134.763	15,00
	Vốn vay và huy động khác	1.002.349	56,43	601.257	46,09	256.129	28,52



<sup>1</sup> Tham khảo số liệu tại văn bản số 214/UBND-XDCB ngày 29/11/2017 của UBND huyện Cao Lãnh và tại Quyết định số 36/2019/QĐ-UBND ngày 19/12/2019 của UBND tỉnh Đồng Tháp Ban hành Quy định Bảng giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp 05 năm (2020-2024), có tính yếu tố trượt giá.

<sup>2</sup> **Kịch bản 1:** Tham khảo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018;

**Kịch bản 2:** Tham khảo Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018, có loại trừ chi phí đầu tư các hạng mục công trình chuyên ngành (điện trung thế, nước sản xuất, v.v...) và tham khảo một số công trình tương tự;

**Kịch bản 3:** Nghiên cứu, ứng dụng các giải pháp khoa học công nghệ; các dự án thực hiện sản xuất nông nghiệp (phi truyền thống hạ tầng công nghiệp khu vực đồng bằng sông Cửu Long)

<sup>3</sup> Ngân sách nhà nước thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng.

<sup>4</sup> Tham khảo Nghị quyết số 296/2019/NQ-HĐND ngày 07/12/2019 của Hội đồng nhân dân tỉnh Đồng Tháp Quy định chính sách hỗ trợ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp.

<sup>5</sup> Vốn tự có chiếm 15% Tổng mức đầu tư (tham khảo quy định tại Khoản 2 Điều 4 Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Khoản 2 Điều 14 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)



**Thuyết minh sơ bộ ảnh hưởng của Giá thành và Giá bán  
từ các kịch bản Tổng mức đầu tư & Nguồn vốn đầu tư**

TT	Nội dung	ĐVT	Chỉ tiêu		
			Kịch bản 1	Kịch bản 2	Kịch bản 3
1	Dự án đầu tư		Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Ba Sao		
2	Địa điểm đầu tư		xã Ba Sao, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp		
3	Sản phẩm dự án		Kinh doanh bất động sản (cho thuê lại quyền sử dụng đất)		
4	Thời gian hoạt động	Năm	50		
5	Nhu cầu sử dụng đất	Ha	150		
6	Tình trạng sử dụng đất <sup>6</sup>	Ha	150		
	- Đất ở nông thôn	%	5,86		
	- Đất trồng cây lâu năm	%	22,14		
	- Đất trồng lúa	%	58,3		
	- Đất nông nghiệp khác	%	2,14		
	- Đất sông, kênh rạch	%	5,34		
	- Đất nuôi trồng thủy sản	%	6,22		
7	<b>Tỷ lệ cơ cấu sử dụng đất trong khu công nghiệp <sup>7</sup></b>				
	- Đất sản xuất công nghiệp	%	66		
	- Đất giao thông, bến bãi	%	12		
	- Đất cây xanh, mặt nước	%	20		
	- Đất các khu kỹ thuật	%	2		
8	<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>Tr.đ</b>	<b>1.776.326</b>	<b>1.304.453</b>	<b>898.421</b>
	trong đó:				
	Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng	Tr.đ	372.528	372.528	372.528
	Chi phí xây dựng	Tr.đ	1.336.950	887.548	500.850
	Chi phí dự phòng	Tr.đ	66.848	44.377	25.043
9	<b>Nguồn vốn đầu tư</b>	<b>Tr.đ</b>	<b>1.776.326</b>	<b>1.304.453</b>	<b>898.421</b>
	Ngân sách nhà nước	Tr.đ	372.528	372.528	372.528
	Ngân sách tỉnh	Tr.đ	135.000	135.000	135.000
	Vốn tự có	Tr.đ	266.449	195.668	134.763
	Vốn vay và huy động khác	Tr.đ	1.002.349	601.257	256.129
10	<b>Giá thành dự kiến <sup>8</sup></b>	<b>Đồng/m<sup>2</sup></b>	<b>1.776.326</b>	<b>1.304.453</b>	<b>898.421</b>
	tương đương (USD/m <sup>2</sup> ) <sup>9</sup>	USD/m <sup>2</sup>	76	56	39
	trong đó				

<sup>6</sup> Tham khảo số liệu tại văn bản số 214/UBND-XDCB ngày 29/11/2017 của UBND huyện Cao Lãnh.

<sup>7</sup> Tham khảo quy định tại Thông tư 22/2019/BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng.

<sup>8</sup> Giá thành dự kiến trên cơ sở tổng vốn đầu tư chưa bao gồm các chi phí như lãi vay trong thời gian đầu tư xây dựng; sale marketing; quản lý; duy tu; v.v...

<sup>9</sup> Tỷ giá ngày 16/3/2020 tại Vietcombank: 01 USD = 23.290 VNĐ



TT	Nội dung	ĐVT	Chỉ tiêu		
			Kịch bản 1	Kịch bản 2	Kịch bản 3
	Chi phí thuê đất	Đồng/m <sup>2</sup>	372.528	372.528	372.528
	tương đương (USD/m <sup>2</sup> )	USD/m <sup>2</sup>	16	16	16
	Chi phí đầu tư hạ tầng do ngân sách tỉnh hỗ trợ	Đồng/m <sup>2</sup>	135.000	135.000	135.000
	tương đương (USD/m <sup>2</sup> )	USD/m <sup>2</sup>	6	6	6
11	Giá bán dự kiến <sup>10</sup>	Đồng/m <sup>2</sup>	2.184.880	1.604.478	1.164.500
	tương đương (USD/m <sup>2</sup> )	USD/m <sup>2</sup>	94	69	50
12	Sơ bộ hiệu quả Dự án				
	Về kinh tế - xã hội		Thu hút các dự án đầu tư trong và ngoài nước vào khu công nghiệp, góp phần phát triển công nghiệp, thúc đẩy quá trình tái cơ cấu và chuyển dịch cơ cấu kinh tế, cơ cấu dân cư, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn, đa dạng hóa và tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.		
	Về việc làm <sup>11</sup>	L.động	5.800 – 6.000		
	Về môi trường		Thực hiện theo quy định về pháp luật bảo vệ môi trường		
	Về kinh tế <sup>12</sup>				
	- NPV	Tr.đ			33.421
	- IRR	%			15%
	- Thời gian thu hồi vốn (kể cả giai đoạn chuẩn bị đầu tư, đầu tư xây dựng)	Năm			25



<sup>10</sup> Giá bán được đề xuất là giá cho thuê lại đất trả 01 lần cho cả thời gian thuê trên cơ sở đảm bảo tính khả thi của Dự án (có xét đến yếu tố giá cho thuê lại đất hiện tại tại các Khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp)

<sup>11</sup> Tham khảo Quyết định số 907/QĐ-UBND.HC ngày 01/9/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Tháp phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch phát triển các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Đồng Tháp đến năm 2020.

<sup>12</sup> Hiệu quả về kinh tế của Dự án được tạm tính dựa trên các thông tin sau:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư và đầu tư xây dựng là 05 năm (2,5 năm về chuẩn bị đầu tư và 2,5 năm đầu tư xây dựng);
- Khai thác kinh doanh 50 năm kể từ ngày ký Hợp đồng thuê đất với Nhà nước;
- Doanh thu Dự án bao gồm: (i) doanh thu cho thuê lại đất; (ii) doanh thu phí sử dụng hạ tầng. Dự kiến năm thứ 3 tính từ khi ký Hợp đồng thuê đất, Dự án bắt đầu có doanh thu lần lượt qua các năm là: 5%, 10%, 15%, 17%, 15%, 13%, 10%, 10%, 5%.
- Chi phí Dự án bao gồm: (i) giá thành sản phẩm (đã trừ phần hỗ trợ từ ngân sách tỉnh); (ii) sale – marketing; (iii) quản lý; (iv) duy tu; (v) lãi vay.
- Suất chiết khấu 14%;
- Chi phí sử dụng vốn vay và huy động khác là 11% trong 12 năm (ân hạn 02 năm);