

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

Số: ~~4368~~/UBND-KGVX

V/v cho ý kiến về chủ trương đầu
tư dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng
sinh thái Cà Đam

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quảng Ngãi, ngày 21 tháng 7 năm 2017

TRUNG TÂM CÔNG BÁO & TIN HỌC Q. NGÃI	
CV ĐẾN	Số:..... 65112.....
	Ngày: 21/7/2017.....
	Chuyên:.....

Kính gửi: Ban Thường vụ Tỉnh ủy

Dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Cà Đam do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng QH (gọi tắt là Nhà đầu tư) (địa chỉ tại Lô 92 An Dương Vương, phường Trần Phú, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi) đề xuất, UBND tỉnh đã họp và kết luận tại Thông báo số 150/TB-UBND ngày 16/5/2017, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã tổ chức thẩm định (báo cáo số 102/BCTĐ-SKHĐT ngày 27/3/2017) và thẩm định bổ sung tại Công văn số 990/SKHĐT-KTĐN ngày 27/6/2017. Nội dung chính của dự án như sau:

1. Tên dự án đầu tư: KHU DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG SINH THÁI CÀ ĐAM.

2. Mục tiêu dự án: Đầu tư, kinh doanh khu du lịch sinh thái kết hợp bảo tồn và phát triển rừng; gồm: các loại hình nghỉ dưỡng núi, du lịch sinh thái, thể thao leo núi mạo hiểm, du lịch cộng đồng; tạo công ăn việc làm, góp phần xóa đói giảm nghèo, gắn liền với việc bảo tồn văn hóa dân tộc, di tích lịch sử, nâng cao nhận thức bảo vệ môi trường, phát triển du lịch bền vững.

3. Quy mô dự án: 1.286,74 ha, gồm:

- **Phần Nhà đầu tư tự thực hiện: 178,75 ha** (các tiểu dự án: bảo tồn, phát triển rừng kết hợp đầu tư hạ tầng du lịch 169,25 ha; nhà vườn sinh thái trồng hoa 5,76 ha; bảo tồn văn hóa dân tộc, lịch sử cách mạng 3,74 ha).

- **Phần kêu gọi đầu tư thứ cấp hoặc hợp tác đầu tư để thực hiện: 41,21 ha** (các tiểu dự án: điểm du lịch nghỉ dưỡng 11,41 ha; trung tâm chăm sóc sức khỏe 2,91 ha; điểm du lịch khám phá 12,29 ha; nuôi trồng thủy sản kết hợp nuôi thả động vật bán hoang dã 8,79 ha; trồng dược liệu 5,81 ha).

- **Diện tích rừng do Nhà nước quản lý: 1.066,78 ha** (tiểu dự án: khu dân cư du lịch cộng đồng 46,04 ha; khu bảo tồn rừng vành đai khu du lịch (vùng đệm) 1.020,74 ha).

4. Địa điểm và diện tích đất, mặt nước dự kiến sử dụng:

- Địa điểm: thôn Quế, xã Trà Bùi, huyện Trà Bồng, tỉnh Quảng Ngãi.

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 219,96 ha, trong đó diện tích đất giao cho Nhà đầu tư thực hiện dự án khoảng 75,06 ha, còn lại 144,9 ha cho Nhà đầu tư thuê tài sản trên đất để “bảo tồn phát triển rừng” khai thác du lịch, không cho thuê đất để đầu tư.

5. Tổng vốn đầu tư: 812,96 tỷ đồng, trong đó:

- Giai đoạn I (Quý III/2017 – Quý III/2020): Nhà đầu tư tự thực hiện: 387 tỷ đồng (vốn góp của Nhà đầu tư là 60 tỷ đồng; vốn vay và vốn huy động khác là 327 tỷ đồng).

- Giai đoạn II (Quý I/2023 – Quý IV/2025): Mời gọi nhà đầu tư thứ cấp hoặc hợp tác đầu tư để thực hiện: 425,96 tỷ đồng.

♦ Phần vốn góp của Công ty (60 tỷ đồng): Theo Báo cáo tài chính đến ngày 31/12/2016 do Nhà đầu tư lập thì vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2016 là 15,1 tỷ đồng. Như vậy, Nhà đầu tư chưa góp đủ vốn điều lệ theo quy định của Luật Doanh nghiệp (dù đã bổ sung Nghị Quyết của Đại hội đồng cổ đông).

Phần vốn góp thực hiện dự án 60 tỷ đồng, Nhà đầu tư đề xuất góp vốn phân kỳ trong 04 năm như sau:

- Năm 2017: 6,5 tỷ đồng;
- Năm 2018: 6,5 tỷ đồng;
- Năm 2019: 20 tỷ đồng
- Năm 2020: 27 tỷ đồng

♦ Phần vốn vay: Được Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Dung Quất đồng ý cấp tín dụng về nguyên tắc tại văn bản số 93/BIDV.DQ-PKH ngày 05/10/2016 nhưng không quy định mức vốn vay và lãi suất cho vay.

♦ Vốn Nhà đầu tư thứ cấp và vốn huy động khác: Nhà đầu tư hợp tác đầu tư đầu tư với 4 nhà đầu tư thứ cấp, nhưng cam kết hợp tác mới chỉ ở mức ghi nhớ (MOU), chưa có ràng buộc pháp lý để triển khai thực hiện.

6. Thời hạn hoạt động dự án: 49 (bốn mươi chín) năm kể từ ngày được cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

7. Tiến độ thực hiện dự án:

7.1 Giai đoạn I: Từ Quý III/2017 đến Quý III/2020, cụ thể như sau:

- Từ Quý III/2017 – Quý III/2018: Hoàn thành công tác thiết kế kỹ thuật thi công và các thủ tục pháp lý khu du lịch;
- Từ Quý IV/2018 – Quý III/2020: Thực hiện và hoàn thành dự án bảo tồn, phát triển rừng kết hợp đầu tư hạ tầng du lịch, dự án nhà vườn sinh thái trồng hoa, dự án bảo tồn văn hóa dân tộc, lịch sử cách mạng.

7.2 Giai đoạn II: Quý I/2023 – Quý IV/2025, cụ thể như sau:

- Từ Quý I/2023 – Quý IV/2023: Đầu tư và hoàn thành dự án trồng dược liệu, nuôi trồng thủy sản kết hợp nuôi thả động vật bán hoang dã;
- Từ Quý I/2024 – Quý IV/2025: Đầu tư và hoàn thành dự án điểm du lịch khám phá;
- Từ Quý I/2025 – Quý III/2025: Đầu tư và hoàn thành dự án điểm du lịch nghỉ dưỡng, dự án trung tâm chăm sóc sức khỏe.

8. Nhu cầu về lao động : 432 lao động (trong đó: nhân sự cố định: 82 lao động; nhân sự thời vụ: 350 lao động).

9. Hiệu quả kinh tế - xã hội:

Dự án sẽ tạo nên một quần thể du lịch sinh thái nghỉ dưỡng đa dạng, hấp

dẫn, cùng với các khu du lịch khác trong tỉnh (Mỹ Khê, Lý Sơn, Sa Huỳnh, Vạn Tường...), góp phần đa dạng hóa các sản phẩm du lịch, làm phong phú thêm bức tranh tổng thể ngành du lịch địa phương. Dự án đem lại hiệu quả kinh tế xã hội, tạo nguồn thu cho ngân sách, giải quyết việc làm và tăng thu nhập cho người dân địa phương, tạo hướng phát triển mới cho người dân bản địa.

10. Các ưu đãi, hỗ trợ đầu tư và kiến nghị của Nhà đầu tư

Ngoài các ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp, ưu đãi tiền thuê đất theo quy định hiện hành, Nhà đầu tư đề nghị UBND tỉnh:

- Xây dựng khu tái định cư, khu dân cư mới theo mô hình làng, bản du lịch cộng đồng, lồng ghép với đề án Phát triển du lịch huyện Trà Bồng giai đoạn 2011-2015 và định hướng đến 2020 để xây dựng làng văn hóa du lịch đường nước, làng văn hóa du lịch đường rừng, không gian văn hóa dân tộc Kor tại khu dân cư của dự án, tạo nét độc đáo, đặc sắc, khác biệt thu hút du khách, tuy nhiên kế hoạch đầu tư công trung hạn không có dự án này.

- Đầu tư khu tái định cư cho người dân và đầu tư các công trình công cộng thuộc dự án khu dân cư du lịch cộng đồng và hoàn thành trong quý III/2018.

11. Kết luận, kiến nghị

Đề xuất Dự án đầu tư Khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái Cà Đam về cơ bản có đủ cơ sở để xem xét quyết định chủ trương đầu tư. Tuy nhiên, để đảm bảo lợi ích của người dân khu vực dự án và tính khả thi, sau khi được tỉnh cấp Quyết định chủ trương đầu tư, yêu cầu nhà đầu tư phải thực hiện:

- Lấy ý kiến của người dân bị giải tỏa và những hộ xung quanh bị ảnh hưởng bởi dự án.

- Cam kết thực hiện dự án đúng tiến độ mà không đặt ra bất kỳ điều kiện nào đối với tỉnh.

- Cam kết góp vốn (60 tỷ) phân kỳ trong 04 năm như nêu trên.

- Cung cấp hợp đồng tín dụng (xác định rõ mức vốn vay) cho UBND tỉnh (qua sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài nguyên và Môi trường) trước khi thực hiện các thủ tục về giao đất, cho thuê đất.

- Thực hiện bồi thường, hỗ trợ, tái định cư cho các hộ dân bị giải tỏa và những hộ xung quanh bị ảnh hưởng bởi dự án theo quy định.

Thực hiện Quy chế làm việc của Tỉnh ủy, Ban Thường vụ Tỉnh ủy và Thường trực Tỉnh ủy số 04/QC-TU ngày 05/12/2016, UBND tỉnh kính trình Ban Thường vụ Tỉnh ủy xem xét, cho ý kiến đối với Dự án này trước khi UBND tỉnh quyết định chủ trương đầu tư (chi tiết có hồ sơ dự án kèm theo)./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND tỉnh;
- Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn;
- VPUB: CVP, PCVP(KGVX), TH, CBTH;
- Lưu: VT, KGVX(bnt461)



CHỦ TỊCH

Trần Ngọc Căng