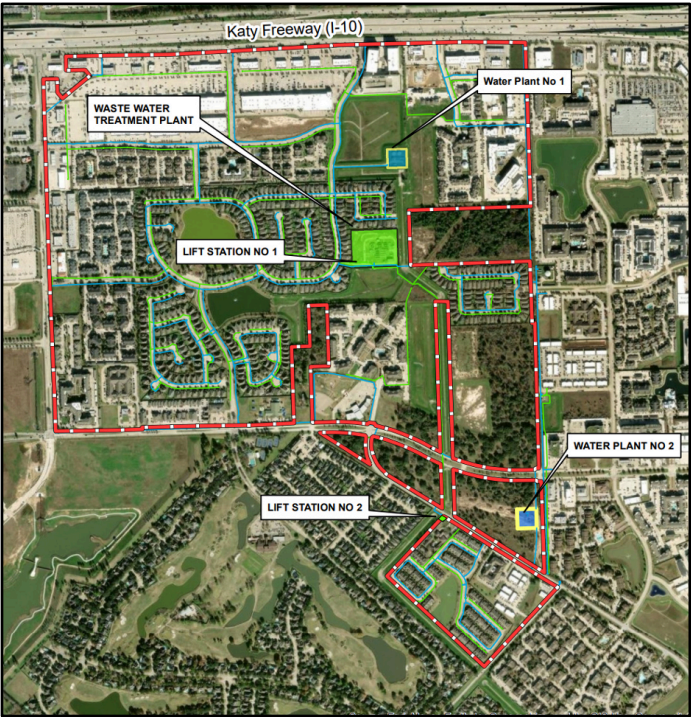


Thắc Mắc Thường Gặp về Cuộc Bầu Cử của Cơ Quan Dịch Vụ Tiện Ích Thành Phố Số 3 Các Quận Harris-Fort Bend

Như nhiều cư dân có thể đã biết, Ban Giám Đốc ("Ban Giám Đốc") Cơ Quan Dịch Vụ Tiện Ích số 3 Các Quận Harris-Fort Bend ("Cơ Quan" hay "MUD 3 Các Quận Harris-Fort Bend") đã yêu cầu đưa một kế hoạch đề nghị phê chuẩn trái phiếu vào lá phiếu bầu cử cho **thứ Ba, ngày 4 tháng Mười Một, 2025**. Để bảo đảm các cư dân và các thành phần khác của Cơ Quan có thông tin chính xác về đề xuất cho phép phát hành, chúng tôi đã tập hợp thông tin giải đáp cho các thắc mắc thường gặp. Trang này sẽ được cập nhật để bổ sung thêm các thắc mắc khác và cung cấp thêm thông tin, trước cuộc bầu cử.

Cơ Quan Dịch Vụ Tiện Ích Thành Phố số 3 Các Quận Harris-Fort Bend là gì?

Cơ Quan Dịch Vụ Tiện Ích Thành Phố số 3 Các Quận Harris-Fort Bend là một cơ quan dịch vụ tiện ích thành phố và phân khu chính trị của Tiểu Bang Texas, cung cấp cơ sở hạ tầng cấp nước, thoát nước thải vệ sinh và cống rãnh để phục vụ khu đất nằm trong ranh giới của Cơ Quan. Cơ Quan phục vụ hơn 6,500 cư dân trong khoảng 597 ngôi nhà và 9 khu tổ hợp chung cư nằm trong các khu dân cư Lakes at Grand Harbor và Estates at Grand Harbor, và Towns at Seville với khoảng 530 mẫu đất nằm trong phạm vi Cơ Quan.



Cơ Quan Dịch Vụ Tiện Ích Thành Phố số 3 Các Quận Harris-Fort Bend hiện đang sở hữu, vận hành và bảo trì hai nhà máy nước, hai trạm bơm, một nhà máy xử lý nước thải, hơn 14 dặm đường ống nước, và hơn 11 dặm đường ống cống thoát nước thải vệ sinh. Ngoài ra, MUD 3 Các Quận Harris-Fort Bend bảo trì bốn bể trữ nước mưa và một kênh xả cống rãnh.

Cuộc bầu cử này là gì?

Cơ Quan đang muốn xin chấp thuận cho phép phát hành trái phiếu với số tiền ghi ở dưới, để Cơ Quan có thể đài thọ cho các dự án khác nhau liên quan đến tu bổ và bảo trì cơ sở hạ tầng cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh đã cũ của Cơ Quan.

Nội dung dưới đây sẽ xuất hiện trên lá phiếu cho các cư dân của Cơ Quan khi họ đến các phòng phiếu hoặc bỏ phiếu qua thư cho cuộc bầu cử ngày 4 tháng Mười Một, 2025, đề nghị các cử tri chọn một (1) lựa chọn **THUẬN** hoặc **CHỐNG** đối với kế hoạch đề nghị sau đây:

ĐÂY LÀ MỨC TĂNG THUẾ

Phát hành các trái phiếu với tổng số tiền gốc là \$48,300,000 cho cơ sở vật chất cấp nước, thoát nước thải vệ sinh và cống rãnh và đánh thuế, mà không giới hạn mức thuế hoặc số tiền thuế, ở mức đủ để trả tiền gốc và lãi suất của các trái phiếu đó

*Bắt đầu từ cuộc bầu cử ngày 4 tháng Mười một, theo luật Cơ Quan sẽ phải đưa câu **"ĐÂY LÀ MỨC TĂNG THUẾ"** vào các dự luật lá phiếu như các dự luật ở trên. Quan trọng cần lưu ý rằng cách diễn đạt này là bắt buộc theo luật và không phải lúc nào cũng có nghĩa là dự luật trái phiếu sẽ dẫn đến việc tăng tổng mức thuế.*

Cho phép phát hành trái phiếu là gì?

Cho phép phát hành trái phiếu là việc cho phép bán các trái phiếu trong tương lai để đài thọ cho các dự án của cơ quan. Cho phép phát hành trái phiếu cũng giống như định mức tín dụng mà một doanh nghiệp có thể sử dụng để đài thọ cho các hoạt động của doanh nghiệp đó. Cho phép không phải là cấp ngân quỹ

ngay lập tức, và cũng **không phải** là “ngân phiếu chưa điền số tiền” để đòi hỏi toàn bộ số tiền cho phép phát hành trái phiếu mà không đáp ứng các yêu cầu pháp lý nghiêm ngặt. Mặc dù khoản cho phép có thể là cho một số tiền lớn, chỉ được phép bán trái phiếu sau khi các dự án cần thiết đã sẵn sàng bắt đầu hoặc khi cần sửa chữa và bảo trì hoặc thay thế, và trước hết phải được phê chuẩn bởi Ủy Ban Chất Lượng Môi Trường Texas.

Cơ Quan hiện có trái phiếu được phép phát hành trị giá \$6,510,000 cho cơ sở hạ tầng cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh. Cuộc bầu cử cho phép phát hành trái phiếu đầu tiên được tổ chức trong Cơ Quan vào ngày 6 tháng Năm, 2000 và các cử tri đã cho phép phát hành các trái phiếu thuế không giới hạn trị giá \$37,000,000 cho các cơ sở vật chất cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh. Cuộc bầu cử cho phép phát hành trái phiếu thứ hai được tổ chức trong Cơ Quan vào ngày 7 tháng Hai, 2004 và các cử tri đã cho phép phát hành các trái phiếu thuế không giới hạn trị giá \$25,000,000 cho các cơ sở vật chất cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh. Cuộc bầu cử cho phép phát hành trái phiếu thứ ba được tổ chức trong Cơ Quan vào ngày 8 tháng Mười một, 2005 và các cử tri đã cho phép phát hành các trái phiếu thuế không giới hạn trị giá \$5,450,000 cho các cơ sở vật chất cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh. Cơ Quan đã phát hành tám (8) đợt trái phiếu với tổng cộng \$60,940,000 để đòi hỏi cho các cơ sở vật chất cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh để phục vụ Cơ Quan. Các số tiền trái phiếu được phép sẽ được phát hành định kỳ, khi cần, để đòi hỏi cho các dự án cơ sở hạ tầng cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh cần thiết trong Cơ Quan. Theo Kỹ Sư của Cơ Quan, số tiền phê chuẩn trái phiếu \$6,510,000 còn lại sẽ không đủ đáp ứng nhu cầu của các dự án cải tiến cơ sở hạ tầng dự kiến của Cơ Quan trong hai mươi (20) năm tới, ngoài việc xây các bất động sản hiện tại trong phạm vi Cơ Quan.

Việc cho phép phát hành trái phiếu sẽ được sử dụng cho mục đích gì?

Báo Cáo về Cuộc Bầu Cử Trái Phiếu do kỹ sư tư vấn của Cơ Quan đề trình xác định các dự án mà Ban Giám Đốc dự kiến sẽ cần đến trong vòng 20 năm tới để mở rộng, bảo trì, thay thế, hoặc nâng cấp cơ sở hạ tầng hệ thống cấp nước, thoát nước vệ sinh, và cống rãnh đã cũ do Cơ Quan sở hữu và điều hành. Để chủ động giải quyết, Báo Cáo về Cuộc Bầu Cử Trái Phiếu đề ra khoản chi phí dự kiến cho các dự án này (và chi phí phát hành trái phiếu bắt buộc), dựa trên tất cả các thông

tin hiện có tính đến ngày hôm nay, là khoảng \$54,810,000. Bởi vì Cơ Quan có \$6,510,000 trong lần cho phép phát hành trái phiếu hiện tại, nên đề xuất trái phiếu được đề trình tới cử tri là dành cho số \$48,300,000 còn lại bắt buộc phải có để đòi hỏi cho các dự án nói trên.

Tại sao lại cần thực hiện các dự án này?

Khi cơ sở hạ tầng của Cơ Quan cũ đi, cần phải tiến hành bảo trì, cải tạo, và đôi khi cả thay thế trong quá trình sử dụng. Tính trung bình, cơ sở hạ tầng có tuổi thọ khoảng 30-40 năm nếu được bảo trì và vận hành tối ưu.

Cơ Quan dự định chỉ phát hành các trái phiếu khi cần trong 20 năm tới theo như Báo Cáo về Cuộc Bầu Cử Trái Phiếu để chủ động bảo trì, và nếu cần thiết, tiến hành các sửa chữa hoặc thay thế cho cơ sở vật chất của Cơ Quan. Việc này sẽ cho phép Cơ Quan bảo đảm cung cấp dịch vụ tiện ích liên tục và ổn định nhờ tối đa hóa tuổi thọ của cơ sở hạ tầng cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh của Cơ Quan. Việc này cũng sẽ cho phép Cơ Quan mua, xây dựng, mua lại, sở hữu, bảo trì, điều hành, sửa chữa, cải tiến, mở rộng, và chi trả cho các cơ sở vật chất cấp nước, thoát nước thải vệ sinh, và cống rãnh.

Các cơ quan dịch vụ tiện ích đô thị ("MUD") ban đầu được thành lập trên toàn Tiểu Bang với kỳ vọng rằng cuối cùng chúng sẽ được sáp nhập vào các thành phố lân cận, nơi sẽ chỉ trả chi phí vận hành, bảo trì và sửa chữa các cơ sở tiện ích đó. Trong tình hình luật pháp và chính trị hiện tại, việc sáp nhập Cơ Quan của Thành Phố Houston trong tương lai dường như là không có khả năng xảy ra, vì vậy Cơ Quan phải chuẩn bị đòi hỏi toàn bộ các khoản chi phí bảo trì, thay thế, tu bổ, và/hoặc mở rộng cần thiết, và nếu cần, mở rộng các cơ sở vật chất cấp nước, thoát nước vệ sinh và cống rãnh bắt buộc để phục vụ cư dân của Cơ Quan, và các khách hàng

Cơ Quan có thể đòi hỏi cho các dự án mà không cần phát hành trái phiếu có được không?

Phương án thay thế chính cho việc phê chuẩn phát hành các trái phiếu là đòi hỏi cho tất cả các dự án cần thiết theo hình thức “làm đến đâu trả đến đó”, như vậy có thể cần phải tăng đáng kể các mức thuế bảo trì và/hoặc mức giá dịch vụ cấp nước và thoát nước vệ sinh của Cơ Quan. Luật pháp yêu cầu Cơ Quan phải có đủ tiền trước khi có thể tiến hành một dự án hội



đủ điều kiện. Việc đòi hỏi cho các dự án bằng thuế bảo trì hoặc lệ phí dịch vụ cấp thoát nước có thể sẽ đòi hỏi phải tăng đáng kể các mức giá dịch vụ trong ngắn hạn để thu được nguồn ngân quỹ bắt buộc. Phương pháp "đến đâu trả đến đó" đặt gánh nặng tài chính cho các dự án dài hạn lên cư dân hiện tại, dẫn đến trì hoãn đáng kể trong khi chờ đợi nguồn ngân khoản bắt buộc tích lũy trước khi xây dựng, và làm tăng chi phí hoàn thành dự án. Tương tự như một khoản vay thế chấp tài sản nhà cửa để sửa chữa mái nhà quan trọng, khi Cơ Quan phát hành trái phiếu, họ sẽ chia đều chi phí của các dự án cần thiết trong vài năm và tránh tình trạng tăng mức thuế bảo trì của Cơ Quan và/hoặc giá nước và phí cống rãnh thoát nước mà thường được yêu cầu trong phương pháp "trả tiền theo tiến độ". Ngoài ra, mức lãi suất cho Cơ Quan chi trả cho các trái phiếu thành phố của Cơ Quan luôn có nghĩa là một dự luật trái phiếu sẽ dẫn đến tăng tổng mức thuế.* Việc bán trái phiếu dần trải chi phí các dự án giữa các cư dân và doanh nghiệp hiện tại và tương lai trong Cơ Quan, và giúp Cơ Quan hoàn thành các dự án cần thiết một cách nhanh chóng và hiệu quả.

Các mức thuế của tôi được xác định như thế nào?

Hàng năm, Cơ Quan Định Giá Trung Tâm Harris và/hoặc Cơ Quan Định Giá Trung Tâm Fort Bend xác định giá trị của căn nhà quý vị. Sau đó, Quận sẽ áp dụng một khoản thuế tổng thể đối với mỗi 100 đô la giá trị được định giá, bao gồm hai thành phần:

1. Mức thuế suất trả nợ, số tiền thu được từ khoản thuế này chỉ được sử dụng để chi trả các trái phiếu còn nợ của Cơ Quan; và

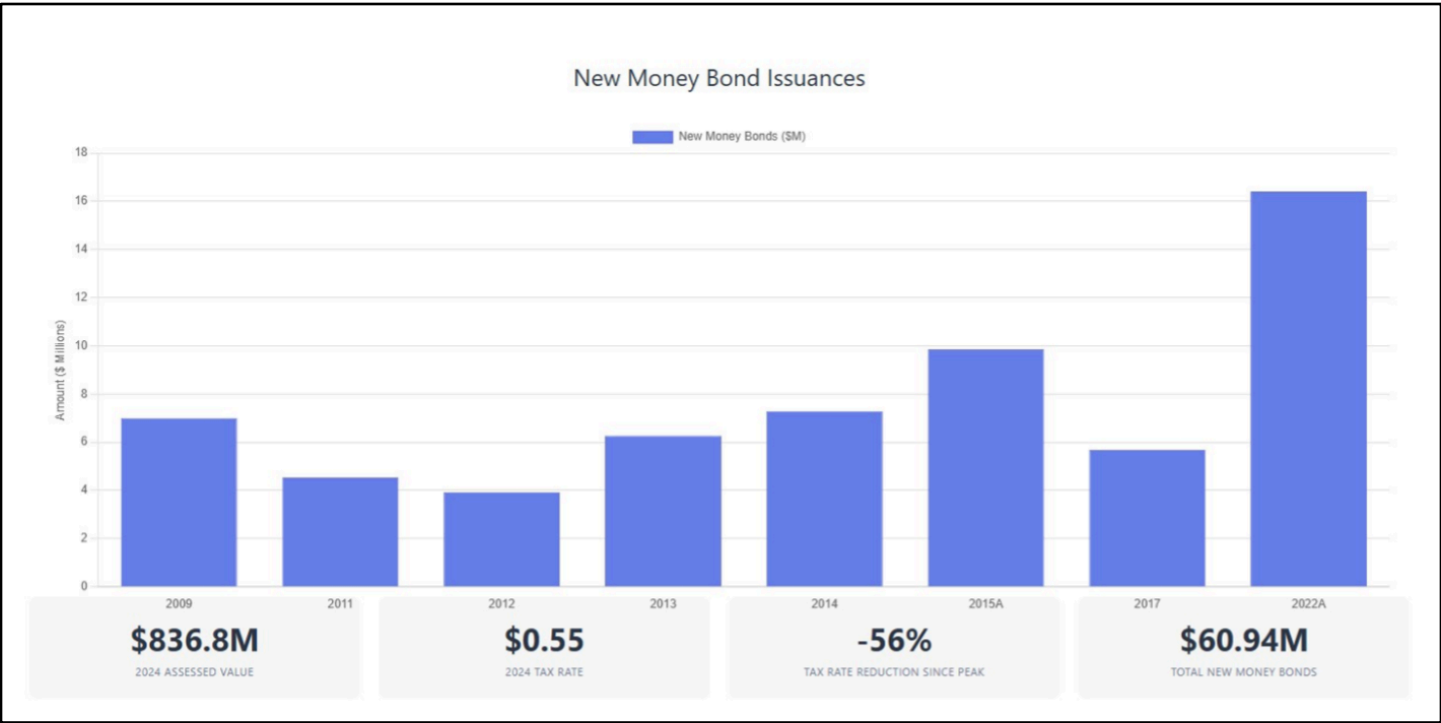
2. Mức thuế suất hoạt động và bảo trì (thường được gọi là O&M), số tiền thu được từ khoản thuế này được ký thác vào Quỹ Tổng Quát của Cơ Quan và được sử dụng, cùng với doanh thu dịch vụ cấp thoát nước, để trang trải các khoản chi phí hoạt động và bảo trì của Cơ Quan.

Mức thuế mà Cơ Quan áp dụng hàng năm được dựa trên chi phí ước tính để tài trợ cho việc trả nợ và vận hành và bảo trì cơ sở hạ tầng hiện tại và tương lai của Cơ Quan (như các nhà máy nước, nhà máy xử lý nước thải, trạm bơm, v.v.) và chi phí vận hành. Phần thuế suất trả nợ được Cố Vấn Tài Chính của Cơ Quan đề xuất và được ấn định ở mức đủ để trả khoản nợ của Cơ Quan. Đối với phần vận hành và bảo trì trong mức thuế, Ban Giám Đốc xem xét các nhu cầu về hoạt động, bảo trì, và cơ sở hạ tầng tổng quát của Cơ Quan cho năm tới và xác định một mức thuế sẽ mang lại đủ ngân khoản cùng với các nguồn ngân khoản hiện có sẵn khác của Cơ Quan để vận hành hệ thống.

Hai phần thuế này đã thay đổi qua các năm vì các khoản chi phí điều hành và trả nợ của Cơ Quan thay đổi.

Cơ Quan quản lý tiền đóng thuế như thế nào?

Ban Giám Đốc đã có thể giảm mức thuế suất tổng thể của Cơ Quan kể từ năm 2003, từ mức \$1.25/ \$100 giá trị được định thuế xuống còn \$0.545 vào năm 2024. Để biết thêm thông tin chi tiết về các mức thuế, bấm [vào đây](#). Nhờ quản lý tài chính chặt chẽ, Cơ Quan hiện đã giành được mức xếp hạng "A" nhằm định theo đánh giá của Standard & Poor's.



Hiện tại, dựa trên tất cả các thông tin hiện có, và dựa trên kế hoạch đề ra trong Báo Cáo về Cuộc Bầu Cử Trái Phiếu và việc phát triển dự kiến trong Cơ Quan, Ban Giám Đốc Cơ Quan dự kiến mức thuế suất trả nợ sẽ không tăng do phát hành trái phiếu cho các dự án thủy lợi, cống rãnh, & thoát nước thải vệ sinh trong 5-10 năm tới.

Tôi có thêm thắc mắc...

Rất tốt! Mục tiêu là để các cư dân nắm được đầy đủ mọi thông tin khi đến ngày bầu cử. Quý vị có thể gửi thêm thắc mắc bằng cách sử dụng mẫu điền [Liên Lạc với Chúng Tôi](#) trên [website của Cơ Quan](#).