

TỜ TRÌNH

*V/v Đề nghị phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật
Khu đô thị du lịch Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.*

**Kính gửi: Quý Cổ đông Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng
(Mã chứng khoán : DIG)**

Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân (gọi tắt là “Dự án”) đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư tại Văn bản số 1310/TTg-CN ngày 01/9/2017; UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận tiếp tục triển khai Dự án tại Văn bản số 12299/UBND-CNN ngày 27/11/2017. Theo đó, Dự án đã được Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group) thông qua tại Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021 và được Hội đồng quản trị DIC Group đã phê duyệt tại Quyết định số 111/QĐ-DIC Corp-HĐQT ngày 13/10/2021. Tổng mức đầu tư của dự án: 12.618 tỷ đồng (sau thuế).

I. Tình hình triển khai thực hiện Dự án đến thời điểm hiện nay:

1.1 Về pháp lý chuẩn bị đầu tư:

- Đã được UBND Tỉnh Đồng Nai phê duyệt Quy hoạch chi tiết XD tỷ lệ 1/500, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500;
- Hoàn thành công tác đo đạc bản đồ địa hình 1/500 H=0.5m;
- Đã hoàn thành khảo sát địa chất công trình toàn dự án, Khảo sát bổ sung khu vực sạt lở bờ sông để phục vụ thiết kế Kè;
- Hoàn thành công tác đo chỉnh lý bản đồ địa chính, xuất hồ sơ kỹ thuật thửa đất, cắm mốc ranh đất, lồng ghép bản đồ địa chính cũ - mới phục vụ công tác đền bù giải phóng mặt bằng;
- Hoàn thành công tác rà phá bom mìn, vật nổ toàn dự án;
- Hoàn thành công tác xin thỏa thuận đấu nối hạ tầng kỹ thuật của dự án;
- Hoàn thành phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi Hạ tầng kỹ thuật;
- Đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Đang triển hoàn thiện Thiết kế BVTC, thẩm duyệt thiết kế PCCC, xin cấp GPXD HTKT, thiết kế một số công trình trên đất tại Dự án ...

1.2 Về công tác Bồi thường, GPMB: Lũy kế đã thực hiện: 156,15ha với tổng kinh phí: 1.324,476 tỷ đồng. Trong đó:

- Giai đoạn 1: Diện tích 56,33 ha/81,09 ha. Kinh phí 426,83 tỷ.
- Giai đoạn 2: Diện tích 51,25 ha/120,97 ha. Kinh phí 433,12 tỷ.



- Giai đoạn 3: Diện tích 41,81 ha/137,47 ha. Kinh phí 428,46 tỷ.
- Khu vực thuộc Đại Viễn Dương và Vành đai 3: Diện tích 6,75 ha. Kinh phí 36,1 tỷ.

II. Lý do đề nghị điều chỉnh Dự án:

Dự án đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Long Tân đã được Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group) thông qua tại Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHCD ngày 22/04/2021 và đã được Hội đồng quản trị DIC Group đã phê duyệt tại Quyết định số 111/QĐ-DIC Corp-HĐQT ngày 13/10/2021.

Theo đó, DIC Group đã tích cực triển khai các công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường, giải phóng mặt bằng, để sớm được giao đất, đảm bảo đủ điều kiện khởi công dự án. Tới nay, Dự án cơ bản đã thực hiện xong các pháp lý chuẩn bị đầu tư như phê duyệt QHCT 1/500, khảo sát địa chất, rà phá bom mìn, ĐTM, phê duyệt TKCS hạ tầng kỹ thuật. Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, lũy kế đã thực hiện đạt khoảng **156,15ha/331,ha** với tổng kinh phí **1.324,476 tỷ đồng**. Dự kiến, cuối năm 2022 sẽ được giao đất Đợt 1 (khoảng 82,11ha), đủ điều kiện khởi công đầu tư xây dựng.

Tuy nhiên, trong quá trình triển khai thực hiện, do nhiều biến động về thị trường cũng như định hướng phát triển kinh tế xã hội tại địa phương, dẫn tới một số chi phí thực hiện dự án tăng cao như: Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng; giá đất tính tiền sử dụng đất; chi phí thiết kế Kè. Đồng thời, rút kinh nghiệm từ các vướng mắc tại một số dự án khác của DIC Group trên cả nước về như: công tác xác nhận HTKT, hạ tầng xã hội; thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; huy động vốn; chuyển nhượng một phần Dự án ... Vì vậy, cần thiết phải rà soát, điều chỉnh lại một số nội dung của dự án cho phù hợp với tình hình thực tế.

Để có căn cứ báo cáo Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông chấp thuận điều chỉnh, Hội đồng quản trị đã chỉ đạo Ban điều hành triển khai rà soát và tính toán lại hiệu quả dự án Khu đô thị du lịch Long Tân và chuẩn bị hồ sơ cho HĐQT trình xin ý kiến các cổ đông về việc điều chỉnh dự án Khu đô thị du lịch Long Tân. Theo đó, Ban Điều hành đã thực hiện rà soát, tính toán lại Tổng mức đầu tư của Dự án. Mặt khác, để tạo thuận lợi cho việc triển khai thực hiện dự án sau này, HĐQT cũng đã xem xét điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đồng thời phân kỳ thực hiện đầu tư xây dựng phù hợp với kế hoạch thu hồi đất, giao đất. Theo đó, một số nội dung chính đề xuất điều chỉnh so với Quyết định đã phê duyệt:

- **Tăng tổng mức đầu tư:**
 - + Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: **tăng 776.881.500.000 đồng.**
 - + Tiền sử dụng đất phải nộp: **tăng 1.294.248.326.757 đồng.**
 - + Chi phí thực hiện Kè chống sạt lở bờ sông: **tăng 473.917.884.283 đồng.**
- **Phân kỳ dự án đầu tư: triển khai thực hiện dự án thành 05 Phân khu. Cụ thể:**
 - Phân khu 1: 82,1ha; Phân khu 2: 65,7ha; Phân khu 3: 49,07ha; Phân khu 4: 69,1ha; Phân khu 5: 65,9ha. (Đính kèm bản vẽ chia ranh các PK).



- **Tiến độ thực hiện dự án:** Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn Dự án vào Quý 4/2025;

Dựa trên những dữ liệu trên, sau khi phân tích tính toán thì Dự án vẫn đạt hiệu quả về mặt kinh tế cho Chủ đầu tư. Một số chỉ tiêu hiệu quả của Dự án sau khi rà soát lại như sau:

Tổng mức đầu tư sau thuế: 15.971.016 triệu đồng.

Tổng mức đầu tư trước thuế: 15.263.925 triệu đồng.

Chi phí hoạt động, kinh doanh khai thác: 2.391.751 triệu đồng

Tổng doanh thu: 34.374.240 triệu đồng

Thuế TNDN: 3.343.713 triệu đồng.

Thu nhập sau thuế: 13.374.851 triệu đồng.

NPV: 4.312.562 triệu đồng.

IRR: 23,14%.

III. Đề xuất điều chỉnh dự án đầu tư:

Vì vậy, để hoàn tất các thủ tục pháp lý liên quan, Hội đồng quản trị kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, phê duyệt điều chỉnh dự án Khu đô thị du lịch Long Tân với nội dung cụ thể như sau:

- Tên dự án:** Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Long Tân.
- Chủ đầu tư:** Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group).
- Mục tiêu đầu tư:**
 - Mục tiêu tổng thể: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh một khu đô thị du lịch với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, hiện đại và đồng bộ.
 - Mục tiêu cụ thể: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính, bao gồm các tuyến đường giao thông, san nền, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý nước thải,... dự án Khu đô thị du lịch Long Tân quy mô 331,9 ha theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Các công trình kiến trúc kinh doanh sẽ được thực hiện dưới dạng dự án thành phần và dự án cấp 2.
- Địa điểm:** Xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.
- Diện tích đất:** 3.319.985,00 m² được chia thành 05 phân khu với cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:
 - 5.1 Cơ cấu sử dụng đất toàn dự án:**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
	DIỆN TÍCH KHU VỰC QUY HOẠCH	3.319.985,0	
A	ĐẤT KHU ĐÔ THỊ	3.262.865,0	100,00
1	Đất ở	791.350,1	24,25
2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	238.357,1	7,31



3	Đất công trình dịch vụ đô thị	138.817,7	4,25
4	Đất dịch vụ du lịch	330.685,6	10,13
5	Đất cây xanh , TDTT	974.669,2	29,87
6	Đất giao thông, HTKT, bãi đỗ xe	787.483,2	24,13
7	Đất tôn giáo	1.502,0	0,05
B	ĐẤT HÀNH LANG CÁCH LY ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 3	57.120,0	

5.2 Cơ cấu sử dụng đất từng phân khu:

TT	Chức năng sử dụng đất	PK1	PK2	PK3	PK4	PK5
		Diện tích	Diện tích	Diện tích	Diện tích	Diện tích
		m2	m2	m2	m2	m2
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH	821.091,0	657.159,0	490.710,0	691.693,0	659.332,0
A	Khu đô thị du lịch	812.093,6	639.187,0	490.710,00	671.929,0	648.945,5
1	Đất ở	228.195,5	69.150,5	99.908,7	203.202,8	190.892,6
1.1	Đất ở thương mại	228.195,5	69.150,5	99.908,7	130.988,4	84.747,0
1.2	Đất nhà ở xã hội	-	-	-	52.137,3	106.145,6
1.3	Đất ở tái định cư	-	-	-	20.077,1	-
2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	72.527,2	80.114,8	69.695,0	16.020,1	-
2.1	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	72.527,2	45.222,9	69.695,0	16.020,1	-
2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	-	34.891,9	-	-	-
3	Đất công trình dịch vụ đô thị	13.874,1	-	44.349,0	32.322,2	48.272,4
3.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở	13.874,1	-	25.003,0	19.420,2	24.486,5
3.2	Đất công cộng cấp đô thị	-	-	19.346,0	12.902,0	23.785,9
4	Đất dịch vụ du lịch	-	173.503,9	-	86.371,0	70.810,7
5	Đất cây xanh, TDTT	245.431,4	232.244,4	143.871,5	194.754,0	158.367,9
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	3.116,0	-	6.113,7	19.968,5	-
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	248.949,3	82.671,3	126.772,1	119.290,4	180.601,9
8	Đất tôn giáo	-	1.502,0	-	-	-



B	Đất hành lang cách ly đường vành đai 3	8.997,430	17.972,0	-	19.764,0	10.386,5
---	--	-----------	----------	---	----------	----------

6. Nội dung và quy mô đầu tư:

Chủ đầu tư phối hợp cùng cơ quan Nhà nước thực hiện công tác Bồi thường – giải phóng mặt bằng, nộp tiền sử dụng đất, tiến hành đầu tư xây dựng hoàn chỉnh các công trình HTKT, Kè,... và tổ chức kinh doanh khai thác trên toàn bộ diện tích dự án.

7. Tổng mức đầu tư hạ tầng kỹ thuật toàn dự án:

- Chi phí BT, hỗ trợ và tái định cư	:	5.394.260.000.000 đồng;
- Xây lắp HTKT	:	3.044.094.246.500 đồng;
- Chi phí xây lắp kè & các công trình khác	:	1.977.047.828.137 đồng;
- Quản lý dự án	:	32.386.366.381 đồng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng	:	100.422.841.493 đồng;
- Chi phí khác	:	502.114.207.464 đồng;
- Chi phí dự phòng	:	1.414.843.373.496 đồng;
- Tiền sử dụng đất	:	1.294.248.326.757 đồng;
- Lãi vay ngân hàng + lãi trái phiếu	:	1.501.286.658.414 đồng;
* Tổng mức đầu tư trước thuế	:	15.263.925.064.921 đồng;
* Thuế giá trị gia tăng	:	707.091.386.347 đồng;
* Tổng mức đầu tư sau thuế	:	15.971.016.451.269 đồng.

8. Nguồn vốn:

- Vốn huy động (Vay ngân hàng, phát hành trái phiếu): **5.801.162.658.414 đồng** (để chi trả chi phí Bồi thường – GPMB cho phần diện tích còn lại, xây lắp Hạ tầng kỹ thuật, Kè và các công trình khác trên toàn bộ diện tích dự án).
- Vốn tự có của doanh nghiệp & huy động hợp pháp khác: **10.169.853.792.854 đồng** (để chi trả toàn bộ các chi phí còn lại trong tổng mức đầu tư).

9. Hình thức quản lý dự án: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý thực hiện dự án, DIC Group giao cho Ban QLDA DIC Đồng Nai thay mặt Chủ đầu tư quản lý công tác đầu tư xây dựng.

10. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật tại Dự án vào Quý IV/2025.

Căn cứ số liệu nêu trên thì dự án Khu đô thị du lịch Long Tân vẫn đạt hiệu quả về mặt kinh tế cho Chủ đầu tư và đem lại lợi ích kinh tế xã hội thiết thực cho địa phương.

IV. Đề xuất các nội dung giao nhiệm vụ triển khai thực hiện dự án cho Hội đồng quản trị và Người đại diện theo pháp luật:

Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân là dự án có tổng mức đầu tư và quy mô diện tích lớn. Ngoài ra, sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật cần phải triển khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình trên đất để đồng bộ cảnh quan, kiến trúc theo quy hoạch được duyệt. Mặt khác, đây là dự án do Nhà nước thu hồi đất, phải thực hiện theo đúng quy trình của pháp luật mới được giao đất nên DIC Group không chủ



động trong tiến độ thực hiện Dự án, theo đó thời gian thực hiện Dự án có thể kéo dài dẫn đến các khoản chi phí tăng lên so với dự kiến, phát sinh nhiều vấn đề liên quan. Vì vậy, để chủ động triển khai đầu tư Dự án theo kế hoạch đã đề ra, cũng như tạo sự chủ động trong quá trình triển khai đầu tư các công trình kiến trúc kinh doanh, tuy nhiên vẫn đảm bảo hiệu quả đầu tư, Hội đồng quản trị kính trình quý cổ đông xem xét đồng ý chủ trương các nội dung sau:

Căn cứ nội dung điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Long Tân với nội dung như đề xuất ở Mục III nêu trên đã được thông qua, Đại Hội đồng cổ đông giao nhiệm vụ cho HĐQT và Người đại diện theo pháp luật triển khai thực hiện các công việc sau:

- + Phê duyệt điều chỉnh Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Long Tân phù hợp với tiến độ đầu tư được phê duyệt;
- + Tổ chức phê duyệt điều chỉnh dự án tổng thể và dự án thành phần (trong trường hợp điều chỉnh quy hoạch, thay đổi cơ cấu vốn đầu tư, điều chỉnh tiến độ hoặc biến động chi phí nếu có); Tổ chức thực hiện thủ tục điều chỉnh chủ trương đầu tư khi thay đổi quy hoạch và tổng mức đầu tư theo quy định của Nhà nước.
- + Tổ chức phê duyệt các dự án đầu tư các công trình kiến trúc trên đất theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- + Quyết định hợp tác đầu tư với các đối tác có năng lực và kinh nghiệm để triển khai toàn bộ hoặc từng phần dự án (bao gồm cả hạ tầng kỹ thuật và các công trình kiến trúc) nếu đảm bảo hiệu quả kinh tế và triển khai các công việc liên quan phù hợp với quy định của pháp luật và quy định của Tổng Công ty.
- + Triển khai huy động vốn trên cơ sở phù hợp với nhu cầu thực tế của dự án trên nguyên tắc đảm bảo tính hiệu quả của dự án.
- + Triển khai các công việc khác có liên quan đến dự án.
- + Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật chịu trách nhiệm trước cổ đông về hiệu quả đầu tư của các dự án, công tác huy động vốn, hiệu quả của việc hợp tác đầu tư và các công việc khác có liên quan đến dự án.

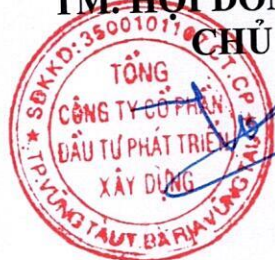
Trên đây là báo cáo và đề xuất của Hội đồng quản trị liên quan đến Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Long Tân. Kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét, chấp thuận để làm cơ sở triển khai các công việc tiếp theo.

Trân trọng kính trình !

Nơi nhận:

- Như trên;
- Các TV HĐQT;
- Ban điều hành;
- Lưu TK HĐQT.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Thiện Tuấn



Tổng CTCP Đầu tư Phát triển Xây dựng
Development Investment Construction J.S.C
15 Thị Sách, phường Thăng Tam, TP. Vũng Tàu

NỀN TẢNG VỮNG CHẮC, KHƠI SẮC TƯƠNG LAI

Tel: 0254.3859 248 | Fax: 0254 3560 712 | Web: www.dic.vn

BẢNG TỔNG VỐN ĐẦU TƯ & NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	15,263,925,064,921	707,091,386,347	15,971,016,451,269
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	5,397,476,000,000		5,397,476,000,000
	Chi phí đã BT-GPMB	1,324,476,000,000		1,324,476,000,000
	Chi phí dự kiến BT - GPMB còn lại	4,073,000,000,000		4,073,000,000,000
2	Xây lắp HTKT	3,044,094,246,500	304,409,424,650	3,348,503,671,150
3	Xây lắp kè & các công trình ngoài khác	1,977,047,828,137	197,704,782,814	2,174,752,610,950
4	Quản lý dự án	32,386,366,381	3,238,636,638	35,625,003,020
5	Tư vấn Đầu tư xây dựng	100,422,841,493	10,042,284,149	110,465,125,642
6	Khác	502,114,207,464	50,211,420,746	552,325,628,210
7	Chi phí dự phòng	1,414,848,373,496	141,484,837,350	1,556,333,210,845,81
8	Tiền sử dụng đất phải nộp	1,294,248,326,757		1,294,248,326,757
	Tiền sử dụng đất	4,848,748,326,757		4,848,748,326,757
	Chi phí BTGPMB-HT-TDC được khấu trừ	3,554,500,000,000		3,554,500,000,000
9	Lãi vay ngân hàng + Lãi trái phiếu	1,501,286,874,694		1,501,286,874,694
II	NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ	15,263,925,064,921	707,091,386,347	15,971,016,451,269
1	Vốn huy động (Vay ngân hàng, phát hành trái phiếu)	5,801,162,658,414	38.01%	5,801,162,658,414
2	Vốn tự có của Doanh nghiệp & huy động hợp pháp khác	9,462,762,406,507	61.99%	10,169,853,792,854

BẢNG CƠ CẤU SDD TOÀN DỰ ÁN

			TỔNG	
TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích	Tỷ lệ
			(m ²)	(%)
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH		3,319,985.0	
A	Khu đô thị du lịch		3,262,865.0	100.00
1	Đất ở		791,350.1	24.25
1.1	Đất ở thương mại		612,990.1	18.79
<i>a</i>	Nhà phố thương mại	NP	31,341.5	
<i>b</i>	Nhà liên kế	LK	42,948.4	
<i>c</i>	Nhà biệt thự	BT	450,507.1	
<i>d</i>	Chung cư cao tầng	CT	88,193.1	
1.2	Đất nhà ở xã hội	NOXH	158,282.9	4.85
1.3	Đất ở tái định cư	TDC	20,077.1	0.62
2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp		238,357.1	7.31
2.1	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	HH	203,465.2	6.24
2.2	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	BN	34,891.9	1.07
3	Đất công trình dịch vụ đô thị		138,817.7	4.25
3.1	Đất công cộng cấp đơn vị ở		82,783.8	2.54
<i>a</i>	Trường học		53,558.7	
<i>b</i>	Cơ quan hành chính	HC	11,667.7	
<i>c</i>	Công cộng cấp đơn vị ở khác	CC	17,557.4	
3.2	Đất công cộng cấp đô thị		56,033.9	1.72
<i>a</i>	Giáo dục (trường THPT)	PTTH	12,902.0	
<i>b</i>	Y tế (bệnh viện đa khoa)	BV	8,136.8	
<i>c</i>	Văn hóa (trung tâm nghệ thuật)	NT	15,649.1	
<i>d</i>	Dịch vụ đô thị (thương mại dịch vụ)	TM	4,998.0	
<i>e</i>	Công cộng cấp đô thị khác	CO	14,348.0	
4	Đất dịch vụ du lịch	DL	330,685.6	10.13
5	Đất cây xanh, TDTT		974,669.2	29.87
5.1	Đất cây xanh - mặt nước		701,839.3	21.51
5.2	Đất thể dục thể thao	TD	40,235.1	1.23
5.3	Đất cây xanh cách ly		232,594.9	7.13
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	29,198.2	0.89
7	Đất giao thông, bãi đỗ xe		758,285.0	23.24
7.1	Đất bãi đỗ xe	P	52,050.6	1.60
7.2	Đất giao thông		706,234.4	21.64
8	Đất tôn giáo	TG	1,502.0	0.05
B	Đất hành lang cách ly đường vành đai 3		57,120.0	

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TỪNG PHẦN KHU

PHẦN KHU 1		PHẦN KHU 2		PHẦN KHU 3		PHẦN KHU 4		PHẦN KHU 5	
Diện tích m ²	Tỷ lệ %	Diện tích m ²	Tỷ lệ %	Diện tích m ²	Tỷ lệ %	Diện tích m ²	Tỷ lệ %	Diện tích m ²	Tỷ lệ %
821,091.0		657,159.0		490,710.0		691,693.0		659,332.0	
812,093.6	100.00	639,187.0	100.00	490,710.00	100.00	671,929.0	100.00	648,945.5	100.00
228,195.5	28.1	69,150.5	10.8	99,908.7	20.4	203,202.8	30.2	190,892.6	29.4
228,195.5	28.10	69,150.5	10.82	99,908.7	20.36	130,988.4	19.49	84,747.0	13.06
31,341.5		-		-		-			
3,282.9		11,747.8	-	12,098.8	-	15,818.9	-	-	
138,492.1		57,402.7	-	87,809.9	-	82,055.4	-	84,747.0	
55,079.0	-	-	-	-	-	33,114.1	-	-	-
-	-	-	-	-	-	52,137.3	7.76	106,145.6	16.36
-	-	-	-	-	-	20,077.1	2.99	-	-
72,527.2	8.9	80,114.8	12.5	69,695.0	14.2	16,020.1	2.4	-	-
72,527.2	8.93	45,222.9	7.08	69,695.0	14.20	16,020.1	2.38	-	-
-	-	34,891.9	5.46	-	-	-	-	-	-
13,874.1	1.7	-	-	44,349.0	9.0	32,322.2	4.8	48,272.4	7.4
13,874.1	1.71	-	-	25,003.0	5.10	19,420.2	2.89	24,486.5	3.77
10,322.4	-	-	-	14,952.2	-	3,797.6	-	24,486.5	-
-						11,667.7			
3,551.7	-	-	-	10,050.8	-	3,954.9	-	-	-
-	-	-	-	19,346.0	3.94	12,902.0	1.92	23,785.9	3.67
						12,902.0			
								8,136.8	
								15,649.1	
				4,998.0					
				14,348.0					
-	-	173,503.9	27.1	-	-	86,371.0	12.9	70,810.7	10.9
245,431.4	30.2	232,244.4	36.3	143,871.5	29.3	194,754.0	29.0	158,367.9	24.4
174,474.7	21.48	167,084.8	26.14	143,871.5	29.32	129,623.6	19.29	86,784.7	13.37
-	-	7,696.7	1.20	-	-	32,538.4	4.84	-	-
70,956.8	8.74	57,462.9	8.99	-	-	32,592.0	4.85	71,583.2	11.03
3,116.0	0.4	-	-	6,113.7	1.2	19,968.5	3.0	-	-
248,949.3	30.7	82,671.3	12.9	126,772.1	25.8	119,290.4	17.8	180,601.9	27.8
5,057.2	0.62	11,527.1	1.80	11,868.0	2.42	9,419.9	1.40	14,178.4	2.18
243,892.1	30.03	71,144.2	11.13	114,904.1	23.42	109,870.5	16.35	166,423.5	25.65
-	-	1,502.0	0.2	-	-	-	-	-	-
8,997.430		17,972.0		-		19,764.0		10,386.5	

BẢNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ VÀ NHU CẦU VỐN ĐẦU TƯ

Stt	Hạng mục công trình	Tổng mức	Trước 2022	Năm 2022				Năm 2023				Năm 2024				Năm 2025				Công
				Quý I+II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV		
	TỔNG CỘNG (I+II)	15,263,925	1,031,189	726,701	565,129	1,210,064	2,355,837	1,399,174	874,103	851,458	990,566	1,193,371	1,116,370	926,027	891,790	550,806	296,343	284,996	15,263,925	
I	VỐN HUY ĐỘNG (I + I.2)	5,801,163	280,173	401,780	417,500	893,816	1,676,178	715,282	275,896	225,793	216,628	366,606	165,756	165,756	0	0	0	0	5,801,163	
I.1	VAY NGÂN HÀNG	3,301,163	0	0	0	0	1,169,447	715,282	275,896	225,793	216,628	366,606	165,756	165,756	0	0	0	0	3,301,163	
	Bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa thực hiện			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Xây lắp HTKT		0	0	0	0	250,953	250,953	250,953	200,850	200,850	350,837	149,977	149,977	0	0	0	0	1,805,339	
	Phần khu 1			0	0	0	250,953	250,953	250,953	0	0	0	0	0	0	0	0	0	752,858	
	Phần khu 2			0	0	0	0	0	0	200,850	200,850	200,850	0	0	0	0	0	0	602,549	
	Phần khu 3			0	0	0	0	0	0	0	0	149,977	149,977	149,977	0	0	0	0	449,932	
	Phần khu 4																		0	
	Phần khu 5																		0	
	Xây lắp Kê chống sụt lún			0			246,011	246,011	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	492,023	
	Xây lắp công trình khác			0			672,482	218,318	24,943	24,943	15,779	15,779	15,779	15,779	0	0	0	0	1,003,800	
1.2	PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU	2,500,000	280,173	401,780	417,500	893,816	506,731	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,500,000	
	Bồi thường, GPMB đã thực hiện																		678,503	
	Bồi thường, GPMB chưa thực hiện	678,503	280,173	398,330	417,500	492,500	506,731	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,416,731	
	Dự 1				200,000	200,000													400,000	
	Dự 2				90,000	90,000	157,500												337,500	
	Dự 3				127,500	127,500	169,231												424,231	
	Khu vực Dự kiến Dừng					75,000	180,000												255,000	
	Xây lắp Kê chống sụt lún	0		0	0	246,011													246,011	
	Xây lắp công trình khác					155,305													155,305	
	Chi phí tư vấn	3,450		3,450															3,450	
II	VỐN TỰ CÓ CỦA DOANH NGHIỆP, HUY ĐỘNG HỢP PHÁP KHÁC	9,462,762	751,016	324,921	147,629	316,248	679,660	683,893	598,208	625,666	773,937	826,765	950,614	760,271	891,790	550,806	296,343	284,996	9,462,762	
	Chi phí BT, GPMB đã thực hiện	645,973	630,833	15,140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	645,973	
	Chi phí BT, GPMB chưa thực hiện						30,269	357,000	357,000	357,000	507,500	507,500	270,000	270,000					2,656,269	
	Xây lắp Kê chống sụt lún																		0	
	Xây lắp công trình khác		17,071	1,800	456	60,581													79,909	
	Xây lắp HTKT																		1,238,755	
	Phần khu 4																			
	Phần khu 5																			
	Quản lý dự án	32,386		2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	2,313	32,386	
	Tư vấn DTXD	96,973	34,348	18,750	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	3,134	96,973	
	Chi phí khác	502,114	68,764	152,560	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	20,056	502,114	
	Chi phí Dự phòng	1,414,848		66,519	146,985		259,793	164,668	98,760	91,244	112,445	134,941	69,189	100,900	35,536	65,763	34,053	34,053	1,414,848	
	Tiền sử dụng đất phải nộp	1,294,248					274,294						458,577		561,377				1,294,248	
	Lãi vay ngân hàng	653,857		0	0	0	32,160	51,830	59,417	65,626	71,584	73,462	69,817	66,172	57,969	46,621	35,273	23,926	653,857	
	Tiền lãi trả trước	847,430		136,671	55,150	83,178	57,641	84,891	57,527	86,291	56,905	85,358	57,527	86,291					847,430	
	TỔNG CỘNG THEO NĂM		1,031,189	2,501,894			5,480,573				4,226,333				2,023,936					15,263,925
	TỔNG CỘNG QUÝ RA ĐƠN VỊ ĐỒNG		1,031,189,000,000	2,501,894,079,586			5,480,573,384,494				4,226,332,954,070				2,023,935,646,771					15,263,925,064,921

BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH

đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chi tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029	Năm 2030	Tổng cộng
A	DOANH THU	0	0	0	729,861	3,403,549	5,341,083	6,376,132	8,887,189	5,601,781	4,034,646	0	34,374,240
1	Đất nhà phố thương mại		0	0	48,893	172,754	251,472	218,982	138,336	80,261	35,792	0	946,490
2	Đất nhà liền kề		0	0	59,269	341,838	391,234	295,294	272,232	57,850	43,388	0	1,461,106
3	Đất biệt thự		0	0	621,700	2,482,987	2,890,855	1,936,411	1,578,397	606,820	455,115	0	10,572,287
4	Đất chung cư cao tầng		0	0	0	132,422	322,227	354,449	1,563,401	235,005	1,173,506	0	3,781,010
5	Đất CT dịch vụ hỗn hợp		0	0	0	190,876	591,717	1,148,121	1,493,894	1,455,051	762,169	0	5,641,828
6	Đất công trình NOXH&dịch vụ đô thị & TĐTT (trừ TT Nghề thuật & TM		0	0	0	0	0	0	782,338	1,564,675	1,564,675	0	3,911,688
7	Đất TT Nghề thuật & CTR TMDV (trong Dịch vụ đô thị)		0	0	0	82,671	165,342	165,342	0	0	0	0	413,355
8	Đất dịch vụ du lịch		0	0	0	0	728,236	2,257,531	3,058,590	1,602,119	0	0	7,646,476
B	CHI PHÍ	0	1,031,189	2,501,894	5,531,664	4,464,581	2,593,670	509,843	567,340	282,597	172,898	0	17,655,676
I	Chi phí đầu tư xây dựng	0	1,031,189	2,501,894	5,480,573	4,226,333	2,023,936	0	0	0	0	0	15,263,925
1	Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư		911,006	1,323,470	1,608,000	1,555,000	0	0	0	0	0	0	5,397,476
2	Xây dựng HTKT & Kè chống sạt lở và Thiết bị		17,071	464,154	2,386,417	1,126,150	1,027,350	0	0	0	0	0	5,021,142
3	Chi phí QLDA + Tư vấn + Khác		103,112	225,767	102,015	102,015	102,015	0	0	0	0	0	634,923
6	Chi phí dự phòng		0	213,504	614,465	417,475	169,405	0	0	0	0	0	1,414,848
7	Tiền sử dụng đất phải nộp		0	0	274,294	458,577	561,377	0	0	0	0	0	1,294,248
8	Lãi vay ngân hàng + lãi trả phiếu		0	274,999	495,383	567,116	163,788	0	0	0	0	0	1,501,287
II	Chi phí hoạt động, khai thác kinh doanh	0	0	0	51,090	238,248	569,734	509,843	567,340	282,597	172,898	0	2,391,751
1	Chi phí duy tu, bảo dưỡng các công trình HTKT		0	0	0	0	32,070	32,070	0	0	0	0	64,140
2	Chi phí quảng cáo, tiếp thị, mối giới		0	0	21,896	102,106	160,232	191,284	243,146	121,113	74,099	0	913,877
2	Chi phí quản lý của doanh nghiệp		0	0	14,597	68,071	106,822	127,523	162,097	80,742	49,399	0	609,251
3	Chi phí khác		0	0	14,597	68,071	106,822	127,523	162,097	80,742	49,399	0	609,251
4	Chi phí lãi vay (ngoài thời gian xây dựng)		0	0	0	0	163,788	31,444	0	0	0	0	195,233
C	THU NHẬP TRƯỚC THUẾ	0	-1,031,189	-2,501,894	-4,801,802	-1,061,032	2,747,413	5,866,288	8,319,849	5,319,183	3,861,748	0	16,718,564
	Chuyển lỗ	-	-1,031,189	-3,533,083	-8,334,885	-9,395,918	-6,648,505	-782,216	7,537,633	5,319,183	3,861,748	0	0
D	THU NHẬP TÍNH THUẾ	0	0	0	0	0	0	0	7,537,633	5,319,183	3,861,748	0	0
E	THUẾ TNDN (20%)	0	0	0	0	0	0	0	1,507,527	1,063,837	772,350	0	3,343,713
V	THU NHẬP SAU THUẾ		-1,031,189	-2,501,894	-4,801,802	-1,061,032	2,747,413	5,866,288	6,812,323	4,255,347	3,089,398	0	13,374,851

BẢNG KẾT QUẢ TÍNH NPV VÀ IRR

- Tổng vốn đầu tư trước thuế: 15,263,925 Triệu đồng
- Chu kỳ tính toán của dự án : 8 năm
- Hệ số chiết khấu: $r = WACC$ 12.0%
- Khoản sinh lợi của dự án (theo bảng hiệu quả)

MINOR SIMPLY CALC AT (CROSS COUNTRY TRUCK)														
Thứ tự năm	Hệ số CK r=12%	Chi phí hàng năm				Lợi ích hàng năm	Thu nhập hàng năm	Hiện giá chi phí	Hiện giá lợi ích	Hiện giá thu nhập	Tinh IRR			
		Vốn đầu tư	C. phí hoạt động	Thuế TNDN	Cộng						at1 với r =	(Bt-Ct)xat2	at2 với r =	(Bt-Ct)xat2
t	t-1	It	Cot		Ct	Bt	(Bt-Ct)	Ct x at	Bt x at	(Bt-Ct)xat	23.0%			
1	2	3	4	5	6 = 3+4+5	7	8 = 7 - 6	9 = 6 x 2	10 = 7 x 2	11 = 8 x 2	12	13 = 8 x 12	14	15 = 8 x 14
0	-1	1,031,189	-	-	1,031,189	-	1,031,189	1,154,932	-	1,154,932	1.230	1,268,362	1.24	1,278,674
1	0	2,501,894	-	-	2,501,894	-	2,501,894	2,501,894	-	2,501,894	1.000	2,501,894	1.000	2,501,894
2	1	5,480,573	51,090	-	5,531,664	729,861	4,801,802	4,938,985	651,662	4,287,324	0.813	3,903,904	0.806	3,872,421
3	2	4,226,333	238,248	-	4,464,581	3,403,549	1,061,032	3,559,137	2,713,289	845,848	0.661	701,323	0.650	690,057
4	3	2,023,936	569,734	-	2,593,670	5,341,083	2,747,413	1,846,123	3,801,677	1,955,554	0.537	1,476,416	0.524	1,440,983
5	4	0	509,843	-	509,843	6,376,132	5,866,288	324,015	4,052,147	3,728,132	0.437	2,562,967	0.423	2,481,285
6	5	0	567,340	1,507,527	2,074,866	8,887,189	6,812,323	1,177,335	5,042,830	3,865,495	0.355	2,419,745	0.341	2,323,736
7	6	0	282,597	1,063,837	1,346,434	5,601,781	4,255,347	682,145	2,838,036	2,155,891	0.289	1,228,865	0.275	1,170,590
8	7	0	172,898	772,350	945,248	4,034,646	3,089,398	427,582	1,825,069	1,397,487	0.235	725,334	0.222	685,365
Cộng		15,263,925	2,391,751	3,343,713	20,999,389	34,374,240	13,374,851	16,612,148	20,924,710	4,312,562		37,843		241,088

NPV = 4,312,562
NPV1 = 37,843
NPV2 = -241,088
IRR = 23.14%
Hệ số (sinh lợi) hiện giá của Dự án :
Tỷ suất hiện giá trên vốn đầu tư :
P(B/C) = 1.26
NPVR = 28.25%

BẢNG SUẤT ĐẦU TƯ VÀ GIÁ THÀNH DỰ ÁN

CHỈ TIÊU	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ TRƯỚC THUẾ	đồng	15,263,925,064,921
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ SAU THUẾ	đồng	15,971,016,451,269
DIỆN TÍCH ĐẤT TOÀN DỰ ÁN	m ²	3,319,985
SUẤT ĐẦU TƯ CHƯA THUẾ	đồng/m ²	4,597,589
SUẤT ĐẦU TƯ SAU THUẾ	đồng/m ²	4,810,569
DIỆN TÍCH ĐẤT THƯƠNG PHẨM	m ²	1,202,680
SUẤT ĐẦU TƯ ĐẤT THƯƠNG PHẨM KHÔNG TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (trước thuế)	đồng/m ²	11,615,457
SUẤT ĐẦU TƯ ĐẤT THƯƠNG PHẨM (trước thuế)	đồng/m ²	12,691,594
SUẤT ĐẦU TƯ ĐẤT THƯƠNG PHẨM (sau thuế)	đồng/m ²	13,279,524
CHI PHÍ KINH DOANH KHAI THÁC	đồng	2,391,751,158,327
Chi phí duy tu, bảo dưỡng các công trình HTKT (2% chi phí xây dựng) tính cho 02 năm	đồng	64,139,607,215
Chi phí quảng cáo, tiếp thị, môi giới (3,0% doanh thu)	đồng	913,876,571,448
Chi phí quản lý của doanh nghiệp (2% doanh thu)	đồng	609,251,047,632
Chi phí khác (2% doanh thu)	đồng	609,251,047,632
Chi phí lãi vay (ngoài thời gian xây dựng)	đồng	195,232,884,400
CHI PHÍ KINH DOANH KHAI THÁC/1m ² ĐẤT THƯƠNG PHẨM	đồng/m ²	1,988,685
GIÁ THÀNH ĐẤT THƯƠNG PHẨM (trước thuế)	đồng/m ²	14,680,279
GIÁ THÀNH ĐẤT THƯƠNG PHẨM (sau thuế)	đồng/m ²	15,467,077
DIỆN TÍCH ĐẤT KHÔNG KINH DOANH	m ²	788,985
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (TRỪ BTGPMB & TIỀN SD ĐẤT)	đồng	8,572,200,738,165
SUẤT ĐẦU TƯ (TRỪ BTGPMB & TIỀN SD ĐẤT)	đồng/m ²	2,582,000
GIÁ TRỊ HTKT BÀN GIAO CHO NHÀ NƯỚC	đồng	2,037,159,711,909