

Số: 08/2022/TTr-ĐHĐCĐ-PAS

Hưng Yên, ngày 12 tháng 03 năm 2022

TỜ TRÌNH

*(V/v: Phương án phát hành riêng lẻ cổ phiếu cho
nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp)*

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh

Căn cứ:

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội khóa 14 nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020.
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán.
- Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.
- Điều lệ Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh và Nhu cầu thực tế của Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh.

Hội đồng quản trị “HĐQT” Công ty Cổ phần Quốc tế Phương Anh kính trình Đại hội đồng cổ đông “ĐHĐCĐ” thông qua phương án phát hành cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp với nội dung như sau:

A. MỤC ĐÍCH TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

Đề xuất tăng vốn điều lệ của Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh nằm trong chiến lược phát triển công ty trong thời gian tới, nhằm mục tiêu không ngừng nâng cao năng lực tài chính và tăng quy mô vốn cho công ty. Theo chủ chương của Ban lãnh đạo công ty sẽ mở rộng đầu tư cho Lĩnh vực Bất động sản.

B. PHƯƠNG ÁN PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

1. Tên cổ phiếu: Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
3. Mã chứng khoán: PAS
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phần
5. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 28.049.968 cổ phần

6. Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
7. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành: 15.000.000 cổ phần
8. Tổng giá trị dự kiến phát hành: 150.000.000.000 đồng
9. Hình thức phát hành: Phát hành riêng lẻ
10. Phương án phát hành cụ thể

Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành: 15.000.000 cổ phần

Tổng giá trị phát hành dự kiến: 150.000.000.000 đồng

Nguyên tắc xác định giá chào bán:

Giá phát hành được xác định dựa trên giá trị sổ sách của công ty theo Báo cáo tài chính tự lập ngày 31/12/2021 của Công ty.

Giá trị sổ sách của PAS tại thời điểm 31/12/2021 theo báo cáo tài chính năm 2021:

Giá trị sổ sách cổ phiếu = (Vốn chủ sở hữu - Lợi ích của cổ đông thiểu số - Tài sản vô hình)/Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân = $360.726.365.628/28.049.968 = 12.860$ đồng/cổ phiếu)

Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng cổ phần

Tỷ lệ cổ phiếu đăng ký phát hành thêm/Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 53,48 %

Mục đích của việc phát hành:

Bổ sung nguồn vốn để triển khai thực hiện dự án BĐS tại Đà Nẵng.

Dự án 1: Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê và nhà ở cao tầng

- Địa điểm thực hiện dự án: Lô đất A2-1-1 và A2-1-2, thửa số 1,2 tờ bản đồ A2-1 Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng.
- Diện tích: 4,300 m² Trong đó,
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG 992089 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BG 992090
- Nơi cấp: UBND thành phố Đà Nẵng - Nơi cấp: UBND thành phố Đà Nẵng
- Ngày cấp: 04/10/2011 - Ngày cấp: 04/10/2011
- Diện tích: 2297 m² - Diện tích: 2002,9m²
- Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 1.300.000.000.000 VNĐ

(Đính kèm bảng khái toán xây dựng)

Dự án 2: Tòa nhà thương mại dịch vụ và căn hộ để bán

- Địa điểm thực hiện dự án: Đường Hoàng Sa, Phường Thọ Quang, Quận Sơn Trà, Tp. Đà Nẵng.
- Diện tích: 1,052 m²
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BA 645774

- Nơi cấp: UBND thành phố Đà Nẵng
- Ngày cấp: 25/11/2010
- Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 450.000.000.000 VNĐ

(Đính kèm bảng khái toán xây dựng)

- + Hiện tại cả hai dự án này do Công ty cổ phần Quốc tế Phương Anh làm chủ đầu tư đã được UBND thành phố Đà Nẵng phê duyệt chỉ tiêu kiến trúc xây dựng theo đề xuất của Sở Xây dựng, giao Sở Xây dựng hướng dẫn thực hiện. Đồng thời giao Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn các vấn đề liên quan về đất đai và nghĩa vụ tài chính phát sinh nếu có theo quy định.
- + Dự án đang trong quá trình hình thành, triển khai, xin cấp phép và phê duyệt, cùng nhiều công việc liên quan khác. Do vậy, ĐHĐCĐ ủy quyền toàn bộ các công việc liên quan đến việc xin cấp phép theo quy định, triển khai dự án, huy động nguồn lực cho dự án... cho Hội đồng quản trị thực hiện. Trong quá trình thực hiện nếu có vướng mắc thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ ngoài phạm vi ủy quyền thì phải xin phép ĐHĐCĐ, tất cả các công việc còn lại liên quan đến dự án sẽ do HĐQT thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư: Là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính đáp ứng điều kiện là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp.

Hạn chế chuyển nhượng: Phần vốn góp thêm của nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán, trừ trường hợp theo bản án, quyết định của toà án đã có hiệu lực pháp luật, quyết định của trọng tài hoặc thừa kế theo quy định của pháp luật.

Phương án xử lý cổ phiếu không phân phối hết (nếu có): Số lượng cổ phiếu không phân phối hết sẽ được Ủy quyền cho HĐQT ra quyết định chào bán cho các đối tượng khác theo điều kiện đã được ĐHĐCĐ thông qua phù hợp với quy định của pháp luật.

11. Thời gian dự kiến phát hành: Dự kiến thực hiện trong năm 2023, thời điểm cụ thể ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định sau khi được UBCKNN chấp thuận.

12. Chào mua công khai

Trong trường hợp tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tham gia mua cổ phần phát hành chứng khoán riêng lẻ dẫn đến tỷ lệ sở hữu của các đối tượng này vượt quá mức sở hữu quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 35 của Luật chứng khoán thì phải thực hiện chào mua công khai.

13. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành

329
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN
PHƯƠNG ANH
0 - T

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Thời gian thực hiện giải ngân dự kiến	Số tiền dự kiến (Đvt: đồng)
1	Bổ sung vốn để triển khai thực hiện dự án BĐS tại Đà Nẵng <i>(Dự kiến sẽ tài trợ cho giai đoạn chuẩn bị dự án: Các chi phí xin cấp phép, đóng các chi phí nghĩa vụ tài chính của dự án với nhà nước, chi phí chuẩn bị mặt bằng. Ngoài ra chi trả phần chi phí xây lắp và thiết bị của dự án).</i>	Quý 02/2023	150 tỷ

Nếu có phát sinh ngoài mục đích sử dụng vốn đã phân bổ nêu trên thì Đại hội cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị xây dựng kế hoạch chi tiết về việc phân bổ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán và báo cáo ĐHCĐ gần nhất để ĐHCĐ được biết.

14. Cam kết đưa chứng khoán vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Sau khi hoàn thành đợt phát hành ĐHCĐ thông qua việc Uỷ quyền cho HĐQT thực hiện các thủ tục có liên quan tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) theo quy định của pháp luật hiện hành nhằm đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường chứng khoán.

15. Thông qua việc thay đổi vốn điều lệ

Thông qua việc thay đổi Vốn điều lệ Công ty, sửa đổi nội dung liên quan đến Vốn điều lệ (nếu có) trong điều lệ Công ty và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và đầu tư Hà Nội khi có thông báo xác nhận của UBCKNN về Báo cáo kết quả phát hành.

16. Uỷ quyền cho Hội đồng quản trị

- Đại hội đồng cổ đông Uỷ quyền cho hội đồng quản trị thực hiện các công việc liên quan tới việc phát hành như sau:
- Chủ động xây dựng và giải trình hồ sơ xin phát hành gửi cho Uỷ ban chứng khoán nhà nước và các cơ quan chức năng. Đồng thời chủ động điều chỉnh phương án phát hành và các hồ sơ liên quan theo tình hình thực tế của Doanh nghiệp theo yêu cầu của Uỷ ban chứng khoán nhà nước và các cơ quan chức năng khác.
- Uỷ quyền cho Hội đồng quản trị công ty quyết định phương án xử lý trong trường hợp số vốn theo phương án phát hành theo đúng quy định pháp luật.
- Uỷ quyền cho Hội đồng quản trị xác định tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài đảm bảo việc phát hành cổ phiếu đáp ứng đúng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với



ngành nghề của công ty đăng ký kinh doanh (nếu có).

- Xây dựng kế hoạch sử dụng vốn chi tiết. Trong trường hợp cần điều chỉnh phương án sử dụng vốn phù hợp với tình hình thực tế của doanh nghiệp, HĐQT thực hiện điều chỉnh và Báo cáo ĐHCĐ gần nhất.
- Hoàn chỉnh việc sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động công ty (do thay đổi vốn Điều lệ) sau khi có Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN.
- Thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi Vốn điều lệ và điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội sau khi có Báo cáo kết quả phát hành lên UBCKNN.
- Tiến hành các thủ tục liên quan với UBCKNN, Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Các vấn đề khác có liên quan đến việc phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư.

Kính trình Đại hội xem xét thông qua./.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Chủ tịch HĐQT



HÀ THỊ HẢI VÂN



**BẢNG 1. BẢNG TỔNG HỢP
CÁC THÔNG SỐ, CHỈ TIÊU KINH TẾ HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH**

DỰ ÁN TỔ HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI, VĂN PHÒNG VÀ CĂN HỘ CAO CẤP

Địa điểm: Lô đất A2-1-1 và A2-1-2, thửa số 1,2 tờ bản đồ A2-1, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Trị số
1	Quy mô dự án		
	Diện tích ô đất nghiên cứu dự án	m ²	4,299.9
	Mật độ xây dựng	%	65%
	Diện tích xây dựng công trình	m ²	2,794.94
	Diện tích sân vườn đường dạo	m ²	1,504.97
	Tổng diện tích sàn xây dựng (chưa bao gồm hầm)	m ²	49,835.84
	Tổng diện tích xây dựng tầng hầm	m ²	8,000.00
	Số căn hộ Dự kiến	căn	566
	Số chỗ để xe máy	chỗ	1,132
	Số chỗ để ô tô	chỗ	207
	Giá bán căn hộ dự kiến		38,500,000
	Giá chuyển nhượng diện tích dịch vụ TM		38,500,000
	Giá chuyển nhượng diện tích shophouse		77,000,000
	Giá vốn		36,214,422
	Tầng hầm phục vụ để xe của cư dân, phí trông giữ xe phục vụ hoạt động của BQL tòa nhà và bảo trì công trình		
	Tiền độ đầu tư xây dựng:		
	+ Chuẩn bị đầu tư: Từ Quý IV/2021 đến Quý III/2022		
	+ Triển khai đầu tư xây dựng: Từ Quý IV/2022 đến Quý II/2025		
II	Tổng vốn đầu tư xây dựng	triệu đồng	1,337,177
III	Các chỉ tiêu hiệu quả		
1	Tổng doanh thu	triệu đồng	1,638,074
2	Lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	719,015
3	Thuế TNDN	triệu đồng	145,339
4	Lãi ròng	triệu đồng	573,675
5	NPV		230,580
7	Thời gian thu hồi vốn (năm)		5

M.S.D.N: 09/...
T.T.

BẢNG 2. MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

I	Diện tích ô đất nghiên cứu dự án	4,299.90
1	Diện tích xây dựng công trình	2,794.94
	Hầm 1	4,000.00
	Hầm 2	4,000.00
2	Diện tích sân vườn đường dạo	1,504.97
3	Tổng sàn xd (chưa bao gồm hầm)	49,835.84
3.1	DT sàn xd tầng 1+2: Shop house	5,589.87
-	Diện tích thương phẩm (~75%)	4,192.40
-	Nhà trẻ	517.00
-	Diện tích sàn shophouse	3,675.40
-	Sảnh - hành lang, giao thông đứng - Kỹ thuật (thang máy, thang bộ, kỹ thuật nước, điều hòa thông gió), tường, vách bê tông	1,397.47
3.2	DT sàn xd tầng 3: dịch vụ TM	1,923.74
-	Diện tích thương phẩm (~75%)	1,442.80
-	Diện tích thương phẩm kd TMDV	989.80
-	Sinh hoạt cộng đồng	453.00
-	Sảnh - hành lang, giao thông đứng - Kỹ thuật (thang máy, thang bộ, kỹ thuật nước, điều hòa thông gió), tường, vách bê tông, vệ sinh...	480.93
-	Bể bơi ngoài trời trên mái tầng 02	350.00
3.3	Tổng sàn xd căn hộ (T4 đến T25)	42,322.23
-	Tổng diện tích các căn hộ thương phẩm (~75%)	31,741.67
-	Sảnh - hành lang -Giao thông đứng - Kỹ thuật (thang máy, thang bộ, kỹ thuật điện nước, điều hòa thông gió), tường, vách bê tông)	10,580.56
-	Số lượng căn hộ	566
-	Dân số dự kiến	1,292
4	Tổng dt tầng hầm	8,000
-	Tổng diện tích để xe	8,000
-	Tổng chỗ để xe máy cần bố trí (2 xe/căn hộ)	1,132
-	Tổng diện tích để xe máy dự kiến (chỗ để xe x 2.5m2/xe)	2,830.00
-	Tổng diện tích để xe ô tô dự kiến (Sàn t.hầm - Sđề xe máy)	5,170.00
-	Tổng chỗ để xe ô tô dự kiến có thể bố trí (25m2/xe)	207

306
CỘNG HÒA
CỘNG HÒA
PHI
MỸ

BẢNG 3. TÍNH KHAI TOÁN CHI PHÍ XÂY LẬP VÀ THIẾT BỊ

Đơn vị: đồng

STT	NỘI DUNG	Đơn vị	Diện tích sàn XD	Hệ số Đ.C vùng	SVĐT 2020 theo QĐ 65/QĐ-BXD; TT 1717/TT-BXD	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
						(7=5*6)	(8=7*10%)	(9=7+8)
1	2	3	5		6			
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG	m2				504,325,638,815	50,432,563,882	554,758,202,697
<i>I</i>	Xây dựng công trình	m2	57,836.00	1.005	8,674,063.55	501,673,139,189	50,167,313,919	551,840,453,108
<i>II</i>	Hạ tầng KT chung	m2	4,299.90	0.982	616,874.72	2,652,499,626	265,249,963	2,917,749,589
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ					147,992,596,148	14,799,259,615	162,791,855,763
<i>I</i>	Xây dựng công trình	m2	57,836.00	1.005	1,150,267.73	66,526,884,143	6,652,688,414	73,179,572,557
<i>II</i>	Hạ tầng KT chung	m2	4,299.90	0.982	28,567.36	122,836,800	12,283,680	135,120,480
C	HẠNG MỤC ĐẶC THÙ BỔ SUNG							
1	Hệ thống điều hòa không khí trung tâm, hệ thống thông gió cho tầng hầm và sân thượng mặt		15,513.61	TT	700,000.00	10,859,525,509	1,085,952,551	11,945,478,060
2	Hệ thống điều hòa Multi, hệ thống thông gió cho căn hộ		31,741.67	TT	1,000,000.00	31,741,674,848	3,174,167,485	34,915,842,333
3	Bê bơi ngoài trời		350.00	TT	20,000,000.00	7,000,000,000	700,000,000	7,700,000,000
4	Hệ thống Smart Home		31,741.67	TT	1,000,000.00	31,741,674,848	3,174,167,485	34,915,842,333
	Tổng chi phí XD + TB (A+B)					652,318,234,963	65,231,823,497	717,550,058,460

132
 140
 CÔNG PH
 132

BẢNG 4. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ KIẾN

ĐVN: đồng

TT	Hạng mục	Hệ số	Diễn giải	Giá trị TT	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	(xem chi tiết tại Bảng 1)	504,325,638,815	50,432,563,882	554,758,202,697
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	(xem chi tiết tại Bảng 1)	147,992,596,148	14,799,259,615	162,791,855,763
C	GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	Ccn		400,000,000,000	0	400,000,000,000
D	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	1.533%	(Gq)= HS*Gxdtt	10,000,642,735		10,000,642,735
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv	TT 12/2021/TT-BXD	23,339,693,812	2,333,969,381	25,673,663,193
1	Chi phí lập quy hoạch TMB&PAKT (bao gồm Concept)		Hợp đồng ký với 10 Design + INNO	2,572,363,636	257,236,364	2,829,600,000
2	Chi phí lập BC nghiên cứu khả thi		Hợp đồng với INNO	1,255,636,889	125,563,689	1,381,200,578
3	Chi phí khảo sát đo đạc địa hình	TT	Hợp đồng với Toàn Chính	48,181,818	4,818,182	53,000,000
4	Khảo sát đặc địa chất phục vụ bước TKCS + BVTC	TT		454,545,455	45,454,545	500,000,000
5	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công ctr nhà cao tầng		Hợp đồng với INNO	6,559,851,948	655,985,195	7,215,837,143
6	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công HTKT					
7	Chi phí thẩm tra BC nghiên cứu khả thi	0.048%	HS*(Gxd+Gtb)*1,1	311,406,346	31,140,635	342,546,981
8	Chi phí thẩm duyệt PCCC	0.002%	HS*(Gxd+Gtb)*1,2	12,751,794	1,275,179	14,026,973
9	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	0.090%	HS*Gxdtt*1,1	456,087,474	45,608,747	501,696,221
10	Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng	0.083%	HS*Gxdtt*1,1	420,828,309	42,082,831	462,911,140
11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn	0.414%	HS*Gtvtt*1,1	43,588,787	4,358,879	47,947,666
12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	0.065%	HS*Gxdtt*1,1	329,962,433	32,996,243	362,958,677
13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, thiết bị	0.239%	HS*Gtbtt*1,1	353,608,335	35,360,833	388,969,168
14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	1.382%	HS*Gxdtt*1,1	6,968,815,429	696,881,543	7,665,696,971
15	Chi phí thi nghiệm cọc	TT		1,200,000,000	120,000,000	1,320,000,000
16	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0.696%	HS*Gtbtt*1,1	1,030,215,267	103,021,527	1,133,236,794
17	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	4.072%	HS*Gktt*1,1	18,509,091	1,850,909	20,360,000
18	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	0.034%	HS*TMĐTtt*1,1*1,1	348,795,347	34,879,535	383,674,882

THÀNH
T. HUY
15-C

TT	Hạng mục	Hệ số	Diễn giải	Giá trị TT	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
19	Chi phí quan trắc, biến dạng công trình	TT		500,000,000	50,000,000	550,000,000
20	Kiểm định chất lượng công trình	TT		454,545,455	45,454,545	500,000,000
21	Chi phí ĐTM	TT		363,636,364	36,363,636	400,000,000
F	CHI PHÍ KHÁC	Gk		10,597,548,461	1,059,754,846	55,586,867,271
1	Kiểm toán (Thông tư 10/2020/TT-BTC)	0.078%	HS*TMĐT*1,1	845,058,149	84,505,815	929,563,964
2	Thẩm tra phê duyệt quyết toán (Thông tư 10/2020/TT-BTC)	0.053%	HS*TMĐT*1,1	287,898,461	28,789,846	316,688,307
2	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	TT		272,727,273	27,272,727	300,000,000
3	Chi phí bảo hiểm (Thông tư số 329/2016/TT-BTC)	TT		454,545,455	45,454,545	500,000,000
4	Thoả thuận đầu nối hạ tầng (điện, nước....)	TT		181,818,182	18,181,818	200,000,000
5	Cấp phép xây dựng	TT		90,909,091	9,090,909	100,000,000
6	Một số chi phí chưa xác định được (tạm tính 1% TMĐT)	TT		9,309,650,000	930,965,000	10,240,615,000
7	Chi phí thực hiện thủ tục	TT				10,000,000,000
8	Chi phí bù đắp vận hành chung cư (3 năm)	TT		2,727,272,727	272,727,273	3,000,000,000
9	Chi phí marketing, quảng cáo sản phẩm (~2% TMĐT)	TT				27,000,000,000
10	Chi phí thực hiện vay vốn	TT				3,000,000,000
G	LÃI VAY TRONG THỜI GIAN XÂY DỰNG	TT	Theo bảng tính lãi vay	0	0	7,777,453,266
H	DỰ PHÒNG PHÍ	Gdp	Gdp1+Gdp2	109,625,611,997	10,962,561,200	120,588,173,197
1	Dự phòng phí cho khối lượng phát sinh (Gdp1)	7.0%	HS*(Gxd+Gtb+Gd+Gql+Gtv+Gk)	76,737,928,398	7,673,792,840	84,411,721,238
2	Dự phòng cho yếu tố trượt giá (Gdp2)	3.0%	HS*(Gxd+Gtb+Gd+Gql+Gtv+Gk)	32,887,683,599	3,288,768,360	36,176,451,959
	TỔNG CỘNG (A+B+C+D+E+F+G+H)			1,205,881,731,968	79,588,108,924	1,337,176,858,122
	LÀM TRÒN					1,337,177,000,000



BẢNG TỔNG HỢP
CÁC THÔNG SỐ, CHỈ TIÊU KINH TẾ HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

DỰ ÁN TỔ HỢP THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ VÀ CĂN HỘ CAO CẤP PAS
Địa điểm: Lô B7, đường Hoàng Sa, phường Thọ Quang, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Trị số
1	Quy mô dự án		
	Diện tích ô đất nghiên cứu dự án	m2	1,052.2
	Mật độ xây dựng	%	65%
	Diện tích xây dựng công trình	m2	683.93
	Diện tích sân vườn đường dạo	m2	368.27
	Tổng diện tích sàn xây dựng (chưa bao gồm hầm)	m2	13,678.60
	Tổng diện tích xây dựng tầng hầm	m2	2,000.00
	Số căn hộ Dự kiến	căn	130
	Số chỗ để xe máy	chỗ	204
	Số chỗ để ô tô	chỗ	66
	Giá bán căn hộ dự kiến		65,000,000
	Giá chuyển nhượng diện tích dịch vụ TM tầng 1 (bao gồm cả nhà trẻ cho đơn vị chuyên nghiệp thuê để khai thác kinh doanh nhà trẻ)		90,000,000
	Giá chuyển nhượng diện tích dịch vụ TM tầng 2, tầng 3		65,000,000
	Giá vốn		39,774,246
	Tiến độ đầu tư xây dựng:		
	+ Chuẩn bị đầu tư: Từ Quý IV/2021 đến Quý III/2022		
	+ Triển khai đầu tư xây dựng: Từ Quý IV/2022 đến Quý II/2025		
II	Tổng vốn đầu tư xây dựng	triệu đồng	406,445
III	Các chỉ tiêu hiệu quả		
1	Tổng doanh thu	triệu đồng	17,630
2	Lợi nhuận trước thuế	triệu đồng	639,765
3	Thuế TNDN	triệu đồng	162,663
4	Lãi ròng	triệu đồng	477,102
5	NPV		119,343
6	IRR		81.72%
7	Thời gian thu hồi vốn (năm)		3
8	Thời gian khai thác dự án (năm)		40

MỘT SỐ CHỈ TIÊU CHÍNH

I	Diện tích ô đất nghiên cứu dự án	1,052
1	Diện tích xây dựng công trình	684
2	Diện tích xây dựng tầng hầm	2,000
	Hầm 1	1,000
	Hầm 2	1,000
2	Diện tích sân vườn đường dạo	368
3	Tổng sàn xd (chưa bao gồm hầm)	13,679
3.1	DT sàn xd tầng 1: Lễ tân, sảnh chờ, café, hòm thư...	684
-	Diện tích thương phẩm (~60% đã bao gồm sảnh chờ): cho thuê mở café, cửa hàng tiện ích...	410
-	Sảnh - hành lang, giao thông đứng - Kỹ thuật (thang máy, thang bộ, kỹ thuật nước, điều hòa thông gió), tường, vách bê tông + lễ tân, sảnh chờ, hòm thư --> không kinh doanh được	274
3.2	DT sàn xd tầng 2: nhà hàng, nhà trẻ...	684
-	Nhà hàng, dịch vụ khác...	284
-	Nhà trẻ (giả định không bố trí nhà trẻ)	400
3.3	DT sàn xd tầng 3: tiện ích chung (bể bơi, gym...) và kỹ thuật	684
-	Diện tích thương phẩm (~75%)	513
	Diện tích thương phẩm kd TMDV	404
-	Sinh hoạt cộng đồng	109
-	Sảnh - hành lang, giao thông đứng - Kỹ thuật (thang máy, thang bộ, kỹ thuật nước, điều hòa thông gió), tường, vách bê tông	171
3.4	Tổng sàn xd căn hộ (T4 đến T25)	11,627
-	Tổng diện tích các căn hộ thương phẩm (~75%)	8,720
-	Sảnh - hành lang -Giao thông đứng - Kỹ thuật (thang máy, thang bộ, kỹ thuật điện nước, điều hòa thông gió), tường, vách bê tông)	2,907
-	Tầng 4 - tầng 16: căn hộ standard (diện tích từ 40 - 70m ² /căn, trung bình 55m ² /căn)	6,668
	Số căn hộ T4 - T16	121
-	Tầng 17, 18: căn hộ Sky villa (diện tích 120 - 150m ² /căn, trung bình 135m ² /căn)	1,026
	Số căn T17 - T18	8
-	Tầng 19, 20: căn hộ Penthouse (diện tích 120 - 180m ² /căn, trung bình 150m ² /căn)	1,026
	Số căn T19 - T20	7
	Tổng số căn hộ	136



	<i>Dân số dự kiến</i>	<i>440</i>
4	Tổng dt tầng hầm	2,000
	<i>Tổng diện tích để xe</i>	<i>2,160</i>
	<i>Tổng chỗ để xe máy cần bố trí (1,5 xe/căn hộ)</i>	<i>204</i>
	<i>Tổng diện tích để xe máy dự kiến (chỗ để xe x 2.5m²/xe)</i>	<i>509</i>
	<i>Tổng diện tích để xe ô tô dự kiến (Sàn t.hầm - Sđề xe máy)</i>	<i>1,651</i>
	<i>Tổng chỗ để xe ô tô dự kiến có thể bố trí (25m²/xe) - 66 xe</i>	<i>66</i>

H. C. V.
 H. ANH
 - T. P.

BẢNG 1: TÍNH KHAI TOÁN CHI PHÍ XÂY LẬP VÀ THIẾT BỊ

Đơn vị : đồng

STT	NỘI DUNG	Đơn vị	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn XD	Hệ số Đ.C vùng	SVĐT 2020 theo QĐ 65/QĐ-BXD; TT 1717/TT-BXD	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ	THUẾ VAT	GIÁ TRỊ SAU THUẾ
1	2	3	5	5		6	(7=5*6)	(8=7*10%)	(9=7+8)
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG	m2					155,155,975,557	15,515,597,556	170,671,573,113
1	Xây dựng công trình	m2		15.678.60	1.005	9,154,636.25	143,531,879,972	14,353,187,997	157,885,067,969
2	Hạ tầng KT chung	m2		1,052.20	0.982	616,874.72	649,075,585	64,907,559	713,983,144
3	Hệ thống điều hòa không khí trung tâm, hệ thống thông gió	m2		15.678.60		700,000.00	10,975,020,000	1,097,502,000	12,072,522,000
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ						16,824,151,646	1,682,415,165	18,506,566,811
1	Xây dựng công trình	m2		15.678.60	1.005	1,071,147.49	16,794,093,068	1,679,409,307	18,473,502,375
2	Hạ tầng KT chung	m2		1,052.20	0.982	28,567.36	30,058,578	3,005,858	33,064,436
C	HANG MỤC ĐẶC THÙ BỔ SUNG								
1	Hệ thống điều hòa không khí trung tâm, hệ thống thông gió cho tầng hầm và sân thượng mái			4,051.79	TT	1,000,000.00	4,051,790,000	405,179,000	4,456,969,000
2	Hệ thống điều hòa Multi, hệ thống thông gió cho căn hộ			8,720.11	TT	1,000,000.00	8,720,107,500	872,010,750	9,592,118,250
3	Hệ thống Smart Home			8,720.11	TT	1,200,000.00	10,464,129,000	1,046,412,900	11,510,541,900
	Tổng chi phí XD + TB (A+B)						171,980,127,203	17,198,012,721	189,178,139,924

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ DỰ KIẾN

ĐVN: đồng

TT	Hạng mục	Hệ số	Diễn giải	Giá trị TT	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
A	CHI PHÍ XÂY DỰNG	Gxd	(xem chi tiết tại Bảng I)	155,155,975,557	15,515,597,556	170,671,573,113
B	CHI PHÍ THIẾT BỊ	Gtb	(xem chi tiết tại Bảng I)	16,824,151,646	1,682,415,165	18,506,566,811
C	CHI PHÍ NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG DỰ ÁN	Ccn		130,000,000,000	0	130,000,000,000
D	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	1.659%	(Gql)= HS*Gxdtt	2,853,049,197		2,853,049,197
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	Gtv	TT 16/2019/TT-BXD	8,771,305,244	877,130,524	9,648,435,769
1	Chi phí concept, QH TMB và PAKT		Ký HĐ với 10 Design (Concept) + Nagecco (Local)	1,612,000,000	161,200,000	1,773,200,000
2	Chi phí lập BC nghiên cứu khả thi	0.321%	HĐ với Nagecco	454,545,455	45,454,545	500,000,000
3	Chi phí khảo sát đo đạc địa hình, khoan địa chất	TT	HĐ với Toàn Chính	114,860,000	11,486,000	126,346,000
5	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công ctr nhà cao tầng	2.232%	HĐ với Nagecco	2,000,000,000	200,000,000	2,200,000,000
7	Chi phí thẩm tra BC nghiên cứu khả thi	0.050%	HS*(Gxd+Gtb)*1,1	86,231,007	8,623,101	94,854,108
8	Chi phí thẩm duyệt PCCC	0.002%	HS*(Gxd+Gtb)*1,2	3,361,941	336,194	3,698,135
9	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng	0.096%	HS*Gxdtt*1,1	148,441,850	14,844,185	163,286,035
10	Chi phí thẩm tra dự toán xây dựng	0.088%	HS*Gxdtt*1,1	136,510,839	13,651,084	150,161,923
11	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu tư vấn	0.430%	HS*Gtvt*1,1	17,933,730	1,793,373	19,727,103
12	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	0.071%	HS*Gxdtt*1,1	110,722,948	11,072,295	121,795,243
13	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, thiết bị	0.248%	HS*Gtbtt*1,1	41,699,662	4,169,966	45,869,628
14	Chi phí giám sát thi công xây dựng	1.518%	HS*Gxdtt*1,1	2,355,785,951	235,578,595	2,591,364,546
15	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	0.767%	HS*Gtbtt*1,1	128,983,787	12,898,379	141,882,166
16	Chi phí giám sát công tác khảo sát xây dựng	4.072%	HS*Gkstt*1,1	29,614,545	2,961,455	32,576,000
17	Chi phí quy đổi vốn đầu tư xây dựng	0.034%	HS*TMĐTt*1,1*1,1	348,795,347	34,879,535	383,674,882
18	Kiểm định chất lượng công trình	TT		454,545,455	45,454,545	500,000,000
	Chi phí DTM	TT		272,727,273	27,272,727	300,000,000

TT	Hạng mục	Hệ số	Diễn giải	Giá trị TT	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
F	CHI PHÍ KHÁC	Gk		10,393,001,062	1,039,300,106	30,701,424,329
1	Kiểm toán (Thông tư 10/2020/TT-BTC)	0.078%	HS*TMĐT*1,1	244,657,419	24,465,742	269,123,160
2	Thâm tra phê duyệt quyết toán (Thông tư 10/2020/TT-BTC)	0.053%	HS*TMĐT*1,1	83,351,062	8,335,106	91,686,168
2	Chi phí rà phá bom mìn, vật nổ	TT		272,727,273	27,272,727	300,000,000
3	Chi phí bảo hiểm (Thông tư số 329/2016/TT-BTC)			454,545,455	45,454,545	500,000,000
4	Thoả thuận đầu nối hạ tầng (điện, nước....)	TT		181,818,182	18,181,818	200,000,000
5	Cấp phép xây dựng	TT		90,909,091	9,090,909	100,000,000
6	Một số chi phí chưa xác định được (tạm tính 1% TMĐT)	TT		9,309,650,000	930,965,000	10,240,615,000
7	Chi phí thực hiện thủ tục	TT				5,000,000,000
8	Chi phí bù đắp vận hành chung cư (3 năm)	TT		1,818,181,818	181,818,182	2,000,000,000
9	Chi phí marketing, quảng cáo sản phẩm (-2% TMĐT)	TT				10,000,000,000
10	Chi phí thực hiện vay vốn	TT				2,000,000,000
G	LÃI VAY TRONG THỜI GIAN XÂY DỰNG		Theo bảng tính lãi vay			
H	DỰ PHÒNG PHÍ		Gdp1+Gdp2	32,399,748,271	3,239,974,827	8,424,536,561
1	Dự phòng phí cho khối lượng phát sinh (Gdp1)	3.0%	HS*(Gxd+Gtb+Gd+Gq)+Gtv+Gk)	9,719,924,481	971,992,448	10,691,916,929
2	Dự phòng cho yếu tố trượt giá (Gdp2)	7.0%	HS*(Gxd+Gtb+Gd+Gq)+Gtv+Gk)	22,679,823,789	2,267,982,379	24,947,806,168
	TỔNG CỘNG (A+B+C+D+E+F+G+H)			356,397,230,978	22,354,418,179	406,445,308,877
	LÀM TRÒN					406,445,000,000