



Số/No: 03./2024/TT-ĐHĐCĐ

Đà Nẵng, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Danang dated on... March.../2024

## TỜ TRÌNH

Về việc điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng  
Cao ốc Danapha - Công ty Cổ phần Dược Danapha

### WRITTEN SUBMISSION

Regarding the Adjustment of the Feasibility Study Report for the Project of Danapha Tower - Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024

To: Annual General Meeting of Shareholders in 2024

Các căn cứ/Legal basis:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 và số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;  
*Law No. 50/2014/QH13 dated June 18, 2014, and No. 62/2020/QH14 dated June 17, 2020, of the National Assembly of the Socialist Republic of Vietnam;*
- Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 9/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;  
*Decree No. 10/2021/NĐ-CP dated February 9, 2021, by the Government on the management of construction investment costs;*
- Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;  
*Decree No. 15/2021/NĐ-CP dated March 3, 2021, by the Government detailing some contents on the management of construction investment projects;*
- Nghị quyết số 41/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/4/2021 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2021 về thông qua việc triển khai dự án đầu tư xây dựng cao ốc lô đất đường Nguyễn Văn Linh;  
*Resolution No. 41/2021/NQ-ĐHĐCĐ dated April 18, 2021, of the Annual General Meeting of Shareholders in 2021 approving the implementation of the construction investment project for Danapha Tower in the land plot on Nguyen Van Linh Street;*
- Nghị quyết số 69/2022/NQ-HĐQT ngày 24/10/2022 của Hội đồng quản trị công ty thông qua việc thực hiện phương án lựa chọn nhà thầu cho Gói thầu "Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi" thuộc Dự án "Cao ốc Danapha (Danapha Tower)".  
*Resolution No. 69/2022/NQ-HĐQT dated October 24, 2022, of the Board of Directors approving the selection of the contractor for the "Consultancy for design, construction*

*drawing, and Feasibility Study Report" package under the "Danapha Building (Danapha Tower)" project.*

- Nghị quyết số 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/03/2023 của Đại hội đồng cổ đông công ty thông qua việc phê duyệt báo cáo Nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Cao ốc Danapha (Danapha Tower)
- Resolution No. 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ dated March 5, 2023, of the Annual General Meeting of Shareholders approving the Feasibility Study Report for the construction investment project of Danapha Building (Danapha Tower).
- Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án Cao ốc Danapha (Danapha Tower).  
*The documentation for the Feasibility Study Report for the construction investment project of Danapha Building (Danapha Tower).*

Hội đồng quản trị Công ty kính đề nghị Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc điều chỉnh Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án: Cao ốc Danapha (Danapha Tower):

*The Board of Directors of the Company proposes that the Annual General Meeting of Shareholders review and approve the adjustment of the Feasibility Study Report for the construction investment project: Danapha Building (Danapha Tower).*

**I. Nội dung Báo cáo Nghiên cứu khả thi dự án “Cao ốc Danapha (Danapha Tower)” đã được ĐHĐCĐ phê duyệt tại nghị quyết số 40/2023 có các nội dung chính như sau:**

**1. Tên dự án:** Cao ốc Danapha (Danapha Tower).

**2. Nhóm dự án:** Dự án nhóm B

**3. Loại và cấp công trình:**

- Loại công trình: Công trình dân dụng
- Cấp công trình: Cấp II

**4. Địa điểm xây dựng:** Lô A24 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

**5. Mục tiêu của dự án:** Văn phòng làm việc, căn hộ cho thuê, trung tâm trưng bày sản phẩm.

**6. Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Dược Danapha
- Đơn vị tư vấn lập báo cáo : Công ty CP Tư vấn xây dựng C.D.P

**7. Phương án xây dựng (Thiết kế cơ sở):**

Khu đất quy hoạch có tổng diện tích là 616,8 m<sup>2</sup>, có chức năng chủ yếu:

- Đất công trình xây dựng: 430 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông và HTKT: 186,8 m<sup>2</sup>.

Quy mô khối nhà chính dự kiến xây dựng như sau:

- + Diện tích khu đất : 616,8 m<sup>2</sup>
- + Số tầng cao : 02 tầng hầm + 15 tầng nổi + tum thang
- + Chiều cao công trình : h = 71,7 m

- + Diện tích xây dựng tầng 1 : Sxd = 430 m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : I = 69,71 %
- + Tổng diện tích sàn xây dựng (không tính tầng mái) : 7.212,6 m<sup>2</sup>
- + Tổng diện tích sử dụng (không tính các tầng hầm và tum thang) : 5.872 m<sup>2</sup>
- + Hệ số sử dụng đất : k = 9,52 lần
- + Cấp công trình : Cấp II
- + Bậc chịu lửa : Bậc 2
- + Mức độ hoàn thiện: Phù hợp các yêu cầu của văn phòng làm việc, căn hộ cho thuê, trung tâm trưng bày sản phẩm,...
- + Mức độ trang thiết bị: Đáp ứng nhu cầu cần thiết khi làm việc, sinh hoạt,...

#### 8. Giá trị tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư (bao gồm VAT): **157.540.254.597 đồng.**

(Bảng chữ: Một trăm năm mươi bảy tỷ, năm trăm bốn mươi triệu, hai trăm năm mươi tư nghìn, năm trăm chín mươi bảy đồng)

#### 9. Nguồn vốn đầu tư:

Nguồn vốn thực hiện công tác đầu tư xây dựng Văn phòng kết hợp Căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm - Danapha Tower được đề xuất lấy từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty, vốn vay từ Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng và vốn vay từ cổ đông. Cụ thể:

STT	Diễn giải	Giá trị	Tỷ trọng
1	Vốn chủ sở hữu	55.000.000.000	35,48%
2	Vốn vay Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng (DDIF) <sup>(1)</sup>	60.000.000.000	38,71%
3	Vốn vay cổ đông <sup>(2)</sup>	40.000.000.000	25,81%
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>155.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Lãi vay từ Quỹ Đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng đối với Dự án đầu tư văn phòng cho thuê, trung tâm trưng bày là 7%. Tuy nhiên, hạn mức cho vay bị giới hạn bởi tài sản thế chấp và nguồn phân bổ của Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng, nên dự kiến chỉ vay được 60 tỷ đồng.

<sup>(2)</sup> Lãi vay đối với nguồn vốn vay từ cổ đông dự kiến là 3,5% (lưu đãi) và tổng hạn mức cho vay dự kiến là 40 tỷ đồng, không cần tài sản đảm bảo, thế chấp.

#### 10. Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án:

- Thời gian hoàn vốn của Dự án : 17 năm, 07 tháng
- Chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC) : 1,81%
- Chi phí sử dụng vốn cổ phần (KE) : 4,99%
- Hiện giá thu nhập thuần của dự án (NPV) : 110.179 triệu đồng
- Suất sinh lời nội tại của dự án (IRR) : 0,01%

I. Content of the Feasibility Study Report for the "Danapha Tower" Project Approved at the General Meeting of Shareholders in Resolution No. 40/2023 includes the following main points:

1. **Project Name:** Danapha Tower.
2. **Project Category:** Group B Project.
3. **Type and Level of Construction:**

- + Type: Civil construction.
  - + Level: Level II.
4. **Construction Location:** Plot A24, Nguyen Van Linh Street, Nam Duong Ward, Hai Chau District, Da Nang City.
  5. **Project Objectives:** Office space, rental apartments, product exhibition center.
  6. **Implementing Organizations:**
    - + Investor: Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company.
    - + Consulting Company for Report Preparation: C.D.P Construction Consulting Joint Stock Company.
  7. **Construction Plan (Infrastructure Design):** The planned area of the zoned land is 616.8 m<sup>2</sup>, with the main functions:
    - + Construction land area: 430 m<sup>2</sup>.
    - + Traffic and technical infrastructure land: 186.8 m<sup>2</sup>. The expected main building scale is as follows:
      - + Land area: 616.8 m<sup>2</sup>.
      - + Number of floors: 02 basements + 15 above-ground floors + rooftop.
      - + Building height: h = 71.7 m.
      - + Building footprint on the 1st floor: S<sub>xd</sub> = 430 m<sup>2</sup>.
      - + Building density: I = 69.71%.
      - + Total floor area (excluding the rooftop): 7,212.6 m<sup>2</sup>.
      - + Total usable area (excluding basements and rooftop): 5,872 m<sup>2</sup>.
      - + Land use coefficient: k = 9.52 times.
      - + Level of construction: Level II.
      - + Fire resistance class: Class 2.
      - + Completion level: Suitable for the requirements of office space, rental apartments, product exhibition center, etc.
      - + Equipment level: Meets the necessary needs for work and daily life.

**8. Total Investment Value:**

Total investment (including VAT): **157,540,254,597 VND.**

*(In words: One hundred fifty-seven billion, five hundred forty million, two hundred fifty-four thousand, five hundred ninety-seven Vietnamese dong.)*

- 9. Investment Source:** The funding for the construction investment of the combined Office, Apartments, and Showroom Center - Danapha Tower is proposed to be sourced from Company's Equity Capital, Loan from the Danang City Development Investment Fund, and Shareholder Loans, specifically:

No.	Details	Value	Rate
1	Company's Equity Capital	55.000.000.000	35,48%
2	Loan from the Danang City Development Investment Fund <sup>(1)</sup>	60.000.000.000	38,71%
3	Shareholder Loans <sup>(2)</sup>	40.000.000.000	25,81%
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>155.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

*(1) The interest rate for the loan from the Da Nang City Development Investment Fund for the office rental and exhibition center investment project is 7%. However, the borrowing limit is restricted by collateral assets and the allocation capacity of the Da Nang City Development Investment Fund. Therefore, it is estimated that only 60 billion VND can be borrowed.*

(2) The interest rate for the loan from shareholders is expected to be 3.5% (preferential), and the total proposed loan limit is 40 billion VND. No collateral or mortgage is required for this source of capital.

#### **10. Economic Efficiency Indicators of the Project:**

- Payback period of the Project : 17 years, 07 months.
- Weighted Average Cost of Capital (WACC) : 1.81%.
- Equity Cost (KE) : 4.99%.
- Net Present Value (NPV) of the project's net income: 110,179 million VND.
- Internal Rate of Return (IRR) of the project : 0.01%.

## **II. Các nội dung điều chỉnh Báo cáo Nghiên cứu khả thi dự án “Cao ốc Danapha (Danapha Tower)” so với Nghị quyết số 40/2023 đã được ĐHĐCĐ:**

### **Lý do xin điều chỉnh:**

- Ngày 18/4/2021, Đại hội cổ đông Công ty Cổ phần Dược Danapha thông qua Nghị quyết số 41/2021/NQ-ĐHĐCĐ thống nhất phương án triển khai dự án đầu tư xây dựng cao ốc tại đường Nguyễn Văn Linh.
- Ngày 24/09/2021, Danapha nộp đơn xin thỏa thuận phương án kiến trúc đến Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng.
- Ngày 13/4/2022, UBNDTPĐN ban hành thông báo số 24/TB-UBND về Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Lê Quang Nam tại cuộc họp nghe báo cáo một số đề án kiến trúc, quy hoạch trên địa bàn thành phố, trong đó tại mục 8: “Thống nhất chỉ tiêu quy hoạch theo đề xuất của Sở Xây dựng tại Công văn số 1283/SXD-QHKT&PTĐT ngày 02/3/2022 về việc liên quan đến phương án kiến trúc công trình tại lô A24 đường Nguyễn Văn Linh (thửa đất số 01, tờ bản đồ A24), phường Nam Dương, quận Hải Châu”.
- Ngày 26/4/2022, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành Công văn số 2624/SXD-QHKT&PTĐT thống nhất chỉ tiêu quy hoạch công trình dự án của Công ty tại Lô A24, đường Nguyễn Văn Linh (**quy mô 03 tầng hầm, 15 tầng nổi, tum thang**).
- Ngày 24/10/2022, Hội đồng quản trị Công ty ban hành Nghị quyết số 69/2022/NQ-HĐQT thống nhất thông qua việc thực hiện phương án lựa chọn nhà thầu cho Gói thầu “Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và Lập Báo cáo nghiên cứu khả thi” thuộc Dự án “Cao ốc Danapha (Danapha Tower)” bằng hình thức chào giá cạnh tranh.
- Ngày 09/11/2022, Danapha thông báo kết quả chào giá cạnh tranh và tiến hành ký hợp đồng về việc lập báo cáo nghiên cứu khả thi và tư vấn thiết kế bản vẽ thi công với Công ty cổ phần tư vấn xây dựng C.D.P. Sau đó, theo ý kiến của đơn vị tư vấn thiết kế và Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng, trên cơ sở danh mục các dự án được vay vốn ưu đãi của quỹ đầu tư, để thuận tiện cho việc thực hiện các thủ tục vay vốn, Công ty nên điều chỉnh tên dự án thành "**Văn phòng kết hợp Căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm**". Tên của dự án đã được trình và được ĐHĐCĐ phê duyệt theo báo cáo nghiên cứu khả thi của dự án tại Nghị quyết số 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 05/3/2023 của Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Dược Danapha.

1102  
ING  
PH  
DUC  
NA  
PHO

- Ngày 08/4/2023, Danapha tiến hành nộp hồ sơ góp ý về phòng cháy chữa cháy hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Danapha Tower đến Phòng cảnh sát PCCC Công an thành phố Đà Nẵng; Ngày 24/4/2023, Danapha tiến hành nộp hồ sơ xin phê duyệt thẩm định nghiên cứu báo cáo khả thi đầu tư xây dựng dự án Danapha Tower lên Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng. Tên dự án : **Văn phòng kết hợp căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm – Danapha Tower** với quy mô gồm 02 tầng hầm, 15 tầng nổi và tum thang.
- Ngày 25/5/2023, Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng ban hành Công văn số 3699/SXD-CPXD về việc thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Văn phòng kết hợp căn hộ và Trung tâm giới thiệu sản phẩm của Công ty Cổ phần Dược Danapha, nội dung Công văn yêu cầu giải trình và điều chỉnh các nội dung về dự án theo đúng Thỏa thuận phương án kiến trúc đã được UBNDTPĐN chấp thuận. Do vậy, tên dự án được điều chỉnh lại theo tên ban đầu để nộp hồ sơ lên Sở Xây dựng Tp Đà Nẵng: **“Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch”** với quy mô gồm 03 tầng hầm, 15 tầng nổi và tum thang.

Với những lý do trên, Hội đồng Quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông các nội dung điều chỉnh của dự án để xem xét và thông qua như sau:

(Lưu ý: Các nội dung điều chỉnh sẽ được gạch chân để tiện theo dõi)

**1. Tên dự án:** Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch.

**2. Nhóm dự án:** Dự án nhóm B

**3. Loại và cấp công trình:**

- Loại công trình: Công trình dân dụng
- Cấp công trình: Cấp II

**4. Địa điểm xây dựng:** Thửa đất số 1, Tờ bản đồ số A24, Lô A24 đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

**5. Mục tiêu của dự án:** Văn phòng làm việc, căn hộ cho thuê, trung tâm trưng bày sản phẩm.

**6. Tổ chức thực hiện:**

- Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Dược Danapha
- Đơn vị tư vấn lập báo cáo : Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng A.S.P.T

**7. Phương án xây dựng (Thiết kế cơ sở):**

Khu đất quy hoạch có tổng diện tích là 616,8 m<sup>2</sup>, có chức năng chủ yếu:

- Đất công trình xây dựng: 423,0 m<sup>2</sup>.
- Đất giao thông và HTKT: 193,8 m<sup>2</sup>.

Quy mô khối nhà chính dự kiến xây dựng như sau:

- + Diện tích khu đất : 616,8 m<sup>2</sup>
- + Số tầng cao : 03 tầng hầm + 15 tầng nổi + tum thang
- + Chiều cao công trình : h = 71,7 m
- + Diện tích xây dựng tầng 1 : S<sub>xd</sub> = 423 m<sup>2</sup>
- + Mật độ xây dựng : I = 69,99 %
- + Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm 3 tầng hầm và tum thang) : 7.485,0 m<sup>2</sup>

- + Tổng diện tích sử dụng (không tính các tầng hầm và tum thang) : 5.575,9 m<sup>2</sup>
- + Hệ số sử dụng đất : k = 9,04 lần
- + Cấp công trình : Cấp II
- + Bậc chịu lửa : Bậc 1
- + Mức độ hoàn thiện: Phù hợp các yêu cầu của văn phòng làm việc, căn hộ cho thuê, trung tâm trưng bày sản phẩm,...
- + Mức độ trang thiết bị: Đáp ứng nhu cầu cần thiết khi làm việc, sinh hoạt,...

#### 8. Giá trị tổng mức đầu tư:

Tổng mức đầu tư (bao gồm VAT): 221.825.727.403 đồng, bao gồm các hạng mục sau:

STT	Các hạng mục chi phí	Giá trị (sau thuế)	Ghi chú
1	Chi phí thuê và sử dụng đất	49.598.923.469	
2	Chi phí đã chi trước đây	1.818.231.818	
3	Chi phí xây dựng sau thuế	<u>111.299.631.226</u>	Theo dự toán
4	Chi phí thiết bị	<u>24.086.397.844</u>	Theo dự toán
5	Chi phí quản lý và tư vấn dự án	<u>10.513.756.743</u>	Theo dự toán
6	Chi phí dự phòng và chi phí khác	<u>16.258.786.303</u>	Theo dự toán
7	Chi phí tài chính (vốn hóa)	<u>8.250.000.000</u>	
	<b>Tổng cộng</b>	<b><u>221.825.727.403</u></b>	

#### 9. Nguồn vốn đầu tư:

Nguồn vốn thực hiện công tác đầu tư xây dựng Văn phòng kết hợp Căn hộ Du lịch được đề xuất lấy từ nguồn lợi nhuận để lại tái đầu tư của Công ty, vốn từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Vốn vay các tổ chức tín dụng trong nước. Cụ thể:

STT	Diễn giải	Giá trị	Tỷ trọng
1	<u>Lợi nhuận sau thuế để lại tái đầu tư (Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp)</u>	<u>67.000.000.000</u>	30,18%
2	<u>Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu</u>	<u>100.000.000.000</u>	45,05%
3	<u>Vay vốn các tổ chức tín dụng trong nước <sup>(1)</sup></u>	<u>55.000.000.000</u>	24,77%
	<b>Tổng cộng:</b>	<b><u>222.000.000.000</u></b>	<b>100,00%</b>

<sup>(1)</sup> Lãi vay từ các tổ chức tín dụng trong nước dự kiến là các Ngân hàng TMCP. Thời hạn vay dự kiến 5 năm – 10 năm, với lãi suất dự kiến 10%/năm (biến động trong thời gian vay).

#### 10. Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế của dự án:

- Thời gian hoàn vốn của Dự án : 26 năm, 12 tháng (làm tròn 27 năm)
- Chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC) : 1,56%
- Chi phí sử dụng vốn cổ phần (KE) : 4,99%
- Hiện giá thu nhập thuần của dự án (NPV): 173.732 triệu đồng
- Suất sinh lời nội tại của dự án (IRR) : 0,03%

## II. Adjustments to the Feasibility Study Report for the "Danapha Tower" Project Compared to Resolution No. 40/2023 Approved by the General Meeting of Shareholders:

### Reasons to adjust the project:

- On April 18, 2021, the Shareholders' General Meeting of Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company approved Resolution No. 41/2021/NQ-ĐHĐCĐ to implement the high-rise construction project at Nguyen Van Linh Street.
- On September 24, 2021, Danapha submitted an architectural design proposal to the Department of Construction of Da Nang City.
- On April 13, 2022, the Da Nang City People's Committee issued Announcement No. 24/TB-UBND regarding Vice Chairman Le Quang Nam's conclusions at the meeting to hear reports on several architectural plans and urban planning projects in the city. Item 8 specifically stated the agreement with the planning objectives proposed by the Department of Construction in Official Letter No. 1283/SXD-QHKT&PTĐT dated March 2, 2022, related to the architectural plan of the project at Lot A24 Nguyen Van Linh (land plot No. 01, map sheet A24), Nam Duong Ward, Hai Chau District.
- On April 26, 2022, the Department of Construction of Da Nang City issued Official Letter No. 2624/SXD-QHKT&PTĐT, approving the planning objectives for the project at Lot A24, Nguyen Van Linh Street **(including a scale of 03 basements, 15 floors and a rooftop structure)**.
- On October 24, 2022, the Board of Directors of the Company issued Resolution No. 69/2022/NQ-HĐQT, approving the selection of the contractor for the "Consultancy for Design Drawing and Construction Feasibility Study Report preparation" package for the "Danapha Tower" project through competitive bidding.
- On November 9, 2022, Danapha announced the competitive bidding results and proceeded to sign the contract for the preparation of the feasibility study report and design drawing consultancy with the Construction Consultancy Joint Stock Company. Subsequently, as per the advice of the design consulting unit and the City's Development Investment Fund, based on the list of projects eligible for preferential loans from the investment fund for the sake of convenience in the loan procedures, the Company revised the project's name to "Office combined with Apartments and Showroom Center." The project's name was revised following the feasibility study report presented at the Annual General Meeting of Shareholders of Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company in Resolution No. 40/2023/NQ-ĐHĐCĐ dated March 5, 2023.
- On April 8, 2023, Danapha submitted documents for fire prevention and fighting to the Fire Prevention and Fighting Police Department of Da Nang City; On April 24, 2023,



Danapha submitted the report on the feasibility study for the investment in the construction project "Danapha Tower" to the Department of Construction of Da Nang City. Project name: **Office combined with Apartments and Showroom Center - Danapha Tower**, with a scale of 02 basements, 15 floors above ground, and a rooftop structure.

- On May 25, 2023, the Department of Construction of Da Nang City issued Official Letter No. 3699/SXD-CPXD regarding the appraisal of the feasibility study report for the construction investment project of an Office combined with Apartments and Showroom Center by Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company. The content of the official letter required explanations and adjustments of the project's details according to the approval of the architectural plan by the Da Nang City People's Committee. Therefore, the project name was adjusted back to its initial name to submit the documents to the Department of Construction of Da Nang City: "Office combined with Tourist Apartments" with a scale of 03 basements, 15 floors and a rooftop structure.

For the above reasons, the Board of Directors respectfully submits to the General Meeting of Shareholders the adjusted contents of the project for consideration and approval as follows:

*(Note: Adjusted contents will be underscored for easy tracking)*

1. **Project Name:** Office combined with tourist apartments.
2. **Project Category:** Group B Project.
3. **Type and Level of Construction:**
  - Type: Civil construction.
  - Level: Level II.
4. **Construction Location:** Land plot No. 1, Map sheet No. A24, Plot A24, Nguyen Van Linh Street, Nam Duong Ward, Hai Chau District, Da Nang City.
5. **Project Objectives:** Office space, rental apartments, product exhibition center.
6. **Implementing Organizations:**
  - + Investor: Danapha Pharmaceutical Joint Stock Company.
  - + Consulting Company for Report Preparation: A.S.P.T Consulting and Construction Limited Liability Company.
7. **Construction Plan (Infrastructure Design):** The planned area of the zoned land is 616.8 m<sup>2</sup>, with the main functions:
  - + Construction land area: 423.0 m<sup>2</sup>.
  - + Traffic and technical infrastructure land: 193.8 m<sup>2</sup>. The expected main building scale is as follows:
    - + Land area: 616.8 m<sup>2</sup>.
    - + Number of floors: 03 basements + 15 above-ground floors + rooftop.
    - + Building height: h = 71.7 m.
    - + Building footprint on the 1st floor: S<sub>xd</sub> = 423 m<sup>2</sup>.
    - + Building density: I = 69.99%.
    - + Total floor area (including 3 basements and rooftop): 7,485.0 m<sup>2</sup>.
    - + Total usable area (excluding basements and rooftop): 5,575.9 m<sup>2</sup>.
    - + Land use coefficient: k = 9.04 times.
    - + Level of construction: Level II.

- + Fire resistance class: Class 1.
- + Completion level: Suitable for the requirements of office space, rental apartments, product exhibition center, etc.
- + Equipment level: Meets the necessary needs for work and daily life.

**8. Total Investment Value:** The total investment amount (including VAT) is **221,825,727,403 VND**, covering the following categories:

No.	Categories	Value (after tax)	Note
1	Cost of land lease and utilization	49.598.923.469	
2	Previously incurred costs	1.818.231.818	
3	Construction costs after tax	<u>111.299.631.226</u>	According to the estimate
4	Equipment costs	<u>24.086.397.844</u>	According to the estimate
5	Project management and consulting costs	<u>10.513.756.743</u>	According to the estimate
6	Contingency costs and other expenses	<u>16.258.786.303</u>	According to the estimate
7	Financial costs (capitalization)	<u>8.250.000.000</u>	
	<b>Total</b>	<b><u>221.825.727.403</u></b>	

**9. Investment Capital:** The capital for the implementation of the construction of the Office combined with Tourist Apartments is proposed to be sourced from the company's retained profits for reinvestment, issuing new shares to existing shareholders, and loans from domestic credit institutions. Specifically:

No.	Description	Value	Percentage
1	Retained profits for reinvestment (Business Development Fund)	66,825,728,000	30.13%
2	Issuing new shares to existing shareholders	100,000,000,000	45.08%
3	Loans from domestic credit institutions (1)	55,000,000,000	24.79%
	<b>Total:</b>	<b>221,825,728,000</b>	<b>100.00%</b>

(1) The loans from domestic credit institutions are expected to be obtained from Joint Stock Commercial Banks. The planned loan term is 5 to 10 years, with an expected interest rate of 10% per annum (subject to fluctuations during the loan period).

#### **10. Economic Efficiency Indicators of the Project:**

- Payback Period of the Project : 26 years, 12 months (rounded up to 27 years)
- Weighted Average Cost of Capital (WACC): 1.56%
- Equity Capital Cost (KE) : 4.99%
- Net Present Value (NPV) of the Project : 173,801 million VND
- Internal Rate of Return (IRR) of the Project : 0.03%

### III. Đề xuất thông qua việc điều chỉnh Dự án

- Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua việc điều chỉnh các nội dung nêu trên và tăng tổng mức đầu tư của Dự án "Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch" so với nghị quyết số 40/2023 đã được ĐHĐCĐ phê duyệt trong phiên họp thường niên năm 2023.
- Đại Hội đồng cổ đông ủy quyền cho HĐQT như sau:
  - o Phê duyệt và triển khai các nội dung liên quan đến Dự án.
  - o Xem xét, quyết định về việc điều chỉnh các nội dung liên quan đến các vấn đề của Dự án đã được ĐHĐCĐ phê duyệt và báo cáo cho ĐHĐCĐ tại kỳ họp gần nhất.

### III. Proposal for Project Adjustment

- Respectfully submit to the General Meeting of Shareholders for consideration and approval of adjusting the above contents and increasing the total investment of the "Office combined with tourist apartment" project compared to Resolution No. 40/2023 approved by the 2023 General Meeting of Shareholders.
- The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors as follows:
  - o Approve and implement contents related to the Project.
  - o Review and decide on adjusting contents related to Project issues approved by the General Meeting of Shareholders and report to the General Meeting of Shareholders at the nearest meeting.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét và thông qua.

Respectfully submit to the Annual General Meeting of Shareholders for consideration and approval.

#### Nơi nhận/Received:

- Các cổ đông/Shareholders
- TV HĐQT, TV BKS
- All members of BOD,
- Supervisory Board
- Lưu VT/ Saved as

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CHỦ TỊCH  
ON BEHALF OF THE BOARD OF DIRECTORS  
CHAIRMAN



Stefan Georgiev Bojinov

**DANAPHA**  
PHARMACEUTICAL JSC

**CÔNG TY CỔ PHẦN DƯỢC DANAPHA**

**BÁO CÁO  
NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐIỀU CHỈNH**

**DỰ ÁN: VĂN PHÒNG  
KẾT HỢP CĂN HỘ DU LỊCH**

ĐỊA ĐIỂM XD: THỬA ĐẤT SỐ 1, TỜ BẢN ĐỒ SỐ A24, ĐƯỜNG  
NGUYỄN VĂN LINH NỘI DÀI, P. NAM DƯƠNG, Q. HẢI CHÂU, TP. ĐÀ NẴNG



Đà Nẵng, tháng 02 năm 2024

# 1. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC TIÊU ĐẦU TƯ

## 1.1. Sự cần thiết phải đầu tư

### 1.1.1. Đánh giá chung về môi trường đầu tư

Trong đà tăng trưởng của đất nước, bộ mặt các khu đô thị lớn đang dần thay đổi theo hướng tích cực, từ không gian quy hoạch chung và quy hoạch khu vực, cảnh quan mỹ thuật và mỹ quan kiến trúc. Các doanh nghiệp ngày càng cần những nơi chốn ổn định và đáng hoàng để tạo dựng môi trường làm việc, giao tiếp kinh doanh và điều hành công việc của mình. Sự ra đời của các cao ốc văn phòng, trụ sở làm việc chính là để đáp ứng yêu cầu của môi trường thu hút đầu tư và mong muốn của các doanh nghiệp, đồng thời đây cũng là yếu tố đánh dấu sự thay đổi đi lên của bộ mặt đô thị về mặt quy hoạch và cảnh quan kiến trúc. Sự ra đời của các cao ốc văn phòng, trụ sở làm việc chính là đáp ứng yêu cầu của môi trường thu hút đầu tư. Sự thay đổi của đô thị là hệ quả của những đường lối và chính sách đổi mới mang tầm vĩ mô, và ngày càng được chứng minh qua thực tiễn. Sự phát triển có định hướng và toàn diện của các đô thị lớn càng cao thì điều tất yếu là càng phát triển rõ sự phát triển của quốc gia đó.

Thành phố Đà Nẵng là một trong 3 thành phố đô thị loại I lớn nhất Việt Nam. Trải dài từ 15°15' đến 16°40' Bắc và từ 107°17' đến 108°20' Đông, nằm ở địa thế trung bộ của cả nước, Đà Nẵng nằm trên trục giao thông Bắc-Nam về đường bộ, đường sắt, đường thủy và đường hàng không, cách thủ đô Hà Nội 764km về phía Bắc và cách Thành phố Hồ Chí Minh 964km về phía Nam. Ngoài ra Đà Nẵng còn là trung điểm của 4 di sản văn hóa thế giới nổi tiếng là Cố đô Huế, Phố cổ Hội An, Thánh địa Mỹ Sơn và Rừng quốc gia Phong Nha – Kẻ Bàng. Trong phạm vi khu vực và Quốc tế. Đà Nẵng là một cửa ngõ quan trọng của Khu vực Miền Trung – Tây Nguyên trong việc giao thương với các nước Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar... đến các nước Đông Bắc Á thông qua hàng lang kinh tế Đông-Tây với điểm kết thúc là cảng biển Tiên Sa. Về mặt hành chính, Đà Nẵng có 6 quận nội thành là: Hải Châu, Sơn Trà, Thanh Khê, Ngũ Hành Sơn, Liên Chiểu, Cẩm Lệ và một huyện Hòa Vang (chưa kể huyện Hoàng Sa).

Đà Nẵng là một trong những thành phố lớn của cả nước, là trung tâm kinh tế - xã hội lớn của miền Trung, với vai trò là trung tâm công nghiệp, thương mại du lịch và dịch vụ, là thành phố cảng biển, đầu mối giao thông quan trọng về trung chuyển vận tải trong nước và quốc tế, là trung tâm Buu chính – Viễn thông và Tài chính – Ngân Hàng... Đà Nẵng trở thành điểm đến và trung chuyển của khách du lịch trong và ngoài nước, là đầu mối cảng biển, cảng hàng không, đường bộ, đường sắt nên Đà Nẵng luôn có một lượng lưu khách lớn, vì thế, ngành kinh doanh dịch vụ du lịch phát triển mạnh mẽ tại đây.

---

Thêm vào đó, Đà Nẵng là khu vực trọng điểm quy hoạch phát triển kinh tế xã hội tại miền Trung được Chính phủ đặc biệt chú trọng phát triển. Hiện nay và trong những năm đến, Đà Nẵng và các tỉnh lân cận như Quảng Ngãi, Quảng Nam, Huế và Quảng Trị sẽ tập trung đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng như đường giao thông, cầu cống, thủy lợi – thủy điện, khu công nghiệp, khu đô thị, bến cảng, sân bay... với quy mô lớn nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của khu vực. Với chức năng là trung tâm kinh tế, chính trị - xã hội, văn hóa của miền Trung và Tây Nguyên, Đà Nẵng là nơi thu hút khách du lịch, các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Số lượng dự án tăng trưởng tốt trong thời gian vừa qua và dự kiến còn tăng trong thời gian tới tại thành phố Đà Nẵng kéo theo nhu cầu về văn phòng làm việc và lưu trú cũng tăng cao. Sự ra đời của các trụ sở tài chính và tòa nhà văn phòng làm việc, văn phòng kết hợp căn hộ là hệ quả tất yếu. Nó không những đóng góp giải quyết về mặt bằng làm việc, nơi mà các công ty, tập đoàn, doanh nghiệp có thể được hưởng những dịch vụ tiện ích công cộng chung và hiện đại, mà còn góp phần rất lớn trong chỉnh trang diện mạo đô thị, cả về cảnh quan quy hoạch lẫn hình thức kiến trúc đường phố.

### **1.1.2. Đánh giá tình trạng pháp lý của dự án**

#### **1.1.2.1. Cơ sở pháp lý**

- a) Ngày 21/7/2011, Công ty Cổ phần Dược Danapha được UBND thành phố cấp Giấy chứng nhận sử dụng đất số BE 572297 của lô đất A24 đường Nguyễn Văn Linh nổi dài.
  - Diện tích 616,8m<sup>2</sup>
  - Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh
  - Thời hạn sử dụng: lâu dài
- b) Ngày 23/8/2019, UBND thành phố điều chỉnh thời hạn sử dụng đất từ lâu dài thành 50 năm kể từ ngày 21/7/2011 (Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng điều chỉnh)
- c) Công ty đã nộp đầy đủ các khoản tiền thuế sử dụng đất định kỳ hàng năm theo quy định.

#### **1.1.2.2. Về tình hình sử dụng đất:**

- Từ khi được bàn giao đất cho đến nay, Công ty Cổ phần Dược Danapha chưa triển khai bất kỳ dự án nào trên lô đất được (ghi nhận trong nội dung tại Biên bản làm việc của Đoàn Thanh tra Sở TNMT Đà Nẵng ngày 20/10/2021).

- Ngày 11/01/2022, UBND thành phố Đà Nẵng đã ban hành Quyết định số 86/QĐ-UBND về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất của Công ty Cổ phần Dược Danapha tại Lô A24,

đường Nguyễn Văn Linh, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Thời hạn gia hạn sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày 11/01/2022.

Do đó nếu Công ty không tiến hành triển khai dự án thì thành phố sẽ tiến hành thu hồi mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất.

### 1.1.3. Kết luận về sự cần thiết phải đầu tư

Từ việc phân tích môi trường đầu tư và tình hình sử dụng đất như đã nêu ở mục 1.1.1 và 1.1.2, Chủ đầu tư thấy nhu cầu đầu tư xây dựng công trình tại thời điểm này là nhất thiết và đúng đắn.

## 1.2. Mục tiêu đầu tư

Nhằm khai thác lô đất tối đa hiệu quả, đáp ứng nhu cầu không gian làm việc cho cán bộ - nhân viên và chuyên gia nước ngoài của Công ty Cổ phần Dược Danapha.

Dự án **Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch** ra đời nhằm góp phần định hướng phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng. Góp phần thực hiện sự nghiệp phát triển ngành du lịch, thu hút các nhà đầu tư đến với thành phố thông qua việc cung cấp cho thị trường những sản phẩm dịch vụ du lịch, văn phòng làm việc, văn phòng kết hợp lưu trú đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách du lịch, các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Dự án **Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch** được thiết kế hoàn chỉnh với kiến trúc đẹp, ấn tượng, kết hợp với thiết bị trang trí hiện đại, được xây dựng tại địa điểm trung tâm thành phố thuận lợi cho khách du lịch, các nhà đầu tư, tạo dấu ấn kiến trúc, làm đẹp cảnh quan đô thị trong công cuộc hiện đại hóa thành phố Đà Nẵng. Đồng thời, tạo công ăn việc làm, ổn định đời sống cho một số lực lượng lao động trên địa bàn thành phố và góp phần xây dựng thương hiệu, quảng bá hình ảnh cho sự phát triển bền vững của công ty Cổ phần Dược Danapha tại thành phố Đà Nẵng và các tỉnh khu vực miền Trung.

## 2. QUY MÔ, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ & NGUỒN VỐN

### 2.1. Quy mô

Đầu tư xây dựng mới **Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch** với các thông tin cụ thể như sau:

- Khu đất quy hoạch có tổng diện tích là 616,8 m<sup>2</sup>, có chức năng chủ yếu:
  - Đất công trình xây dựng: 423,0 m<sup>2</sup>.
  - Đất giao thông và HTKT: 193,8 m<sup>2</sup>.
- Quy mô khối nhà chính dự kiến xây dựng gồm 03 tầng hầm, 15 tầng nổi và tum thang, có:
  - Diện tích khu đất : 616,8 m<sup>2</sup>
  - Số tầng cao : 03 tầng hầm + 15 tầng nổi + tum thang
  - Chiều cao công trình : h = 71,7 m

- Diện tích xây dựng tầng 1 :  $S_{xd} = 423 \text{ m}^2$
- Diện tích chiếm đất tính mật độ xây dựng:  $S=431,7 \text{ m}^2$
- Mật độ xây dựng :  $I = 69,99 \%$
- Tổng diện tích sàn xây dựng (bao gồm 3 tầng hầm và tum thang) :  $7.485,0 \text{ m}^2$
- Tổng diện tích sử dụng tính hệ số sử dụng đất (không tính các tầng hầm và tum thang):  $5.575,9 \text{ m}^2$
- Hệ số sử dụng đất :  $k = 9,04$  lần
- Cấp công trình : Cấp II
- Bậc chịu lửa : Bậc 1
- Mức độ hoàn thiện: Mức khá phù hợp các yêu cầu của Văn phòng làm việc, văn phòng kết hợp lưu trú, ...
- Mức độ trang thiết bị: Đáp ứng nhu cầu cần thiết khi làm việc, sinh hoạt...
- Dự án nhóm B, công trình dân dụng, cấp II.

## 2.2. Hình thức đầu tư

Doanh nghiệp tự đầu tư.

### Tổ chức thực hiện:

- Cấp quyết định chủ trương đầu tư: Công ty CP Dược Danapha
- Cấp quyết định đầu tư: Công ty CP Dược Danapha
- Chủ đầu tư & Điều hành dự án: Công ty CP Dược Danapha
- Đơn vị lập báo cáo: Công ty TNHH MTV Tư vấn và Xây dựng A.S.P.T

## 2.3. Nguồn vốn

Thực hiện đầu tư theo phương thức đầu tư xây dựng mới bằng nguồn vốn tự có của Công ty cổ phần Dược Danapha, vốn vay và các nguồn vốn hợp pháp khác.

## 3. PHƯƠNG ÁN KHAI THÁC QUỸ ĐẤT

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 572297 số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CT08301 ngày 21/07/2011 của UBND thành phố Đà Nẵng tại Thửa đất số 01, TĐĐ số A24 Nguyễn Văn Linh nối dài, phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

## 4. ĐỊA ĐIỂM, ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

### 4.1. Vị trí và ranh giới:

Khu đất nghiên cứu quy hoạch thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ số A24 (Lô A24 đường Nguyễn Văn Linh), phường Nam Dương, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; có đặc điểm:

- Diện tích:  $616,8 \text{ m}^2$ .
- Tờ bản đồ:

-----



- Phía Bắc: Giáp đường kiệt.
- Phía Nam: Giáp đường Nguyễn Văn Linh.
- Phía Đông: Giáp đường Huỳnh Thúc Kháng.
- Phía Tây: Giáp đường kiệt.

## **4.2. Đặc điểm hiện trạng khu đất xây dựng**

### **4.2.1. Giao thông:**

- Hệ thống giao thông tiếp cận chính là đường Huỳnh Thúc Kháng tiếp giáp khu đất phía Đông.
- Đường giao thông tiếp cận phụ là đường Nguyễn Văn Linh.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã hoàn chỉnh. Giao thông thuận lợi.

### **4.2.2. Chuẩn bị kỹ thuật và thoát nước:**

- Chuẩn bị kỹ thuật: Đây là khu vực tương đối bằng phẳng đã có hệ thống thoát nước.
- Thoát nước: Khu vực đã có hệ thống thoát nước, nước mưa được thu gom vào hố ga rồi thoát ra hệ thống cống khu vực.

### **4.2.3. Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn:**

- Hệ thống thoát nước thải được thu gom vào hệ thống xử lý nước thải sau đó thoát ra hệ thống cống khu vực.
- Chất thải rắn do Công ty Môi trường Đô thị thu gom quản lý.

### **4.2.4. Cấp nước:**

Hiện trạng đã có đường ống cấp nước của Công ty cấp nước thành phố Đà Nẵng cho khu vực công trình.

### **4.2.5. Cấp điện:**

Đã có mạng lưới điện quốc gia và thành phố tại khu vực cấp điện cho công trình.

### **4.2.6. Thông tin:**

Hiện trạng xung quanh khu vực quy hoạch đã có đầy đủ hệ thống thông tin liên lạc.

### **4.2.7. Cao trình tự nhiên:**

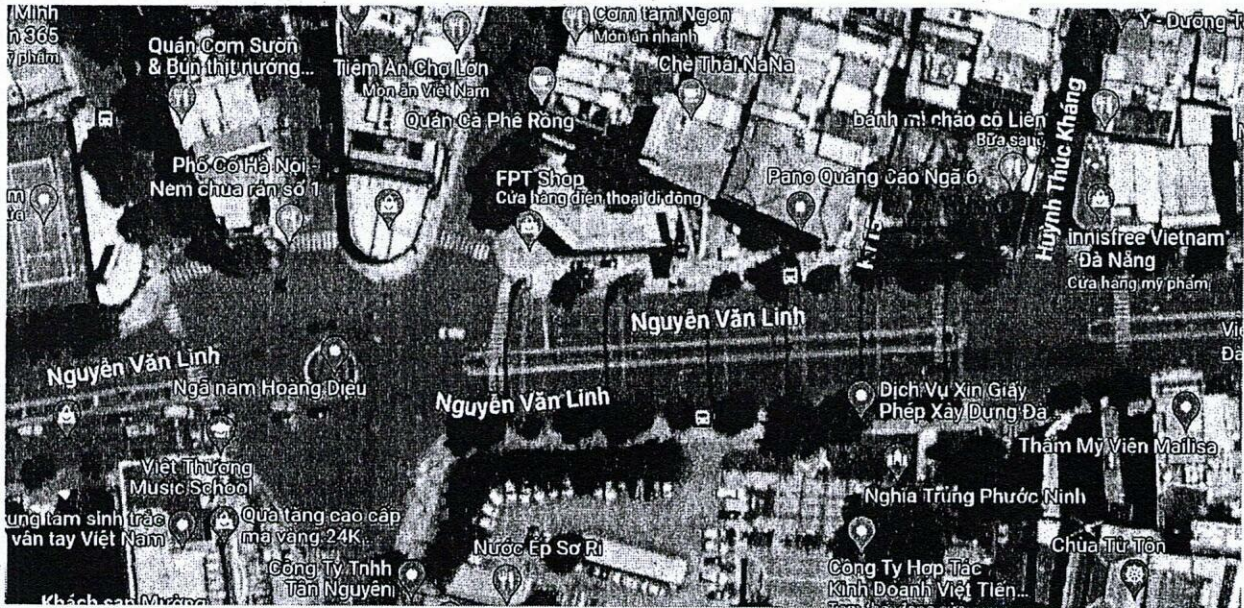
Địa hình tự nhiên khu vực xây dựng tương đối bằng phẳng và có cao trình tự nhiên đảm bảo thoát nước và xây dựng công trình không phải thực hiện san nền.

### **4.2.8. Môi trường và cảnh quan đô thị:**

Nằm trong khu vực phù hợp với quy hoạch, xung quanh là các khu dân cư yên tĩnh, sạch và thoáng, bảo đảm môi trường làm việc và sinh hoạt.

---

#### 4.2.9. Hình ảnh hiện trạng:



#### 4.3. Đặc trưng khí hậu:

Công trình nằm trong khu vực ảnh hưởng khí hậu nhiệt đới gió mùa và bị ảnh hưởng trực tiếp của dãy Trường Sơn, một năm có 2 mùa khí hậu rõ rệt: mùa mưa và mùa khô.

Mùa mưa trong tháng 11 đến tháng 2 năm sau với đặc điểm nhiệt độ thấp, độ ẩm lớn, nắng ít, mưa nhiều, lũ lớn. Trong mùa mưa gió mùa Đông Bắc chi phối thời tiết suốt mùa Đông, và thường có nhiều đợt không khí lạnh phía Bắc tràn xuống phía Nam tạo ra thời tiết lạnh trong tháng Giêng. Trong mùa mưa, với sự kết hợp giữa các trận bão hoặc áp thấp nhiệt đới từ biển Đông đổ bộ vào miền Trung thường gây ra mưa to và lũ lớn trên toàn khu vực Đà Nẵng. Đây là thời kỳ có lượng mưa chiếm gần 70% so với cả năm.

Mùa khô từ tháng 3 đến tháng 10 với đặc điểm nắng nhiều, mưa ít. Lượng mưa chỉ chiếm 20 - 30% lượng mưa cả năm. Giữa mùa khô thường có mưa lũ nhỏ gọi là lũ tiểu mãn. Tháng 7 đến tháng 9 thường có những trận mưa giông rải rác vào buổi chiều.

Trong mùa hạ có 2 luồng gió mùa hoạt động: vào tháng 6 có gió mùa Đông Nam thổi từ biển Đông mang nhiều hơi nước dịu mát cho vùng ven biển Miền Trung thường tạo ra nhiều trận mưa rào, mưa Giông. Gió mùa Tây Nam từ Bắc Ấn Độ Dương thổi vào bán đảo Đông Dương. Do hiệu ứng gió Lào của dãy Trường Sơn gây ra mùa mưa ở Tây Trường Sơn và Tây Nguyên, khối không khí khô, nóng còn lại tiếp tục tràn qua phía dãy Trường Sơn gây ra hiện tượng gió Lào ở miền Trung Việt Nam.

##### 4.3.1. Nhiệt độ:

- Nhiệt độ trung bình hằng năm : 25,6°C
  - Nhiệt độ cao nhất trung bình nhiều năm : 29,8°C
-

- Nhiệt độ thấp nhất trung bình nhiều năm : 22,5°C
- Nhiệt độ cao tuyệt đối : 40,5°C
- Nhiệt độ thấp tuyệt đối : 12,0°C
- Tháng có nhiệt độ cao nhất là từ tháng 5 đến tháng 8.
- Tháng có nhiệt độ thấp nhất là từ tháng 11 đến tháng 12.

#### 4.3.2. Mưa:

Mùa mưa tập trung và kéo dài từ tháng 10 đến tháng 12 và chiếm trên 70% tổng lượng mưa cả năm.

- Lượng mưa trung bình nhiều năm : 2.066mm.
- Lượng mưa lớn nhất nhiều năm : 3.307mm.
- Lượng mưa nhỏ nhất nhiều năm : 1.400mm

#### 4.3.3. Nắng:

Ngày nắng thường tập trung và kéo dài trong mùa khô từ tháng 1 đến tháng 9, giai đoạn nắng nhất trong năm từ tháng 5 đến tháng 6.

- Tổng số giờ nắng trong nhiều năm : 2.158 giờ.
- Số giờ nắng cao nhất trong tháng (tháng 5) : 248 giờ.
- Số giờ nắng thấp nhất trong tháng (tháng 12) : 120 giờ.

#### 4.3.4. Sương mù:

Vùng xây dựng công trình nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng của gió mùa nhiệt đới và chia làm 2 mùa rõ rệt. Mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8, mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12.

Sương mù xuất hiện trong năm từ tháng 1 đến tháng 3 và vào buổi sáng sớm nhưng thất thường và không có chu kỳ.

#### 4.3.5. Gió:

Khu vực Trung Trung Bộ nói chung và Đà Nẵng nói riêng, có hai mùa gió chính là gió mùa Đông và gió mùa hè. Mùa Đông hướng gió thịnh hành ở vùng đồng bằng ven biển là hướng Đông Bắc đến hướng Bắc. Mỗi lần có đợt gió mùa Đông Bắc tràn qua thường có gió mạnh. Tốc độ gió mạnh nhất trong các đợt gió mùa Đông Bắc có thể lên tới 17m/s ÷ 18m/s, đặc biệt là có đợt gió mùa kết hợp với cơn giông. Gió mùa hè có hướng thịnh hành là hướng Đông Nam.

- Gió mùa Đông Bắc thường xuất hiện từ tháng 10 đến tháng 3 năm sau và mang theo không khí lạnh. Tốc độ gió lớn nhất 24m/s.
  - Gió mùa Đông Nam thường xuất hiện vào tháng 4 đến tháng 9 và mang theo nhiều hơi nước.
-

- Tốc độ gió trung bình lớn nhất : 19m/s.
- Tốc độ gió lớn nhất : 36m/s.

<b>Bảng tần suất gió lớn nhất tại trạm Đà Nẵng</b>										
T/suất P {%	1	3	5	10	25	50	75	90	97	99
Vmax(m/s)	42	36	33	29	24	19	16	15	14	13

#### 4.3.6. Bão và áp thấp nhiệt đới:

Bão và áp thấp nhiệt đới thường xuất hiện từ tháng 7 đến tháng 11 hằng năm, khi áp thấp mạnh lên thành bão thì cấp bão lớn nhất lên đến cấp 10, 11. Mỗi năm có ít nhất là 5 cơn bão gây ảnh hưởng hoặc trực tiếp đổ bộ vào đất liền. Mưa lớn thường xảy ra cùng thời kỳ có áp thấp nhiệt đới và bão kèm theo gió xoáy và giạt vô hướng, tốc độ gió khi có bão có lúc lên đến 36m/s.

Các cơn bão đổ bộ vào khu vực bờ biển Quảng Nam – Đà Nẵng đến Bình Định, chiếm 14,5% so với toàn dải bờ biển Việt Nam. Mùa bão tại khu vực ven bờ này từ tháng 7 kết thúc từ tháng 11 và xảy ra tập trung nhất vào tháng 9 và 11. Bão đổ bộ vào khu vực thường gây ra lũ lớn và nước dâng phá hủy các dải đê bảo vệ ven biển. Bão thường gây ra mưa lớn và lũ lụt, đặc biệt là các vùng có địa hình khá dốc như vùng ven biển miền Trung.

#### 4.3.7. Lũ:

Lũ tiêu mẫn thường xuất hiện vào tháng 5, 6. Lũ chính vụ thường xuất hiện vào tháng 10 đến tháng 12. Thời đoạn lũ thường kéo dài nhiều ngày do ảnh hưởng của mưa ở vùng thượng nguồn.

## 5. CƠ SỞ THIẾT KẾ

### 5.1. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ:

1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT08301 ngày 21 tháng 7 năm 2011 của UBND thành phố Đà Nẵng.
2. Quyết định số 7874/QĐ-UBND ngày 26 tháng 9 năm 2018 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng quy hoạch chi tiết xây dựng đường Nguyễn Văn Linh đến đường Sơn Trà – Điện Ngọc.
3. Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2020 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt Thiết kế đô thị bổ sung đồ án Quy hoạch phân khu – Khu vực trung tâm thành phố.
4. Công văn số 1283/SXD-QHKT&PTDT ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến kiến trúc công trình tại lô A24 đường Nguyễn Văn Linh.

5. Thông báo số 24/TB-UBND ngày 13 tháng 4 năm 2022 của UBND thành phố Đà Nẵng về việc thông báo Kết luận của Phó Chủ tịch UBND thành phố Lê Quang Nam tại cuộc họp nghe báo cáo một số đồ án kiến trúc, quy hoạch trên địa bàn thành phố.
6. Công văn số 2624/SXD-QHKT&PTĐT ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến công trình tại lô A24 đường Nguyễn Văn Linh.
7. Công văn số 3699/SXD-CPXD ngày 25 tháng 05 năm 2023 của Sở Xây dựng thành phố Đà Nẵng về việc thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Văn phòng kết hợp căn hộ và Trung tâm giới sản phẩm của Công ty Cổ phần Dược Danapha.
8. Công văn số 2412/SGTVT-QLKCHT ngày 06 tháng 06 năm 2023 của Sở Giao thông vận tải thành phố Đà Nẵng về việc liên quan đến góp ý giao thông công trình Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch của Công ty Cổ phần Dược Danapha
9. Công văn số 485/PCCC-CTPC ngày 13 tháng 06 năm 2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH Công an thành phố Đà Nẵng về việc góp ý về phòng cháy và chữa cháy đối với hồ sơ thiết kế cơ sở

## 5.2. Cơ sở thiết kế:

Căn cứ:

1. Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng ngày 17/6/2020.
  2. Luật đầu tư công số 39/2019/QH14 ngày 13/6/2019 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam ban hành.
  3. Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/06/2014 của Chính Phủ V/v Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.
  4. Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ ‘về quản lí chất lượng và bảo trì công trình xây dựng’.
  5. Nghị định số 10/2021/NĐ-Cp ngày 09/02/2021 của Chính phủ “về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình”.
  6. Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 30/3/2021 của Chính phủ “Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng”.
  7. Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
  8. Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng.
-

9. Thông tư số 13/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật và đo bóc khối lượng công trình.
10. Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.
11. Thông tư số 209/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài Chính V/v Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định dự án đầu tư xây dựng, phí thẩm định thiết kế cơ sở.
12. Thông tư số 210/2016/TT-BTC ngày 10/11/2016 của Bộ Tài Chính về việc quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định thiết kế kỹ thuật, phí thẩm định dự toán xây dựng.
13. Thông tư số 10/2020/TT-BTC ngày 20/02/2020 của Bộ Tài chính quy định về quyết toán dự án hoàn thành sử dụng thuộc nguồn vốn Nhà nước.

## **6. QUY HOẠCH XÂY DỰNG**

### **6.1. Tính chất, chức năng khu vực nghiên cứu:**

Đáp ứng nhu cầu không gian làm việc cho cán bộ - nhân viên của công ty Cổ phần Dược Danapha kết hợp kinh doanh để đảm bảo nguồn doanh thu lâu dài cho công ty cổ phần Dược Danapha.

Địa điểm xây dựng tại quận Hải Châu ngay trung tâm thành phố Đà Nẵng, với vị trí là nơi tập trung các công ty nước ngoài, các trung tâm thương mại và giao dịch quốc tế, rất thuận lợi trong việc khai thác kinh doanh các dịch vụ văn phòng, căn hộ.

### **6.2. Cơ cấu tổ chức quy hoạch:**

#### **6.2.1. Nguyên tắc chung:**

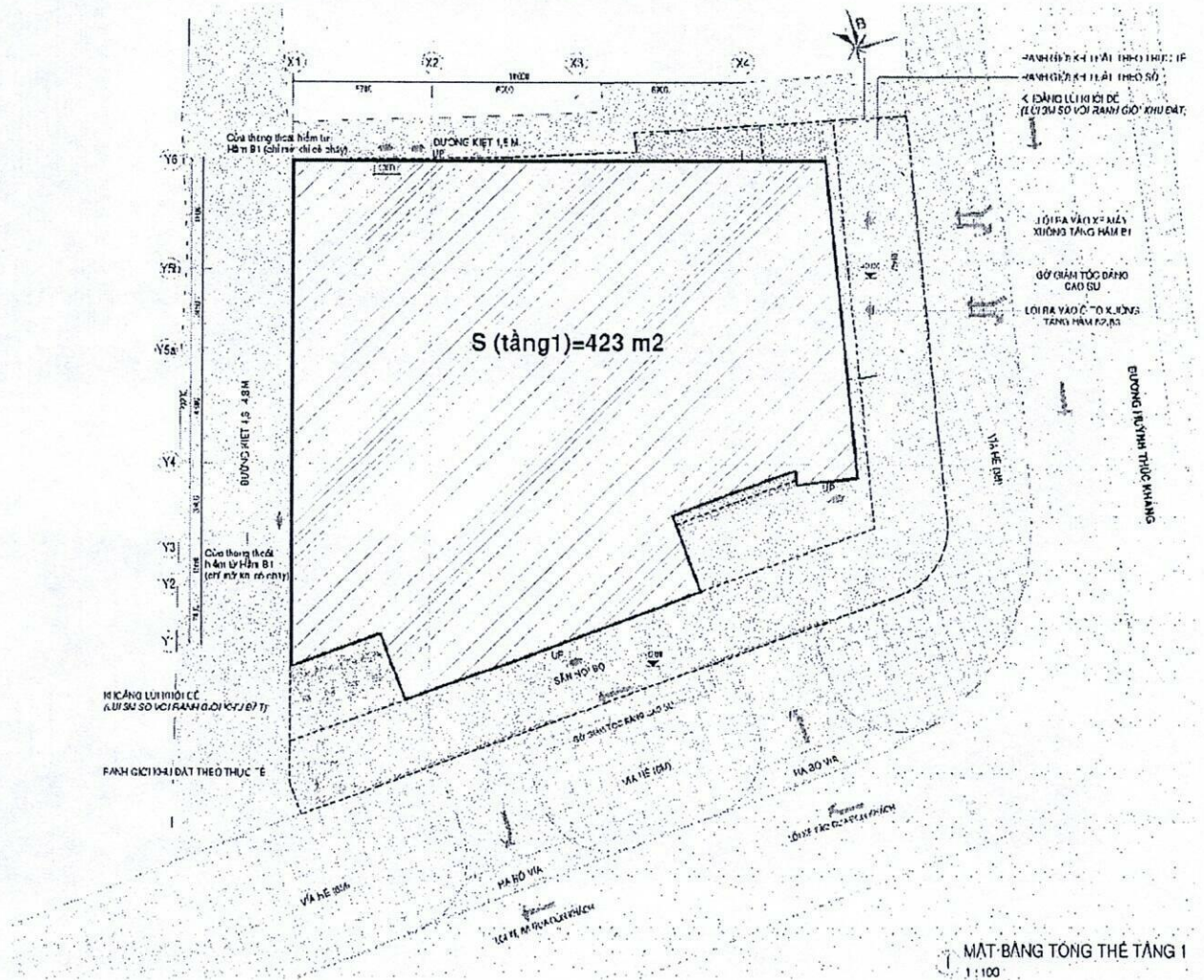
Bao gồm:

- Tuân thủ các yêu cầu về quy hoạch khu đất xây dựng: chỉ giới xây dựng, chiều cao, mật độ xây dựng,...
  - Đảm bảo cơ cấu chức năng và tính chất sử dụng.
  - Bố trí mạng lưới giao thông nội bộ nối kết thuận tiện cho việc tiếp cận công trình.
  - Phân tuyến giao thông đối ngoại mạch lạc, rõ ràng.
  - Phương án quy hoạch dựa trên cơ sở phân khu chức năng rõ ràng giữa công trình chính là các hạng mục phụ trợ.
  - Giải quyết vấn đề giao thông cho hợp lý, thiết kế lối vào thuận lợi cho khu vực để xe và giao thông nội bộ xung quanh công trình.
-

- Chỉ giới xây dựng phía đường Nguyễn Văn Linh: Da trụ ngoài cùng phía đường Huỳnh Thúc Kháng và phía đường Nguyễn Văn Linh lùi vào 6,9m, riêng bậc cấp lùi vào 3m so với chỉ giới đường đỏ; Cạnh tiếp giáp đường kiệt phía Tây và cạnh phía Bắc xây dựng trùng với ranh giới đất hợp pháp.
- Mặt bằng hình khối công trình có dạng chữ nhật với khoảng lùi đúng với quy định của thành phố và hình dạng khu đất, giúp cho sự cảm thụ thị giác tốt khi lưu thông dọc trên tuyến đường tiếp cận với công trình.

### 6.2.2. Quy hoạch chi tiết

Được trình bày trong các bản vẽ quy hoạch.

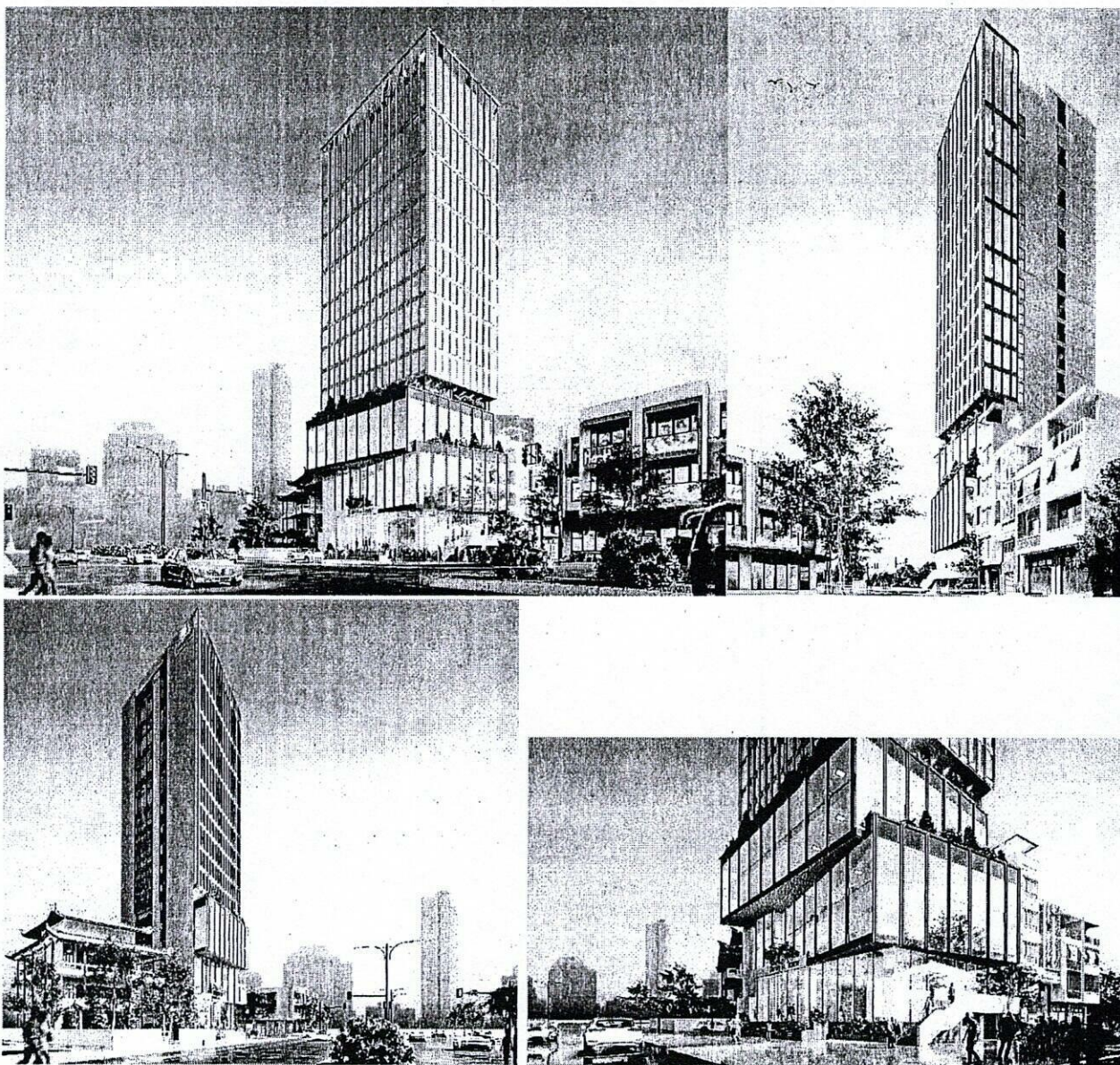


Bảng 2.1. Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	423,0	68,58
2	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	193,8	31,42
<b>TỔNG</b>		<b>616,8</b>	<b>100,00</b>

## 7. GIẢI PHÁP THIẾT KẾ KIẾN TRÚC

### 7.1. Giải pháp về hình khối kiến trúc



Hình khối thiết kế theo phong cách kiến trúc hiện đại, với các khối cơ sở được tổ hợp với nhau một cách khéo léo, cùng đường nét kiến trúc khỏe khoắn và tối giản kết hợp thêm các mảng cây xanh đã tạo được hiệu quả thẩm mỹ cao.

### 7.2. Giải pháp về tổng mặt bằng và tổ chức giao thông

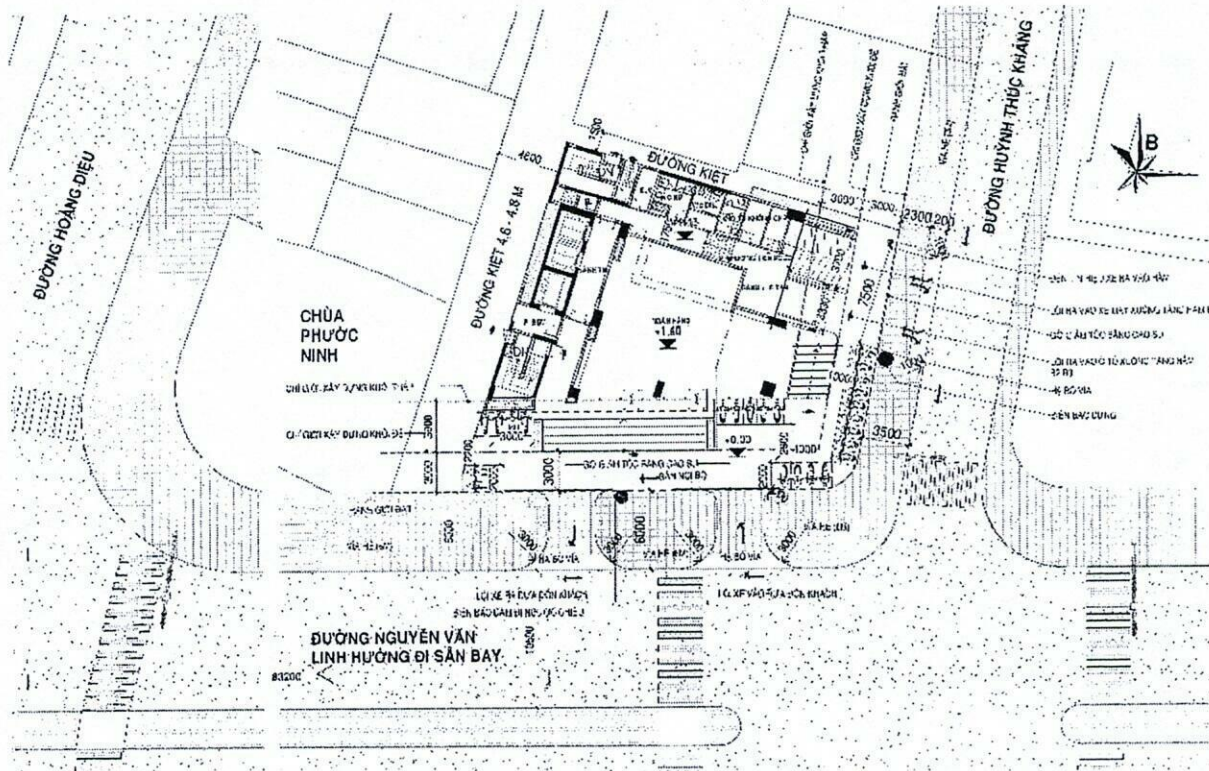
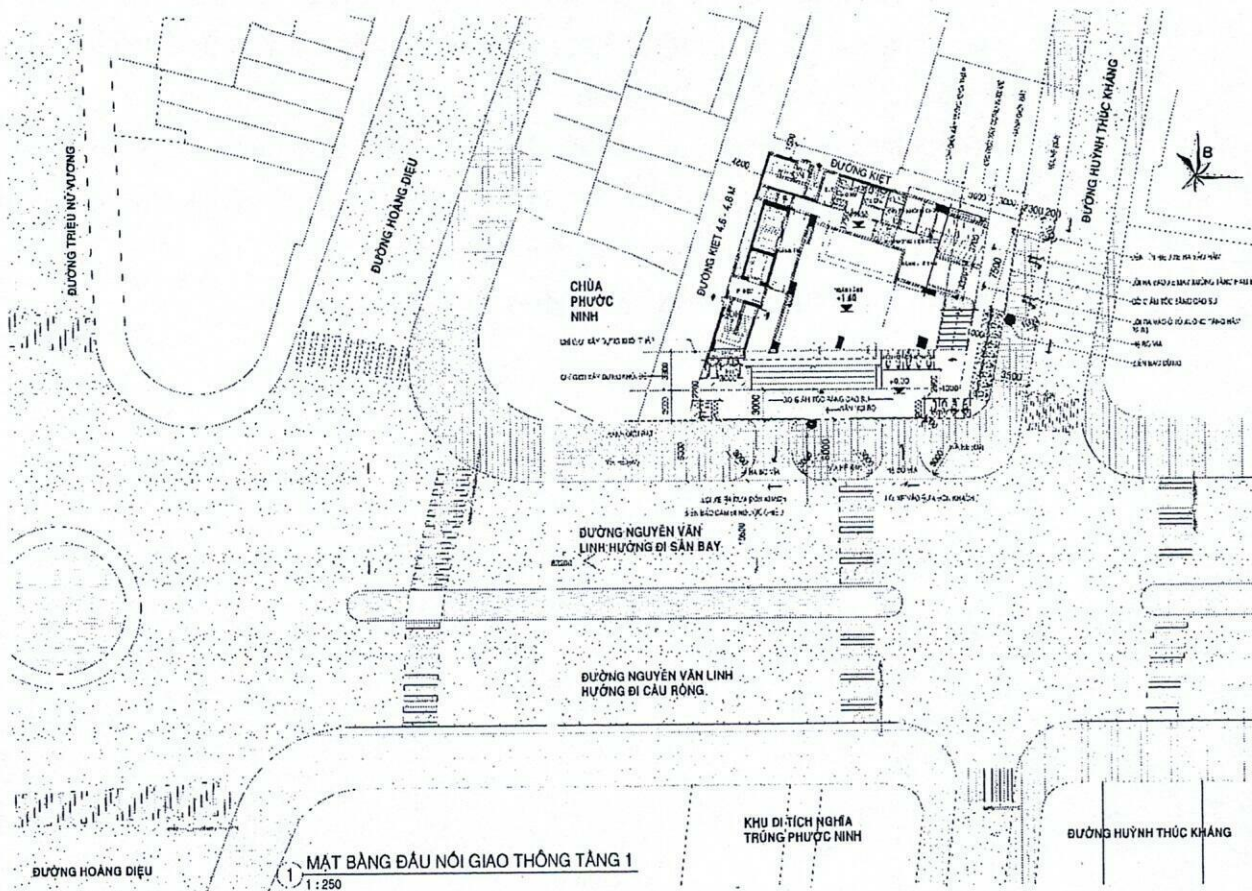
Dự án nằm giữa hai nút giao thông: Nguyễn Văn Linh-Huỳnh Thúc Kháng và Nguyễn Văn Linh-Hoàng Diệu. Dự án đã được Sở giao thông vận tải thành phố Đà Nẵng đồng ý về phương án giao thông theo công văn số 2412/SGTVT-QLKCHT ngày 06 tháng 6 năm 2023, trong đó thống nhất các ý kiến:

---



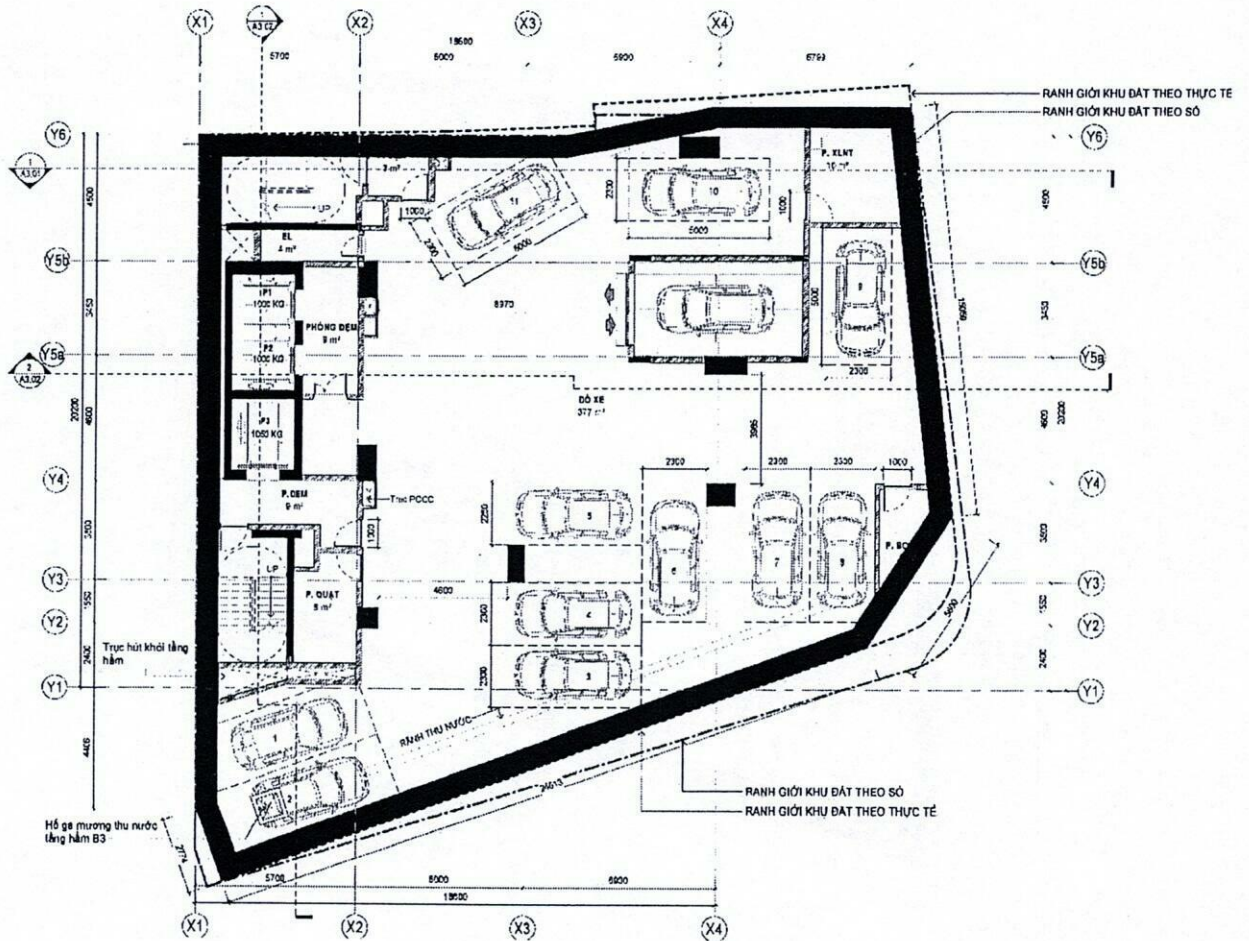
- Vị trí đầu nối giao thông: đầu nối tại tuyến đường Nguyễn Văn Linh 2 lối ra vào công trình mỗi lối rộng 3,5m. Trên đường Huỳnh Thúc Kháng bố trí 1 lối ra vào hầm để ô tô, xe máy rộng 3,5m
- Bố trí khu vực tiếp cận dọc đường Nguyễn Văn Linh để xe dừng đón trả khách
- Tiếp cận bãi đỗ xe: phương án tổ chức giao thông ra vào 3 tầng hầm làm bãi đỗ xe do Chủ đầu tư đề xuất cơ bản phù hợp
- Các lối thoát hiểm ra công trình được bố trí hợp lý.





### 7.3. Giải pháp về mặt bằng các tầng

#### 7.3.1. Tầng hầm B3: 601,6 m<sup>2</sup>

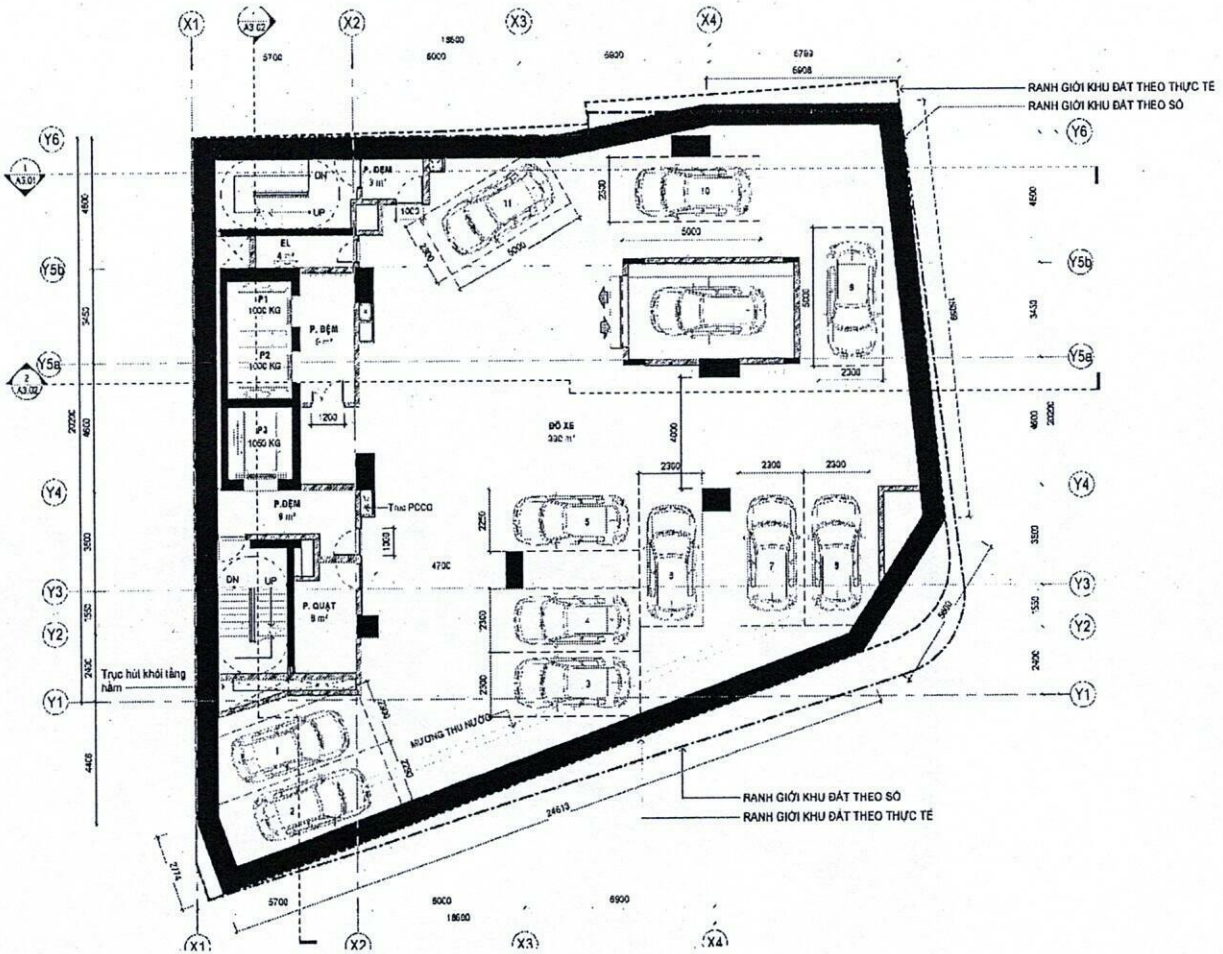


Tầng hầm B3 cao 3m: Bố trí khu vực đậu xe ô tô diện tích 377m<sup>2</sup>, thang nâng xe ô tô, phòng đệm, phòng xử lý nước thải, phòng quạt, phòng bơm, phòng điện, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Đỗ xe: 377 m<sup>2</sup>
- Phòng xử lý nước thải: 10 m<sup>2</sup>
- Phòng quạt: 8 m<sup>2</sup>
- Phòng bơm sinh hoạt: 2 m<sup>2</sup>
- Phòng điện 4 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.2. Tầng hầm B2: 601,6 m<sup>2</sup>

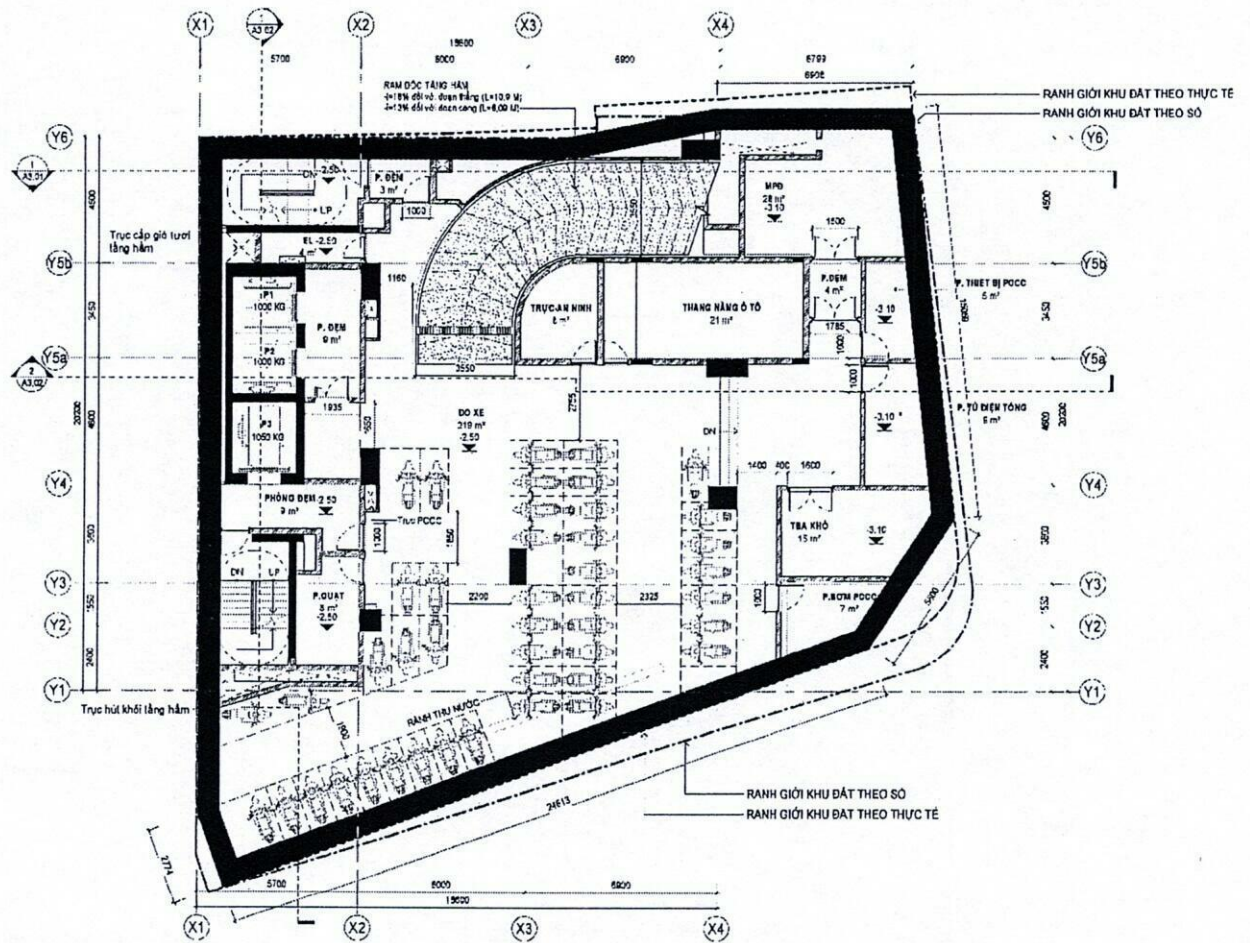


Tầng hầm B2 cao 3,2m: Bố trí khu vực đậu xe ô tô diện tích 391m<sup>2</sup>, thang nâng xe ô tô, phòng đệm, phòng quạt, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Đỗ xe: 391 m<sup>2</sup>
- Phòng quạt: 8 m<sup>2</sup>
- Phòng điện 4 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.3. Tầng hầm B1: 601,6 m<sup>2</sup>

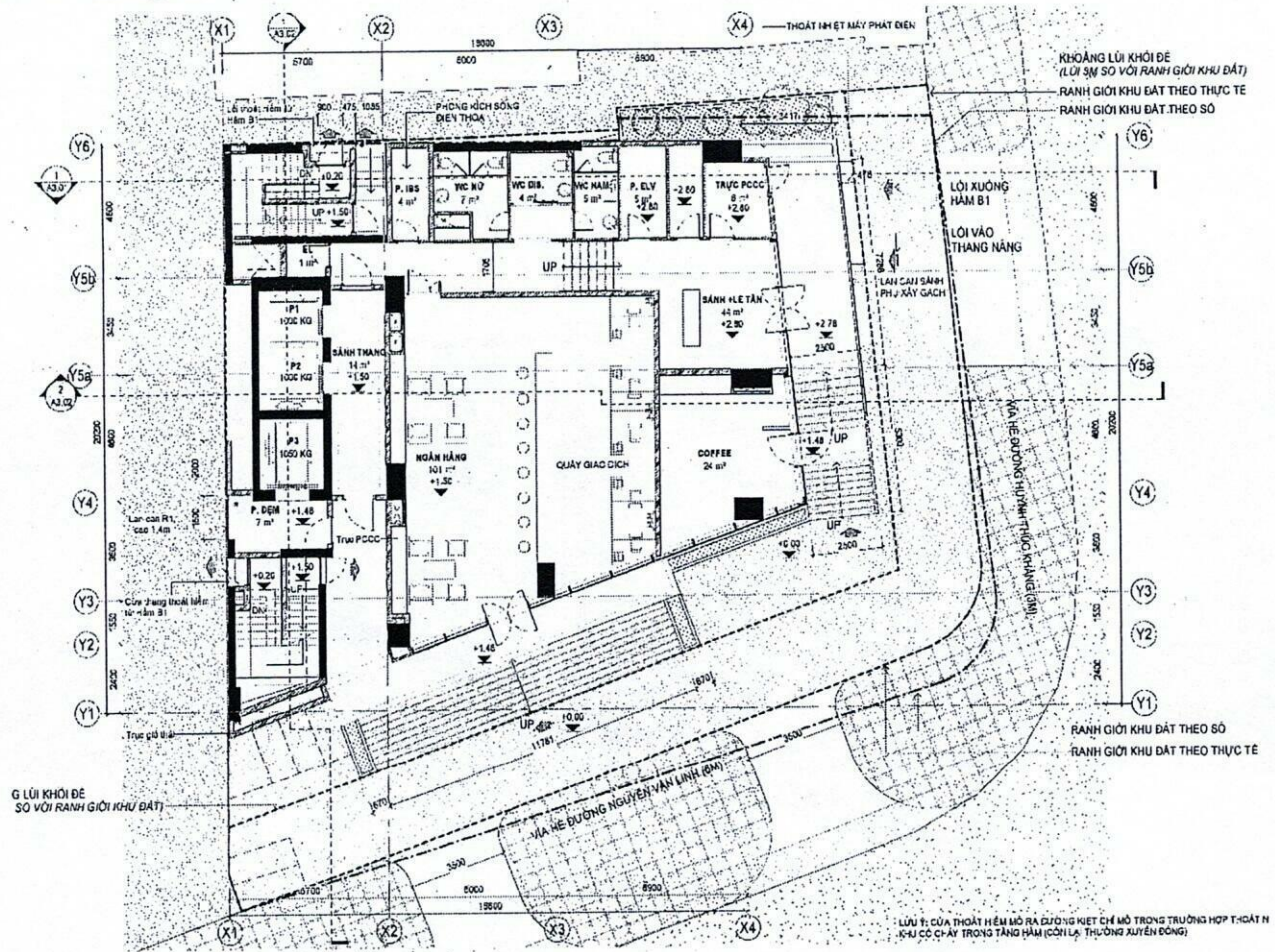


Tầng hầm B1 cao 4m: Bố trí khu vực đậu xe máy diện tích 219m<sup>2</sup>, thang nâng xe ô tô, ram dốc, phòng trực an ninh, phòng máy phát điện, phòng đệm, phòng quạt, phòng bơm PCCC, phòng trạm biến áp khô, phòng tủ điện tổng, phòng thiết bị PCCC, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Đỗ xe: 219 m<sup>2</sup>
- Phòng quạt: 8 m<sup>2</sup>
- Phòng điện: 4 m<sup>2</sup>
- Phòng máy phát điện: 28 m<sup>2</sup>
- Phòng trạm biến áp khô: 15 m<sup>2</sup>
- Phòng bơm PCCC: 7 m<sup>2</sup>
- Trực an ninh: 8 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.4. Tầng 1: 423 m<sup>2</sup>

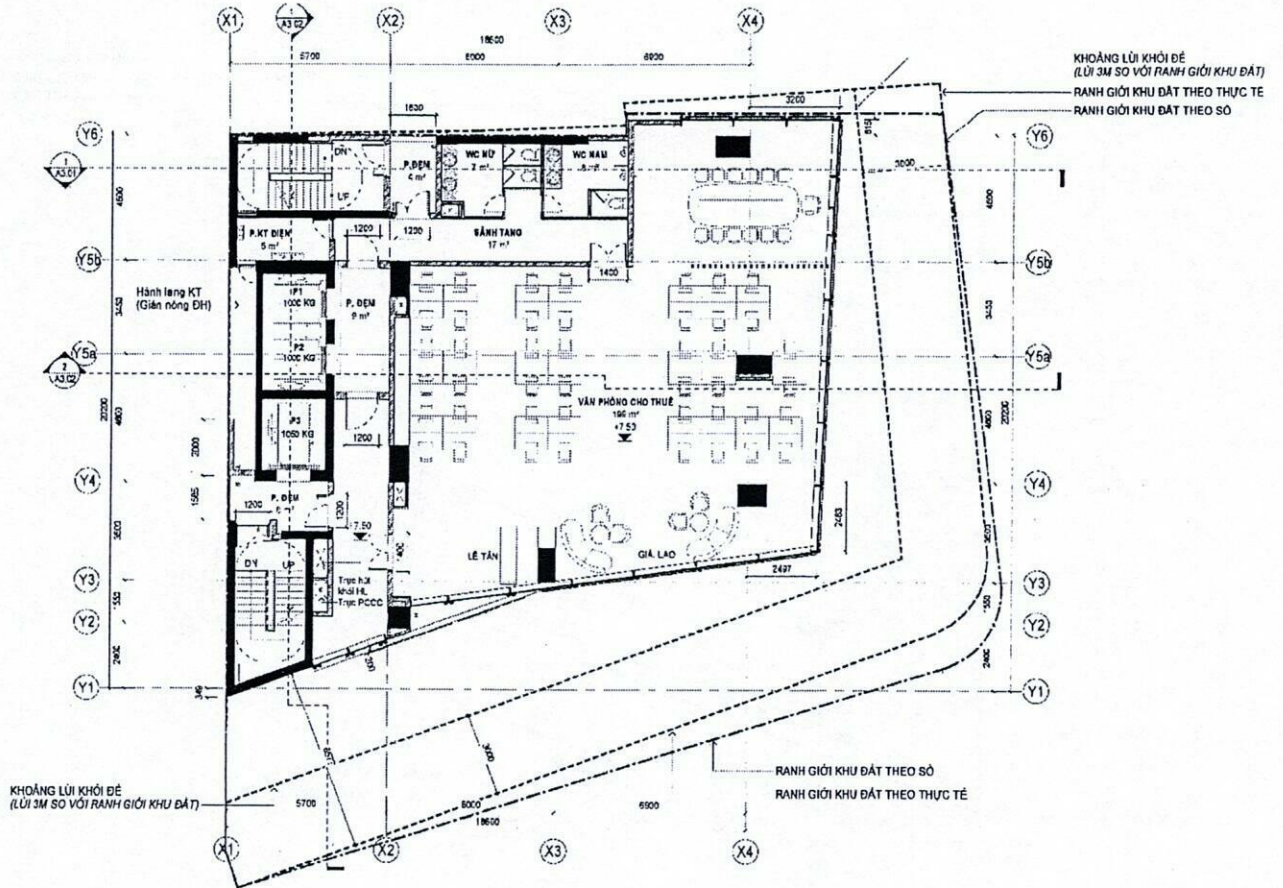


Tầng 1 cao 6m: Bố trí diện tích 125m<sup>2</sup> Văn phòng làm việc, sảnh + lễ tân, phòng trực PCCC, khu vực vệ sinh, phòng đệm, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Ngân hàng (dự kiến): 101 m<sup>2</sup>
- Coffee (dự kiến): 24 m<sup>2</sup>
- Phòng trực PCCC: 6 m<sup>2</sup>
- Phòng phương tiện vật dụng chữa cháy: 4 m<sup>2</sup>
- Sảnh+lễ tân: 44 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.5. Tầng 2: 375,3m<sup>2</sup> và tầng 3: 371 m<sup>2</sup>



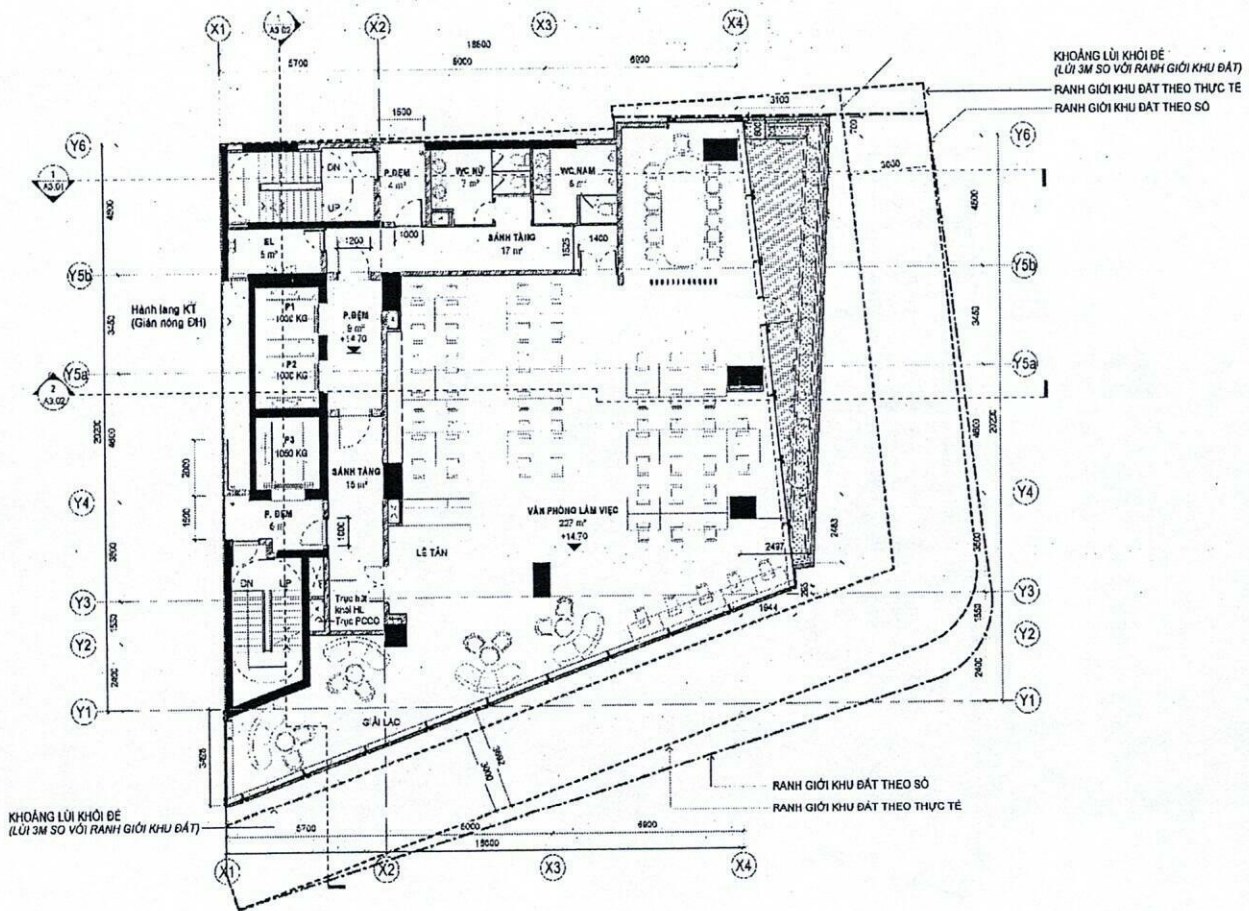
Tầng 2 cao 3,6m: Bố trí diện tích 199m<sup>2</sup> Văn phòng làm việc, sảnh tầng, phòng đệm, khu vệ sinh, thang máy, thang bộ.

Tầng 3 cao 3,6m: Bố trí diện tích 199m<sup>2</sup> Văn phòng làm việc, sảnh tầng, phòng đệm, khu vệ sinh, thang máy, thang bộ

Cụ thể diện tích các công năng/ tầng:

- Văn phòng cho thuê (trung tâm anh ngữ - ): 199 m<sup>2</sup>
- Vệ sinh nam, nữ
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.6. Tầng 4: 424,7 m<sup>2</sup>



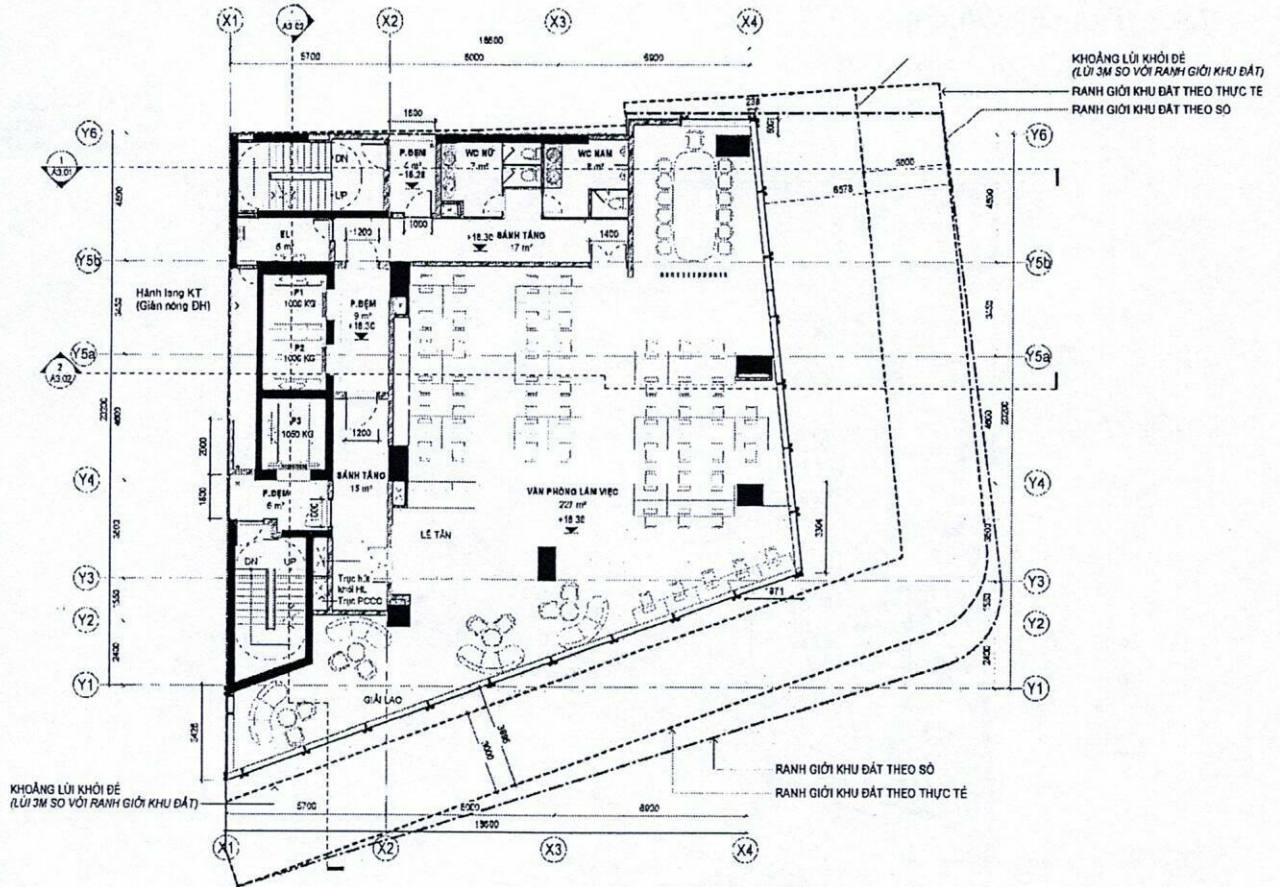
Tầng 4 cao 3,6m: Bố trí diện tích 227m<sup>2</sup> Văn phòng làm việc, sảnh tầng, phòng đệm, khu vệ sinh, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Văn phòng làm việc và thương mại: 227 m<sup>2</sup>
- Vệ sinh nam, nữ
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác



### 7.3.7. Tầng 5: 396,6 m<sup>2</sup>

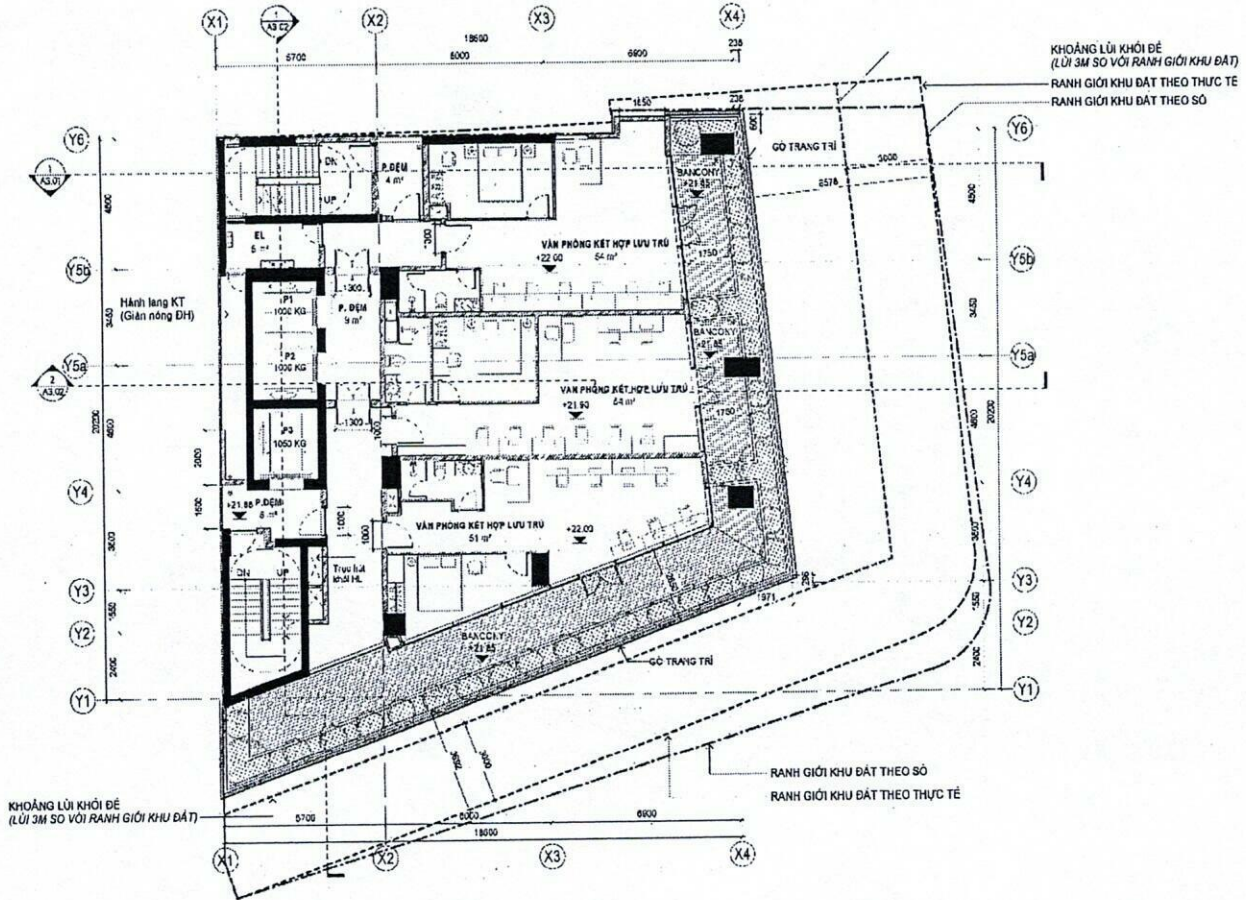


Tầng 5 cao 3,6m: Bố trí diện tích 227m<sup>2</sup> Văn phòng làm việc, sảnh tầng, phòng đệm, khu vệ sinh, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Văn phòng làm việc và thương mại: 227 m<sup>2</sup>
- Vệ sinh nam, nữ
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.8. Tầng 6: 396,6 m<sup>2</sup>

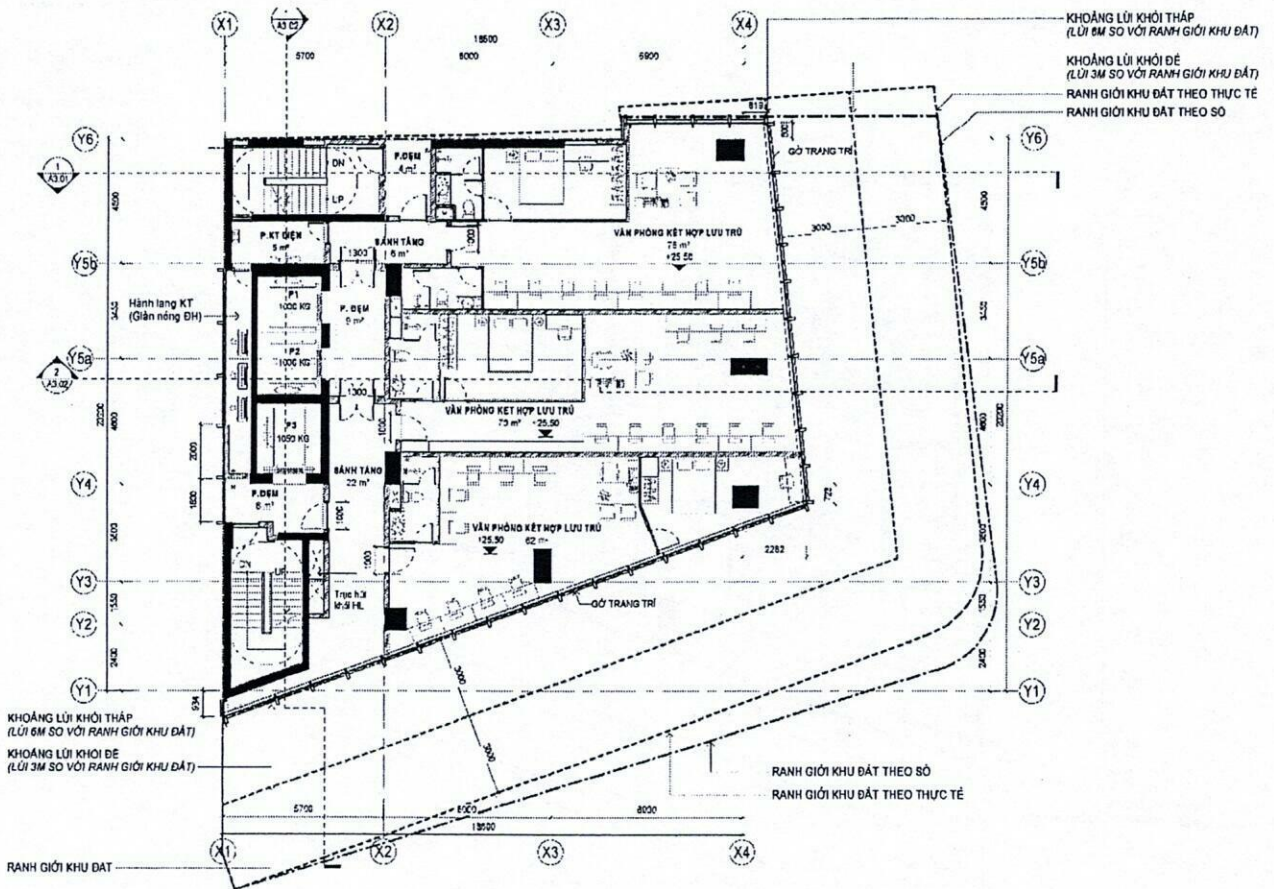


Tầng 6 cao 3,6m: Bố trí Văn phòng kết hợp lưu trú (trong đó diện tích Văn phòng 108m<sup>2</sup> và 3 phòng ngủ), phòng đệm, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 1: 54 m<sup>2</sup>
- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 2: 54 m<sup>2</sup>
- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 3: 51 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.9. Tầng 7,8,9: 354,3 m<sup>2</sup>



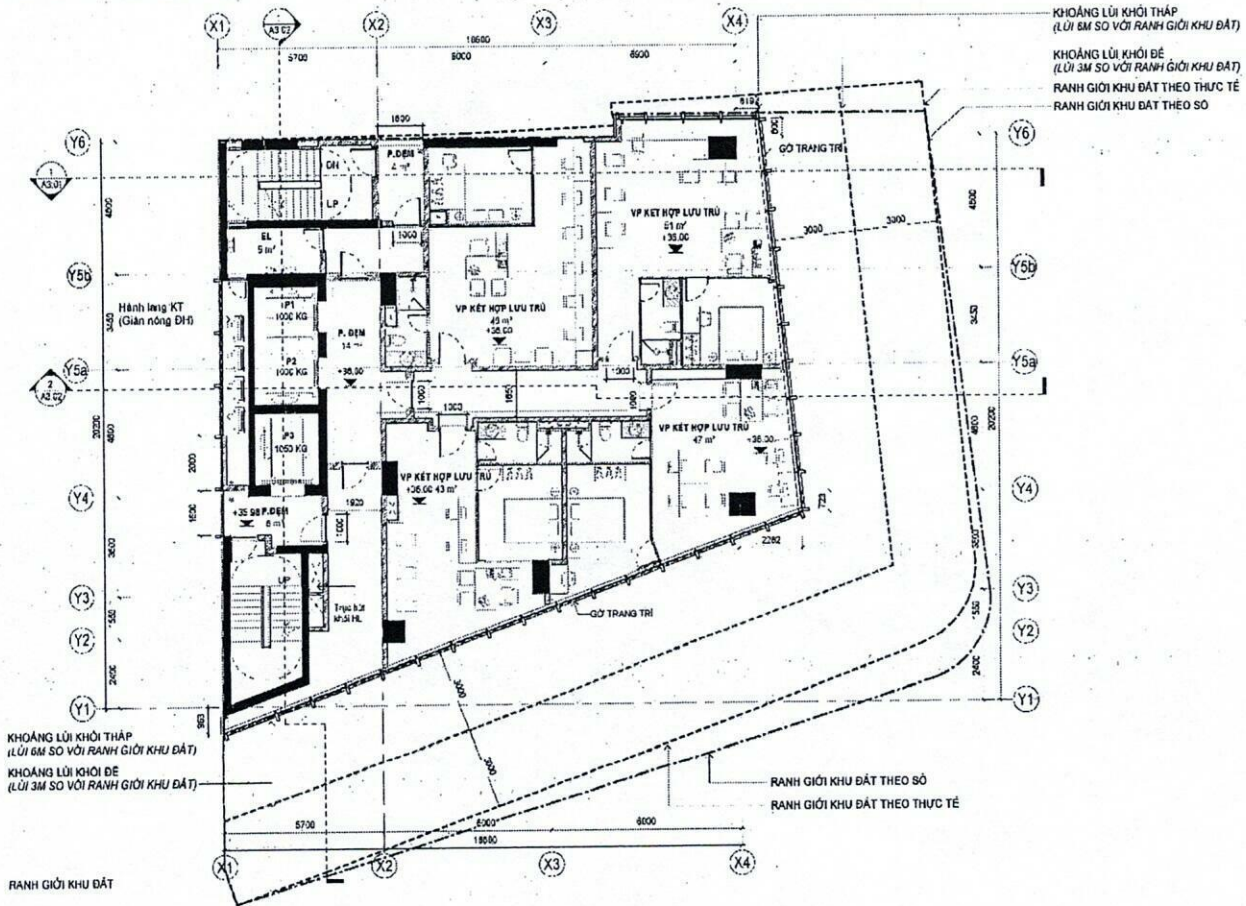
Tầng 7 và tầng 8: cao 3,3m/1 tầng: Bố trí Văn phòng kết hợp lưu trú (trong đó diện tích Văn phòng 144m<sup>2</sup>/ 1 tầng và 3 phòng ngủ/ 1 tầng), phòng đệm, thang máy, thang bộ.

Tầng 9 cao 3,9m: Bố trí Văn phòng kết hợp lưu trú (trong đó diện tích Văn phòng 144m<sup>2</sup> và 3 phòng ngủ), phòng đệm, thang máy, thang bộ;

Cụ thể diện tích các công năng/ tầng:

- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 1: 76 m<sup>2</sup>
- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 2: 70 m<sup>2</sup>
- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 3: 62 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.10. Tầng 10,11: 354,3m<sup>2</sup>



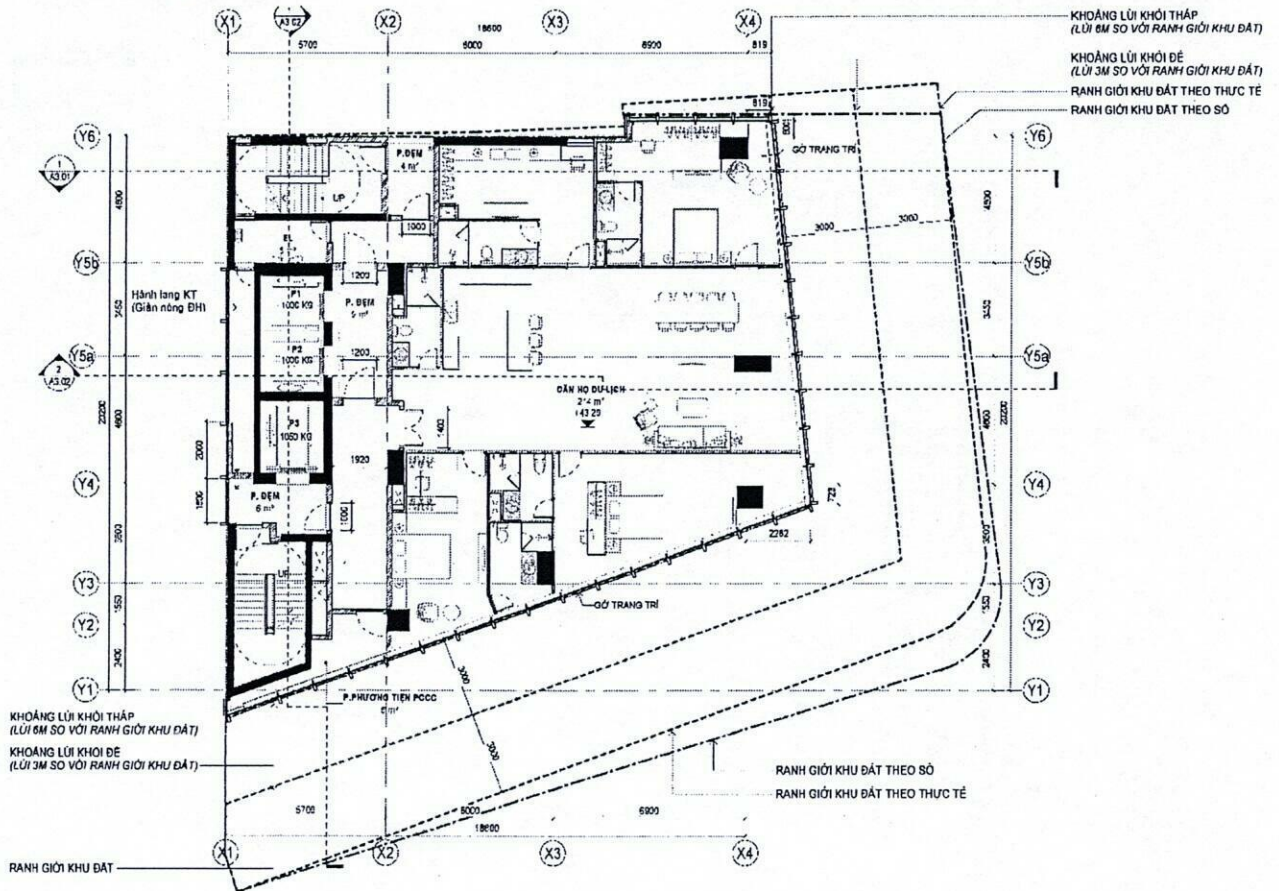
Tầng 10 cao 3,3m: Bố trí Văn phòng kết hợp lưu trú (trong đó diện tích Văn phòng 127m<sup>2</sup> và 4 phòng ngủ), phòng đệm, thang máy, thang bộ;

Tầng 11 cao 3,9m: Bố trí Văn phòng kết hợp lưu trú (trong đó diện tích Văn phòng 127m<sup>2</sup> và 4 phòng ngủ), phòng đệm, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng/ tầng:

- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 1: 48 m<sup>2</sup>
- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 2: 51 m<sup>2</sup>
- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 3: 47 m<sup>2</sup>
- Văn phòng kết hợp căn hộ lưu trú 4: 43 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.11. Tầng 12: 354,3m<sup>2</sup>

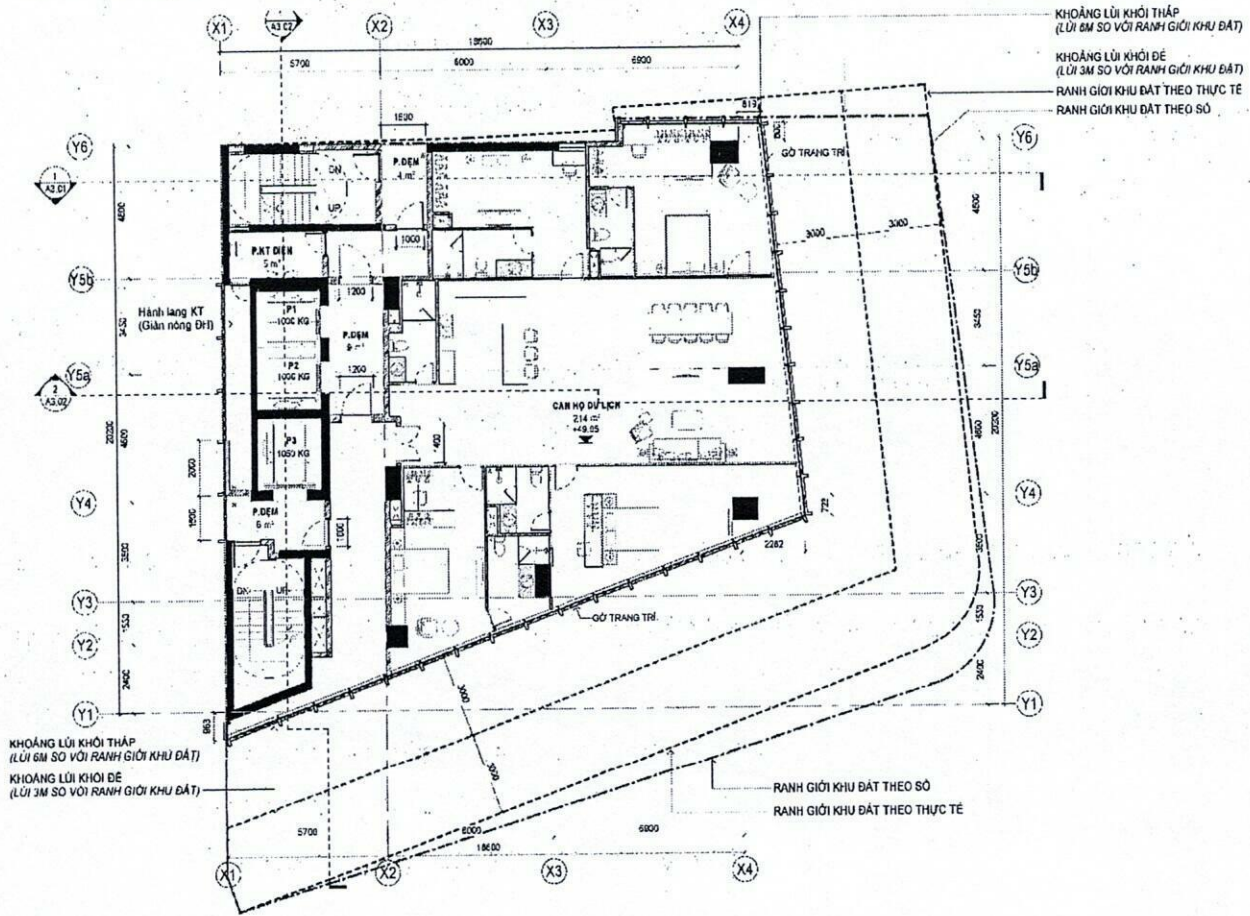


Tầng 12 cao 5,85m: Bố trí căn hộ du lịch (4 phòng ngủ), phòng đệm, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Căn hộ du lịch: 214 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.12. Tầng 13-15: 354,3m<sup>2</sup>



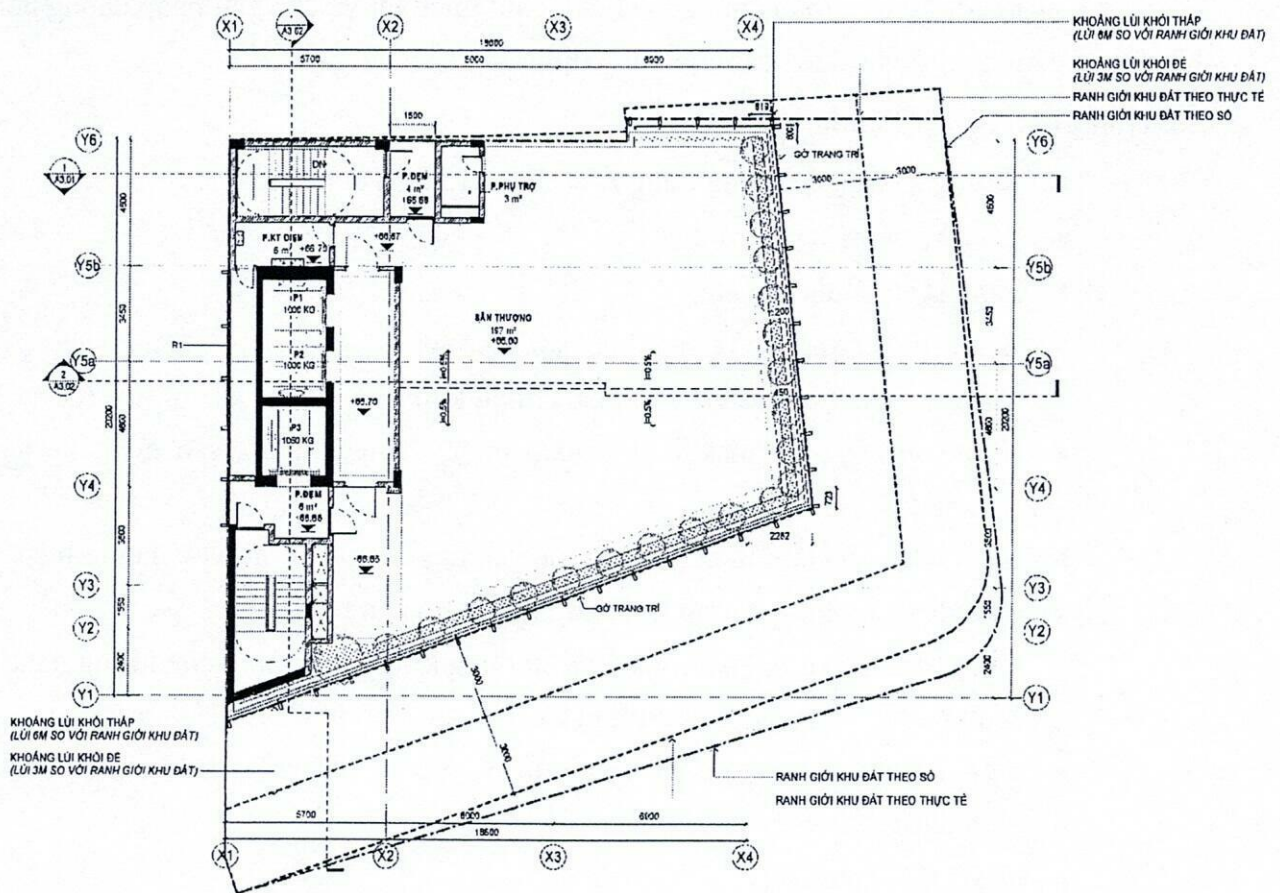
Tầng 13 cao 5,85m: Bố trí căn hộ du lịch (4 phòng ngủ), phòng đệm, thang máy, thang bộ;

Tầng 14 và tầng 15: cao 5,85m/ 1 tầng: Bố trí căn hộ du lịch (4 phòng ngủ/ 1 tầng) phòng đệm, thang máy, thang bộ

Cụ thể diện tích các công năng:

- Căn hộ du lịch: 214 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.3.13. Tầng sân thượng: 104,3m<sup>2</sup>



Tầng tum cao 3,6m: Bố trí phòng phụ trợ, phòng đệm, thang máy, thang bộ.

Cụ thể diện tích các công năng:

- Phòng điện: 5 m<sup>2</sup>
- Phòng phụ trợ: 3 m<sup>2</sup>
- Các không gian phụ trợ, giao thông khác

### 7.4. Giải pháp về hệ thống Facade

Hệ thống Façade gồm: vách kính, lam trang trí, lan can thép và tường sơn hoàn thiện.

Trong đó:

- Vách kính sử dụng vách kính cố định: khung thép hộp, kính màu xanh dương nhạt, độ phản quang thấp, hệ số truyền nhiệt được tính toán đảm bảo theo giải pháp thông gió điều hòa của công trình
- Lan can sắt hộp sơn epoxy chống gỉ màu xám
- Tường hoàn thiện sơn màu trắng
- Lam trang trí sử dụng lam nhôm kích thước 300x100 mm màu ghi đậm (Khối đế), hệ lam nhôm kích thước 100x250 mm màu kem nhạt (Khối tháp)

Hệ façade được tính toán đảm bảo chống chịu thiên tai và các giải pháp chống nóng thông gió, đảm bảo lối vào trên cao theo quy định.

#### 7.5. Giải pháp về vật liệu hoàn thiện

- Tường xây gạch không nung KT: 75 x 115 x 170 mm;
  - Lát nền bằng gạch granite;
  - Sàn tầng lát đá granite;
  - Bạc cấp cầu thang bộ hoàn thiện sơn Epoxy;
  - Tường ngoài nhà mastic sơn màu chống kim;
  - Tường trong nhà, mastic sơn hoàn thiện. Khu vệ sinh, sàn nước ốp gạch Granite;
  - Sàn thang ốp tấm inox sọc nhuyền đen dày 1mm, kết hợp ốp đá tự nhiên,
  - Cửa đi nhôm kính cường lực 1 lớp (khu vực công cộng )
  - Vách, cửa sổ xung quanh tòa nhà sử dụng kính hộp màu xanh dương nhạt, kính dày 24 – 28mm tùy từng vị trí;
  - Cửa đi phòng khung nhôm kính, cửa gỗ;
  - Cửa chống cháy vị trí cầu thang bộ;
  - Vách tấm compact;
  - Trần thạch cao;
  - Sàn các phòng, hành lang lát gạch Granite kt: 600 x 600 mm; sàn vệ sinh lát gạch Granite chống trượt kt: 300 x 600 mm; tường vệ sinh ốp gạch Granite 300 x 600 mm; bạc cầu thang và bàn thang đỡ BTCT toàn khối, hoàn thiện sơn Epoxy, sàn ban công lát tấm xi măng giả gỗ kt 50x3050x16mm
  - Lan can cầu thang sắt sơn chống gỉ.
  - Sân thượng xử lý chống thấm 3 lớp, lát Granite khu vực giao thông bộ.
  - Mái BTCT, xử lý chống thấm;
-



## 7.6. Tính toán diện tích đỗ xe và phương án bố trí bãi đỗ xe trong công trình

### 7.6.1. Tính toán diện tích đỗ xe

Theo QCVN 01:2021/BXD:

- Cũ 100m<sup>2</sup> sàn sử dụng dịch vụ thương mại, văn phòng cần 01 chỗ đỗ xe ô tô 25m<sup>2</sup> đã bao gồm giao thông nội bộ.
- Khách sạn dưới 3 sao, công trình dịch vụ, văn phòng, trụ cơ quan thông thường phải có số chỗ đỗ xe  $\geq 50\%$  quy định trên

Theo QĐ 2089/QĐ-UBND ngày 15/06/2020 của UBND tp. Đà Nẵng: đối với khu vực trung tâm yêu cầu đáp ứng thêm 20% diện tích đỗ xe tối thiểu.

**Do đó, nhu cầu diện tích đỗ xe cho các không gian được tính:**

- Dự án có 1771m<sup>2</sup> văn phòng làm việc và thương mại, diện tích đỗ xe cần là:  
 $1771/100 \times 25 = 442.75\text{m}^2$
- Dự án có 36 buồng ngủ (bao gồm căn hộ kết hợp lưu trú và căn hộ du lịch, diện tích đỗ xe cần là:  $36/4 \times 25 \times 0.5 = 112.5\text{m}^2$

Tổng diện tích đỗ xe cần:  $442.75 + 112.5 = 555.25\text{m}^2$

Diện tích đỗ xe thêm 20% theo QĐ 2089/UBND:  $555.25 \times 20\% = 111.25\text{m}^2$

Tổng diện tích đỗ xe cần là:  $555.25 + 111.25 = 666.3\text{m}^2$

**Diện tích đỗ xe bố trí trong dự án: 1099m<sup>2</sup>**

- Tại tầng hầm B1: 219 m<sup>2</sup> (Đỗ xe máy và xe đạp)
- Tại tầng hầm B2: 391 m<sup>2</sup>
- Tại tầng hầm B3: 377 m<sup>2</sup>

Vì vậy, dự án bố trí đảm bảo diện tích đỗ xe.

### 7.6.2. Tính toán bố trí số chỗ đỗ xe

Cơ sở tính toán: theo QCVN 01:2021/BXD và QĐ 2089/QĐ-UBND của UBND thành phố Đà Nẵng

- Văn phòng làm việc và thương mại: 100m<sup>2</sup> diện tích sử dụng cần 1 chỗ để xe 25m<sup>2</sup>
- Căn hộ du lịch, căn hộ kết hợp lưu trú: 4 buồng ngủ cần 1 chỗ để xe ô tô 25 m<sup>2</sup> (<50 phòng được phép tính 50%)
- QĐ 2089: đối với khu vực trung tâm yêu cầu đáp ứng thêm 20% diện tích và số chỗ đỗ xe tối thiểu.

**Do đó, nhu cầu số chỗ đỗ xe được tính:**

- Dự án có 1771m<sup>2</sup> diện tích văn phòng làm việc và thương mại, số chỗ đỗ xe ô tô cần là:  $1771/100 = 18$  chỗ
-

- Dự án có 36 buồng ngủ (bao gồm phân ở trong văn phòng kết hợp lưu trú và căn hộ du lịch, số chỗ đỗ xe ô tô cần là:  $36/4 \times 0.5 = 5$  chỗ, **Tổng dự án cần:**

- Số chỗ đỗ xe ô tô:  $18 + 5 = 23$  chỗ đỗ xe ô tô

**Tổng dự án cần sau khi tăng 20% (theo QĐ-2089/QĐ-UBND):**

- Số chỗ đỗ ô tô:  $23 \times 120/100 = 28$  chiếc

**Dự án bố trí được:**

- 30 chỗ đỗ ô tô tại tầng hầm (Diện tích đỗ xe B2+B3 =  $768/25 = 30$  chỗ)
- 219 m<sup>2</sup> diện tích đỗ xe máy

**Vì vậy số chỗ đỗ ô tô ở dự án đảm bảo quy định**

### 7.7. Giải pháp bảo đảm người khuyết tật sử dụng

Khu vệ sinh khu vực công cộng tầng 1 có vệ sinh riêng cho người khuyết tật tiếp cận sử dụng theo tiêu chuẩn hiện hành.

### 7.8. Giải pháp thiết kế kết cấu:

a. Phần móng:

Sau khi xem xét điều kiện: địa chất thủy văn, tính bền vững, tính kinh tế, điều kiện thi công, tiến độ thi công,... Đơn vị tư vấn đi đến quyết định thiết kế phương án móng cọc khoan nhồi kết hợp đài móng nhằm đảm bảo khả năng chịu lực của toàn công trình, đảm bảo độ bền vững theo thời gian công trình, tiết kiệm chi phí xây dựng cho chủ đầu tư ở mức có thể, điều kiện thi công khu vực và các công trình hiện hữu lân cận.

b. Phần thân:

Hệ kết cấu chính của kết cấu gồm: Các cấu kiện bao gồm cột BTCT kết hợp với hệ dầm sàn truyền thống và hệ dầm sàn bê tông dự ứng lực. Tường gạch xây chèn giữa các kết cấu khung ngoài nhiệm vụ bao che, phân chia không gian và cách âm, cách nhiệt cho công trình, tường còn đóng vai trò làm tăng độ cứng của khung.

Kết cấu khung BTCT được xem là hợp lý có thể vượt nhịp vừa phải đủ thỏa mãn cho công trình này và có thể đảm bảo các công năng sử dụng của công trình.

Vật liệu sử dụng:

- Bê tông mác 400, đá 1 x 2.
- Thép có fi < 10 dùng loại CB240T = 2100 kg/cm<sup>2</sup>
- Thép có fi ≥ 10 dùng loại CB400V = 3500 kg/cm<sup>2</sup>

**Tiêu chuẩn áp dụng:**

Công trình này được thiết kế dựa theo tiêu chuẩn Việt Nam

TCVN 2737 – 1995

Tải trọng và tác động – Tiêu chuẩn thiết kế.

QCVN 02 : 2009

Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia – Số liệu điều kiện tự nhiên dùng

trong xây dựng.

TCVN 5574 – 2018

Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Tiêu chuẩn thiết kế.

TCVN 5575 – 2012	Kết cấu thép – Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 9362 – 2012	Thiết kế nền nhà và công trình – Tiêu chuẩn thiết kế.
TCVN 4453 – 1995	Kết cấu bê tông và bê tông cốt thép – Quy phạm thi công và nghiệm thu.
TCXDVN 305:2004	Bê tông khối lớn – Quy phạm thi công và nghiệm thu.
TCVN 9386 – 2012	Thiết kế công trình chịu động đất.

### 7.9. Giải pháp cấp điện:

Toàn bộ hệ thống điện của dự án được tính toán dựa trên cơ sở phụ tải đơn lẻ, sau đó tổng hợp lại thành tổng công suất của toàn hệ thống. Hệ thống bao gồm: Hệ thống cung cấp điện cho thang máy, chiếu sáng hành lang, chiếu sáng và ổ cắm tại các khu chức năng. Hệ thống điện của các phòng làm việc, và các khu phụ trợ, hệ thống cung cấp điện cho hệ thống điều hòa thông gió,...

Nguồn cung cấp điện cho công trình gồm 1 máy biến áp 320kVA được cấp bởi nguồn điện áp 22kV phía ngoài hàng rào dự án. Điểm cấp điện sẽ được Công ty điện lực Đà Nẵng chỉ định, phạm vi thực hiện của hồ sơ này từ phía sau trạm điện đến trong bộ công trình, phần hồ sơ trạm điện và đường dây trung thế do đơn vị khác thực hiện.

Trong tòa nhà bố trí 01 máy phát điện dự phòng với công suất là 1 x 320kVA để cấp điện cho phụ tải công trình.

#### Tiêu chuẩn thiết kế:

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam.
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình xây dựng và sử dụng năng lượng hiệu quả.
- Các tiêu chuẩn và Quy phạm trang thiết bị điện- 11TCN 18-19-20-21 – 2006.
- Đặt thiết bị điện trong nhà ở và công trình công cộng - Tiêu chuẩn thiết kế: TCVN 9206 – 2012.
- Chiếu sáng nhân tạo trong công trình dân dụng- TCXD 16 : 1986.
- Chiếu sáng nhân tạo bên ngoài các công trình công cộng và kỹ thuật hạ tầng đô thị - Tiêu chuẩn thiết kế- TCXDVN 333 : 2005.
- Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà – Phần 5-51: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện – Quy tắc chung: TCVN 7447-5-51: 2010.
- Hệ thống lắp đặt điện của các toàn nhà – Phần 5-53: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện - Cách ly, đóng cắt và điều khiển: TCVN 7447-5-53: 2010.
- Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà – Phần 5-55: Lựa chọn và lắp đặt thiết bị điện - Các thiết bị khác: TCVN 7447-5-55: 2010.
- TCVN 9385:2010 Chống sét cho các công trình xây dựng. Hướng dẫn thiết kế, kiểm tra và bảo trì hệ thống;
- TCVN 9888-1:2013 Bảo vệ chống sét - Nguyên tắc chung;

- TCVN 9888-2:2013 Bảo vệ chống sét – Quản lý rủi ro;
- TCVN 9888-2:2013 Bảo vệ chống sét - Thiệt hại vật chất đến kết cấu và nguy hiểm tính mạng;
- TCVN 9888-3:2013 Bảo vệ chống sét – Hệ thống điện và điện tử bên trong các kết cấu;
- Hệ thống lắp đặt điện của các tòa nhà – TCVN 7447
- Ergonomi – chiếu sáng nơi làm việc – Phần 1: Trong nhà – TCVN 7114 – 1:2008 – ISO 8995-1:2002.
- QCVN 12/2014/BXD Hệ thống điện nhà ở và nhà công cộng.
- QCVN 09/2017/BXD Về các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả.
- Các Tiêu chuẩn liên quan khác.

#### **7.10. Giải pháp cấp thoát nước:**

Nguồn nước cấp cho công trình được lấy từ mạng lưới đường ống phân phối dọc theo đường Nguyễn Văn Linh. Chi tiết và vị trí đầu nối sẽ được Chủ đầu tư làm việc với Công ty cấp nước sạch thành phố.

Cấu trúc hệ thống cấp nước: Nước được tuyến ống phân phối của thành phố cấp đến qua đồng hồ đo nước đến bể chứa nước ngầm chung đặt bên trong công trình. Bơm nước sẽ bơm nước từ bể chứa nước ngầm lên bể chứa nước trên mái của công trình.

Hệ thống thoát nước cho công trình là hệ thống thoát nước riêng, được xử lý qua bể sau đó thoát thẳng ra hệ thống thoát nước thành phố.

##### **7.10.1. Phương án cấp nước:**

Nước từ mạng lưới chung của thành phố trên trục đường D1 cấp vào bể chứa ngầm của công trình thông qua đồng hồ đo lưu lượng. Bể chứa được tính toán để đủ cấp cho sinh hoạt và các dịch vụ khác thời có dự trữ để chữa cháy cho công trình đúng theo tiêu chuẩn thiết kế về phòng cháy chữa cháy. Nước được bơm từ bể chứa lên các kết nước trên mái của khối Trụ Sở rồi cấp xuống các tầng để phân phối đến các đối tượng dùng nước.

Các thiết bị hỗ trợ bao gồm:

Nước từ đường ống bên ngoài vào bể được đóng ngắt tự động khi đầy bằng van phao.

Hệ thống bơm nước từ bể chứa lên kết được thực hiện tự động bởi các rơ le đo tín hiệu mực nước.

Nước được cấp từ bể nước mái cấp đến các thiết bị vệ sinh. Các tầng trên cùng gần bồn nước mái không đủ áp để cấp đến các thiết bị vệ sinh phải dùng bơm tăng áp để duy trì áp cấp đến các thiết bị.

##### **7.10.2. Phương án thoát nước:**

Nước thải được thu gom theo từng hệ thống đường ống riêng để tách và xử lý sơ bộ trước khi đưa về trạm xử lý tập trung.

Nước từ bồn cầu, chậu tiểu được xử lý sơ bộ qua bể tự hoại chuyển qua hố gom của bể

xử lý nước thải chung.

Nước tắm rửa sàn, rửa mặt khu vệ sinh được thu gom về hố gom của bể xử lý.

Tất cả các nước thải này được thu gom về bể xử lý nước thải tập trung nước khi thoát ra hệ thống mạng lưới thoát nước đô thị.

Hệ thống nước mưa được thu gom riêng và thải trực tiếp ra đường cống thoát nước mưa bên ngoài.

Các hệ thống đường ống này được thông hơi thoát khí phù hợp để đảm bảo vấn đề thoát nước cũng như tránh phát sinh mùi hôi trong công trình.

#### **7.11. Hệ thống phòng cháy chữa cháy:**

Để đảm bảo an toàn tuyệt đối về con người và tài sản, chấp hành các quy định về an toàn PCCC của Nhà nước Việt Nam, chúng tôi thiết kế hệ thống báo cháy bằng các loại bình bột khí xách tay, xe đẩy cho công trình... Hệ thống phòng chống hỏa hoạn được thiết kế dựa trên các tiêu chuẩn thiết kế mới nhất của Việt Nam và các tiêu chuẩn nước ngoài.

#### **7.12. Hệ thống phòng chống sét**

Dự án sẽ bố trí hệ thống phòng chột sét để tránh sét đánh thẳng vào công trình trong khuôn viên Dự án. Hệ thống kim thu sét được lắp trên các đầu mái được nổi đất bằng cọc tiếp địa chông sâu trong lòng đất theo đúng tiêu chuẩn. Việc thiết kế tuân thủ theo quy phạm Việt Nam và quốc tế.

#### **7.13. Hệ thống điều hòa không khí – thông gió**

Hệ thống điều hòa không khí cần được xem xét chi tiết về kiểu điều hòa thích hợp nhất cho từng trường hợp riêng biệt. Các mục tiêu để lựa chọn phương án phù hợp nhất là: Cung cấp mức độ phù hợp về tiện nghi, đáp ứng các giải pháp kiến trúc. Chi phí ban đầu. Cung cấp & lắp đặt đạt chất lượng. Vận hành hiệu quả. Chi phí vận hành và bảo trì và thời gian hư hỏng thấp nhất. Dự án sẽ bố trí hệ thống điều hòa trung tâm vì không gian rộng lớn nên việc làm lạnh cho cả văn phòng tòa nhà lớn cần một công suất hoạt động rất lớn và có giải pháp lắp đặt theo hệ thống. Chính vì vậy, hệ thống điều hòa trung tâm với lưu lượng môi chất lớn có thể thay đổi được và là giải pháp tốt nhất.

Hệ thống thông gió có chức năng thải cá khí độc hại, tạo ra môi trường thông thoáng nhằm tránh cho nhân viên không hít phải các khí độc hại.

#### **7.14. Hệ thống mạng thông tin liên lạc:**

- Hệ thống cáp mạng, máng cáp và đầu nối đến từng vị trí sử dụng.
  - Hệ thống cáp có tính độc lập.
  - Hệ thống thiết bị phục vụ cho kết nối hệ thống mạng máy tính ( Switch, Hub ), hệ thống IPTV...
  - Giải pháp kết nối Internet
  - Giải pháp bảo vệ hệ thống
  - Cung cấp kết nối không dây cho các phòng làm việc và toàn bộ tòa nhà
-

- Hệ thống camera giám sát tòa nhà

### **7.15. Hệ thống âm thanh thông báo**

- Hệ thống âm thanh thiết kế là hệ thống âm thanh thông báo được lắp đặt cố định tại hành lang, các sảnh... Có thể phát tín hiệu âm thanh thông báo tới mọi vị trí trong công trình với chất lượng âm thanh tốt, âm thanh rõ và có áp lực đủ mạnh.

- Hệ thống truyền thanh thông báo sự cố phục vụ cho hoạt động điều hành các bản tin thông báo phục vụ cho việc thông báo, cảnh báo các sự cố.

- Hệ thống camera giám sát toàn nhà

## **8. NHỮNG YẾU TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN MÔI TRƯỜNG TRONG QUÁ TRÌNH THI CÔNG:**

### **8.1. Các nguồn gây ô nhiễm chính:**

Những yếu tố gây ô nhiễm môi trường trong quá trình hoạt động của dự án sau:

#### **8.1.1. Trong thời gian xây dựng dự án:**

- Tiếng ồn và khí thải phát sinh chủ yếu do hoạt động của các thiết bị thi công cơ giới và các phương tiện vận chuyển đất đá, nguyên vật liệu thi công.
- Bụi, đất, cát, đá, phát sinh trong quá trình san lấp, xây dựng và vận chuyển.

#### **8.1.2. Trong quá trình hoạt động dự án:**

- Nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt của cán bộ công nhân làm việc trên công trường.  
Chất thải rắn sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt của cán bộ công nhân làm việc trên công trường.
- Chất thải rắn sinh hoạt: Chất thải rắn sinh ra trong quá trình xây dựng thi công xây dựng chủ yếu là rác thải sinh hoạt bao gồm các thành phần sau: rác thực phẩm, giấy thải và các loại chất thải khác.
- Ngoài ra, đất trong khu dân cư có thể bị ô nhiễm rác thải, phân và phế thải đô thị bừa bãi bởi vì chúng là môi trường cho vi sinh vật, vi khuẩn, vi khuẩn gây bệnh sinh sôi nảy nở hoặc đất có thể bị ô nhiễm bởi các chất độc hại, các tạp chất rắn vô cơ và phế thải bền vững khác ( vật liệu xây dựng, sắt thép, bao bì nhựa... ).
- Bụi và tiếng ồn: Tiếng ồn từ các xe, máy hoạt động có ảnh hưởng tới hệ thần kinh của công nhân vận hành máy móc và dân cư xung quanh. Độ ồn phụ thuộc vào loại xe, máy và tình trạng kỹ thuật của chúng. Trong khuôn khổ của báo cáo này mức ồn cụ thể của từng loại máy và thiết bị thi công không nêu ra nhưng thông thường độ ồn của các xe máy hạng nặng khoảng 100dBA.

### **8.2. Đánh giá tác động các yếu tố Tự nhiên – Kinh tế - Xã hội:**

#### **8.2.1. Tác động đến môi trường nước:**

- Ảnh hưởng của nước thải ô nhiễm các chất hữu cơ.
- Ảnh hưởng của nước thải dầu mỡ.
- Ảnh hưởng của chất rắn lơ lửng trong nước thải.
- Ảnh hưởng của nước thải chứa nhiều chất dinh dưỡng.

#### **8.2.2. Tác động đến môi trường khí:**

---

- Ảnh hưởng của bụi.
- Ảnh hưởng của khí NO<sub>2</sub>.
- Ảnh hưởng của khí CO.
- Ảnh hưởng của khí CO<sub>2</sub>.

### 8.2.3. Tác động với khí hậu:

Trong số các khí thải trên có một số gây tác hại xấu đối với khí hậu như NO<sub>2</sub> tạo nên mưa axit phá hủy tầng ozon gây nên hiệu ứng nhà kính, làm tăng nhiệt độ không khí.

### 8.2.4. Tác động của tiếng ồn và rung động:

- Tiếng ồn và rung động cũng là yếu tố có tác động đến sức khỏe của con người.
- Tiếng ồn gây ảnh hưởng đến thính giác của con người, cũng như các cơ quan khác, như rối loạn chức năng thần kinh gây đau đầu chóng mặt...
- Rung động tuy không ảnh hưởng đến sức khỏe con người, nhưng nếu độ rung động lớn, có thể gây lún không đều làm sạt lở các công trình lân cận, gây biến dạng các kết cấu xây dựng.

### 8.2.5. Tác động của chất thải rắn:

Trong trường hợp chất thải rắn không được thu gom và xử lý kịp thời, có thể làm tắc nghẽn cống rãnh, khi phân hủy lên men tạo nên mùi thối và sinh ra các loại côn trùng như ruồi, muỗi... làm mất mỹ quan và ảnh hưởng đến sức khỏe của người dân trong khu vực.

### 8.2.6. Tác động đến hệ sinh thái:

Sau khi dự án đưa vào hoạt động, vùng đất ao, hồ và cây cỏ nơi đây sẽ trở thành nhà ở và các công trình công cộng, môi trường sinh thái trong lành sẽ bị thay thế bởi môi trường sống công nghiệp bao gồm khói bụi và tiếng ồn... Do vậy cần bố trí thật nhiều cây xanh trong khu đô thị (gồm cây xanh đô thị lẫn cây xanh tiêu khu dân cư quy hoạch đã làm) để trả lại đến mức tối đa có thể hệ sinh thái như ban đầu.

## 8.3. Biện pháp khắc phục:

### 8.3.1. Khống chế ô nhiễm trong quá trình thi công thực hiện:

#### 8.3.1.1. Khói bụi:

Có kế hoạch, giải pháp thi công và vận chuyển vật tư thích hợp để hạn chế bụi tại khu vực công trường. Hạn chế việc tập kết vật tư tập trung vào cùng một thời điểm. Thường xuyên phun nước đường để hạn chế một phần bụi đất có thể phát tán vào không khí. Các xe chuyên chở trở vật liệu vào công trình, cần phải được phủ kín bằng bạt, tránh tình trạng rơi vãi và được kiểm soát phun nước kỹ trước khi tham gia vào hệ thống giao thông chung.

#### 8.3.1.2. Tiếng ồn và rung động:

Các thiết bị thi công gây tiếng ồn lớn như búa máy, máy khoan, máy đào... không được hoạt động trong khoảng thời gian từ 18 giờ đến 6 giờ sáng hôm sau.

#### 8.3.1.3. Nước thải:

Trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, xi măng trôi vãi trên mặt đất cần được thu gom vào trước khi thải ra kênh rạch.

-----

#### **8.3.1.4. Chất thải rắn:**

Các loại chất thải rắn chủ yếu là đất, cát, đá, xà bần, xi măng, cospha phải được tập trung vào khu vực bãi chôn. Các loại chất thải này phải được vận chuyển vào bãi rác của thành phố.

#### **8.3.2. Không chế ô nhiễm khi dự án đi vào hoạt động:**

##### **8.3.2.1. Đối với nước thải sinh hoạt:**

- Nước thải sinh hoạt được dẫn từ các căn hộ ra hệ thống chung và được xử lý sơ bộ qua hệ thống hầm tự hoại. Sau khi qua bể tự hoại nước thải được dẫn vào hệ thống cống chính.
- Nước mưa từ mái nhà, đường phố... sẽ lồi cuốn theo rác bần. Nước mưa này được chảy vào các hố gas au khi qua các song chắn rác, sau đó theo hệ thống đường ống chính thành phố.

##### **8.3.2.2. Đối với rác thải sinh hoạt:**

Theo phương án thì toàn bộ rác trong khu dân cư sẽ được Công ty môi trường đô thị thu gom và vận chuyển đến nơi xử lý theo qui định.

##### **8.3.2.3. Các biện pháp phòng cháy, chữa cháy:**

- Các trụ nước chữa cháy phải được bố trí theo các đường giao thông bên ngoài và nội bộ theo quy hoạch.
- Thiết lập các hệ thống báo cháy, đèn tín hiệu và thông tin tốt, các thiết bị và phương tiện phòng chống cháy hiệu quả.
- Tổ chức và huấn luyện thường cái đội PCCC của từng khu vực nhằm hạn chế triệt để thiệt hại khi có sự cố xảy ra.

##### **8.3.2.4. Giám sát chất lượng môi trường:**

Trong quá trình chuẩn bị công trường, san ủi mặt bằng, thi công công trình và vận hành, việc quan trắc, kiểm tra, đo đạc và đánh giá tác động môi trường phải được tiến hành liên tục theo đúng quy định trong thông tư 276/TT-MTg của bộ khoa học công nghệ và môi trường ban hành ngày 06/3/1997 để đảm bảo kiểm soát các tác động đối với việc thực hiện dự án và đề ra các giải pháp thực hiện để ngăn ngừa sự suy thoái cũng như bảo vệ môi trường xung quanh. Để thực hiện đánh giá tác động môi trường khi thực hiện dự án, việc thiết lập một hệ thống kiểm tra, đo đạc và quan trắc là rất cần thiết. Từ các số liệu quan trắc đo đạc được về các yếu tố môi trường bị tác động, sẽ có các giải pháp hữu hiệu và kịp thời để quản lý và xử lý.

## **9. HIỆU QUẢ XÃ HỘI**

### **9.1. Về Văn hóa – Xã hội**

Cùng với sự phát triển của thành phố, công trình “Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch” sẽ được đầu tư cơ sở vật chất đồng bộ, hiện đại đáp ứng kịp thời môi trường làm việc của đội ngũ cán bộ, nhân viên công ty cổ phần dược Danapha.

Dự án thành công cũng sẽ là bước đầu kích thích các nhà đầu tư khác tham gia vào phát triển thị trường đầu tư tại TP Đà Nẵng, đặc biệt là ngay Trung tâm thành phố.

Dự án cũng ảnh hưởng đến kết quả phát triển của xã hội, tận dụng được không gian,



không gian của một đô thị văn minh, trong một quy hoạch hiện đại văn minh của đô thị, Sẽ có nhiều mảng không gian phát triển đô thị khang trang và thẩm mỹ làm điểm cho các dự án nhà ở khác trong tương lai.

Xét về tổng thể và cụ thể Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch là một dự án bền vững vì phù hợp với chính sách chủ trương tầm vĩ mô và đáp ứng nhu cầu thị trường cung – cầu mặt bằng cho thuê, căn hộ lưu trú mang lại rất nhiều lợi ích trong quá trình phát triển thành phố Đà Nẵng. Không có những hạn chế tiêu cực hay đi ngược lại xu thế phát triển về văn hóa, xã hội chính trị góp phần làm đô thị Đà Nẵng văn minh hơn.

Xét về hiệu quả về xã hội, công trình tạo ra cơ sở vật chất ổn định, giải quyết tạo công ăn việc làm cho người dân.

## 9.2. Về quy hoạch kiến trúc

Công trình “Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch” đi vào hoạt động sẽ trở hình thành khu đô thị với không gian tiêu biểu của thành phố, kiến trúc cảnh quan hiện đại, mang tầm vóc là khu đô thị trung tâm của thành phố.

## 10. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ VÀ PHƯƠNG ÁN KINH DOANH DỰ ÁN

10.1. Tổng mức đầu tư: 221.825.727.403 đồng, bao gồm các hạng mục sau:

STT	Các hạng mục chi phí	Giá trị (sau thuế)	Ghi chú
1	Chi phí thuê và sử dụng đất	49.598.923.469	
2	Chi phí đã chi trước đây	1.818.231.818	
3	Chi phí xây dựng sau thuế	111.299.631.226	Theo dự toán
4	Chi phí thiết bị	24.086.397.844	Theo dự toán
5	Chi phí quản lý và tư vấn dự án	10.513.756.743	Theo dự toán
6	Chi phí dự phòng và chi phí khác	16.258.786.303	Theo dự toán
7	Chi phí tài chính (vốn hóa)	8.250.000.000	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>221.825.727.403</b>	

(Đính kèm dự toán của Đơn vị tư vấn thiết kế)

## 10.2. Cơ cấu nguồn vốn

Nguồn vốn thực hiện công tác đầu tư xây dựng Văn phòng kết hợp Căn hộ Du lịch được đề xuất lấy từ nguồn lợi nhuận để lại tái đầu tư của Công ty, vốn từ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và Vốn vay các tổ chức tín dụng trong nước. Cụ thể:

STT	Diễn giải	Giá trị	Tỷ trọng
1	Lợi nhuận sau thuế để lại tái đầu tư (Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp)	66.825.728.000	30,13%
2	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông	100.000.000.000	45,08%

#### 10.4.5. Dự kiến các chỉ số tài chính cơ bản

- Thời gian hoàn vốn của Dự án : 26 năm, 12 tháng (làm tròn 27 năm)
- Chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC) : 1,56%
- Chi phí sử dụng vốn cổ phần (KE) : 4,99%
- Hiện giá thu nhập thuần của dự án (NPV): 173.801 triệu đồng
- Suất sinh lời nội tại của dự án (IRR) : 0,03%

### 11. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

#### 11.1. Kết luận

Dựa trên các số liệu phân tích trong báo cáo nghiên cứu khả thi về kinh tế, thấy rằng hiệu quả kinh tế mang lại không cao. Tuy nhiên với tình trạng pháp lý của Dự án, nếu hết thời gian gia hạn (tức ngày 10/01/2024) mà Công ty vẫn chưa đưa đất vào sử dụng thì Nhà nước sẽ thu hồi đất mà không bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất. Ngoài ra, tình hình thị trường bất động sản tại Đà Nẵng đang chững lại do nền kinh tế chưa kịp khôi phục cộng với chính sách siết chặt tín dụng đối với hoạt động đầu tư bất động sản sẽ khiến việc tìm nhà đầu tư để bán lại lô đất này gặp nhiều bất lợi, không tìm được nhà đầu tư.

Vì vậy, việc triển khai thực hiện xây dựng dự án Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch là cần thiết, phù hợp với sự phát triển của Công ty hiện nay và tương lai.

Xét về lợi ích kinh tế thì việc xây mới Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch sẽ nâng tầm vóc của doanh nghiệp, tạo môi trường làm việc hiện đại cho đội ngũ CBCNV, gián tiếp nâng cao hiệu quả công việc, tạo điều kiện thuận lợi trong việc giao dịch giữa Công ty và các đối tác khác.

#### 11.2. Kiến nghị

Từ những nội dung phân tích nêu trên, kính đề nghị các cấp liên quan xem xét, thông qua chủ trương đầu tư dự án Văn phòng kết hợp căn hộ du lịch để chủ đầu tư có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định của pháp luật, nhanh chóng đưa dự án vào khai thác sử dụng.

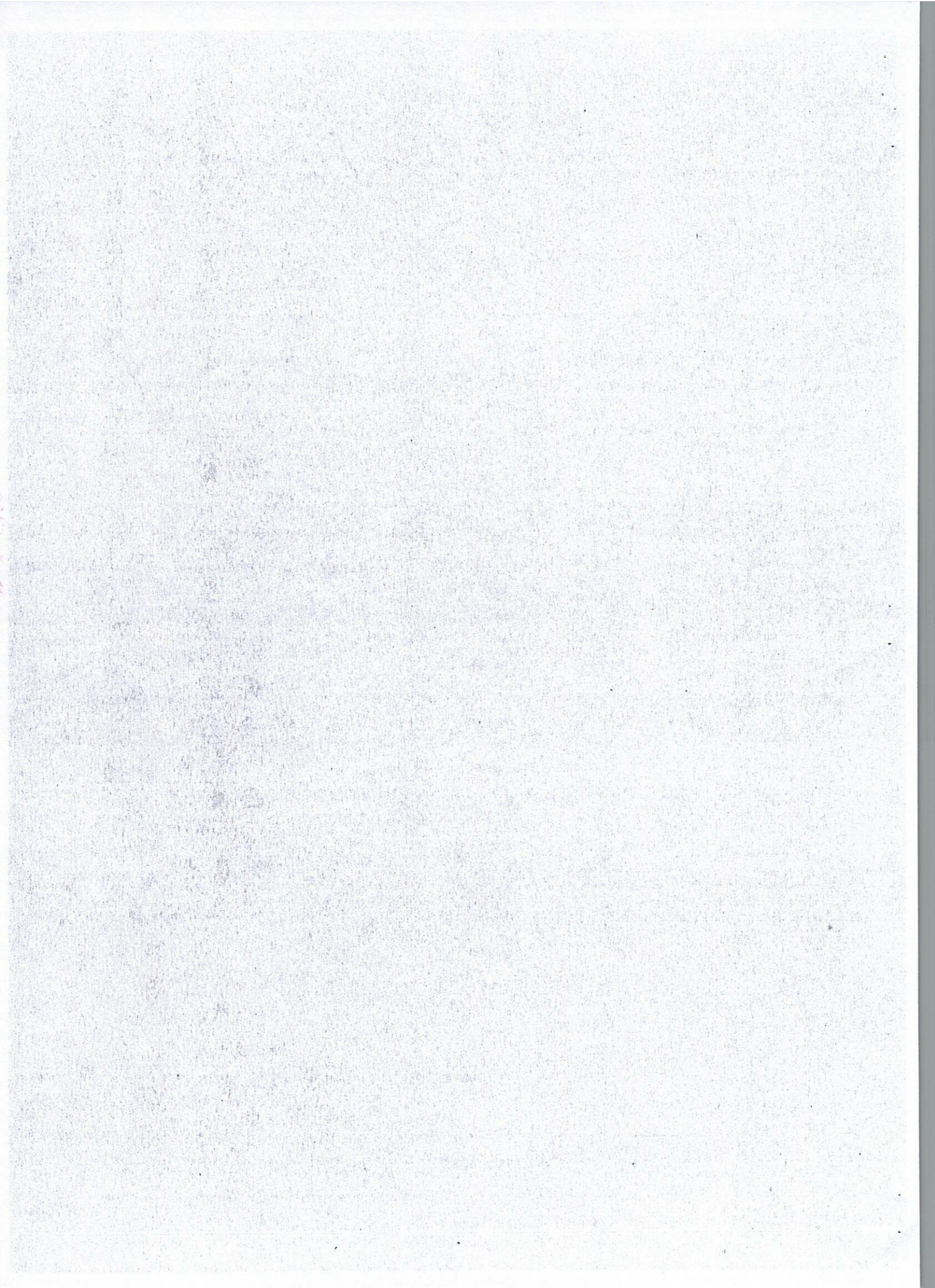
Đà Nẵng, ngày 29 tháng 02 năm 2024

TỔNG GIÁM ĐỐC



TS. Lê Thăng Bình

# PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM



**PHỤ LỤC 01 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN**

STT	Ghi chú	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
I	Tổng doanh thu cho thuê ngắn hạn	3.880	3.880	4.789	5.767	5.767	6.766	7.443	7.443
II	Tổng doanh thu cho thuê dài hạn	785	2.399	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676
<b>A</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>4.665</b>	<b>6.279</b>	<b>7.464</b>	<b>8.443</b>	<b>8.443</b>	<b>9.442</b>	<b>10.119</b>	<b>10.119</b>
I	Chi phí vận hành	708	708	708	713	713	713	718	718
1	Lương nhân viên	504	504	504	509	509	509	514	514
2	Tiếp thị quảng cáo	24	24	24	24	24	24	24	24
3	Chi khác (điện chiếu sáng, thang máy, nước, văn phòng phẩm, ...)	180	180	180	180	180	180	180	180
II	Chi phí tài chính (lãi vay đầu tư Dự án)	5.500	4.950	4.400	3.850	3.300	0	0	0
III	Khấu hao phần điện tích cho thuê	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995
IV	Chi phí bảo trì, tu sửa sau 10 năm (2% * CPKH)								
<b>B</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>12.203</b>	<b>11.653</b>	<b>11.103</b>	<b>10.558</b>	<b>10.008</b>	<b>6.708</b>	<b>6.713</b>	<b>6.713</b>
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>-7.538</b>	<b>-5.374</b>	<b>-3.639</b>	<b>-2.116</b>	<b>-1.566</b>	<b>2.734</b>	<b>3.405</b>	<b>3.405</b>
	Thuế TNDN	0	0	0	0	0	547	681	681
<b>D</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>-7.538</b>	<b>-5.374</b>	<b>-3.639</b>	<b>-2.116</b>	<b>-1.566</b>	<b>2.187</b>	<b>2.724</b>	<b>2.724</b>

**PHỤ LỤC 01 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN**

STT	Ghi chú	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16
I	Tổng doanh thu cho thuê ngắn hạn	7.443	7.443	8.187	8.187	8.187	8.187	8.187	9.006
II	Tổng doanh thu cho thuê dài hạn	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676
<b>A</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>10.119</b>	<b>10.119</b>	<b>10.863</b>	<b>10.863</b>	<b>10.863</b>	<b>10.863</b>	<b>10.863</b>	<b>11.682</b>
I	Chi phí vận hành	718	723	723	723	728	728	728	734
1	Lương nhân viên	514	519	519	519	524	524	524	530
2	Tiếp thị quảng cáo	24	24	24	24	24	24	24	24
3	Chi khác (điện chiếu sáng, thang máy, nước, văn phòng phẩm, ...)	180	180	180	180	180	180	180	180
II	Chi phí tài chính (lãi vay đầu tư Dự án)	0	0	0	0	0	0	0	0
III	Khấu hao phân điện tích cho thuê	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995
IV	Chi phí bảo trì, tu sửa sau 10 năm (2% * CPKH)			120	120	120	120	120	120
<b>B</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>6.713</b>	<b>6.719</b>	<b>6.838</b>	<b>6.838</b>	<b>6.844</b>	<b>6.844</b>	<b>6.844</b>	<b>6.849</b>
C	Lợi nhuận trước thuế	3.405	3.400	4.024	4.024	4.019	4.019	4.019	4.833
	Thuế TNDN	681	680	805	805	804	804	804	967
<b>D</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>2.724</b>	<b>2.720</b>	<b>3.220</b>	<b>3.220</b>	<b>3.215</b>	<b>3.215</b>	<b>3.215</b>	<b>3.866</b>

**PHỤ LỤC 01 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN**

SIT	Ghi chú	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24
I	Tổng doanh thu cho thuê ngắn hạn	9.006	9.006	9.006	9.006	6.806	6.806	6.806	6.806
II	Tổng doanh thu cho thuê dài hạn	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676
<b>A</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>11.682</b>	<b>11.682</b>	<b>11.682</b>	<b>11.682</b>	<b>9.482</b>	<b>9.482</b>	<b>9.482</b>	<b>9.482</b>
<b>I</b>	<b>Chi phí vận hành</b>	734	734	739	739	739	744	744	744
1	Lương nhân viên	530	530	535	535	535	540	540	540
2	Tiếp thị quảng cáo	24	24	24	24	24	24	24	24
3	Chi khác (điện chiếu sáng, thang máy, nước, văn phòng phẩm, ..)	180	180	180	180	180	180	180	180
<b>II</b>	<b>Chi phí tài chính (lãi vay đầu tư Dự án)</b>								
<b>III</b>	<b>Khấu hao phân diện tích cho thuê</b>	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995
<b>IV</b>	<b>Chi phí bảo trì, tu sửa sau 10 năm (2% * CPKH)</b>	120	120	120	120	120	120	120	120
<b>B</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>6.849</b>	<b>6.849</b>	<b>6.854</b>	<b>6.854</b>	<b>6.854</b>	<b>6.860</b>	<b>6.860</b>	<b>6.860</b>
<b>C</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>4.833</b>	<b>4.833</b>	<b>4.827</b>	<b>4.827</b>	<b>2.628</b>	<b>2.623</b>	<b>2.623</b>	<b>2.623</b>
	Thuế TNDN	967	967	965	965	526	525	525	525
<b>D</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>3.866</b>	<b>3.866</b>	<b>3.862</b>	<b>3.862</b>	<b>2.102</b>	<b>2.098</b>	<b>2.098</b>	<b>2.098</b>

**PHỤ LỤC 01 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN**

S/TT	Ghi chú	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30	Năm 31	Năm 32
I	Tổng doanh thu cho thuê ngắn hạn	6.806	6.500	6.500	6.500	6.500	6.500	6.813	6.577
II	Tổng doanh thu cho thuê dài hạn	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676
A	Tổng doanh thu	9.482	9.176	9.176	9.176	9.176	9.176	9.488	9.252
I	Chi phí vận hành	750	750	750	755	755	755	761	761
1	Lương nhân viên	546	546	546	551	551	551	557	557
2	Tiếp thị quảng cáo	24	24	24	24	24	24	24	24
3	Chi khác (điện chiếu sáng, thang máy, nước, văn phòng phẩm, ..)	180	180	180	180	180	180	180	180
II	Chi phí tài chính (lãi vay đầu tư Dự án)								
III	Khấu hao phân điện tích cho thuê	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995
IV	Chi phí bảo trì, tu sửa sau 10 năm (2% * CPKH)	120	120	120	120	120	120	120	120
B	Tổng chi phí	6.865	6.865	6.865	6.870	6.870	6.870	6.876	6.876
C	Lợi nhuận trước thuế	2.617	2.311	2.311	2.305	2.305	2.305	2.612	2.376
	Thuế TNDN	523	462	462	461	461	461	522	475
D	Lợi nhuận sau thuế	2.094	1.848	1.848	1.844	1.844	1.844	2.090	1.901



**PHỤ LỤC 01 - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH DỰ KIẾN**

STT	Chi chú	Năm 33	Năm 34	Năm 35	Năm 36	Năm 37
I	Tổng doanh thu cho thuê ngắn hạn	6.352	6.139	6.139	6.139	6.139
II	Tổng doanh thu cho thuê dài hạn	2.676	2.676	2.676	2.676	2.676
<b>A</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>9.028</b>	<b>8.815</b>	<b>8.815</b>	<b>8.815</b>	<b>8.815</b>
I	Chi phí vận hành	761	766	766	766	766
1	Lương nhân viên	557	562	562	562	562
2	Tiếp thị quảng cáo	24	24	24	24	24
3	Chi khác (đèn chiếu sáng, thang máy, nước, văn phòng phẩm, ...)	180	180	180	180	180
II	Chi phí tài chính (lãi vay đầu tư Dự án)					
III	Khấu hao phần điện tích cho thuê	5.995	5.995	5.995	5.995	5.995
IV	Chi phí bảo trì, tu sửa sau 10 năm (2% * CPKH)	120	120	120	120	120
B	Tổng chi phí	6.876	6.881	6.881	6.881	6.881
C	Lợi nhuận trước thuế	2.152	1.933	1.933	1.933	1.933
	Thuế TNDN	430	387	387	387	387
D	Lợi nhuận sau thuế	1.722	1.547	1.547	1.547	1.547