TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Số: 06 /TTr-DIC Group-HĐQT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Vũng Tàu, ngày 12 tháng 10 năm 2022

TỜ TRÌNH

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

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

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

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

1.1 Về pháp lý chuẩn bị đầu tư:

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

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

- Giai đoạn 1: Diện tích 56,33 ha/81,09 ha. Kinh phí 426,83 tỷ.
- Giai đoạn 2: Diện tích 51,25 ha/120,97 ha. Kinh phí 433,12 tỷ.
- Giai đoạn 3: Diện tích 41,81 ha/137,47 ha. Kinh phí 428,46 tỷ.

- Khu vực thuộc Đại Viễn Dương và Vành đai 3: Diện tích 6,75 ha. Kinh phí 36,1 tỷ.

II. Lý do đề nghị điều chỉnh Dự án:

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

Theo đó, DIC Group đã tích cực triển khai các công tác chuẩn bị đầu tư, bồi thường, giải phóng mặt bằng, để sớm được giao đất, đảm bảo đủ điều kiện khởi công dự án. Tới nay, Dự án cơ bản đã thực hiện xong các pháp lý chuẩn bị đầu tư như phê duyệt QHCT 1/500, khảo sát địa chất, rà phá bom mìn, ĐTM, phê duyệt TKCS hạ tầng kỹ thuật. Về công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, lũy kế đã thực hiện đạt khoảng **156,15ha/331,ha** với tổng kinh phí **1.324,476 tỷ đồng**. Dự kiến, đầu năm 2023 sẽ được giao đất Đợt 1 (khoảng 82,11ha), đủ điều kiện khởi công đầu tư xây dựng.

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

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

- **Tăng tổng mức đầu tư:**

+ *Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: tăng 780.097.500.000 đồng.*
+ *Tiền sử dụng đất phải nộp: tăng 1.294.248.326.757 đồng.*
+ *Chi phí thực hiện Kè chống sạt lở bờ sông: tăng 473.917.884.283 đồng.*
+ *Chi phí đầu tư HTKT do điều chỉnh theo suất đầu tư mới nhất: 297.672.190.500 đồng.*

- **Phân kỳ dự án đầu tư: triển khai thực hiện dự án thành 05 Phân khu.** *Cụ thể: Phân khu 1: 82,1ha; Phân khu 2: 65,7ha; Phân khu 3: 49,07ha; Phân khu 4: 69,1ha; Phân khu 5: 65,9ha. (Đính kèm bản vẽ chia ranh các PK).*
- **Tiến độ thực hiện dự án:** *Hoàn thành đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật toàn Dự án vào Quý 4/2028;*

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

Tổng mức đầu tư sau thuế: 15.711.640 triệu đồng.
Tổng mức đầu tư trước thuế: 15.018.646 triệu đồng.
Chi phí hoạt động, kinh doanh khai thác: 2.497.287 triệu đồng
Tổng doanh thu: 35.723.537 triệu đồng
Thuế TNDN: 3.641.521 triệu đồng.
Thu nhập sau thuế: 14.566.084 triệu đồng.
NPV: 3.867.610 triệu đồng.

IRR: 19,53%.

III. Đề xuất điều chỉnh dự án đầu tư:

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

1. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị du lịch Long Tân.

2. Chủ đầu tư: Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIC Group).

3. Mục tiêu đầu tư:

- Mục tiêu tổng thể: Đầu tư xây dựng hoàn chỉnh một khu đô thị du lịch với hệ thông hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội hoàn chỉnh, hiện đại và đồng bộ.
- Mục tiêu cụ thể: Đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính, bao gồm các tuyến đường giao thông, san nền, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, xử lý nước thải,…dự án Khu đô thị du lịch Long Tân quy mô 331,9 ha theo quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Các công trình kiến trúc kinh doanh sẽ được thực hiện dưới dạng dự án thành phần và dự án cấp 2.

4. Địa điểm: Xã Long Tân và xã Phú Thạnh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

5. Diện tích đất: 3.319.985,00 m2 được chia thành 05 phân khu với cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

5.1 Cơ cấu sử dụng đất toàn dự án:

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích ô đất (m2)	Tỷ lệ (%)
	DIỆN TÍCH KHU VỰC QUY HOẠCH	**3.319.985,0**	

A	**ĐẤT KHU ĐÔ THỊ**	**3.262.865,0**	**100,00**
1	Đất ở	791.350,1	24,25
2	Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp	238.357,1	7,31
3	Đất công trình dịch vụ đô thị	138.817,7	4,25
4	Đất dịch vụ du lịch	330.685,6	10,13
5	Đất cây xanh , TDTT	974.669,2	29,87
6	Đất giao thông, HTKT, bãi đỗ xe	787.483,2	24,13
7	Đất tôn giáo	1.502,0	0,05
B	**ĐẤT HÀNH LANG CÁCH LY ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 3**	**57.120,0**	

5.2 Cơ cấu sử dụng đất từng phân khu:

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

7	Đất giao thông, bãi đỗ xe	248.949,3	82.671,3	126.772,1	119.290,4	180.601,9
8	Đất tôn giáo	-	1.502,0	-	-	-
B	Đất hành lang cách ly đường vành đai 3	8.997,430	17.972,0	-	19.764,0	10.386,5

6. Nội dung và quy mô đầu tư:

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

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

- Chi phí BT, hỗ trợ và tái định cư : 5.397.476.000.000 đồng;
- Xây lắp HTKT : 2.935.273.354.000 đồng;
- Chi phí xây lắp kè & các công trình khác : 1.977.047.828.137 đồng;
- Quản lý dự án : 31.684.471.625 đồng;
- Tư vấn đầu tư xây dựng : 98.246.423.643 đồng;
- Chi phí khác : 491.232.118.214 đồng;
- Chi phí dự phòng : 1.396.461.179.343 đồng;
- Tiền sử dụng đất : 1.294.248.326.757 đồng;
- Lãi vay ngân hàng + lãi trái phiếu : 1.396.976.399.629 đồng;

* **Tổng mức đầu tư trước thuế : 15.018.646.101.346 đồng;**

* **Thuế giá trị gia tăng : 692.994.537.496 đồng;**

* **Tổng mức đầu tư sau thuế : 15.711.640.638.843 đồng.**

8. Nguồn vốn:

- Vốn huy động (Vay ngân hàng, phát hành trái phiếu): **5.477.972.297.747 đồng** (để chi trả chi phí Bồi thường – GPMB cho phần diện tích còn lại, xây lắp Hạ tầng kỹ thuật, Kè và các công trình khác trên toàn bộ diện tích dự án).
- Vốn tự có của doanh nghiệp & huy động hợp pháp khác: **9.540.673.803.599 đồng** (để chi trả toàn bộ các chi phí còn lại trong tổng mức đầu tư).

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

10. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đầu tư xây dựng toàn bộ hạ tầng kỹ thuật tại Dự án vào Quý IV/2028.

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

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

Dự án Khu đô thị du lịch Long Tân là dự án có tổng mức đầu tư và quy mô diện tích lớn. Ngoài ra, sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật cần phải triển

khai thực hiện đầu tư xây dựng các công trình trên đất để đồng bộ cảnh quan, kiến trúc theo quy hoạch được duyệt. Mặt khác, đây là dự án do Nhà nước thu hồi đất, phải thực hiện theo đúng quy trình của pháp luật mới được giao đất nên DIC Group không chủ động trong tiến độ thực hiện Dự án, theo đó thời gian thực hiện Dự án có thể kéo dài dẫn đến các khoản chi phí tăng lên so với dự kiến, phát sinh nhiều vấn đề liên quan. Vì vậy, để chủ động triển khai đầu tư Dự án theo kế hoạch đã đề ra, cũng như tạo sự chủ động trong quá trình triển khai đầu tư các công trình kiến trúc kinh doanh, tuy nhiên vẫn đảm bảo hiệu quả đầu tư, Hội đồng quản trị kính trình quý cổ đông xem xét đồng ý chủ trương các nội dung sau:

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

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

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

Trân trọng kính trình !

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

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH

SĐKKD: 3500101107 CT... TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

Nguyễn Thiện Tuấn

BẢNG TỔNG VỐN ĐẦU TƯ & NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Giá trị trước thuế	Thuế VAT	Giá trị sau thuế
I	**TỔNG VỐN ĐẦU TƯ**	**15,018,646,101,346**	**692,994,537,496**	**15,711,640,638,843**
1	Chi phí bồi thường, hỗ trợ và tái định cư	5,397,476,000,000		5,397,476,000,000
	Chi phí đã BT-GPMB	*1,324,476,000,000*		*1,324,476,000,000*
	Chi phí dự kiến BT - GPMB còn lại	*4,073,000,000,000*		*4,073,000,000,000*
2	Xây lắp HTKT	2,935,273,354,000	293,527,335,400	3,228,800,689,400
3	Xây lắp kè & các công trình ngoài khác	1,977,047,828,137	197,704,782,814	2,174,752,610,950
4	Quản lý dự án	31,684,471,625	3,168,447,162	34,852,918,787
5	Tư vấn Đầu tư xây dựng	98,246,423,643	9,824,642,364	108,071,066,007
6	Khác	491,232,118,214	49,123,211,821	540,355,330,035
7	Chi phí dự phòng	1,396,461,179,343	139,646,117,934	1,536,107,297,276.97
8	Tiền sử dụng đất phải nộp	1,294,248,326,757		1,294,248,326,757
	Tiền sử dụng đất	*4,848,748,326,757*		*4,848,748,326,757*
	Chi phí BTGPMB-HT-TĐC được khấu trừ	*3,554,500,000,000*		*3,554,500,000,000*
9	Lãi vay ngân hàng + Lãi trái phiếu	1,396,976,399,629		1,396,976,399,629
II	**NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ**	**15,018,646,101,346**	**692,994,537,496**	**15,711,640,638,843**
1	**Vốn huy động (Vay ngân hàng, phát hành trái phiếu)**	5,477,972,297,747	36.47%	5,477,972,297,747
2	**Vốn tự có của Doanh nghiệp & huy động hợp pháp khác**	9,540,673,803,599	63.53%	10,233,668,341,096

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TOÀN DỰ ÁN

			TỔNG	
TT	Chức năng sử dụng đất	Kí hiệu	Diện tích (m2)	Tỷ lệ (%)
	TỔNG DIỆN TÍCH QUY HOẠCH		**3,319,985.0**	
A	**Khu đô thị du lịch**		**3,262,865.0**	**100.00**
1	**Đất ở**		**791,350.1**	**24.25**
1.1	***Đất ở thương mại***		***612,990.1***	***18.79***
a	*Nhà phố thương mại*	*NP*	*31,341.5*	
b	*Nhà liên kế*	*LK*	*42,948.4*	
c	*Nhà biệt thự*	*BT*	*450,507.1*	
d	*Chung cư cao tầng*	*CT*	*88,193.1*	
1.2	***Đất nhà ở xã hội***	***NOXH***	***158,282.9***	***4.85***
1.3	***Đất ở tái định cư***	***TDC***	***20,077.1***	***0.62***
2	**Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp**		**238,357.1**	**7.31**
2.1	***Đất thương mại dịch vụ hỗn hợp***	***HH***	***203,465.2***	***6.24***
2.2	***Đất biệt thự nghỉ dưỡng***	***BN***	***34,891.9***	***1.07***
3	**Đất công trình dịch vụ đô thị**		**138,817.7**	**4.25**
3.1	***Đất công cộng cấp đơn vị ở***		***82,783.8***	***2.54***
a	*Trường học*		*53,558.7*	
b	*Cơ quan hành chính*	*HC*	*11,667.7*	
c	*Công cộng cấp đơn vị ở khác*	*CC*	*17,557.4*	
3.2	***Đất công cộng cấp đô thị***		***56,033.9***	***1.72***
a	*Giáo dục (trường THPT)*	*PTTH*	*12,902.0*	
b	*Y tế (bệnh viện đa khoa)*	*BV*	*8,136.8*	
c	*Văn hóa (trung tâm nghệ thuật)*	*NT*	*15,649.1*	
d	*Dịch vụ đô thị (thương mại dịch vụ)*	*TM*	*4,998.0*	
e	*Công cộng cấp đô thị khác*	*CO*	*14,348.0*	
4	**Đất dịch vụ du lịch**	**DL**	**330,685.6**	**10.13**
5	**Đất cây xanh, TDTT**		**974,669.2**	**29.87**
5.1	***Đất cây xanh - mặt nước***		***701,839.3***	***21.51***
5.2	***Đất thể dục thể thao***	***TD***	***40,235.1***	***1.23***
5.3	***Đất cây xanh cách ly***		***232,594.9***	***7.13***
6	**Đất hạ tầng kỹ thuật**	**HTKT**	**29,198.2**	**0.89**
7	**Đất giao thông, bãi đỗ xe**		**758,285.0**	**23.24**
7.1	***Đất bãi đỗ xe***	***P***	***52,050.6***	***1.60***
7.2	***Đất giao thông***		***706,234.4***	***21.64***
8	**Đất tôn giáo**	**TG**	**1,502.0**	**0.05**
B	**Đất hành lang cách ly đường vành đai 3**		**57,120.0**	

BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT TỪNG PHÂN KHU

PHÂN KHU 1		PHÂN KHU 2		PHÂN KHU 3		PHÂN KHU 4		PHÂN KHU 5	
Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ	Diện tích	Tỷ lệ
m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2	%
821,091.0		657,159.0		490,710.0		691,693.0		659,332.0	
812,093.6	100.00	639,187.0	100.00	490,710.00	100.00	671,929.0	100.00	648,945.5	100.00
228,195.5	28.1	69,150.5	10.8	99,908.7	20.4	203,202.8	30.2	190,892.6	29.4
228,195.5	*28.10*	*69,150.5*	*10.82*	*99,908.7*	*20.36*	*130,988.4*	*19.49*	*84,747.0*	*13.06*
31,341.5		-		-		-			
3,282.9		*11,747.8*	-	*12,098.8*	-	*15,818.9*	-	-	
138,492.1		*57,402.7*	-	*87,809.9*	-	*82,055.4*	-	*84,747.0*	
55,079.0	-	-	-	-	-	*33,114.1*	-	-	-
-	-	-	-	-	-	*52,137.3*	*7.76*	*106,145.6*	*16.36*
-	-	-	-	-	-	*20,077.1*	*2.99*	-	-
72,527.2	8.9	80,114.8	12.5	69,695.0	14.2	16,020.1	2.4	-	-
72,527.2	*8.93*	*45,222.9*	*7.08*	*69,695.0*	*14.20*	*16,020.1*	*2.38*	-	-
-	-	*34,891.9*	*5.46*	-	-	-	-	-	-
13,874.1	1.7	-	-	44,349.0	9.0	32,322.2	4.8	48,272.4	7.4
13,874.1	*1.71*	-	-	*25,003.0*	*5.10*	*19,420.2*	*2.89*	*24,486.5*	*3.77*
10,322.4	-	-	-	*14,952.2*	-	*3,797.6*	-	*24,486.5*	-
-						*11,667.7*			
3,551.7	-	-	-	*10,050.8*	-	*3,954.9*	-	-	-
-	-	-	-	*19,346.0*	*3.94*	*12,902.0*	*1.92*	*23,785.9*	*3.67*
						12,902.0			
								8,136.8	
								15,649.1	
				4,998.0					
				14,348.0					
-	-	173,503.9	27.1	-	-	86,371.0	12.9	70,810.7	10.9
245,431.4	30.2	232,244.4	36.3	143,871.5	29.3	194,754.0	29.0	158,367.9	24.4
174,474.7	*21.48*	*167,084.8*	*26.14*	*143,871.5*	*29.32*	*129,623.6*	*19.29*	*86,784.7*	*13.37*
-	-	*7,696.7*	*1.20*		-	*32,538.4*	*4.84*		-
70,956.8	*8.74*	*57,462.9*	*8.99*	-	-	*32,592.0*	*4.85*	*71,583.2*	*11.03*
3,116.0	0.4	-	-	6,113.7	1.2	19,968.5	3.0	-	-
248,949.3	30.7	82,671.3	12.9	126,772.1	25.8	119,290.4	17.8	180,601.9	27.8
5,057.2	*0.62*	*11,527.1*	*1.80*	*11,868.0*	*2.42*	*9,419.9*	*1.40*	*14,178.4*	*2.18*
243,892.1	*30.03*	*71,144.2*	*11.13*	*114,904.1*	*23.42*	*109,870.5*	*16.35*	*166,423.5*	*25.65*
-	-	1,502.0	0.2	-	-	-	-	-	-
8,997.430		17,972.0		-		19,764.0		10,386.5	

BẢNG KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ VÀ NHU CẦU VỐN

Stt	Hạng mục công trình	Tổng mức	Trước 2022	Năm 2022			Năm 2023				Năm 2024				Năm 2025				Năm 2026				Năm 2027				Năm 2028				Cộng
				Quý I+II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	
	TỔNG CỘNG (I+II)	**15,018,646**	**1,031,189**	**726,701**	**552,565**	**1,197,500**	**2,219,823**	**1,260,277**	**732,323**	**765,791**	**903,393**	**892,733**	**1,047,016**	**613,866**	**756,535**	**189,481**	**152,349**	**145,958**	**114,871**	**114,871**	**114,871**	**152,367**	**152,367**	**152,367**	**152,367**	**286,639**	**147,612**	**147,612**	**147,612**	**147,612**	**15,018,646**
I	**VỐN HUY ĐỘNG (I.1 + I.2)**	**5,477,972**	**280,173**	**401,780**	**417,500**	**893,816**	**1,571,337**	**610,441**	**171,055**	**171,055**	**161,891**	**130,781**	**130,781**	**130,781**	**115,003**	**115,003**	**88,289**	**88,289**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**5,477,972**
I.1	**VAY NGÂN HÀNG**	**2,977,972**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,064,606**	**610,441**	**171,055**	**171,055**	**161,891**	**130,781**	**130,781**	**130,781**	**115,003**	**115,003**	**88,289**	**88,289**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2,977,972**
	Bồi thường, giải phóng mặt bằng chưa thực hiện			**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
	Xây lắp HTKT			**0**	**0**	**0**	**146,112**	**146,112**	**146,112**	**146,112**	**146,112**	**115,003**	**115,003**	**115,003**	**115,003**	**115,003**	**88,289**	**88,289**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**1,482,149**
	Phân khu 1			*0*	*0*	*0*	*146,112*	*146,112*	*146,112*	*146,112*	*146,112*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*										730,559
	Phân khu 2			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*115,003*	*115,003*	*115,003*	*115,003*	*115,003*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*										575,013
	Phân khu 3			*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*88,289*	*88,289*	*0*	*0*	*0*	*0*										176,577
	Phân khu 4																														0
	Phân khu 5																														0
	Xây lắp Kè chống sạt lở			**0**			**246,011**	**246,011**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**									**492,023**
	Xây lắp công trình khác			**0**			**672,482**	**218,318**	**24,943**	**24,943**	**15,779**	**15,779**	**15,779**	**15,779**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**									**1,083,800**
I.2	**PHÁT HÀNH TRÁI PHIẾU**	**2,500,000**	**280,173**	**401,780**	**417,500**	**893,816**	**506,731**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**2,500,000**
	Bồi thường, GPMB đã thực hiện	**678,503**	**280,173**	**398,330**																											**678,503**
	Bồi thường, GPMB chưa thực hiện		-	-	**417,500**	**492,500**	**506,731**	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-													**1,416,731**
	Đợt 1				200,000	200,000																									*400,000*
	Đợt 2				90,000	90,000	157,500																								*337,500*
	Đợt 3				127,500	127,500	169,231																								*424,231*
	Khu vực Đại Viễn Dương					75,000	180,000																								*255,000*
	Xây lắp Kè chống sạt lở	**0**			**0**	**246,011**																									**246,011**
	Xây lắp công trình khác					**155,305**																									**155,305**
	Chi phí tư vấn	**3,450**		**1,450**																											**3,450**
II	**VỐN TỰ CÓ CỦA DOANH NGHIỆP, HUY ĐỘNG HỢP PHÁP KHÁC**	**9,540,674**	**751,016**	**324,921**	**136,065**	**303,684**	**648,486**	**649,836**	**561,268**	**594,736**	**741,502**	**761,951**	**916,235**	**483,084**	**641,532**	**74,479**	**64,060**	**57,649**	**114,871**	**114,871**	**114,871**	**152,367**	**152,367**	**152,367**	**152,367**	**286,639**	**147,612**	**147,612**	**147,612**	**147,612**	**9,540,674**
	Chi phí BT, GPMB đã thực hiện	645,973	630,833	15,140	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0									**645,973**
	Chi phí BT, GPMB chưa thực hiện						30,269	357,000	357,000	357,000	507,500	507,500	270,000	270,000																	**2,656,269**
	Xây lắp kè chống sạt lở																														**0**
	Xây lắp công trình khác		17,071	1,800	456	60,581								0	0	0	0	0	88,289	88,289	88,289	120,893	120,893	120,893	120,893	237,652	116,758	116,758	116,758	116,758	**79,909**
	Xây lắp HTKT														0	0	0	0	88,289	88,289	88,289										**1,453,124**
	Phân khu 3													*0*	*0*	*0*						*120,893*	*120,893*	*120,893*	*120,893*	*116,758*	*116,758*	*116,758*	*116,758*	*116,758*	
	Phân khu 4														*0*	*0*	*0*	*0*													
	Phân khu 5														*0*	*0*	*0*	*0*								*116,758*	*116,758*	*116,758*	*116,758*	*116,758*	
	Quản lý dự án	31,684			1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	1,219	**31,684**
	Tư vấn ĐTXD	94,796	34,348	18,750	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978	2,978													**94,796**
	Chi phí Khác	491,232	68,764	152,560	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	10,381	**491,232**
	Chi phí Dự phòng	1,396,461			64,880	145,346	242,428	147,303	81,395	81,395	102,595	97,929	62,304	62,304	19,437	19,437	15,430	15,430	14,983	14,983	14,983	19,874	19,874	19,874	19,874	37,388	19,254	19,254	19,254	19,254	**1,396,461**
	Tiền sử dụng đất phải nộp	1,294,248					274,294						458,577		561,377																**1,294,248**
	Lãi vay ngân hàng	549,546					29,277	46,664	50,768	55,472	59,934	56,586	53,249	49,911	46,140	40,463	34,052	27,641													**549,546**
	Tiền lãi trái phiếu	847,430		156,671	55,150	83,178	57,641	84,891	57,527	86,291	56,905	85,358	57,527	86,291																	**847,430**
	TỔNG CỘNG THEO NĂM		**1,031,189**	**2,476,765**			**4,978,213**				**3,457,007**				**1,244,303**				**496,902**				**743,741**				**590,647**				**15,018,646**
	TỔNG CỘNG QUY RA ĐƠN VỊ ĐỒNG		**1,031,189,000,000**	**2,476,765,432,579**			**4,978,213,863,339**				**3,457,007,045,260**				**1,244,302,558,987**				**496,901,648,543**				**743,740,637,613**				**590,446,715,025**				**15,018,646,181,346**

BẢNG KẾT QUẢ TÍNH NPV VÀ IRR

- Tổng vốn đầu tư trước thuế: 15,018,646 Triệu đồng
- Chu kỳ tính toán của dự án : 8 năm
- Hệ số chiết khấu: r = WACC 11.5%
- Khoản sinh lợi của dự án (theo bảng hiệu quả)

Thứ tự năm		Hệ số CK r=12%	Chi phí hàng năm				Lợi ích hàng năm	Thu nhập hàng năm	Hiện giá chi phí	Hiện giá lợi ích	Hiện giá thu nhập	Tính IRR			
			Vốn đầu tư	C.phí hoạt động	Thuế TNDN	Cộng						at1 với r =	(Bt-Ct)xat2	at2 với r =	(Bt-Ct)xat2
t	t-1	at	It	Cot		Ct	Bt	(Bt-Ct)	Ct x at	Bt x at	(Bt-Ct)xat	19.0%		21.00%	
1		2	3	4	5	6 = 3+4+5	7	8 = 7 - 6	9 = 6 x 2	10 = 7 x 2	11 = 8 x 2	12	13 = 8 x 12	14	15 = 8 x 14
0	-1	1.115	1,031,189	-	-	1,031,189	-	- 1,031,189	1,149,776	-	- 1,149,776	1.190	- 1,227,115	1.21	- 1,247,739
1	0	*1.000*	2,476,765	-	-	2,476,765	-	- 2,476,765	2,476,765	-	- 2,476,765	*1.000*	- 2,476,765	*1.000*	- 2,476,765
2	1	*0.897*	4,978,213	-	-	4,978,213	-	- 4,978,213	4,464,765	-	- 4,464,765	*0.840*	- 4,183,372	*0.826*	- 4,114,226
3	2	*0.804*	3,457,007	53,294	-	3,510,301	761,349	- 2,748,952	2,823,545	612,399	- 2,211,146	*0.706*	- 1,941,213	*0.683*	- 1,877,571
4	3	*0.721*	1,244,303	430,288	-	1,674,590	3,585,855	1,911,265	1,208,047	2,586,831	1,378,784	*0.593*	1,134,175	*0.564*	1,078,859
5	4	*0.647*	496,982	480,834	-	977,816	5,635,178	4,657,362	632,641	3,645,929	3,013,287	*0.499*	2,322,481	*0.467*	2,172,694
6	5	*0.580*	743,741	470,453	168,013	1,382,206	6,720,751	5,338,545	802,045	3,899,810	3,097,766	*0.419*	2,237,114	*0.386*	2,058,240
7	6	*0.520*	590,447	590,366	1,604,319	2,785,132	9,202,408	6,417,276	1,449,428	4,789,082	3,339,654	*0.352*	2,259,795	*0.319*	2,044,742
8	7	*0.467*	0	296,272	1,094,678	1,390,950	5,769,663	4,378,713	649,214	2,692,938	2,043,725	*0.296*	1,295,740	*0.263*	1,153,052
9	8	*0.419*	0	175,779	774,511	950,290	4,048,333	3,098,043	397,793	1,694,639	1,296,846	*0.249*	770,392	*0.218*	674,224
Cộng			**15,018,646**	**2,497,287**	**3,641,521**	**21,157,454**	**35,723,537**	**14,566,084**	**16,054,019**	**19,921,628**	**3,867,610**		**191,229**		**- 534,490**

NPV = 3,867,610 4

NPV1 = 191,229

NPV2 = -534,490

IRR = **19.53%**

Hệ số (sinh lời) hiện giá của Dự án : P(B/C) = **1.24**

Tỷ suất hiện giá trên vốn đầu tư : NPVR = 25.75%

Bảng SUẤT ĐẦU TƯ VÀ GIÁ THÀNH	ĐƠN VỊ TÍNH	GIÁ TRỊ
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ TRƯỚC THUẾ	đồng	**15,018,646,101,346**
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ SAU THUẾ	đồng	**15,711,640,638,843**
DIỆN TÍCH ĐẤT TOÀN DỰ ÁN	m2	**3,319,985**
SUẤT ĐẦU TƯ CHƯA THUẾ	đồng/m2	**4,523,709**
SUẤT ĐẦU TƯ SAU THUẾ	đồng/m2	**4,732,443**
DIỆN TÍCH ĐẤT THƯƠNG PHẨM	m2	**1,202,680**
SUẤT ĐẦU TƯ ĐẤT THƯƠNG PHẨM KHÔNG TÍNH TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT (trước thuế)	đồng/m2	**11,411,513**
SUẤT ĐẦU TƯ ĐẤT THƯƠNG PHẨM (trước thuế)	đồng/m2	**12,487,650**
SUẤT ĐẦU TƯ ĐẤT THƯƠNG PHẨM (sau thuế)	đồng/m2	**13,063,859**
CHI PHÍ KINH DOANH KHAI THÁC	**đồng**	**2,497,286,605,826**
Chi phí duy tu, bảo dưỡng các công trình HTKT (2% chi phí xây dựng) tính cho 02 năm	*đồng*	61,963,189,365
Chi phí quảng cáo, tiếp thị, môi giới (3,0% doanh thu)	*đồng*	956,415,921,289
Chi phí quản lý của doanh nghiệp (2% doanh thu)	*đồng*	637,610,614,193
Chi phí khác (2% doanh thu)	*đồng*	637,610,614,193
Chi phí lãi vay (ngoài thời gian xây dựng)	*đồng*	203,686,266,787
CHI PHÍ KINH DOANH KHAI THÁC/1m2 ĐẤT THƯƠNG PHẨM	đồng/m2	**2,076,435**
GIÁ THÀNH ĐẤT THƯƠNG PHẨM (trước thuế)	đồng/m2	**14,564,085**
GIÁ THÀNH ĐẤT THƯƠNG PHẨM (sau thuế)	đồng/m2	**15,347,937**
DIỆN TÍCH ĐẤT KHÔNG KINH DOANH	m2	**788,985**
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (TRỪ BTGPMB & TIỀN SD ĐẤT)	*đồng*	**8,326,921,774,590**
SUẤT ĐẦU TƯ (TRỪ BTGPMB & TIỀN SD ĐẤT)	*đồng/m2*	**2,508,120**
GIÁ TRỊ HTKT BÀN GIAO CHO NHÀ NƯỚC	*đồng*	**1,978,869,847,026**