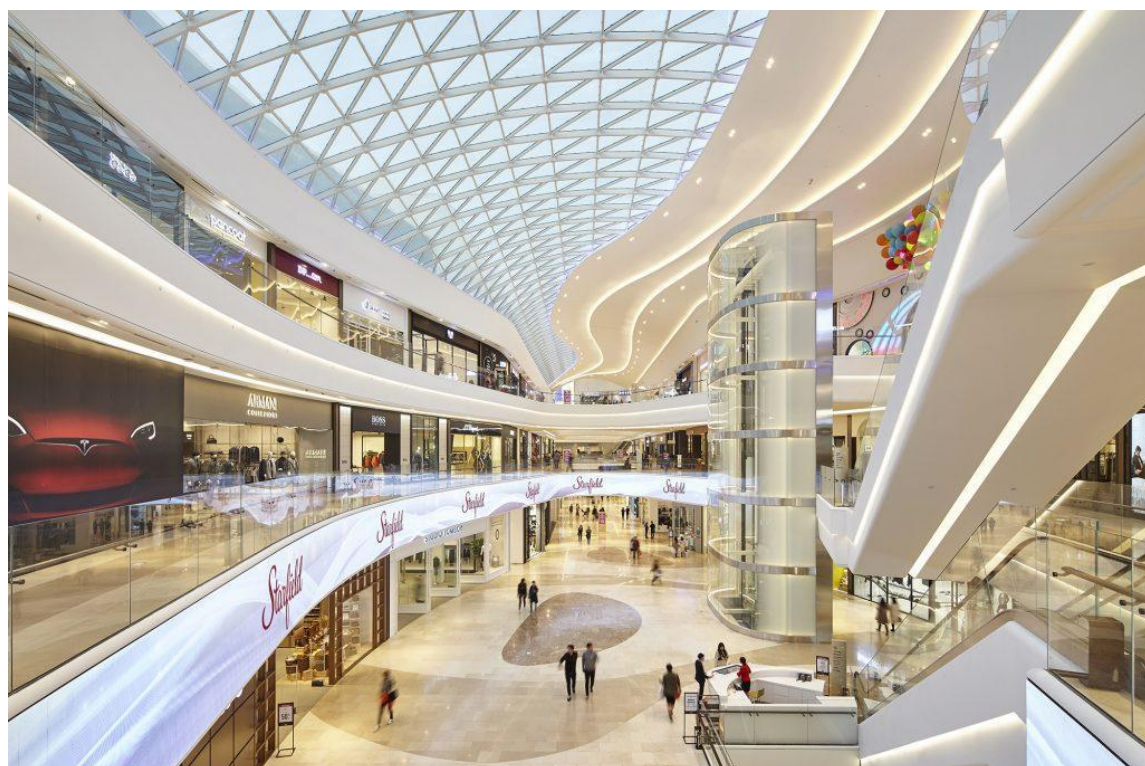


CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN  
KHU KINH TẾ ĐÊM KẾT HỢP  
BÃI ĐỖ XE



*Chủ đầu tư: Công Ty CP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Và Kinh Tế Đêm  
Địa điểm: phường Phước Mỹ, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.*

----Tháng 03/2020----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

**KHU KINH TẾ ĐÊM**  
**KẾT HỢP BÃI ĐỖ XE**

**CHỦ ĐẦU TƯ**

**CÔNG TY CP DTPT HẠ TẦNG  
VÀ KINH TẾ ĐÊM**

*Giám đốc*

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN**

**CÔNG TY CPTV – ĐT  
DỰ ÁN VIỆT**

*Tổng Giám Đốc*

**NGUYỄN BÁ QUANG**

**NGUYỄN VĂN MAI**

## MỤC LỤC

<b>CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU .....</b>	<b>4</b>
1.1. Giới thiệu về chủ đầu tư .....	4
1.2. Mô tả sơ bộ thông tin dự án .....	4
1.3. Sự cần thiết xây dựng dự án.....	4
1.4. Các căn cứ pháp lý .....	8
1.5. Mục tiêu dự án.....	9
1.5.1. Mục tiêu chung.....	9
1.5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
<b>CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN .....</b>	<b>13</b>
2.1. Hiện trạng kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án .....	13
2.1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	13
2.1.2. Điều kiện xã hội vùng dự án .....	14
2.2. Quy mô sản xuất của dự án .....	15
2.2.1. Đánh giá nhu cầu thị trường.....	15
2.2.2. Quy mô đầu tư của dự án .....	17
3.3. Địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng dự án .....	18
3.3.1. Địa điểm xây dựng .....	18
3.3.2. Hình thức đầu tư.....	18
3.4. Nhu cầu sử dụng đất và phân tích các yếu tố đầu vào của dự án.....	18
3.4.1. Nhu cầu sử dụng đất của dự án .....	18
3.4.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	19
<b>CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ .....</b>	<b>20</b>
3.1. Phân tích qui mô, diện tích xây dựng công trình .....	20
3.2. Phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ .....	20
3.2.1. Trung tâm thương mại (TTTTM) .....	20
3.2.2. Nhà hàng tiệc cưới .....	26
3.2.3. Hàm giữ xe .....	28



Anh/Chị  
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN  
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500  
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ  
PICC nhé

Hotline:  
**090.303.4381**  
www.lapduandautu.vn

<b>CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....</b>	<b>37</b>
4.1. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng .....	37
4.2. Các phương án xây dựng công trình .....	37
4.3. Phương án tổ chức thực hiện.....	41
4.4. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý dự án.....	42
<b>CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG .....</b>	<b>43</b>
5.1. Đánh giá tác động môi trường.....	43
5.1.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường .....	43
5.1.3. Các tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án.....	43
5.2. Tác động của dự án tới môi trường.....	43
5.2.1. Nguồn gây ra ô nhiễm .....	43
5.2.2. Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường.....	49
5.4. Kết luận .....	57
<b>CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN .....</b>	<b>58</b>
6.1. Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn của dự án.....	58
6.1.1. Cơ sở lập sơ bộ tổng mức đầu tư .....	58
6.1.2. Nội dung tổng mức đầu tư.....	58
6.2. Nguồn vốn thực hiện dự án .....	65
6.3. Hiệu quả về mặt kinh tế của dự án.....	66
6.3.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án .....	66
6.3.2. Chi phí sử dụng vốn .....	67
6.3.3. Các thông số tài chính của dự án .....	68
6.3.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV) .....	69
6.3.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).....	69
<b>KẾT LUẬN .....</b>	<b>70</b>
I. Kết luận.....	70
II. Đề xuất và kiến nghị.....	70
<b>PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN ....</b>	<b>71</b>

Phụ lục 1 Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn của dự án thực hiện dự án.....	71
Phụ lục 2 Bảng tính khấu hao hàng năm của dự án. ....	75
Phụ lục 3 Bảng tính kế hoạch trả nợ hàng năm của dự án.....	78
Phụ lục 4 Bảng tính khả năng trả nợ hàng năm của dự án.....	82
Phụ lục 5 Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm của dự án.....	83
Phụ lục 6 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án. ....	89
Phụ lục 7 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu của dự án.....	92
Phụ lục 8 Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV) của dự án.....	98
Phụ lục 9 Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) của dự án.....	102



Anh/Chị  
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN  
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500  
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ  
PICC nhé

Hotline:  
**090.303.4381**  
[www.lapduandautu.vn](http://www.lapduandautu.vn)

## CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

### 1.1. Giới thiệu về chủ đầu tư

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ KINH TẾ ĐÊM**

Mã số doanh nghiệp: 0402026632

Ngày đăng ký: 14/02/2020

Nơi đăng ký: Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ: 09 Nguyễn Thái Học, Phường Hải Châu I, Quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng

### 1.2. Mô tả sơ bộ thông tin dự án

- ✓ Tên dự án: Khu kinh tế đêm kết hợp bãi đỗ xe
- ✓ Địa điểm thực hiện dự án: Quận Sơn Trà, TP.Đà Nẵng
- ✓ Tổng diện tích thực hiện dự án: 3,8 ha.
- ✓ Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý triển khai thực hiện và khai thác dự án.

Tổng mức đầu tư: **1.283.215.064.000 đồng.**

*(Một nghìn hai trăm tám mươi ba tỷ hai trăm mười lăm triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng)*

Trong đó:

+ Vốn tự có (tự huy động) (30%): 384.964.519.000 đồng.

+ Vốn vay tín dụng (70%): 898.250.545.000 đồng.

### 1.3. Sự cần thiết xây dựng dự án

#### A. TĂNG TRƯỞNG VỀ DÂN SỐ VÀ KINH TẾ, DU LỊCH

##### Quy mô dân số

Ngày 12-9, Cục Thống kê TP Đà Nẵng cho biết tính đến 0 giờ ngày 1- 4 -2019,



Anh/Chị  
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN  
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500  
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ  
PICC nhé

Hotline:  
**090.303.4381**  
www.lapduandautu.vn



tổng dân số của TP là hơn 1,1 triệu người <sup>1</sup> và dự báo đến năm 2030 là khoảng 2,5 triệu người, trong đó dân số chính thức đô thị khoảng 2,3 triệu người. <sup>2</sup>

### **✚ Quy mô kinh tế và các số liệu liên quan**

Quy mô kinh tế năm 2019 của Đà Nẵng ước đạt hơn 109 nghìn tỷ đồng, tăng gần 8,5 nghìn tỷ đồng so với năm 2018.

Tổng sản phẩm trên địa bàn bình quân đầu người đạt 95,7 triệu đồng/người/năm, tương đương 4.095 USD (tăng 4,37% so với năm 2018).

Tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) năm 2019 của thành phố ước tính tăng 6,47% so với năm trước, là mức tăng khá thấp trong cả giai đoạn 2011-2019 (chỉ cao hơn năm 2012).<sup>3</sup>

### **✚ Chỉ tiêu tăng trưởng về kinh tế, du lịch của Đà Nẵng**

Tại kỳ họp lần thứ 12 khóa IX nhiệm kỳ 2016 – 2021, Hội đồng nhân dân TP. Đà Nẵng đã thống nhất giao chỉ tiêu GRDP thành phố năm 2020 tăng 9% và năm 2020 tiếp tục là “Năm đẩy mạnh thu hút đầu tư”. Chỉ tiêu của Đà Nẵng năm 2020 về doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống, lữ hành và các hoạt động hỗ trợ du lịch tăng 17 – 18% so với năm 2019, giá trị tăng thêm lĩnh vực du lịch đạt từ 10 – 10,5%;<sup>4</sup>

### **✚ Tăng trưởng về du lịch**

Đà Nẵng được biết đến là địa phương phát triển mạnh về hoạt động du lịch. Thực tế cho thấy, doanh thu từ hoạt động du lịch có đóng góp lớn trong phát triển kinh tế - xã hội của thành phố biển này. Trong 10 năm, từ năm 2009 đến 2018, nếu như doanh thu chung của cả ngành du lịch Việt Nam tăng 10,3 lần, thì với Đà

---

<sup>1</sup> Trích từ bài báo “Dân số Đà Nẵng vượt mức 1,1 triệu người” <https://plo.vn/xa-hoi/dan-so-da-nang-vuot-muc-1-1-trieu-nguoi-857719.html>

<sup>2</sup> Trích từ bài báo “Quy hoạch TP Đà Nẵng với 2,5 triệu dân” <https://plo.vn/do-thi/quy-hoach-tp-da-nang-voi-2-5-trieu-dan-816892.html>

<sup>3</sup> Trích từ bài báo “Quy mô kinh tế năm 2019 của Đà Nẵng ước đạt hơn 109 nghìn tỷ đồng” <https://bnews.vn/quy-mo-kinh-te-nam-2019-cua-da-nang-uoc-dat-hon-109-nghin-ty-dong/143691.html>

<sup>4</sup> Trích từ bài báo “Đà Nẵng: Năm 2020, đặt mục tiêu GRDP tăng 9%” <https://congthuong.vn/da-nang-nam-2020-dat-muc-tieu-grdp-tang-9-130766.html>

Năng, con số này là hơn 15 lần. Trong 9 tháng đầu năm 2019, tổng lượt khách đến tham quan, du lịch Đà Nẵng là 7.173.539 lượt, tăng 18,4% so với cùng kỳ năm 2018. Trong đó, khách quốc tế khoảng 2.811.763 lượt, tăng 20,9% so với cùng kỳ 2018. Tổng thu du lịch khoảng 25.311 tỷ đồng, tăng 20,7% so với cùng kỳ năm 2018, đạt 92,4% kế hoạch.<sup>5</sup>

### **Lượng khách du lịch quốc tế**

Theo Sở Du lịch Đà Nẵng, năm 2019, khách du lịch quốc tế đến Đà Nẵng bằng đường hàng không ước đạt 3.255.857 lượt, tăng 38,5% so cùng kỳ năm 2018 (2.350.000 lượt).

Tính đến tháng 12/2019, có tổng cộng 35 đường bay quốc tế đến Đà Nẵng với tần suất 496 chuyến/tuần và 10 đường bay nội địa với tần suất 662 chuyến/tuần. Như vậy, hiện mỗi tuần có đến 1.158 chuyến bay quốc tế và nội địa đến sân bay Đà Nẵng.<sup>6</sup>

## **B. KINH TẾ ĐÊM – LỢI THẾ BỊ NGỦ QUÊN CỦA ĐÀ NẴNG**

Trên thế giới, kinh tế ban đêm (NTE) mang lại cho Australia 102 tỷ USD mỗi năm, đóng góp tới 6% GDP của Vương quốc Anh. Nền kinh tế đêm của Nhật được dự báo sẽ đạt quy mô 400 tỷ USD.

Tại nhiều nước phát triển, kinh tế đêm đang được coi là động lực tăng trưởng mới trong bối cảnh kinh tế suy thoái. Trong khi đó, những quốc gia có thế mạnh du lịch cũng chủ động mở cửa ngành dịch vụ về đêm để tối đa hóa nguồn thu.

Hoạt động kinh tế về đêm rất cần thiết cho phát triển ngành du lịch của các thành phố, đáp ứng nhu cầu du lịch về đêm của cả khách du lịch trong nước và

---

<sup>5</sup> Trích từ bài báo “Hạ tầng giao thông Đà Nẵng đang phát sinh bất cập” <https://thoibaonganhang.vn/ha-tang-giao-thong-da-nang-dang-phat-sinh-bat-cap-94322.html>

<sup>6</sup> Trích từ bài báo “Mỗi tuần gần 1.160 chuyến bay quốc tế và nội địa đến sân bay Đà Nẵng” <https://infonet.vietnamnet.vn/moi-tuan-gan-1160-chuyen-bay-quoc-te-va-noi-dia-den-san-bay-da-nang-post327009.info>



quốc tế. Vui chơi, giải trí về đêm là một nhu cầu có thực của khách du lịch và cần một cơ chế để hỗ trợ các ngành kinh doanh dịch vụ phát triển.

Tại Việt Nam, thực trạng doanh thu du lịch và mức chi tiêu của du khách thấp có nguyên nhân không nhỏ từ khoảng trống trong việc khai thác các dịch vụ sau 12h đêm.

Các chuyên gia đã khẳng định: Không thể giữ khách nếu thiếu sản phẩm ban đêm.

Thành phố Đà Nẵng sở hữu các bãi biển được coi là quyến rũ nhất hành tinh, điểm đến hấp dẫn hàng đầu châu Á nhưng Đà Nẵng lại đang bỏ ngỏ "mỏ vàng" từ kinh tế đêm. Không ít du khách muốn trải nghiệm Đà Nẵng về đêm nhưng có rất ít sự lựa chọn và phần lớn dịch vụ đều đóng cửa lúc 22h. Hoạt động kinh tế đêm hiện nay tại Đà Nẵng được đánh giá là manh mún, thiếu quy hoạch và đầu tư chuyên nghiệp, bài bản. Gặp trở ngại khi thời tiết không thuận lợi.

Về việc này, Thủ tướng Chính phủ giao UBND thành phố Đà Nẵng nghiên cứu, có giải pháp xử lý phù hợp; báo cáo Thủ tướng Chính phủ.<sup>7</sup>

### **C. MỘT SỐ TRỞ NGẠI**

Do lượng khách du lịch tăng nhanh, thu nhập người dân thành phố Đà Nẵng ngày càng cao, trong khi tốc độ dân số tăng trưởng cơ học rất nhanh, cộng với việc hàng loạt các hiệp định thương mại tự do được Việt Nam tham gia ký kết đã làm cho doanh số bán các loại xe cộ tăng mạnh. Theo số liệu chính thống thì chỉ trong 10 tháng đầu năm 2019 Đà Nẵng đã có hơn 13.000 xe hơi được đăng ký mới, chưa kể các phương tiện giao thông khác. Chưa hết, theo lộ trình sau khi đã có hiệp định EVFTA thì chỉ vài năm nữa thuế xe hơi nhập từ EU sẽ được bãi bỏ, lượng xe đăng ký mới sẽ tăng mạnh, trong khi thành phố bị thiếu nghiêm trọng các bãi đậu xe.

---

<sup>7</sup> Trích từ bài báo "Thủ tướng chỉ đạo nghiên cứu về "mỏ vàng" kinh tế đêm của Đà Nẵng" <https://vtv.vn/trong-nuoc/thu-tuong-chi-dao-nghien-cuu-ve-mo-vang-kinh-te-dem-cua-da-nang-20191121093949523.htm>

Đà Nẵng còn nằm trong hành trình di sản nổi tiếng thế giới, gần Hội An, Huế, Mỹ Sơn nên khách quốc tế ngày càng đông đúc, sinh hoạt trái múi giờ của Việt Nam, cho nên nhu cầu sinh hoạt, giải trí về đêm của khách quốc tế tại Đà Nẵng là hoàn toàn có thật nhưng lại chưa được đáp ứng. Khu vực ven biển Phạm Văn Đồng tập trung lượng cư dân và khách du lịch lớn, chưa có khu phức hợp thương mại và dịch vụ du lịch hoạt động đêm xứng tầm tại khu vực này, đảm bảo không gây ô nhiễm tiếng ồn cho khu vực.

## **D. GIẢI PHÁP**

Hiện tại, Thành phố Đà Nẵng vẫn đang thiếu một khu phức hợp dịch vụ thương mại quy mô thực sự lớn, tích hợp được tất cả mô hình dịch vụ hấp dẫn nhất để khai thác tối đa tiềm năng du lịch của Thành phố trong thời gian tới. Tuy nhiên, tại các địa điểm sầm uất như vậy thì lại khan hiếm về đất đai. Cho nên vị trí dưới lòng đất tại phường Phước Mỹ, quận Sơn Trà là một giải pháp rất hợp lý. Các sinh hoạt nhộn nhịp về đêm sẽ không ảnh hưởng đến các khu dân cư lân cận.

Do vậy, dự án “ **Khu kinh tế đêm kết hợp bãi đỗ xe**” tại khu vực Công viên Biển Đông vừa đánh thức được nền kinh tế đêm, vừa phát huy lợi thế kinh tế biển, vừa tránh được tiếng ồn cho các khu dân cư vừa tăng nguồn thu ngân sách cho thành phố lại vừa tăng thêm diện tích bãi đỗ xe mà thành phố của chúng ta lại không bị mất đi diện tích đất nào cả.

### **1.4. Các căn cứ pháp lý**

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự

án đầu tư xây dựng;

- Nghị định 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định 118/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật đầu tư;
- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Quyết định số 1866/QĐ-TTg 08 tháng 10 năm 2010 của Thủ Tướng Chính Phủ về Phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Đà Nẵng đến năm 2020;
- Quyết định số 1371/2004/QĐ-BTM ngày 24 tháng 09 năm 2004 của Bộ trưởng Bộ Thương mại về việc ban hành quy chế siêu thị, trung tâm thương mại;
- Công văn 01/CV ngày 14/02/2020 của Công ty CPĐT Hạ tầng và Kinh tế đêm về việc đầu tư dự án Bãi xe ngầm kết hợp kinh tế đêm tại Sơn Trà.

## **1.5. Mục tiêu dự án**

### **1.5.1. Mục tiêu chung**

- Cung cấp khu dịch vụ kinh tế đêm phục vụ cho nhu cầu người dân địa phương và người đi du lịch.
- Chủ động trong việc tạo ra bãi đỗ xe phục vụ cho nhu cầu đi lại của người dân.
- Góp phần đẩy mạnh phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.
- Tiết kiệm quỹ đất của Thành phố Đà Nẵng

### **1.5.2. Mục tiêu cụ thể**

- Phát triển Kinh tế đêm tạo đột phá về du lịch, quy mô khoảng 3,8 ha tại quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.
- Xây dựng một khu kinh tế đêm đa chức năng cả về kinh doanh hàng hóa và kinh doanh các loại hình dịch vụ, bao gồm:
  - + Khu Trung tâm thương mại, chuyên doanh mua sắm;
  - + Khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, thể thao, ẩm thực;
  - Xây dựng bãi đỗ xe, phương tiện phục vụ đậu đỗ xe.

- Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận hơn 500 người dân tại địa phương.



## CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### 2.1. Hiện trạng kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án

#### 2.1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án

##### Vị trí địa lý

### Bản đồ Thành phố Đà Nẵng



Quận Sơn Trà có diện tích: 59,32 km<sup>2</sup>, chiếm 4,62% diện tích toàn thành phố; dân số: 132.944 người, chiếm 14,4% dân số toàn thành phố, mật độ dân số: 2.241,13 người/km<sup>2</sup>. <sup>8</sup>

Vị trí của Quận Sơn Trà: Ba mặt giáp sông, biển; phía Bắc và Đông giáp biển Đông; phía Tây giáp Vũng Thùng (Vịnh Đà Nẵng) và sông Hàn; phía Nam giáp quận Ngũ Hành Sơn.

##### Khí hậu

Đà Nẵng nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, nhiệt độ cao và ít biến động. Mỗi năm có hai mùa rõ rệt: mùa khô từ tháng 1-9, mùa mưa từ tháng 10-12.

<sup>8</sup> Theo niên giám thống kê thành phố Đà Nẵng năm 2018

Nhiệt độ trung bình hàng năm khoảng 25°C, cao nhất là vào tháng 6, 7, 8 trung bình từ 28°C-30°C, thấp nhất vào các tháng 12, 1, 2 trung bình từ 18-23°C, thỉnh thoảng có những đợt rét đậm nhưng không kéo dài.

### **✚ Đặc điểm địa hình**

Địa hình thành phố Đà Nẵng khá đa dạng, vừa có đồng bằng vừa có núi, một bên là đèo Hải Vân với những dãy núi cao, một bên là bán đảo Sơn Trà hoang sơ. Vùng núi cao và dốc tập trung ở phía Tây và Tây Bắc, từ đây có nhiều dãy núi chạy dài ra biển, một số đồi thấp xen kẽ vùng đồng bằng ven biển hẹp.

### **2.1.2. Điều kiện xã hội vùng dự án**

#### **✚ Về kinh tế**

a) Các lĩnh vực dịch vụ phát triển ổn định. Thành phố tiếp tục tập trung chỉ đạo đẩy mạnh thực hiện Đề án phát triển mạnh các ngành dịch vụ đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2035.

Tổng lượt khách cơ sở lưu trú phục vụ năm 2019 ước đạt 7,1 triệu lượt, tăng 22% so với năm 2018 (KH tăng 9,6%), trong đó khách quốc tế ước đạt 2,2 triệu lượt, tăng 24% (KH tăng 10,1%); doanh thu dịch vụ lưu trú và lữ hành ước đạt 9.781 tỷ đồng, tăng 10,2% (KH tăng 8,1%).

#### b) Sản xuất công nghiệp

Chỉ số phát triển sản xuất công nghiệp (IIP) năm 2019 ước tăng 4,06% (KH tăng 7,2%), trong đó: công nghiệp chế biến, chế tạo ước tăng 4,1%; công nghiệp sản xuất và phân phối điện ước tăng 5,6%; sản xuất nước và xử lý rác thải ước tăng 15%; công nghiệp khai khoáng ước giảm 20,4%.

c) Hoạt động sản xuất thủy sản - nông - lâm được quan tâm chỉ đạo. Thành phố tiếp tục thực hiện chính sách hỗ trợ ngư dân vươn khơi khai thác; Sản lượng khai thác hải sản năm 2019 ước đạt 37.636 tấn, đạt 100,4% kế hoạch, tăng 3,8% so với năm 2018.

#### **✚ Quản lý quy hoạch, đô thị, đầu tư xây dựng cơ bản và tài nguyên môi trường**

Đến nay, đã thi công hoàn thành công trình Bãi đỗ xe tại số 255 Phan Châu Trinh giai đoạn 1 và 02 lối xuống biển: Lối xuống biển khu vực giữa dự án khách sạn Furama và Quần thể đô thị du lịch Ariyana và lối xuống biển cuối đường Hồ Xuân Hương, tiếp tục thi công hoàn thành Lối xuống biển phía Nam dự án Khu



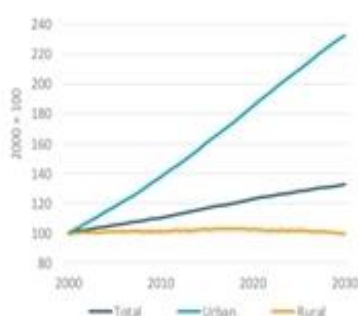
du lịch và giải trí quốc tế đặc biệt Silver Shores Hoàng Đạt. Đặc biệt, đã khởi công dự án Nhà máy nước Hòa Liên; đang đẩy nhanh tiến độ hoàn thành thủ tục đầu tư, chuẩn bị khởi công dự án Cải thiện hạ tầng giao thông thành phố Đà Nẵng - OFID (Đường và cầu qua sông Cổ Cò, Đường Vành đai phía Tây 2).<sup>9</sup>

## 2.2. Quy mô sản xuất của dự án

### 2.2.1. Đánh giá nhu cầu thị trường

GPD thực của Việt Nam sẽ tăng 91,4% trong giai đoạn 2019 – 2030 cùng với mức tăng vọt trong chi tiêu dùng. Đến năm 2030, 46 triệu người tiêu dùng thành thị sẽ có mức chi tiêu dùng 169 tỷ USD trong khi con số này cho 61 triệu người dân ở nông thôn sẽ là 173 tỷ USD<sup>10</sup>. Quan trọng hơn, tầng lớp trung lưu - nền tảng của tiêu dùng đang tăng nhanh: năm 2030, 49% hộ gia đình sẽ có thu nhập khả dụng hàng năm từ 5.000 đến 15.000 USD, tăng từ 33,8% vào năm 2018. Những điều này tạo ra cơ hội lớn cho các công ty có thể thích ứng với những thay đổi của thị trường và bắt kịp các xu hướng mới.

Hình 1: Chỉ số tăng trưởng dân số toàn Việt Nam/Thành thị/Nông thôn giai đoạn 2000 - 2030



Nguồn: Euromonitor

Hình 2: Dự báo tăng trưởng (%) trong chi tiêu tiêu dùng theo loại hàng giai đoạn 2019 - 2030



Nguồn: Euromonitor

Thị trường bán lẻ Việt Nam vẫn giữ được mức tăng trưởng liên tục hàng năm hai con số, đưa doanh thu ngành bán lẻ cả nước năm 2018 lên 3.306,1 nghìn tỉ đồng, tăng 12,4% so với năm trước - theo số liệu của Tổng cục Thống kê.

Theo khảo sát của Savills Việt Nam, tỉ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê tại các trung tâm bán lẻ hiện vẫn lên tới 97%. Mặc dù vậy vẫn có những trung tâm bán lẻ

<sup>9</sup> Theo báo cáo Tình hình kinh tế - xã hội, quốc phòng - an ninh năm 2019 và phương hướng nhiệm vụ năm 2020 của Thành phố Đà Nẵng

<sup>10</sup> Trích từ bài báo "Các xu hướng tiêu dùng chủ đạo tại Việt Nam" <https://www.brandsvietnam.com/18627-Cac-xu-huong-tieu-dung-chu-dao-tai-Viet-Nam>

phải đóng cửa hoặc chuyển đổi công năng sử dụng do không đáp ứng được các nhu cầu tiêu dùng trong một thị trường cạnh tranh và nhiều biến động.<sup>11</sup>

Theo thống kê mỗi ngày có trên 50 ô-tô đăng ký mới, mỗi tháng có thêm hơn 1.500 ô-tô. Ước tính đến năm 2020, toàn thành phố có 120.000 ô-tô, 1,2 triệu phương tiện giao thông cá nhân. So với dân số hơn 1 triệu người, trung bình mỗi người có 1,2 xe. Trong khi đó TP vẫn thiếu bãi đỗ xe và các điều kiện kèm theo khi đăng ký ô tô.<sup>12</sup>

Tình trạng đầu đỗ xe ô tô trên nhiều tuyến phố làm giảm đáng kể lưu thông. Trong khi đó, tiến độ đầu tư các bãi đỗ ô tô công cộng rất chậm. Đến nay, chỉ mới hoàn thành được một công trình tại 255 Phan Châu Trinh (giai đoạn 1). Hiện nay, bãi đỗ xe này vẫn đang trong giai đoạn vận hành thử nghiệm.

Trong kế hoạch hành động thực hiện Nghị quyết số 08-NQ/TW về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, Đà Nẵng xác định quy hoạch và kêu gọi xã hội hóa đầu tư kinh doanh khu vui chơi giải trí, trung tâm mua sắm, chợ đêm quy mô lớn phục vụ du khách.

Một số trung tâm thương mại dưới đất trên thế giới:



<sup>11</sup> Trích dẫn bài báo “Trung tâm thương mại chuyển đổi để thích ứng với xu hướng mới”

<https://www.brandsvietnam.com/17521-Trung-tam-thuong-mai-chuyen-doi-de-thich-ung-voi-xu-huong-moi>

<sup>12</sup> Trích dẫn bài báo “Đà Nẵng chủ động lên phương án giảm ùn tắc giao thông” <https://baomoi.com/da-nang-chu-dong-len-phuong-an-giam-un-tac-giao-thong/c/32897936.epi>



**Trung tâm thương mại dưới lòng đất Tenjin Chikagai – Thái Lan**



**Trung tâm thương mại dưới lòng đất Seoul– Hàn Quốc**

**2.2.2. Quy mô đầu tư của dự án**

Dự án sử dụng phần diện tích ngầm dưới mặt đất để tiến hành xây dựng các hạng mục công trình; Diện tích các hạng mục như sau:

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ</b>
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích khu đất</b>	<b>38.000</b>	
	Đất khu đỗ xe ngầm	4.500	
	Đất khu trung tâm thương mại	33.500	
<b>B</b>	<b>Tổng diện tích sàn</b>	<b>80.500</b>	<b>100%</b>
<b>I</b>	<b>Diện tích sàn khu vực đỗ xe</b>	<b>13.500</b>	<b>17%</b>
	Tầng hầm B1	4.500	
	Tầng hầm B1a	4.500	
	Tầng hầm B2	4.500	
<b>II</b>	<b>Diện tích giao thông và phụ trợ</b>	<b>20.100</b>	<b>25%</b>
<b>III</b>	<b>Diện tích các khu chức năng</b>	<b>46.900</b>	<b>58%</b>
1	Diện tích khu trung tâm	2.345	5%
2	Diện tích khu dịch vụ du lịch, vui chơi giải trí, thể thao, ẩm thực	25.795	55%
3	Diện tích khu mua sắm	18.760	40%
<b>IV</b>	<b>Hoàn trả mặt bằng</b>	<b>38.000</b>	

### 3.3. Địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng dự án

#### 3.3.1. Địa điểm xây dựng

Dự án đầu tư xây dựng công trình *Khu kinh tế đêm kết hợp bãi đỗ xe* được xây dựng tại phường Phước Mỹ, Quận Sơn Trà, Thành phố Đà Nẵng.



Vị trí thực hiện dự án trên bản đồ google earth

#### 3.3.2. Hình thức đầu tư

Dự án đầu tư xây dựng công trình *Khu kinh tế đêm kết hợp bãi đỗ xe* được thực hiện theo phương thức đầu tư mới.

### 3.4. Nhu cầu sử dụng đất và phân tích các yếu tố đầu vào của dự án

#### 3.4.1. Nhu cầu sử dụng đất của dự án

Sử dụng phân diện tích ngầm dưới mặt đất.

TT	Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>1</b>	<b>Bãi đậu đỗ xe</b>	<b>13.500</b>
a	Tầng hầm B1	4.500
b	Tầng hầm B1a	4.500
c	Tầng hầm B2	4.500
<b>2</b>	<b>Khu Trung tâm thương mại và dịch vụ du lịch</b>	<b>67.000</b>
a	Tầng hầm B1	33.500
b	Tầng hầm B2	33.500

### **3.4.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án**

#### **+ Nhân công lao động trong quá trình xây dựng**

Nguồn lao động dồi dào và vật liệu xây dựng đều có tại địa phương và trong nước nên nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện dự án là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Trang thiết bị của các hạng mục công trình được lựa chọn từ các nhà cung cấp uy tín trong nước và quốc tế. Trong giai đoạn thực hiện quá trình xây dựng, chúng tôi tiến hành việc lựa chọn nhà thầu cung cấp trang thiết bị tốt nhất.

#### **+ Về phần quản lý và các sản phẩm, dịch vụ của dự án**

Đội ngũ chúng tôi có chuyên môn trong việc quản lý các loại bất động sản thương mại như văn phòng, bán lẻ, giải trí và công nghiệp. Chúng tôi quản lý vận hành, bảo trì, báo cáo tài chính, tuyển nhân viên cho tới lên chiến lược tiếp thị cho các dự án do chúng tôi quản lý.

## CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

### 3.1. Phân tích qui mô, diện tích xây dựng công trình

**Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng của dự án**

TT	Nội dung	Diện tích (m <sup>2</sup> )
<b>A</b>	<b>Tổng diện tích khu đất</b>	<b>38.000</b>
1	Đất khu đỗ xe ngầm	4.500
2	Đất khu trung tâm thương mại	33.500
<b>B</b>	<b>Tổng diện tích sàn (1+2+3)</b>	<b>108.500</b>
1	<b>Bãi đậu đỗ xe</b>	<b>13.500</b>
a	Tầng hầm B1	4.500
b	Tầng hầm B1a	4.500
c	Tầng hầm B2	4.500
2	<b>Khu Trung tâm thương mại và dịch vụ du lịch</b>	<b>67.000</b>
a	Tầng hầm B1	33.500
b	Tầng hầm B2	33.500
3	<b>Hoàn trả mặt bằng</b>	<b>38.000</b>

### 3.2. Phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ

#### 3.2.1. Trung tâm thương mại (TTTM)

Trung tâm thương mại sẽ có các phân khu khác nhau phục vụ mục đích mua sắm, ăn uống và giải trí. Tại đây là sự kết hợp hoàn hảo giữa mô hình siêu thị hiện đại và khu vui chơi giải trí. Khách du lịch và khách địa phương sẽ có thêm một địa điểm mua sắm có thiết kế mới lạ dưới lòng đất. Mô hình hình này vừa đáp ứng đa dạng nhu cầu mua sắm giải trí của khách hàng trong nước, vừa đáp ứng nhu cầu thưởng thức ẩm thực các món ngon Châu Á của khách du lịch quốc tế.

+ **Khu mua sắm:** là nơi tập trung của những thương hiệu nổi tiếng khác trong các lĩnh vực như: thời trang, làm đẹp, mỹ phẩm, chăm sóc sức khỏe



Với thông điệp chủ đạo “Mỗi trải nghiệm, mỗi niềm vui”, TTTM tại đây hứa hẹn là một nơi cho mọi nhu cầu của người dân Đà Nẵng nói chung và dân cư các khu vực lân cận nói riêng.







+ **Khu ăn uống:** Không chỉ là nơi mua sắm đáng tin cậy mà còn là cả một “thiên đường ẩm thực” quy tụ đủ chuỗi các cửa hàng đồ ăn đồ uống có tiếng khắp nơi. Tại đây có hẳn hơn 300 chỗ ngồi và quy tụ gần 100 gian hàng ẩm thực đường phố từ các quốc gia trong khu vực như Việt Nam Nhật, Thái, Lào, Campuchia, Ấn



Độ... Chắc chắn thực khách sẽ có những trải nghiệm vô cùng tuyệt vời và đáng nhớ ở đây.





**+Khu vui chơi, giải trí**



+ **Rạp chiếu phim** : Xem phim là một trong những hình thức giải trí ra đời từ rất xưa và chiếm được vị trí thiết yếu trong cuộc sống thường ngày. Hiện nay đại đa số mọi người lại chọn cách là đi xem phim để giảm stress. Và để đáp ứng nhu cầu của người dân thì Chúng tôi sẽ tiến hành đầu tư rạp chiếu phim hiện đại, âm thanh sắc nét, cho phép người xem trải nghiệm được hết những điểm hay và hấp dẫn nhất của tác phẩm.





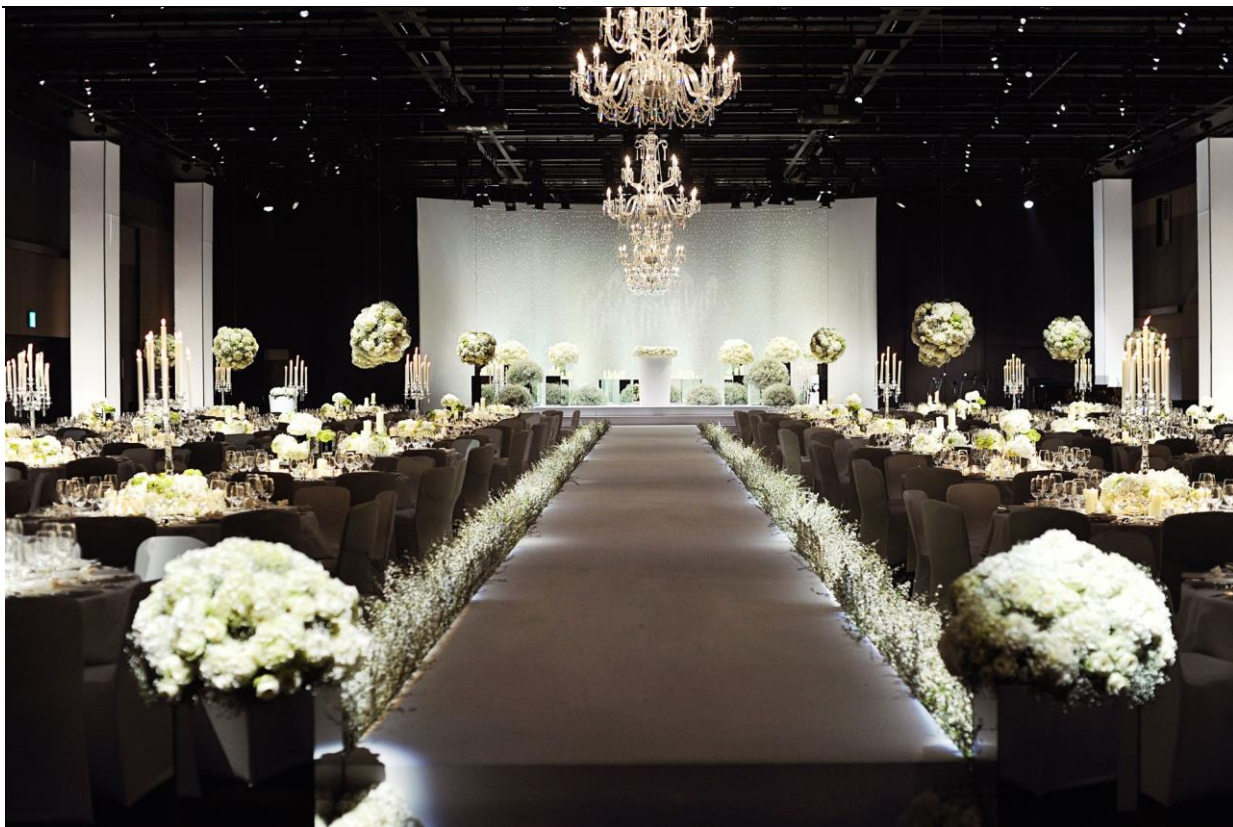
**+ Bar, Club:**



**3.2.2. Nhà hàng tiệc cưới**

Chủ đầu tư sẽ bố trí nhà hàng, tiệc cưới tại hầm B1 với 03 sảnh với các phong cách khác nhau tạo cho khách hàng có nhiều sự lựa chọn phù hợp với sở thích của mình.







### **3.2.3. Hàm giữ xe**

Hàm giữ xe sẽ được thiết kế theo kiểu hàm giữ xe thông minh. Hệ thống quản lý gồm: camera giám sát, tủ chốt bảo vệ, hệ thống barrier tự động, cảm biến an toàn, bảng led điều khiển xe, thẻ từ và đầu đọc thẻ từ để nhận diện và quản lý bãi xe,...





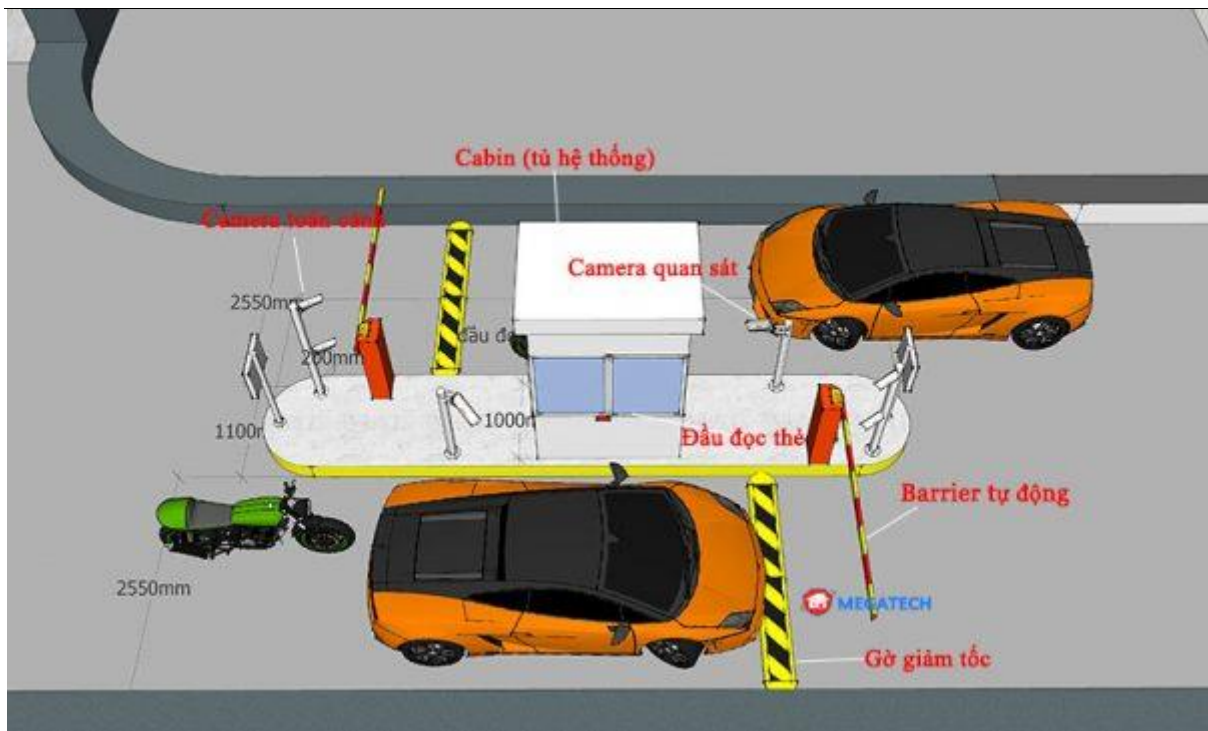
Nguyên lý hoạt động

Các phương tiện giao thông khi vào bãi giữ xe sẽ được cấp phát 1 thẻ từ (hay còn gọi RFID) đã được đăng ký trong hệ thống. Khi quét thẻ Baric sẽ mở, camera chụp biển số xe và phân tích thành số. Số thẻ và biển số xe sẽ được lưu trữ đồng thời với hình ảnh của lái xe do camera thứ 2 chụp để truy vấn khi cần thiết. Thời gian xe vào bắt đầu được tính khi quét thẻ và là cơ sở tính toán thời gian đỗ xe.



**Lối vào:** Bảo vệ sẽ lấy 1 thẻ xe quét đầu đọc thẻ và giao lại cho khách. Khi đó hệ thống sẽ chụp ảnh biển số xe và ngoại cảnh. Biển số được nhận dạng dưới dạng text kết hợp cùng các thông số về thẻ, ngày giờ ra vào, người điều khiển phương tiện để tạo thành cơ sở dữ liệu lưu trữ trên hệ thống quản lý ra vào.

**Lối ra:** nhân viên sẽ thu lại tấm thẻ xe của khách hoặc khách tự dùng thẻ của mình để quét lên đầu đọc thẻ. Hệ thống sẽ chụp ảnh biển số và toàn cảnh để nhận dạng biển số xe. Phần mềm tự động đối chiếu với biển số xe lúc ra vào để kiểm tra thông số có hợp lệ hay không. Nếu sai số thì hệ thống tự phát tín hiệu cảnh báo cho nhân viên. Nếu đúng thì phần mềm hiển thị số tiền thanh toán.



➤ Tủ hệ thống, chốt bảo vệ

– Với giải pháp quản lý bãi xe thông minh bằng thẻ từ, mã vạch thì thiết bị đầu tiên cần quan tâm đó là tủ đựng thiết bị (hay còn gọi cabin, chốt bảo vệ). Tủ được thiết kế có nhiều dạng khác nhau phù với từng vị trí bãi đỗ xe.

– Chức năng chính: chứa máy tính và hệ thống phần mềm quản lý bãi đỗ xe. Không có máy tính và hệ thống thì giải pháp không hoạt động được.

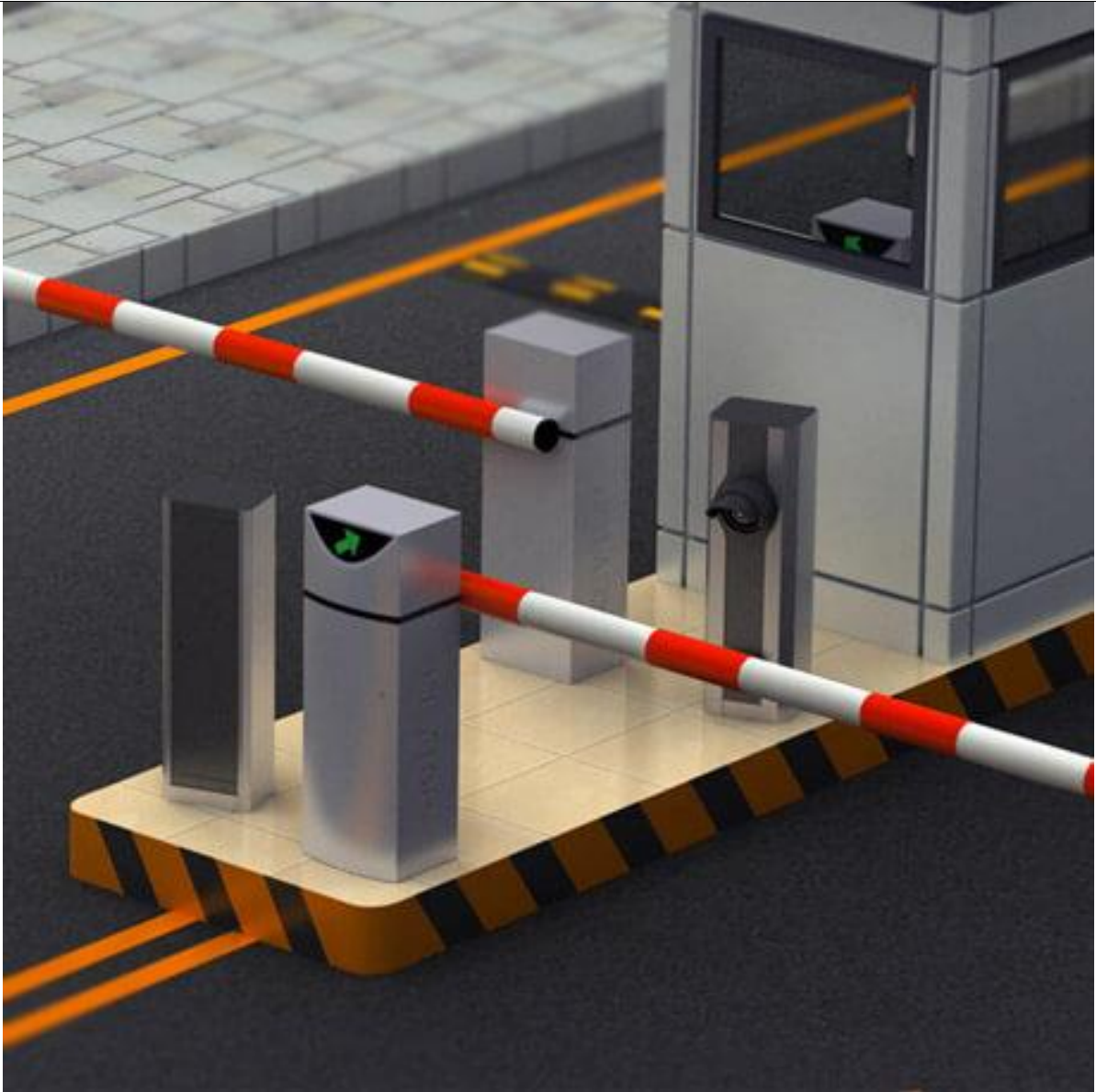
– Hệ thống máy tính và máy chủ sẽ được bộ phận lắp đặt tư vấn và thực hiện cho phù hợp với từng mô hình của bãi đỗ xe.

➤ Camera quan sát bãi giữ xe

– Hệ thống camera bãi giữ xe thông minh bao gồm camera biển số và camera toàn cảnh.

– Loại camera biển số: chuyên đọc và ghi nhận các thông số về biển số xe nên bắt buộc phải có trong hệ thống quản lý bãi đỗ xe thông minh. Có khả năng nhìn rõ biển số xe trong các điều kiện ánh sáng khác nhau.

– Loại camera toàn cảnh: kiểm soát về người lái xe, tổng thể ra vào khu vực công bãi đỗ xe.



➤ **Thẻ và Đầu đọc thẻ (máy giữ xe bằng thẻ từ)**

– Chức năng: giống như vé xe thông thường, thẻ từ giúp kiểm soát ra vào bãi đỗ xe.

– Đầu đọc thẻ được chia làm 2 loại gồm đầu đọc thẻ cố định (thường dùng cho các phương tiện xe máy, xe mô tô) và đầu đọc thẻ từ xa (dùng cho xe ô tô).

– Cách hoạt động: Tùy theo từng mô hình bãi đỗ xe thông minh mà sẽ sử dụng số lượng đầu đọc thẻ thích hợp mang lại hiệu quả cho hệ thống quản lý bãi đỗ xe.

➤ **Cổng Barrier (thanh chắn barrier)**

Chức năng: Barrier có vai trò làm cổng chắn hiệu quả cho hệ thống đỗ xe thông minh. Thiết bị này giúp giảm tốc độ các phương tiện ra vào bãi đỗ xe nhằm kiểm soát an ninh, trật tự của bãi đỗ xe.

Cách hoạt động: Barrier được lắp đặt ngay phía trước của cổng ra/vào bãi đỗ xe. Khi các chủ phương tiện quét thẻ xe thì barrier sẽ tự động mở và cho phương tiện đó di chuyển ra/vào.

➤ **Cảm biến an toàn**

– Chức năng của thiết bị: thường được kết nối với các thiết bị barrier để mang lại hiệu quả quản lý cho bãi đỗ xe thông minh..

– Chức năng: cảm biến và thông báo tình trạng vị trí trống.

➤ **Bảng Led**

– Chức năng: Bảng led giúp hiển thị các thông tin về biển số hoặc số tiền thanh toán khi xe ra vào hoặc có thể hiển thị các chỉ dẫn trong trạng thái chờ.



– Cách hoạt động: Kết nối máy tính thông qua cổng COM hoặc TCP/IP

- Tiêu chuẩn thiết kế độ dốc tầng hầm





- Chiều cao của tầng hầm tối thiểu là 2,5m.
- Độ dốc tối thiểu của lối xuống tầng hầm là 13%.
- Đường dốc thẳng và đường dốc cong là 17%.
- Lối ra của tầng hầm không được thông với hành lang của tòa nhà mà phải bố trí trực tiếp ra ngoài.
- Số lượng lối ra của tầng hầm không được ít hơn 2 và có kích thước không nhỏ hơn 0,9m x 1,2m
- Phải thiết kế một thang máy xuống tới tầng hầm của tòa nhà
- Nền và vách hầm đổ bê tông cốt thép dày 20cm để tránh nước ngầm hoặc nước thải từ các nhà lân cận thấm vào.

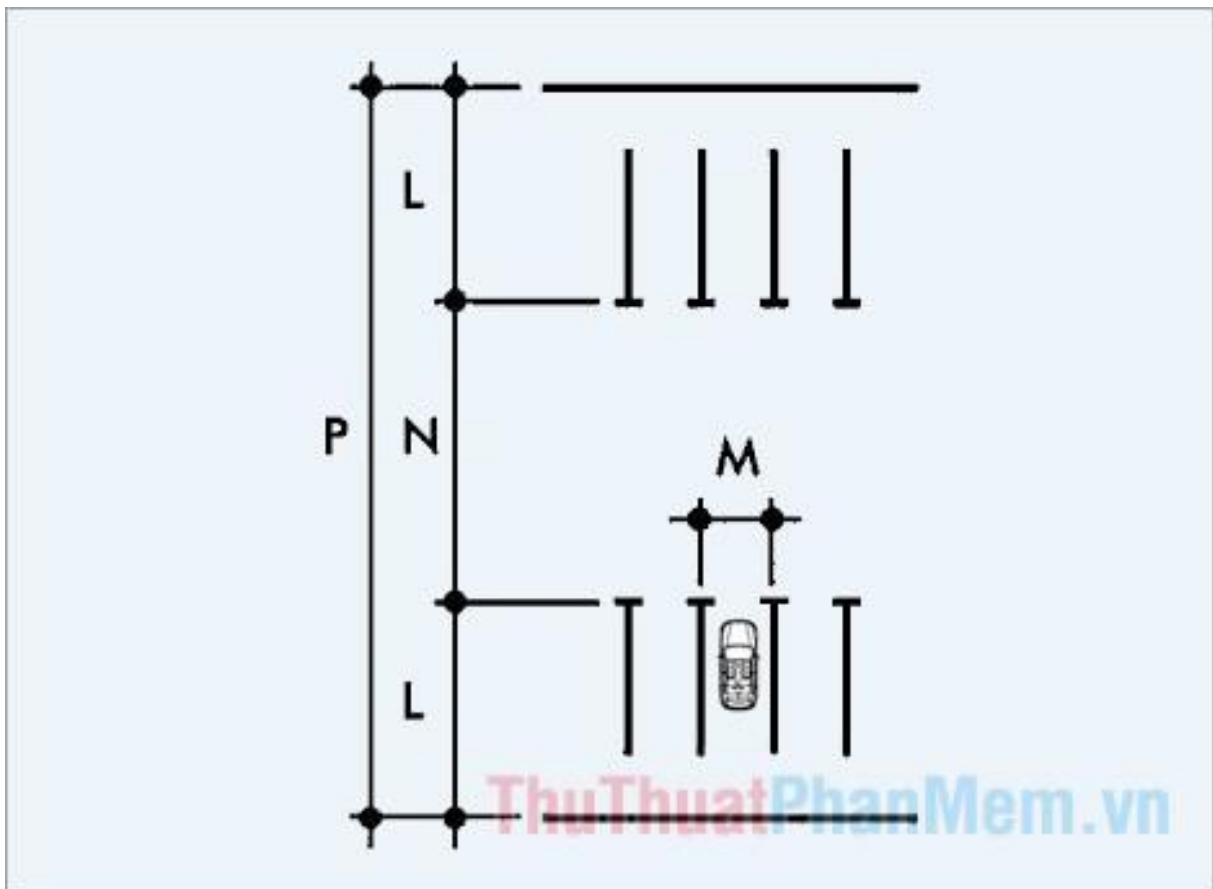
▪ Tiêu chuẩn diện tích chỗ để xe

Diện tích tính toán chỗ để xe được lấy như sau:

- Chỗ để xe ô tô: tiêu chuẩn diện tích là  $25 \text{ m}^2/\text{xe}$
- Chỗ để xe mô tô, xe máy:  $2,5 \text{ m}^2/\text{xe}$  đến  $3,0 \text{ m}^2/\text{xe}$
- Chỗ để xe đạp:  $0,9 \text{ m}^2/\text{xe}$

Dự kiến Bãi đỗ xe của Dự án đáp ứng được: 80 chỗ để ô tô, 1220 chỗ để xe máy

**Kích thước bãi đỗ xe ô tô chuẩn**

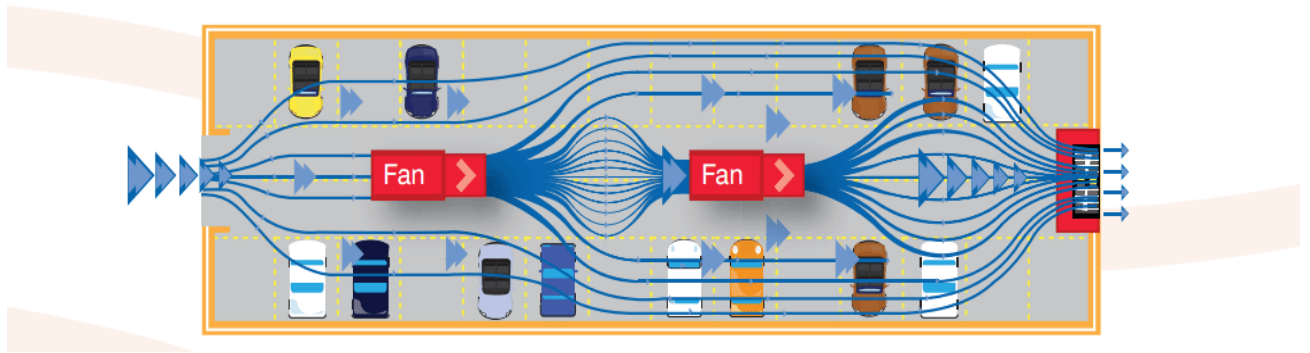


- Chiều dài chỗ đỗ xe (L) khoảng: 4.75m – 5.5m.
- Chiều rộng chỗ đỗ xe (M) khoảng:
- Loại tiêu chuẩn : 2.4m – 2.75m
- Loại ngắn hạn : 2.3m – 2.6m
- Loại dài hạn : 2.5m – 2.75m
- Loại dùng cho người khuyết tật : 3m – 3.5m
- Chiều rộng lối đi ô tô (N) khoảng:

- Kích thước một chiều xe chạy khoảng: 6m – 9.15m
- Kích thước hai chiều xe chạy khoảng : 6.95m – 10.7m
- Chiều rộng tiêu chuẩn bãi đỗ xe (P) khoảng : 15.5m – 20.1m

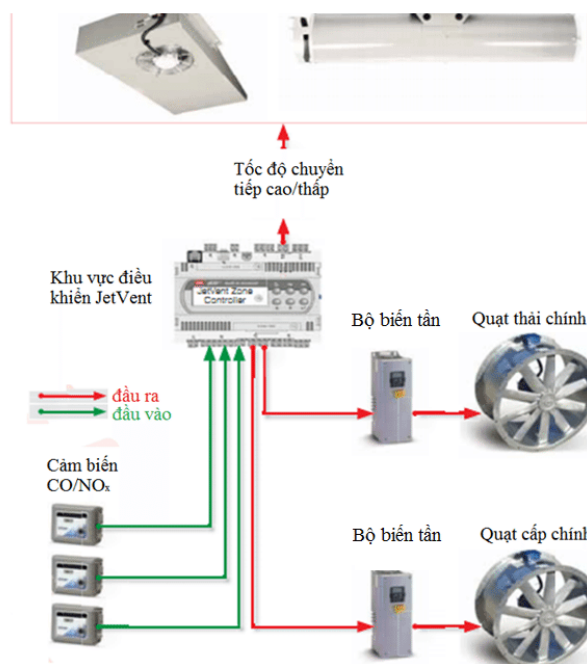


- Phương án thông gió Jetvent tầng hầm:



**Nguyên lý hoạt động:** Quạt JetVent hoạt động trên nguyên tắc thông gió theo phương dọc cũng như phương ngang. Quạt tạo ra một phản lực với áp lực không khí cao, áp lực này làm di chuyển một lượng không khí lớn bằng cách cuốn lấy không khí xung quanh quạt. Lượng không khí bị cuốn theo bởi quạt khi không khí được quạt hút và thải ra đằng trước, tạo thành một luồng khí mạnh kéo theo những miền không khí xung quanh. Những đặc điểm này liên quan trực tiếp đến lực đẩy của quạt, được đo bằng Newton (N). Lực đẩy này hình thành thông qua mối quan hệ giữa lưu lượng thể tích, vận tốc và khối lượng riêng của không khí. Nên lực đẩy mà quạt tạo ra sẽ tỉ lệ thuận với lưu lượng và vận tốc của quạt.

Hệ thống thông gió JetVent cao nổi bật ưu điểm của nó về tính năng gọn nhẹ, ít chiếm không gian trần, khả năng thông gió tổng thể hiệu quả và quá trình thi công lắp đặt nhanh gọn.





---

## CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

### 4.1. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng

Dự án thực hiện đầy đủ các thủ tục về thuê đất theo quy định pháp luật.

### 4.2. Các phương án xây dựng công trình

- Có hai phương án thi công chính thường được áp dụng trong xây dựng các công trình đó là thi công đồng thời và thi công cuốn chiếu. Thi công đồng thời nghĩa là toàn bộ các hạng mục đều được triển khai cùng một lúc, thi công cuốn chiếu nghĩa là thi công tuần tự các hạng mục theo tiến độ.

- Khu vực xây dựng TTTM có diện tích lớn, thi công khá khó khăn do nằm dưới lòng đất, nhưng các hạng mục và tổ hợp hạng mục có liên quan mật thiết nên báo cáo đề xuất sử dụng phương án thi công đồng thời đối với dự án.

- Việc triển khai cùng lúc các hạng mục xây dựng, lắp đặt sẽ đảm bảo rút ngắn thời gian thi công, giảm chi phí quản lý, giám sát công trường, các chi phí khác, sớm đưa công trình vào sử dụng sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao.

- Vận hành thử: được thực hiện với tất cả các thiết bị, máy móc,...

Theo quy định của Luật xây dựng, căn cứ điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sau đây:

- Chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Chủ đầu tư xây dựng công trình trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

Chủ đầu tư lựa chọn hình thức trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

#### ➤ Giải pháp thiết kế mặt bằng công năng

- Bố trí khu trung tâm tổ chức sự kiện tạo điểm nhấn không gian tại khu vực giếng trời, theo đó du khách có thể dễ dàng định hướng không gian

và trải nghiệm.

- Hai khu vực sảnh lên xuống bố trí hai bên thuận tiện cho giao thông lên xuống mà không bị che khuất tầm nhìn ra biển.
- Các khu chức năng dịch vụ du lịch bố trí hợp lý thuận tiện cho du khách.
- Khu vực hầm đỗ xe bố trí 3 tầng, đảm bảo lượng xe của dự án và hỗ trợ thêm cho xe của khu vực lân cận.

(Theo bản vẽ đính kèm).

➤ **Giải pháp thiết kế kết cấu chính**

- Bê tông cốt thép đúc sẵn và đổ tại chỗ.
- Sử dụng hệ sàn phẳng ô cờ hoặc sàn rộng vượt các nhịp từ 8-12 mét. Kết cấu bê tông ứng lực trước vượt các nhịp lên đến 20 mét.
- Sử dụng hệ kết cấu dạng vòm bê tông, giàn thép cho các không gian lớn hơn 20 mét.
- Sàn hầm được sử dụng bê tông cốt thép phối hợp sợi thép chống nứt và chống thấm.
- Vách, cột sử dụng bê tông cốt thép đổ tại chỗ.
- Hệ móng sử dụng cọc khoan nhồi bê tông ứng suất trước hoặc cọc ống thép giúp thi công nhanh và kiểm soát chất lượng tốt.

➤ **Phương pháp đào hố móng**

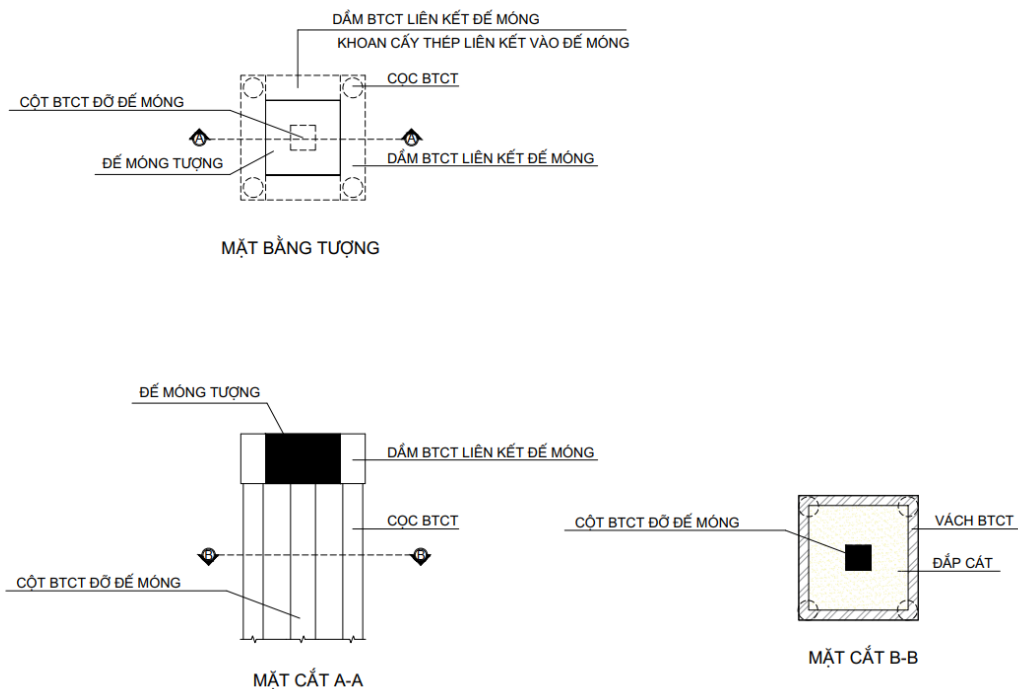
Đầu tiên từ mặt đất tiến hành đào hố móng có vách xiên hoặc thẳng đứng với hệ thống chống vách đến độ sâu cần thiết đặt hầm. Sau đó tiến hành lắp đặt các cấu kiện BTCT định sẵn hoặc đổ bê tông toàn khối tại chỗ, xây dựng kết cấu chống thấm rồi lấp đất trở lại, khôi phục mặt đất tự nhiên hoặc xây dựng những công trình ngầm trên mặt đất như đường xá vỉa hè.... Để chống đỡ vách hố móng thẳng đứng dùng cọc cừ hoặc cọc cừ kết hợp với neo.

Phương pháp thi công dùng hố móng đặc trưng bằng việc cơ giới hóa cao quá trình thi công, cho khả năng áp dụng các kết cấu kiểu công nghiệp hóa, các

máy làm đất và các thiết bị nâng hạ có công suất lớn. Tuy nhiên trong điều kiện thành phố có công trình xây dựng dày đặc, mật độ giao thông lớn không phải lúc nào cũng áp dụng phương pháp cũng có hiệu quả. Việc đào các hố móng rộng kéo dài trên đoạn 100m-150m sẽ dẫn đến phá hoại giao thông đường phố trong suốt thời kỳ xây dựng, gây khó khăn cho cuộc sống bình thường của đô thị. Khi thi công hầm bằng phương pháp hố móng thường đòi hỏi chi phí lớn về kim loại, gỗ gia cố tạm.

➤ **Biện pháp kỹ thuật bảo vệ giữ gìn tượng mẹ Âu Cơ**

Dùng biện pháp móng cọc bao gồm: 1 cọc chính bê tông cốt thép dưới đế tượng; 4 cọc phụ bê tông cốt thép bao quanh đế tượng liên kết bằng dầm bê tông cốt thép nhằm ổn định phần đất cát dưới chân tượng.



➤ **Phương án phòng cháy chữa cháy**

➤ **Yêu cầu về lối thoát nạn**

Phải đảm bảo các yêu cầu thoát nạn nhanh chóng và an toàn khi xảy ra cháy ở các tầng hầm. Các tầng hầm phải có đủ số lối thoát nạn, bố trí phân tán. Theo quy định tối thiểu phải có 2 lối thoát ở mỗi tầng. Lối thoát nạn phải đủ số lượng, đủ

kích thước theo số người ở tầng đông nhất, các buồng thang bộ phải đảm bảo không bị ảnh hưởng của lửa, khói, nhiệt độ cao do đám cháy gây ra, được thông gió; chiếu sáng ký hiệu chỉ dẫn và lối lên mặt đất của các cầu thang bộ thoát nạn từ tầng hầm phải trực tiếp ra bên ngoài; không để các đồ vật cản trở lối thoát nạn, không tự ý rào chắn, cửa ngăn. Cơ sở có người tàn tật, người không tự thoát nạn được phải có phòng lánh nạn tạm thời để chờ lực lượng ứng cứu. Phòng này phải bảo đảm ngăn cháy, chống khói, được thông gió và chiếu sáng sự cố.

Để chống tụ khói cho các công trình ngầm sử dụng hệ thống thoát khói cơ khí, tạo áp suất dư trong các phòng tầng bảo vệ và thực hiện các giải pháp kỹ thuật về kết cấu - quy hoạch để cách ly nguồn tạo khói giữa các tầng và đường thoát nạn. Tạo áp suất dư trong buồng thang bộ và giếng thang máy có thể sử dụng hệ thống quạt gió.

- **Giải pháp ngăn cháy và chống cháy lan**

Khoang ngăn cháy là một phần không gian của công trình được ngăn cách với các phần không gian khác bằng các bộ phận ngăn cháy có giới hạn chịu lửa thích hợp và các lỗ cửa mở trên đó đều được bảo vệ tương ứng nhằm hạn chế sự phát triển của đám cháy. Do đó tầng hầm cần được chia thành các khoang ngăn cháy để hạn chế đám cháy lan rộng ra và làm giảm cường độ nhiễm khói trong mỗi khoang ngăn cháy của tầng hầm. Diện tích tối đa mỗi khoang ngăn cháy ở phần ngầm của công trình xây dựng được quy định trong tiêu chuẩn chuyên ngành về PCCC (TCVN: 2622-1995 phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - yêu cầu thiết kế; TCVN: 6160 - 1996 phòng cháy, chữa cháy nhà cao tầng - yêu cầu thiết kế), không quá 500 m<sup>2</sup> nếu có thiết kế hệ thống chữa cháy tự động không quá 1.000 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, vấn đề này trong thực tế rất khó áp dụng, hiện tại cho phép thay thế tường ngăn giữa các khoang ngăn cháy bằng hệ thống màng nước ngăn cháy.

Cần đặc biệt lưu ý khi xây dựng các công trình ngầm đối với việc chống thấm thấu khí ở sàn ngăn của các tầng ngầm. Tại những vị trí luân chuyển giữa các tầng của hệ thống đường ống kỹ thuật (ống cấp thoát nước, ống thông gió, ống đổ rác)



cần được làm bằng vật liệu không cháy, cửa đi trên đường thoát nạn phải đảm bảo kín và có thiết bị tự động đóng. Phải có van ngăn cháy ở các vị trí giao nhau giữa đường ống thông gió cơ khí với sàn và hệ thống ngăn.

Trong quá trình tổ chức chữa cháy công trình ngầm sử dụng làm bãi đỗ xe, có khả năng xăng dầu từ các bình nhiên liệu của các phương tiện giao thông chảy ra gây cháy lan nhanh toàn khu vực. Do xăng dầu chảy theo lượng nước phun ra từ các phương tiện chữa cháy nên nhất định phải thiết kế hệ thống thu hồi xăng dầu tại mỗi khoang ngăn cháy trước khi chảy vào hệ thống thoát nước chung của công trình.

### **Danh mục công trình xây dựng và thiết bị của dự án**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích đất XD</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ĐVT</b>
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>38.000</b>		
<b>1</b>	<b>Bãi đậu đỗ xe</b>		<b>13.500</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
a	Tầng hầm B1		4.500	m <sup>2</sup>
b	Tầng hầm B1a		4.500	m <sup>2</sup>
c	Tầng hầm B2		4.500	m <sup>2</sup>
<b>2</b>	<b>Khu Trung tâm thương mại và dịch vụ du lịch</b>		<b>67.000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
a	Tầng hầm B1		33.500	m <sup>2</sup>
b	Tầng hầm B2		33.500	m <sup>2</sup>
<b>3</b>	<b>Hoàn trả mặt bằng</b>		<b>38.000</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<b>4</b>	<b>Hệ thống tổng thể</b>			
a	Hệ thống cấp nước tổng thể			Hệ thống
b	Hệ thống cấp điện tổng thể			Hệ thống
c	Hệ thống thoát nước tổng thể			Hệ thống
d	Thiết bị phòng cháy chữa cháy			Hệ thống

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở xin phép xây dựng.

### **4.3. Phương án tổ chức thực hiện.**

Dự án chủ yếu sử dụng lao động của địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, dự án sẽ tuyển dụng và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp

vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ dự án trong quá trình hoạt động sau này.

Chủ đầu tư trực tiếp quản lý triển khai thực hiện và thành lập bộ phận điều hành hoạt động của dự án theo mô hình sau:

*Bảng lương (ĐVT: 1.000 VNĐ)*

<b>T T</b>	<b>Chức danh</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Mức thu nhập bình quân/tháng</b>	<b>Tổng lương năm</b>	<b>Bảo hiểm 21,5%</b>	<b>Tổng/năm</b>
1	Tổng giám đốc	1	45.000	540.000	116.100	656.100
2	Trưởng phòng	5	20.000	1.200.000	258.000	1.458.000
3	Cán bộ công nhân viên	50	9.000	5.400.000	1.161.000	6.561.000
	Cộng	56	74.000	7.140.000	1.535.100	8.675.100

#### **4.4. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý dự án.**

- + Giai đoạn 1 : Chuẩn bị đầu tư từ Quý I/2020 đến Quý III/2020.
- + Giai đoạn 2 : Tiến hành xây dựng và hoạt động từ IV/2020.
- + Đưa vào khai thác quý IV năm 2022.

---

## **CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG**

### **5.1. Đánh giá tác động môi trường**

#### **Gới thiệu chung**

Mục đích của đánh giá tác động môi trường là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường trong xây dựng và khu vực lân cận, để từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm để nâng cao chất lượng môi trường hạn chế những tác động rủi ro cho môi trường và cho xây dựng dự án được thực thi, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

#### **5.1.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường**

Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam tháng 06 năm 2005.

#### **5.1.3. Các tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án**

Để tiến hành thiết kế và thi công Dự án đòi hỏi phải đảm bảo được đúng theo các tiêu chuẩn môi trường sẽ được liệt kê sau đây.

- Các tiêu chuẩn liên quan đến chất lượng không khí : QCVN 05:2013/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh, tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo QĐ 3733/2002/QĐ-BYT 10/10/2002 của Bộ trưởng bộ Y Tế.

- Các tiêu chuẩn liên quan đến tiếng ồn : QCVN 26:2010/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn; Quy chuẩn nước thải sinh hoạt: QCVN 14:2008/BTNMT.

### **5.2. Tác động của dự án tới môi trường**

Việc thực thi dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến quá trình sinh hoạt của các hộ dân sinh sống xung quanh. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn khác nhau:

- Giai đoạn thi công xây dựng.
- Giai đoạn vận hành.

#### **5.2.1. Nguồn gây ra ô nhiễm**

**a) Giai đoạn thi công xây dựng.**

• **Tác động đến môi trường không khí**

Các tác động xấu tới chất lượng môi trường không khí do hoạt động xây dựng dự án bao gồm:

- Các chất khí SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO, THC do khói thải xe cơ giới vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị, nhiên liệu, khói thải của các thiết bị máy móc phục vụ xây dựng (búa máy, xe cẩu);
- Bụi, hơi xăng dầu phát sinh trong quá trình tập kết, lưu trữ nhiên, nguyên, vật liệu;
- Nhiên, nguyên vật liệu rơi vãi (cát, đá, xi măng, xăng dầu, sơn);
- Bức xạ nhiệt từ các quá trình thi công có gia nhiệt, khói hàn (như quá trình cắt, hàn sắt thép; cắt, hàn để lắp ráp thiết bị; đốt nóng chảy Bitum để trải nhựa đường);

• **Nước thải**

Trong quá trình thi công xây dựng Dự án, nước thải phát sinh từ các nguồn:

- Nước thải từ việc rửa các phương tiện cơ giới, máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu;
- Nước thải từ quá trình đào móng, đầm nền... (thường chảy tràn trên nền đất trong quá trình xây dựng, thi công);
- Trong quá trình xây dựng, nguồn tác động đến chất lượng nước trong quá trình xây dựng dự án chủ yếu là do nước thải sinh hoạt của công nhân, nước thải phát sinh từ các hoạt động trên công trường hầu như không có. Thành phần các chất ô nhiễm chủ yếu trong nước thải sinh hoạt gồm: Các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD/COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và vi sinh gây bệnh (Coliform, E.Coli). Theo kế hoạch, giai đoạn xây dựng cần huy động khoảng 20 công nhân làm việc và lượng nước sử dụng hằng ngày khoảng 60l. Tổng lượng nước thải do công nhân thải ra là khoảng 1,2m<sup>3</sup>/ngày.



Sử dụng hệ số tính toán nhanh của WHO, ta xác định được tải lượng các chất ô nhiễm có trong nước thải sinh hoạt của cán bộ, công nhân trong giai đoạn xây dựng như trình bày trong bảng 3.1.

**Hệ số ô nhiễm và tải lượng các chất ô nhiễm do nước thải sinh hoạt đưa vào môi trường (chưa qua xử lý)<sup>13</sup>**

Stt	Chất ô nhiễm	Hệ số (g/người/ngày)	Tải lượng (g/ngày)
1	BOD <sub>5</sub>	45 – 54	1.080 – 1.296
2	COD (dicromate)	72 – 102	1.728 – 2.448
3	Chất rắn lơ lửng (SS)	70 – 145	1.680 – 3.480
4	Dầu mỡ phi khoáng	10 – 30	240 – 720
5	Tổng nitơ (N)	6 – 12	144 – 288
6	Amoni (N-NH <sub>4</sub> )	2,4 – 4,8	58 – 115
7	Tổng photpho (P)	0,8 – 4,0	19 – 96

- Lượng nước mưa chảy tràn: có lưu lượng phụ thuộc chế độ khí hậu của khu vực. Nếu không được quản lý tốt, nước mưa có thể bị nhiễm dầu do chảy qua những khu vực chứa nhiên liệu, qua khu vực đậu xe hay nhiễm bản cơ học do kéo theo những bụi, đất cát và các loại vật liệu xây dựng... Loại ô nhiễm này tương đối nhẹ, ít gây ảnh hưởng.

• **Chất thải rắn**

Chất thải rắn sinh ra trong quá trình xây dựng bao gồm:

- Chất thải rắn sinh hoạt: Việc tập trung nhiều công nhân xây dựng (20 công nhân) làm phát sinh rác thải sinh hoạt tại khu vực công trường. Rác thải sinh hoạt này nhìn chung là những loại chứa nhiều chất hữu cơ, dễ phân huỷ (trừ bao bì, nylon). Theo ước tính, mỗi công nhân làm việc tại khu vực dự án thải ra từ 0,3 – 0,5 kg rác thải sinh hoạt mỗi ngày. Vậy với 20 công nhân lao động tại công trường mỗi ngày thì tổng lượng rác thải sinh hoạt phát sinh trong quá trình xây dựng dự án là khoảng 7,2 - 10 kg/ngày.

<sup>13</sup> Nguồn: *Rapid Environmental Assessment, WHO, 1993*

- Chất thải rắn là vật liệu xây dựng phế thải như gạch vỡ, tấm lợp vỡ, xà gồ, ván khuôn, bao xi măng, sắt thép vụn, ống nhựa, dây điện... Khối lượng các chất thải rắn này phụ thuộc vào quá trình thi công và chế độ quản lý của ban quản lý công trình. Các chất thải rắn này không bị thổi rửa, không phát sinh mùi uế và chúng lại có giá trị tái sử dụng. Điều này sẽ hạn chế tới mức thấp nhất ảnh hưởng của loại chất thải này đến môi trường khu vực. Tuy tình hình thực tế Chủ dự án sẽ có kế hoạch thu gom xử lý cụ thể. Chất thải rắn phát sinh từ quá trình xây dựng gồm có thành phần nguy hại và không nguy hại.

+ Các thành phần không nguy hại trong quá trình xây dựng như đất đá, gạch, xi măng, sắt thép vụn, carton, gỗ, nhựa, nylon,... Tham khảo thực tế từ các công trường xây dựng khác thì khối lượng phát sinh ước tính khoảng 30 kg/ngày.

+ Thành phần nguy hại phát sinh trong quá trình này thường là dầu cặn từ quá trình chạy các máy móc thiết bị thi công, giẻ lau, thùng sơn, cọ dính sơn, chất chống thấm, bóng đèn,... Đây cũng là một nguồn gây ô nhiễm cần được thu gom và xử lý. Lượng chất thải nguy hại phát sinh ước tính tối đa khoảng 2 kg/ngày.

Chất thải rắn khi phát sinh ra môi trường nếu không được quản lý chặt chẽ sẽ dễ dàng bị cuốn trôi vào nguồn nước làm tăng hàm lượng chất ô nhiễm trong đất. Đồng thời chất thải rắn trong môi trường nước cũng gây ảnh hưởng đến mỹ quan, ngăn chặn dòng chảy,... Tuy nhiên, tất cả các tác động của chất thải rắn đến môi trường nước sẽ được giảm thiểu nếu chất thải rắn phát sinh được thu gom và xử lý thích hợp.

- **Tiếng ồn, độ rung**

- Tiếng ồn và độ rung phát sinh do sự hoạt động của xe cộ tại công trường, sự lắp đặt các thiết bị và hoạt động của các máy móc hạng nặng (máy ủi, máy ép cọc, máy đào, máy xúc...) cũng gây ảnh hưởng đáng kể nhưng tác động này chỉ có tính chất tạm thời trong quá trình xây dựng dự án.

- Độ rung phát sinh trong quá trình sử dụng các loại phương tiện cơ giới, máy móc thiết bị thi công. Độ rung lớn từ công tác đào móng, đóng cọc bê tông... sẽ làm ảnh hưởng đến sức khỏe người dân trong khu vực và công nhân lao động

trên công trường. Tác động rõ rệt nhất là làm mất ngủ, mất tập trung và một số ảnh hưởng đến hệ tim mạch.

- ***Các tác động khác***

Trong giai đoạn xây dựng, các sự cố về cháy nổ và các tai nạn lao động có thể xảy ra.

- ***Sự cố về cháy nổ***

- Nếu công tác phòng cháy không được áp dụng triệt để trong giai đoạn xây dựng thì xác suất gây cháy nổ là rất lớn; sự cố này có thể phát sinh từ quá trình lưu trữ và vận chuyển nhiên liệu không đúng quy định an toàn PCCC. Các loại khí đốt thiên nhiên như xăng, dầu DO, FO phải được cất trữ và được che chắn cẩn thận tại khu vực an toàn, cách xa nguồn phát sinh nhiệt. Việc xảy ra cháy nổ do chập điện cũng là một trong các nguy cơ thường thấy do sự bất cẩn của người lao động, sự thiếu an toàn của các thiết bị, máy móc thi. Ngoài ra, sự cố cháy nổ cũng phát sinh từ các sinh hoạt thường ngày của công nhân như hút thuốc,...

- ***Tai nạn lao động***

Trong quá trình xây dựng, người công nhân sẽ dễ bị tai nạn nghề nghiệp nếu như không tuân thủ nghiêm ngặt những nội quy về an toàn lao động. Các tai nạn lao động có thể xảy ra do sự bất cẩn về điện, rơi vật liệu, sắt thép... khi bốc dỡ. Xác suất xảy ra các sự cố này tùy thuộc vào việc chấp hành các nội quy và quy tắc an toàn trong lao động. Mức độ tác động có thể gây ra thương tật hay thiệt hại tính mạng cho công nhân.

- b) Giai đoạn đi vào hoạt động**

- ❖ ***Khí thải***

- *Bụi, khí thải từ hoạt động của các phương tiện giao thông*: Các phương tiện giao thông sẽ gây phát sinh bụi, khí thải và tiếng ồn. Đây là tác động không thể tránh khỏi. Tuy nhiên, tác động này được hạn chế đáng kể do lưu lượng xe ra vào không nhiều và thường tắt máy khi đến nơi.



- *Mùi hôi từ các điểm tập kết rác:* Mùi hôi có thể phát sinh từ các điểm tập kết rác do sự phân hủy sinh học các chất thải hữu cơ dễ phân hủy sinh học trong điều kiện kỵ khí. Mùi hôi từ các điểm tập trung rác sẽ gây ảnh hưởng đến sức khỏe của nhân viên. Lịch trình thu gom rác của đơn vị thu gom tiến hành 1 ngày/lần nên việc phát tán mùi hôi là không đáng kể.

❖ ***Nước thải***

- *Nước thải sinh hoạt*

Nước thải sinh hoạt bao gồm: Nước thải từ nhà vệ sinh, nước thải từ khu vực nhà bếp tại nhà hàng khu ăn uống. Lượng nước thải ước tính khoảng 135 m<sup>3</sup>/ngày (lượng nước phát thải Dự án là 100l/người/ngày).

Đặc trưng của nước thải này là có nhiều tạp chất lơ lửng, dầu mỡ, nồng độ chất hữu cơ cao nếu không xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép thì gây ảnh hưởng xấu đến môi trường tiếp nhận. Ngoài ra khi tích tụ lâu ngày, các chất hữu cơ này sẽ phân hủy gây ra mùi hôi thối.

- *Nước mưa chảy tràn*

Nước mưa chảy tràn qua sân, mái,... có thể cuốn theo đất cát, rác sinh hoạt, dầu mỡ... do đó, cần có biện pháp quản lý nước mưa chảy tràn. Nước mưa được quy ước là sạch và được thải trực tiếp vào hệ thống cống thoát nước của thành phố.

❖ ***Tác động do chất thải rắn thông thường***

• ***Chất thải rắn sinh hoạt***

- Với số lượng người hàng ngày tập trung tại dự án trung bình mỗi ngày mỗi người thải ra khoảng 0,5kg; Chất thải rắn sinh hoạt này chứa nhiều chất hữu cơ dễ phân hủy, vì vậy nếu không được thu gom và xử lý sẽ sinh ra mùi hôi thối.

• ***Chất thải nguy hại***

Chất thải nguy hại phát sinh trong hoạt động của dự án chủ yếu là bóng đèn huỳnh quang, pin...Ước tính khoảng 2kg/tháng. Chất thải này sẽ được ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom và xử lý theo đúng Thông tư

36/2015/TT-BNTMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên Môi trường v/v Quy định về quản lý chất thải nguy hại.

❖ **Các tác động khác**

Trong hoạt động của dự án có thể xảy ra các rủi ro môi trường. Các rủi ro có thể xảy ra:

✚ **Sự cố hỏa hoạn**

Các sự cố bao gồm: bất cẩn về điện, quá tải điện, cháy do sử dụng các nguồn lửa nơi dễ bắt cháy. Xác suất xảy ra tùy thuộc vào việc chấp hành các nội quy và quy tắc an toàn. Mức độ tác động có thể gây ra thương tật hay thiệt hại tính mạng của người lao động và thiệt hại về tài sản cho chủ dự án.

**5.2.2. Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường**

**a) Giai đoạn xây dựng**

➤ **Đối với nguồn phát sinh khí thải**

Để giảm thiểu tác động do bụi, khí thải, tiếng ồn và hạn chế cản trở giao thông khu vực do các phương tiện vận chuyển, Chủ Dự án sẽ kết hợp với nhà thầu thực hiện các biện pháp sau:

- Tưới nước tại khu vực thi công xây dựng vào các ngày nắng để hạn chế sự khuếch tán bụi do gió vào không khí;
- Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật, điều này sẽ giúp hạn chế được sự phát tán các chất ô nhiễm vào môi trường;
- Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, che phủ bạt (nếu không có thùng xe) và làm ướt vật liệu để tránh rơi vãi đất, cát... ra đường, là nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn giao thông;
- Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ bảo hộ, kính phòng hộ mắt;
- Bố trí khu vực hàn, cắt (gia công có phát sinh khí thải, tia lửa điện) ở nơi thông thoáng, cách xa những vật bắt cháy. Chỉ những công nhân có giấy phép

đúng quy định mới được thực hiện các công việc này.

- Bảo đảm đáp ứng tốt các Tiêu chuẩn quy trình quy phạm trong thiết kế xây dựng cơ bản của Nhà nước (Quy chuẩn QCVN 01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng của Bộ Xây dựng).

- Trong giai đoạn thi công xây dựng của nhà máy, khu vực thực hiện sẽ được che chắn, rào chắn nhằm cách ly công trường thi công với khu vực xung quanh, giảm thiểu mức độ tác động của bụi, các chất gây ô nhiễm không khí và tiếng ồn ra khu vực nhà máy và khu vực xung quanh. Rào chắn bằng tole, cao 2m và bao bọc quanh khu vực xây dựng nhà xưởng và khu vực xây dựng hệ thống xử lý nước thải.

- Bố trí lán trại tạm thời cho công nhân thi công trên công trình.

- Dùng bạt che kín các thùng xe vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị máy móc

Áp dụng các biện pháp thi công phù hợp, cơ giới hóa các thao tác trong quá trình thi công.

▪ ***Giám sát môi trường không khí***

Chủ đầu tư kết hợp với đơn vị thi công tổ chức thực hiện việc giám sát chất lượng môi trường không khí xung quanh với nội dung sau:

- + Vị trí quan trắc: Gần cổng ra vào và trong khu vực hoạt động thi công
- + Thông số quan trắc: bụi, SO<sub>2</sub>, NO<sub>2</sub>, CO.
- + Quy chuẩn áp dụng: QCVN 05:2013/BTNMT.
- + Tần suất quan trắc: 6 tháng/lần

➤ ***Các biện pháp giảm thiểu và xử lý nước thải***

Các biện pháp giảm thiểu và xử lý nước thải trong quá trình thi công xây dựng dự án bao gồm:

- Nước thải của công nhân không được thoát trực tiếp vào hệ thống thoát nước chung của thành phố mà phải qua xử lý sơ bộ bằng các bể tự hoại của các nhà vệ sinh di động.



- Nước rửa các phương tiện cơ giới, máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu có chứa nhiều dầu mỡ cũng phải được dẫn qua các bể xử lý sơ bộ (gạn dầu mỡ, lắng, lọc) trước khi thải ra ngoài.
- Tạo các vũng hay đào bề lằng để bẫy cát, vật liệu san lấp tại khu vực thi công để kiểm soát lượng vật liệu bị rửa trôi do nước mưa chảy tràn.
- Không được để nước thải và nước cấp sử dụng cho quá trình thi công xây dựng chảy tràn ra lề đường và lòng đường gây ùn tắc giao thông và gây ô nhiễm môi trường.

▪ ***Giám sát nước thải***

Chủ đầu tư kết hợp với đơn vị thi công tổ chức thực hiện việc giám sát chất lượng nước thải sinh hoạt với nội dung sau:

- + Vị trí quan trắc: Hồ ga cuối trước khi thoát ra cống chung của khu vực
- + Thông số quan trắc: pH, BOD<sub>5</sub>, tổng N, tổng P, TSS, Amoni, dầu mỡ động thực vật, coliforms
- + Quy chuẩn áp dụng: QCVN 14:2008 /BTNMT, cột B.
- + Tần suất quan trắc: 6 tháng/lần

➤ ***Các biện pháp xử lý chất thải rắn:***

- Chất thải rắn từ các hoạt động thi công xây dựng (đất, đá, xà bần, cát, coffa, sắt, thép và các nguyên vật liệu dư thừa, phế thải) và từ sinh hoạt của công nhân phải được thu gom, lưu giữ tại bãi chứa quy định và ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng để thu gom, vận chuyển, xử lý theo đúng quy định. Riêng xà bần phải vận chuyển sớm trong ngày tránh hiện tượng ùn tắc và chiếm chỗ trên công trường.
- Chất thải sinh hoạt của công nhân xây dựng phát sinh sẽ được thu gom vào các thùng chứa thích hợp trong khu vực dự án. Hợp đồng với đơn vị có chức năng để thu gom và vận chuyển xử lý theo các quy định hiện hành.
- Chất thải nguy hại: được thu gom và lưu trữ tại khu vực dành riêng cho chất thải nguy hại, khi đi vào hoạt động chủ dự án sẽ ký hợp đồng thu gom với

đơn vị có chức năng thu gom và xử lý.

▪ ***Giám sát chất thải rắn***

*Chất thải sinh hoạt và công nghiệp không nguy hại*

- + Vị trí giám sát: Khu vực tập kết rác tại công trường
- + Thông số: Khối lượng thải
- + Quy chuẩn áp dụng: Quy định như Nghị định 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ v/v Quản lý chất thải và phế liệu.
- + Tần suất giám sát: 6 tháng/lần

*Chất thải nguy hại*

- + Vị trí giám sát: Khu vực tập kết chất thải nguy hại tại dự án
- + Thông số: Kiểm kê khối lượng phát sinh thực tế, khối lượng đang lưu chứa, nơi lưu chứa và giám sát việc thu gom, phân loại, chứng từ chuyển giao chất thải nguy hại.
- + Quy chuẩn áp dụng: Thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30/06/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về Quản lý chất thải nguy hại.
- + Tần suất giám sát: 6 tháng/lần

➤ ***Tiếng ồn, độ rung***

- + Tất cả các phương tiện vận chuyển và máy móc thiết bị phục vụ dự án phải đạt Tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn kỹ thuật và môi trường.
- + Ưu tiên sử dụng các máy móc và thiết bị thi công có thiết bị chống ồn
- + Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa các thao tác và quá trình thi công đến mức tối đa;
- + Các máy móc và thiết bị thi công phải được bảo trì thường xuyên để đảm bảo tình trạng hoạt động tốt.
- + Các thiết bị và máy móc thi công không sử dụng liên tục thì phải tắt ngay sau khi không sử dụng hoặc giảm cường độ hoạt động tới mức tối thiểu có thể.
- + Trong trường hợp cần thiết, lắp đặt rào/tường chắn tại một số vị trí cần thiết là một biện pháp khá hiệu quả nhằm ngăn cản sự lan truyền và tác động của tiếng

ồn, đặc biệt là che chắn các phương tiện thi công gây ra độ ồn lớn. Rào/tường chắn với độ cao 3 – 4 m làm bằng thép hoặc bê tông hoặc nhựa gia cố thủy tinh hoặc gỗ dày có tác dụng giảm cường độ ồn khoảng 10 – 22 dBA;

+ Lựa chọn các tuyến đường và thời gian vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng hợp lý;

+ Trang bị đồ bảo hộ lao động cho công nhân khi cần thiết;

▪ **Giám sát tiếng ồn, độ rung**

+ Vị trí quan trắc: Gần cổng ra vào và trong khu vực hoạt động thi công

+ Thông số quan trắc: Tiếng ồn

+ Quy chuẩn áp dụng: QCVN 26:2010/BTNMT

+ Tần suất quan trắc: 6 tháng/lần

➤ **Các biện pháp phòng chống sự cố:**

Để hạn chế tối đa các sự cố (tai nạn lao động, cháy nổ... ) trong quá trình thi công xây dựng cần phải thực hiện các biện pháp sau:

- Thực hiện tốt các quy định về an toàn lao động cho công nhân xây dựng.
- Kiểm tra, giám sát việc chấp hành nội quy lao động, ngăn chặn các tệ nạn rượu chè, cờ bạc trong thời gian thi công xây dựng Dự án.
- Bố trí hệ thống chiếu sáng đúng quy định nếu phải thi công vào ban đêm để phòng tránh các tai nạn có thể xảy ra.
- Không đốt các nguyên vật liệu tại khu vực Dự án.
- Không tích lũy các các nguyên vật liệu dễ cháy tại công trường.
- Quản lý chặt chẽ các loại máy móc, thiết bị sử dụng điện và các loại nguyên, vật liệu dễ cháy nổ.
- Công trường thi công phải đảm bảo thuận lợi giao thông khi có sự cố, xe chữa cháy phải vào được tận nơi thi công, không chướng ngại mọi khu vực cháy của công trường.
- Đơn vị thi công phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định về PCCC

**b) Giai đoạn đi vào hoạt động**



- **Kiểm soát ô nhiễm không khí**

- ✚ **Bụi, khí thải từ các phương tiện giao thông**

Do phương tiện giao thông không cố định của khách nên rất khó để áp dụng các biện pháp giảm thiểu, hơn nữa lượng khí thải này phân tán không đều trên diện tích khu vực. Do đó để hạn chế các tác động này chủ dự án sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Thường xuyên tiến hành tưới nước vào những ngày nắng nhằm hạn chế khả năng phát tán bụi.
- Quy định khu vực đỗ xe hợp lý .

- ✚ **Mùi hôi từ rác sinh hoạt**

- Trang bị các thùng rác có nắp đậy kín nhằm tránh phát sinh mùi hôi
- Hợp đồng với đơn vị có chức năng tiến hành thu gom rác đúng tần suất tránh ứ đọng gây mùi hôi, mất vệ sinh.

- ✚ **Giảm thiểu mùi hôi từ trạm xử lý nước thải**

- Hệ thống các bể xử lý được xây dựng nắp đan đặt ngầm. Để hạn chế các mùi hôi đến môi trường không khí xung quanh, chủ đầu tư sẽ quan tâm đến vận hành và quản lý các quá trình hoạt động, cụ thể như sau:

- + Thường xuyên bảo quản kiểm tra hệ thống phân phối khí và sục khí ở các bể điều hòa, bể Aerotank để duy trì điều kiện hiếu khí, giảm thiểu phát sinh các khí gây mùi H<sub>2</sub>S, NH<sub>3</sub>.

- + Kiểm tra các chế độ bơm nước thải tại các bể chứa, bể tiếp nhận để đảm bảo thời gian lưu nước của các bể, tránh xa tình trạng phân hủy kỵ khí.

- + Bố trí miệng hút khí thải tại các nắp đan của từng bể xử lý nước thải xuyên suốt toàn hệ thống thu vào hệ thống thoát khí chung.

- Giám sát chất lượng môi trường không khí**

- + Vị trí lấy mẫu: Công dự án, khu vực bên trong dự án

- + Các chỉ tiêu giám sát: bụi, SO<sub>2</sub>, NO<sub>x</sub>, CO.

- + Tần suất giám sát: 6 tháng/ 1 lần.

+ Tiêu chuẩn so sánh: QCVN 05:2013/BTNMT;

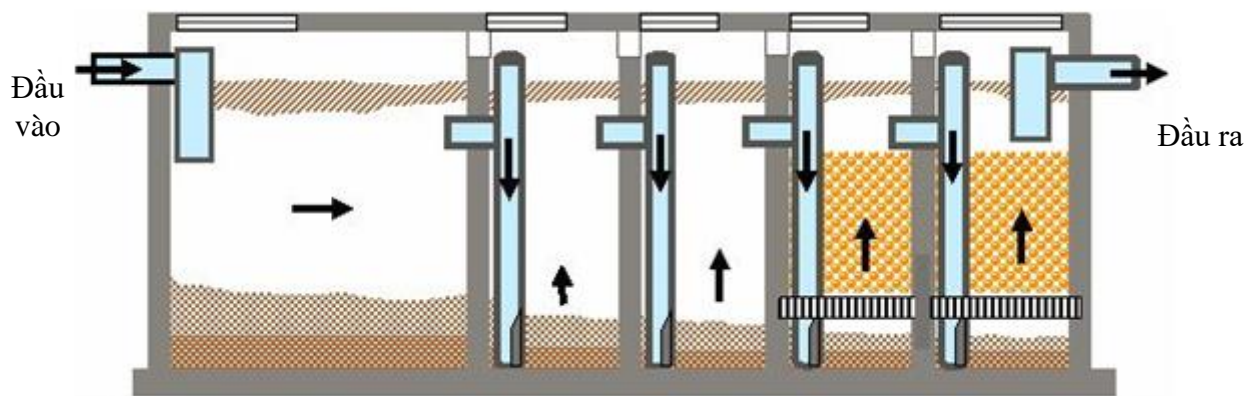
- **Kiểm soát ô nhiễm nước**

- ✚ **Kiểm soát ô nhiễm nước thải sinh hoạt**

Với khối lượng nước thải phát sinh khoảng 135m<sup>3</sup>/ngày, Chủ đầu tư áp dụng các biện pháp chủ yếu như sau:

- Tách riêng tuyến ống thu gom nước mưa và nước thải sinh hoạt.
- Mạng lưới thoát nước mưa được thiết kế với các hố ga nhằm loại bỏ các cặn bẩn trước khi dẫn vào hệ thống thoát nước mưa của Khu vực.
- Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn sẽ được dẫn ra hệ thống thoát nước thải của khu vực
- Tất cả nước thải sinh hoạt phát sinh đều được thu gom và xử lý bằng bể tự hoại 5 ngăn.

*Quy trình xử lý nước thải bằng bể tự hoại 5 ngăn*



*Sơ đồ công nghệ của bể tự hoại 5 ngăn (BASTAF)*

**Thuyết minh quy trình công nghệ bể tự hoại cải tiến:**

Bể phốt tự hoại cải tiến BASTAF thường được xây dựng với 5 ngăn tách biệt (như mô hình bên dưới) được điều chỉnh tính toán dung lượng và nồng độ dòng chảy chính xác qua các vách ngăn mỏng dòng hướng lên và ngăn lọc kỵ khí được hoạt động như sau.

Bước 1: Chất thải từ bồn cầu được đưa tới bể chứa lớn nhất.

Bước 2: Nước thải chưa được lắng hoàn toàn sẽ được đưa vào ngăn thứ hai qua 2 đường ống hay các vách ngăn hướng dòng giúp cho việc tạo dòng chảy, điều hòa dung lượng và nồng độ chất thải, ngăn làm lắng đọng chất thải, lên men kỵ khí.

Bước 3: Ở các ngăn tiếp theo nước thải được chuyển động theo chiều từ dưới lên trên sẽ tiếp xúc với các sinh vật kỵ khí ở lớp bùn dưới đáy bể ở điều kiện động. Các chất hữu cơ được các sinh vật kỵ khí hấp thụ và chuyển hóa giúp chúng phát triển bên trong của từng khoang bể chứa. Điều này sẽ giúp ta bóc tách riêng 2 pha là lên men axit và lên men kiềm nhờ phản ứng kỵ khí này.

Chuỗi phản ứng này mà bể của chúng ta được xử lý triệt để lượng bùn và các chất cặn bã hữu cơ sẽ tăng thời gian lưu bùn.

Bước 4: Tại các ngăn lọc cuối cùng của bể thì các vi sinh vật kỵ khí sống nhờ dính bám vào bề mặt các hạt vật liệu học sẽ ngăn chặn lơ lửng trôi ra theo với nước làm sạch nước thải.

Sử dụng bể BASTAF để xử lý nước thải sinh hoạt cho phép đạt hiệu suất tốt, ổn định (hiệu suất xử lý trung bình theo hàm lượng cặn lơ lửng SS, nhu cầu oxy hóa học COD và nhu cầu oxy sinh hóa BOD từ 85-95%). So với các bể tự hoại thông thường, trong điều kiện làm việc tốt, BASTAF có hiệu suất xử lý cao hơn gấp 2-3 lần. Hiệu quả xử lý được tóm tắt trong bảng:

Hệ thống hầm tự hoại	Hiệu quả xử lý sơ bộ
Bể Bastaf	Giảm 85-90% BOD, 85-92% SS

➔ Sau khi xử lý sơ bộ qua bể tự hoại 5 ngăn nước thải sẽ thu gom và xử lý bằng hệ thống xử lý nước thải tập trung trước khi thải ra ngoài môi trường. Chi tiết về công nghệ của HTXLNT sẽ được chủ đầu tư kết hợp cùng với đơn vị tư vấn, thiết kế có chuyên môn, kinh nghiệm.

- **Kiểm soát với chất thải rắn**

- ✚ **Kiểm soát chất thải sinh hoạt**

- Bố trí các thùng rác đúng quy cách tại các khu vực.

- Thành phần chất thải rắn có khả năng tái chế như: bao bì, giấy, hộp các tông từ các phòng dịch vụ... được phân loại, thu gom và bán phế liệu.

- Rác thải được nhân viên vệ sinh thu gom từ các khu vực. Cuối ngày nhân viên vệ sinh vận chuyển đến điểm tập kết rác thải để xe cuốn ép, hợp đồng với đơn vị có chức năng tại khu vực vận chuyển, xử lý.

#### **Kiểm soát CTNH**

- Hướng dẫn cho cán bộ, công nhân viên và Tổ vệ sinh thu gom hiểu biết về CTNH, phân loại với chất thải sinh hoạt trong quá trình thu gom vận chuyển về kho lưu chứa khi phát sinh..

- Xây dựng kho chứa chất thải nguy hại có nền chống thấm, có biển báo chất thải nguy hại.

- Dán nhãn mã số ở kho, thùng chứa CTNH.

- Ký hợp đồng với các đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải nguy hại.

- Định kỳ 6 tháng/lần báo cáo tình hình phát sinh CTNH.

- Thu gom, quản lý chất thải nguy hại theo thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

#### **5.4.Kết luận**

Dựa trên những đánh giá tác động môi trường ở phần trên chúng ta có thể thấy quá trình thực thi dự án có thể gây tác động đến môi trường quanh khu vực dự án và khu vực lân cận ở mức độ thấp không tác động nhiều đến môi trường, có chăng chỉ là những tác động nhỏ trong khoảng thời gian ngắn không có tác động về lâu dài. Chủ dự án cũng đã đưa ra được các biện pháp tối ưu nhằm giảm thiểu khả năng ô nhiễm đến môi trường khi dự án trong giai đoạn xây dựng và khi vào hoạt động. Chi tiết các biện pháp sẽ được trình bày trong Báo cáo đánh giá tác động môi trường.



## **CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN**

### **6.1. Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn của dự án**

#### **6.1.1. Cơ sở lập sơ bộ tổng mức đầu tư**

Sơ bộ tổng mức đầu tư cho dự án đầu tư xây dựng Khu kinh tế đêm kết hợp bãi đỗ xe được lập dựa trên:

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ, về việc Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ, về việc Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017;

Quyết định số 79/2017/QĐ-BXD ngày 15/2/2017 của Chính phủ công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các Nhà cung cấp vật tư thiết bị.

#### **6.1.2. Nội dung tổng mức đầu tư**

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án xây dựng Khu kinh tế đêm kết hợp bãi đỗ xe làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí 5%.

- *Chi phí xây dựng và lắp đặt*

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

- *Chi phí thiết bị*

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa...

- *Chi phí quản lý dự án*

Chi phí quản lý dự án tính theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.
- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.
- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;
- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Chi phí khởi công, khánh thành;
- *Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng:*
  - Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
  - Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
  - Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;
- *Chi phí khác*

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

- *Dự phòng phí*

- Dự phòng phí bằng **5%** chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

**Bảng tổng mức đầu tư của dự án (1.000VNĐ)**

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Giải trình
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>38.000</b>			-		<b>958.400.000</b>	
1	Tầng hầm B1		38.000	m <sup>2</sup>		10.000	380.000.000	QĐ1291/QĐ-BXD
2	Tầng hầm B2		38.000	m <sup>2</sup>		11.500	437.000.000	
3	Hoàn thiện mặt bằng		38.000	m <sup>2</sup>		1.800	68.400.000	Tạm tính 1.800.000/m2
	<b>Hệ thống tổng thể</b>							
1	Hệ thống cấp nước tổng thể			Hệ thống			10.000.000	Tạm tính
2	Hệ thống cấp điện tổng thể			Hệ thống			20.000.000	
3	Hệ thống thoát nước tổng thể			Hệ thống			18.000.000	
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy			Hệ thống			25.000.000	
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>						<b>101.000.000</b>	
1	Thiết bị giữ xe thông minh			Trọn				Tạm tính



TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Giải trình
				bộ			5.000.000	
2	Thiết bị khu phức hợp kinh tế đêm			Trọn bộ			80.000.000	Tạm tính 1.192.000đ/m <sup>2</sup> cho diện tích 67.110 m <sup>2</sup>
3	Trạm hạ thế			Trọn bộ			2.500.000	Tạm tính
4	Trạm phát điện dự phòng			Trọn bộ			3.500.000	Tạm tính
5	Thiết bị văn phòng			Trọn bộ			5.000.000	Tạm tính
6	Thiết bị khác			Trọn bộ			5.000.000	Tạm tính
<b>III</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>			<b>1,034</b>		<b>(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1</b>	<b>10.957.594</b>	QĐ79/QĐ-BXD
<b>IV</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>						<b>21.443.891</b>	
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,066		<b>(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1</b>	695.648	
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			0,187		<b>(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1</b>	1.980.223	

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Giải trình	
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công			0,399	GXDtt * ĐMTL%*1,1		3.825.549		
4	Chi phí thiết kế kỹ thuật			0,726	GXDtt * ĐMTL%		6.955.544		
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình			0,047	GXDtt * ĐMTL% *1,1		451.305		
6	Chi phí lập HSMT, HSDT mua sắm vật tư, thiết bị			0,111	Giá gói thầu TBtt * ĐMTL% *1,1		111.945		
7	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu, đánh giá nhà thầu			0,042	Giá gói thầu XDtt * ĐMTL%*1,1		398.736		
8	Chi phí giám sát thi công xây dựng			0,67	GXDtt * ĐMTL%*1,1		6.406.378		
9	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			0,414	GTBtt * ĐMTL%*1,1		418.562		
10	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường			TT			200.000		Tạm tính
<b>V</b>	<b>Chi phí thuê đất</b>						<b>123.308.100</b>		Đơn giá đất 06/2019/QĐ-UBND ngày 31/01/2019 và Nghị định

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền	Giải trình
								46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014, hệ số điều chỉnh 1,2 (24.217.000đ/m <sup>2</sup> và 19.049.000đ/m <sup>2</sup> )
<b>VI</b>	<b>Chi phí đền bù, GPMB</b>	38.000		m <sup>2</sup>			<b>7.000.000</b>	Tạm tính
<b>VII</b>	<b>Dự phòng phí</b>			<b>5%</b>			<b>61.105.479</b>	
<b>Tổng cộng</b>							<b>1.283.215.064</b>	

## 6.2. Nguồn vốn thực hiện dự án

**Bảng cơ cấu nguồn vốn của dự án**

TT	Nội dung	Thành tiền	NGUỒN VỐN	
			Tự có - tự huy động	Vay tín dụng
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>958.400.000</b>	<b>287.520.000</b>	<b>670.880.000</b>
1	Tầng hầm B1	380.000.000	114.000.000	266.000.000
2	Tầng hầm B2	437.000.000	131.100.000	305.900.000
3	Hoàn thiện mặt bằng	68.400.000	20.520.000	47.880.000
	<b>Hệ thống tổng thể</b>		-	-
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	10.000.000	3.000.000	7.000.000
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	20.000.000	6.000.000	14.000.000
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	18.000.000	5.400.000	12.600.000
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy	25.000.000	7.500.000	17.500.000
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>101.000.000</b>	<b>30.300.000</b>	<b>70.700.000</b>
1	Thiết bị giữ xe thông minh	5.000.000	1.500.000	3.500.000
2	Thiết bị khu phức hợp kinh tế đêm	80.000.000	24.000.000	56.000.000
3	Trạm hạ thế	2.500.000	750.000	1.750.000
4	Trạm phát điện dự phòng	3.500.000	1.050.000	2.450.000
5	Thiết bị văn phòng	5.000.000	1.500.000	3.500.000
6	Thiết bị khác	5.000.000	1.500.000	3.500.000
<b>III</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>	<b>10.957.594</b>	<b>3.287.278</b>	<b>7.670.316</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>	<b>21.443.891</b>	6.433.167	15.010.724
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi	695.648	208.694	486.954
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	1.980.223	594.067	1.386.156
3	Chi phí thiết kế bản	3.825.549	1.147.665	2.677.885



TT	Nội dung	Thành tiền	NGUỒN VỐN	
			Tự có - tự huy động	Vay tín dụng
	vẽ thi công			
4	Chi phí thiết kế kỹ thuật	6.955.544	2.086.663	4.868.881
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình	451.305	135.392	315.914
6	Chi phí lập HSMT, HSDT mua sắm vật tư, thiết bị	111.945	33.583	78.361
7	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu, đánh giá nhà thầu	398.736	119.621	279.115
8	Chi phí giám sát thi công xây dựng	6.406.378	1.921.913	4.484.464
9	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị	418.562	125.569	292.994
10	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường	200.000	<b>60.000</b>	<b>140.000</b>
<b>V</b>	<b>Chi phí thuê đất</b>	<b>123.308.100</b>	36.992.430	86.315.670
<b>VI</b>	<b>Chi phí đền bù, GPMB</b>	<b>7.000.000</b>	<b>2.100.000</b>	<b>4.900.000</b>
<b>VII</b>	<b>Dự phòng phí</b>	<b>61.105.479</b>	<b>18.331.644</b>	<b>42.773.835</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.283.215.064</b>	<b>384.964.519</b>	<b>898.250.545</b>

### 6.3. Hiệu quả về mặt kinh tế của dự án

#### 6.3.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án

Tổng mức đầu tư: **1.283.215.064.000** đồng.

*(Một nghìn hai trăm tám mươi ba tỷ hai trăm mười lăm triệu không trăm sáu mươi bốn nghìn đồng)* Trong đó:

+ Vốn tự có (tự huy động): 384.964.519.000 đồng.

+ Vốn vay tín dụng : 898.250.545.000 đồng

Dự kiến nguồn doanh thu của dự án, chủ yếu thu từ:

- + Hoạt động giữ xe ô tô.
- + Hoạt động giữ xe máy.
- + Hoạt động kinh tế đêm.

(Chi tiết trong phần phụ lục 3)

Dự kiến đầu vào của dự án.

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""	Bảng tính
2	Chi phí khấu hao TSCD	""	Bảng tính
3	Chi phí lãi vay	""	Bảng tính
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	Tổng mức đầu tư thiết bị
5	Chi phí quản lý chung	15%	Doanh thu
6	Chi phí khác	5%	Doanh thu
7	Chi phí đất	""	Bảng tính
8	Chi phí lương	""	Bảng tính

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

Chi phí quảng cáo sản phẩm được ước tính 5.000.000.000 đ/năm trong năm đầu tiên, 1.000.000.000 đ/năm cho năm thứ 2 và 500.000.000 cho các năm còn lại.

Chi phí khấu hao tài sản cố định được thể hiện ở bảng tính.

Chi phí lãi vay được thể hiện ở bảng tính.

Chi phí bảo trì thiết bị được ước tính 2.000.000.000 đ/năm.

Chi phí quản lý chung được ước tính 15% tổng doanh thu.

Chi phí khác được ước tính 5% tổng doanh thu.

Chi phí lương được thể hiện ở bảng lương.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính ở mức 20%/năm theo luật thuế TNDN hiện hành.

### 6.3.2. Chi phí sử dụng vốn

 <b>Lãi vay, hình thức trả nợ gốc</b>		
--	--	--

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
2	Chi phí sử dụng vốn vay	10%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	10,1%	/năm

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 70%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 30%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu tạm tính 15%/năm.

### 6.3.3. Các thông số tài chính của dự án

#### a. Khả năng trả nợ

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 10 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả 148 tỷ đồng. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 109% trả được nợ.

#### b. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

$$KN \text{ hoàn vốn} = (LN \text{ sau thuế} + \text{khấu hao} + \text{lãi vay}) / \text{Vốn đầu tư.}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 7,66 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 7,66 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ cuối năm thứ 9 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 9 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư.}$$

Như vậy thời gian hoàn vốn của dự án là 8 năm 5 tháng kể từ ngày hoạt động.

#### c. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PI_p = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CF_t(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy  $PI_p = 1,64$  cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1,64 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu ( $T_p$ ) (hệ số chiết khấu 10,1%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=T_p} CF_t(P/F, i\%, T_p)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến cuối năm thứ 10 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 10.

Kết quả tính toán:  $T_p = 9$  năm 8 tháng tính từ ngày hoạt động.

#### **6.3.4. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV)**

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CF_t(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- + P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
- +  $CF_t$ : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao + khấu hao.

Hệ số chiết khấu mong muốn 10,1%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán  $NPV = 421.492.849.000$  đồng. Như vậy chỉ trong vòng 49 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần là:  $421.492.849.000$  đồng  $> 0$  chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

#### **6.3.5. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)**

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy  $IRR = 12,933\% > 10,10\%$  như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.



## **KẾT LUẬN**

.....

### **I. Kết luận**

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Đóng góp vào GDP 1.283.215.064.000 đồng thông qua nguồn vốn đầu tư.
- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng 53 tỷ đồng, thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho khoảng 56 lao động trực tiếp điều hành của chủ đầu tư và sử dụng 400 đến 500 công nhân lao động trong giai đoạn xây dựng. Khi đi vào vận hành, dự án sẽ sử dụng từ 500 đến 700 lao động trực tiếp làm việc và 3.000 đến 3.500 lao động gián tiếp phục vụ dự án; Nguồn lương chi trả cho người lao động trực tiếp ước khoảng từ 40 tỉ đến 60 tỉ đồng.

Góp phần “Phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế”.

### **II. Đề xuất và kiến nghị**

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai các bước theo đúng tiến độ và quy định. Để dự án sớm đi vào hoạt động.

**CHỦ ĐẦU TƯ**

## PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

### Phụ lục 1 Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn của dự án thực hiện dự án

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>38.000</b>				<b>958.400.000</b>
1	Tầng hầm B1		38.000	m <sup>2</sup>	10.000	380.000.000
2	Tầng hầm B2		38.000	m <sup>2</sup>	11.500	437.000.000
3	Hoàn thiện mặt bằng		38.000	m <sup>2</sup>	1.800	68.400.000
	<b>Hệ thống tổng thể</b>					
1	Hệ thống cấp nước tổng thể			Hệ thống		10.000.000
2	Hệ thống cấp điện tổng thể			Hệ thống		20.000.000
3	Hệ thống thoát nước tổng thể			Hệ thống		18.000.000
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy			Hệ thống		25.000.000
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>					

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền
						<b>101.000.000</b>
1	Thiết bị giữ xe thông minh			Trọn bộ		5.000.000
2	Thiết bị khu phức hợp kinh tế đêm			Trọn bộ		80.000.000
3	Trạm hạ thế			Trọn bộ		2.500.000
4	Trạm phát điện dự phòng			Trọn bộ		3.500.000
5	Thiết bị văn phòng			Trọn bộ		5.000.000
6	Thiết bị khác			Trọn bộ		5.000.000
<b>III</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>			<b>1,034</b>	<b>(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1</b>	<b>10.957.594</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>					<b>21.443.891</b>
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			0,066	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1	695.648
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			0,187	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%*1,1	1.980.223

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công			0,399	GXDtt * ĐMTL%*1,1	3.825.549
4	Chi phí thiết kế kỹ thuật			0,726	GXDtt * ĐMTL% *1,1	6.955.544
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình			0,047	GXDtt * ĐMTL%*1,1	451.305
6	Chi phí lập HSMT, HSDT mua sắm vật tư, thiết bị			0,111	Giá gói thầu TBtt * ĐMTL%	111.945
7	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu, đánh giá nhà thầu			0,042	Giá gói thầu XDtt * ĐMTL%*1,1	398.736
8	Chi phí giám sát thi công xây dựng			0,67	GXDtt * ĐMTL%*1,1	6.406.378
9	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			0,414	GTBtt * ĐMTL%*1,1	418.562
10	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường			TT		200.000
<b>V</b>	<b>Chi phí thuê đất</b>					<b>123.308.100</b>
<b>VI</b>	<b>Chi phí đền bù, GPMB</b>	38.000		m <sup>2</sup>		<b>7.000.000</b>
<b>VII</b>	<b>Dự phòng phí</b>			<b>5%</b>		

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Đơn giá</b>	<b>Thành tiền</b>
						<b>61.105.479</b>
<b>Tổng cộng</b>						<b>1.283.215.064</b>



**Phụ lục 2 Bảng tính khấu hao hàng năm của dự án.**

T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>1.058.376.457</b>		<b>56.695.584</b>	<b>56.695.584</b>	<b>56.695.584</b>	<b>56.695.584</b>	<b>56.695.584</b>
1	Tầng hầm B1	419.640.081	20	20.982.004	20.982.004	20.982.004	20.982.004	20.982.004
2	Tầng hầm B2	482.586.093	20	24.129.305	24.129.305	24.129.305	24.129.305	24.129.305
3	Hoàn thiện mặt bằng	75.535.215	10	7.553.521	7.553.521	7.553.521	7.553.521	7.553.521
0	<b>Hệ thống tổng thể</b>	-		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	11.043.160	20	552.158	552.158	552.158	552.158	552.158
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	22.086.320	20	1.104.316	1.104.316	1.104.316	1.104.316	1.104.316
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	19.877.688	20	993.884	993.884	993.884	993.884	993.884
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy	27.607.900	20	1.380.395	1.380.395	1.380.395	1.380.395	1.380.395
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>101.530.507</b>		<b>10.153.051</b>	<b>10.153.051</b>	<b>10.153.051</b>	<b>10.153.051</b>	<b>10.153.051</b>

T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
1	Thiết bị giữ xe thông minh	5.026.263	10	502.626	502.626	502.626	502.626	502.626
2	Thiết bị khu phức hợp kinh tế đêm	80.420.204	10	8.042.020	8.042.020	8.042.020	8.042.020	8.042.020
3	Trạm hạ thế	2.513.131	10	251.313	251.313	251.313	251.313	251.313
4	Trạm phát điện dự phòng	3.518.384	10	351.838	351.838	351.838	351.838	351.838
5	Thiết bị văn phòng	5.026.263	10	502.626	502.626	502.626	502.626	502.626
6	Thiết bị khác	5.026.263	10	502.626	502.626	502.626	502.626	502.626
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.159.906.964</b>		<b>66.848.634</b>	<b>66.848.634</b>	<b>66.848.634</b>	<b>66.848.634</b>	<b>66.848.634</b>

T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>1.058.376.457</b>		<b>56.695.584</b>	<b>56.695.584</b>	<b>56.695.584</b>	<b>56.695.584</b>	<b>56.695.584</b>

T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
1	Tầng hầm B1	419.640.081	20	20.982.00 4	20.982.00 4	20.982.00 4	20.982.00 4	20.982.00 4
2	Tầng hầm B2	482.586.093	20	24.129.30 5	24.129.30 5	24.129.30 5	24.129.30 5	24.129.30 5
3	Hoàn thiện mặt bằng	75.535.215	10	7.553.521	7.553.521	7.553.521	7.553.521	7.553.521
0	<b>Hệ thống tổng thể</b>	-		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	11.043.160	20	552.158	552.158	552.158	552.158	552.158
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	22.086.320	20	1.104.316	1.104.316	1.104.316	1.104.316	1.104.316
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	19.877.688	20	993.884	993.884	993.884	993.884	993.884
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy	27.607.900	20	1.380.395	1.380.395	1.380.395	1.380.395	1.380.395
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>101.530.507</b>		<b>10.153.05 1</b>	<b>10.153.05 1</b>	<b>10.153.05 1</b>	<b>10.153.05 1</b>	<b>10.153.05 1</b>
1	Thiết bị giữ xe thông minh	5.026.263	10	502.626	502.626	502.626	502.626	502.626
2	Thiết bị khu phức hợp kinh tế đêm	80.420.204	10	8.042.020	8.042.020	8.042.020	8.042.020	8.042.020
3	Trạm hạ thế	2.513.131	10	251.313	251.313	251.313	251.313	251.313
4	Trạm phát điện dự phòng	3.518.384	10	351.838	351.838	351.838	351.838	351.838
5	Thiết bị văn phòng	5.026.263	10	502.626	502.626	502.626	502.626	502.626
6	Thiết bị khác	5.026.263	10	502.626	502.626	502.626	502.626	502.626

T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.159.906.96</b> 4		<b>66.848.63</b> 4	<b>66.848.63</b> 4	<b>66.848.63</b> 4	<b>66.848.63</b> 4	<b>66.848.63</b> 4

T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>1.058.376.45</b> 7		<b>49.142.06</b> 2	<b>49.142.06</b> 2	<b>49.142.06</b> 2	<b>49.142.06</b> 2	<b>49.142.06</b> 2
1	Tầng hầm B1	419.640.081	20	20.982.00 4	20.982.00 4	20.982.00 4	20.982.00 4	20.982.00 4
2	Tầng hầm B2	482.586.093	20	24.129.30 5	24.129.30 5	24.129.30 5	24.129.30 5	24.129.30 5
3	Hoàn thiện mặt bằng	75.535.215	10	0	0	0	0	0
0	<b>Hệ thống tổng thể</b>	-		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	11.043.160	20	552.158	552.158	552.158	552.158	552.158
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	22.086.320	20	1.104.316	1.104.316	1.104.316	1.104.316	1.104.316
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	19.877.688	20	993.884	993.884	993.884	993.884	993.884
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy	27.607.900	20	1.380.395	1.380.395	1.380.395	1.380.395	1.380.395
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>101.530.507</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
1	Thiết bị giữ xe thông minh	5.026.263	10	0	0	0	0	0
2	Thiết bị khu phức hợp kinh tế đêm	80.420.204	10	0	0	0	0	0
3	Trạm hạ thế	2.513.131	10	0	0	0	0	0
4	Trạm phát điện dự phòng	3.518.384	10	0	0	0	0	0
5	Thiết bị văn phòng	5.026.263	10	0	0	0	0	0
6	Thiết bị khác	5.026.263	10	0	0	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.159.906.96</b>		<b>49.142.06</b>	<b>49.142.06</b>	<b>49.142.06</b>	<b>49.142.06</b>	<b>49.142.06</b>
		<b>4</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				16	17	18	19	20
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>1.058.376.45</b>		<b>49.142.06</b>	<b>49.142.06</b>	<b>49.142.06</b>	<b>49.142.06</b>	<b>49.142.06</b>
		<b>7</b>		<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
1	Tầng hầm B1	419.640.081	20	20.982.00	20.982.00	20.982.00	20.982.00	20.982.00
				4	4	4	4	4
2	Tầng hầm B2	482.586.093	20	24.129.30	24.129.30	24.129.30	24.129.30	24.129.30
				5	5	5	5	5



T T	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				16	17	18	19	20
3	Hoàn thiện mặt bằng	75.535.215	10	0	0	0	0	0
0	<b>Hệ thống tổng thể</b>	-		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	11.043.160	20	552.158	552.158	552.158	552.158	552.158
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	22.086.320	20	1.104.316	1.104.316	1.104.316	1.104.316	1.104.316
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	19.877.688	20	993.884	993.884	993.884	993.884	993.884
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy	27.607.900	20	1.380.395	1.380.395	1.380.395	1.380.395	1.380.395
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>101.530.507</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Thiết bị giữ xe thông minh	5.026.263	10	0	0	0	0	0
2	Thiết bị khu phức hợp kinh tế đêm	80.420.204	10	0	0	0	0	0
3	Trạm hạ thế	2.513.131	10	0	0	0	0	0
4	Trạm phát điện dự phòng	3.518.384	10	0	0	0	0	0
5	Thiết bị văn phòng	5.026.263	10	0	0	0	0	0
6	Thiết bị khác	5.026.263	10	0	0	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.159.906.964</b>		<b>49.142.062</b>	<b>49.142.062</b>	<b>49.142.062</b>	<b>49.142.062</b>	<b>49.142.062</b>

**Phụ lục 3 Bảng tính kế hoạch trả nợ hàng năm của dự án.**

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		1	2	3	4	5
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	898.332.824	898.332.824	898.332.824	786.041.221	673.749.618
2	Trả nợ gốc hàng năm	-	-	112.291.603,05	112.291.603,05	112.291.603,05
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	89.833.282,44	89.833.282,44	89.833.282,44	78.604.122,14	67.374.961,83
<b>4</b>	<b>Dư nợ gốc cuối kỳ</b>	<b>898.332.824</b>	<b>898.332.824</b>	<b>786.041.221</b>	<b>673.749.618</b>	<b>561.458.015</b>

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		6	7	8	9	10
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	561.458.015	449.166.412	336.874.809	224.583.206	112.291.603
2	Trả nợ gốc hàng năm	112.291.603,05	112.291.603,05	112.291.603,05	112.291.603,05	112.291.603,05
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	56.145.801,53	44.916.641,22	33.687.480,92	22.458.320,61	11.229.160,31
<b>4</b>	<b>Dư nợ gốc cuối kỳ</b>	<b>449.166.412</b>	<b>336.874.809</b>	<b>224.583.206</b>	<b>112.291.603</b>	<b>(0)</b>

**Phụ lục 4 Bảng tính khả năng trả nợ hàng năm của dự án.**

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án (năm) 1.000 đồng				
		1	2	3	4	5
	Số tiền dự án dùng trả nợ	54.401.344	103.390.416	147.092.329	156.078.060	165.063.791
I	Dư nợ đầu kỳ	898.250.545	898.250.545	898.250.545	785.969.227	673.687.909
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	-12.447.290	36.541.781	80.243.695	89.229.426	98.215.157
2	Khấu hao dùng trả nợ	66.848.634	66.848.634	66.848.634	66.848.634	66.848.634
II	Dư nợ cuối kỳ	898.250.545	898.250.545	785.969.227	673.687.909	561.406.591
III	Khả năng trả nợ (%)	61%	115%	73%	82%	92%

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án (năm) 1.000 đồng				
		6	7	8	9	10
	Số tiền dự án dùng trả nợ	174.049.522	183.035.254	192.020.985	201.006.716	209.992.447
I	Dư nợ đầu kỳ	561.406.591	449.125.273	336.843.954	224.562.636	112.281.318
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	107.200.888	116.186.619	125.172.350	134.158.081	143.143.812
2	Khấu hao dùng trả nợ	66.848.634	66.848.634	66.848.634	66.848.634	66.848.634
II	Dư nợ cuối kỳ	449.125.273	336.843.954	224.562.636	112.281.318	-
III	Khả năng trả nợ (%)	103%	116%	132%	149%	170%

**Phụ lục 5 Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm của dự án.**

<b>TT</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>Năm</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>202.959.576</b>	<b>270.615.222</b>	<b>338.274.462</b>	<b>338.279.502</b>	<b>338.284.542</b>
1	Doanh thu từ hoạt động giữ xe ô tô		5.760	7.200	9.120	9.120	9.120
-	Số lượng		80	80	80	80	80
-	Đơn giá		120	120	120	120	120
-	Công suất		60%	75%	95%	95%	95%
2	Doanh thu từ hoạt động gửi xe máy		13.176	16.470	20.862	20.862	20.862
-	Số lượng		1.220	1.220	1.220	1.220	1.220
-	Đơn giá		18	18	18	18	18
-	Công suất		60%	75%	95%	95%	95%
3	Doanh thu từ hoạt động kinh tế đêm		202.940.640	270.591.552	338.244.480	338.249.520	338.254.560
-	Số lượng		67.110	67.111	67.112	67.113	67.114
-	Đơn giá		5.040	5.040	5.040	5.040	5.040
-	Công suất		60,00%	80,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>215.406.866</b>	<b>224.937.995</b>	<b>237.969.843</b>	<b>226.742.719</b>	<b>215.515.596</b>
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""	5.000.000	1.000.000	500.000	500.000	500.000
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	66.848.634	66.848.634	66.848.634	66.848.634	66.848.634
3	Chi phí lãi vay	""	89.825.055	89.825.055	89.825.055	78.596.923	67.368.791
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000

<b>TT</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>Năm</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
5	Chi phí quản lý chung	15%	30.443.936	40.592.283	50.741.169	50.741.925	50.742.681
6	Chi phí khác	5%	10.147.979	13.530.761	16.913.723	16.913.975	16.914.227
7	Chi phí đất	""	2.466.162	2.466.162	2.466.162	2.466.162	2.466.162
8	Chi phí lương	""	8.675.100	8.675.100	8.675.100	8.675.100	8.675.100
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>-12.447.290</b>	<b>45.677.227</b>	<b>100.304.619</b>	<b>111.536.783</b>	<b>122.768.946</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN</b>		<b>0</b>	<b>9.135.445</b>	<b>20.060.924</b>	<b>22.307.357</b>	<b>24.553.789</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>-12.447.290</b>	<b>36.541.781</b>	<b>80.243.695</b>	<b>89.229.426</b>	<b>98.215.157</b>

<b>TT</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>Năm</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>10</b>
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>338.289.582</b>	<b>338.294.622</b>	<b>338.299.662</b>	<b>338.304.702</b>	<b>338.309.742</b>
1	Doanh thu từ hoạt động giữ xe ô tô		9.120	9.120	9.120	9.120	9.120
-	Số lượng		80	80	80	80	80
-	Đơn giá		120	120	120	120	120
-	Công suất		95%	95%	95%	95%	95%
2	Doanh thu từ hoạt động gửi xe máy		20.862	20.862	20.862	20.862	20.862
-	Số lượng		1.220	1.220	1.220	1.220	1.220
-	Đơn giá		18	18	18	18	18
-	Công suất		95%	95%	95%	95%	95%
3	Doanh thu từ hoạt động kinh tế đêm		338.259.600	338.264.640	338.269.680	338.274.720	338.279.760
-	Số lượng		67.115	67.116	67.117	67.118	67.119

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
-	Đơn giá		5.040	5.040	5.040	5.040	5.040
-	Công suất		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>204.288.472</b>	<b>193.061.348</b>	<b>181.834.224</b>	<b>170.607.100</b>	<b>159.379.977</b>
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	66.848.634	66.848.634	66.848.634	66.848.634	66.848.634
3	Chi phí lãi vay	""	56.140.659	44.912.527	33.684.395	22.456.264	11.228.132
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5	Chi phí quản lí chung	15%	50.743.437	50.744.193	50.744.949	50.745.705	50.746.461
6	Chi phí khác	5%	16.914.479	16.914.731	16.914.983	16.915.235	16.915.487
7	Chi phí đất	""	2.466.162	2.466.162	2.466.162	2.466.162	2.466.162
8	Chi phí lương	""	8.675.100	8.675.100	8.675.100	8.675.100	8.675.100
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>134.001.110</b>	<b>145.233.274</b>	<b>156.465.438</b>	<b>167.697.602</b>	<b>178.929.765</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN</b>		<b>26.800.222</b>	<b>29.046.655</b>	<b>31.293.088</b>	<b>33.539.520</b>	<b>35.785.953</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>107.200.888</b>	<b>116.186.619</b>	<b>125.172.350</b>	<b>134.158.081</b>	<b>143.143.812</b>

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>338.314.782</b>	<b>338.319.822</b>	<b>338.324.862</b>	<b>338.329.902</b>	<b>338.334.942</b>
1	Doanh thu từ hoạt động giữ xe ô tô		9.120	9.120	9.120	9.120	9.120
-	Số lượng		80	80	80	80	80
-	Đơn giá		120	120	120	120	120



<b>TT</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>Năm</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
-	Công suất		95%	95%	95%	95%	95%
2	Doanh thu từ hoạt động gửi xe máy		20.862	20.862	20.862	20.862	20.862
-	Số lượng		1.220	1.220	1.220	1.220	1.220
-	Đơn giá		18	18	18	18	18
-	Công suất		95%	95%	95%	95%	95%
3	Doanh thu từ hoạt động kinh tế đêm		338.284.800	338.289.840	338.294.880	338.299.920	338.304.960
-	Số lượng		67.120	67.121	67.122	67.123	67.124
-	Đơn giá		5.040	5.040	5.040	5.040	5.040
-	Công suất		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>130.446.281</b>	<b>130.447.289</b>	<b>130.448.297</b>	<b>130.449.305</b>	<b>130.450.313</b>
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
2	Chi phí khấu hao TSCD	""	49.142.062	49.142.062	49.142.062	49.142.062	49.142.062
3	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5	Chi phí quản lý chung	15%	50.747.217	50.747.973	50.748.729	50.749.485	50.750.241
6	Chi phí khác	5%	16.915.739	16.915.991	16.916.243	16.916.495	16.916.747
7	Chi phí đất	""	2.466.162	2.466.162	2.466.162	2.466.162	2.466.162
8	Chi phí lương	""	8.675.100	8.675.100	8.675.100	8.675.100	8.675.100
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>207.868.501</b>	<b>207.872.533</b>	<b>207.876.565</b>	<b>207.880.597</b>	<b>207.884.629</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN</b>		<b>41.573.700</b>	<b>41.574.507</b>	<b>41.575.313</b>	<b>41.576.119</b>	<b>41.576.926</b>

<b>TT</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>Năm</b>	<b>11</b>	<b>12</b>	<b>13</b>	<b>14</b>	<b>15</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>166.294.801</b>	<b>166.298.027</b>	<b>166.301.252</b>	<b>166.304.478</b>	<b>166.307.704</b>

<b>TT</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>Năm</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>338.339.982</b>	<b>338.345.022</b>	<b>338.350.062</b>	<b>338.355.102</b>	<b>338.360.142</b>
1	Doanh thu từ hoạt động giữ xe ô tô		9.120	9.120	9.120	9.120	9.120
-	Số lượng		80	80	80	80	80
-	Đơn giá		120	120	120	120	120
-	Công suất		95%	95%	95%	95%	95%
2	Doanh thu từ hoạt động gửi xe máy		20.862	20.862	20.862	20.862	20.862
-	Số lượng		1.220	1.220	1.220	1.220	1.220
-	Đơn giá		18	18	18	18	18
-	Công suất		95%	95%	95%	95%	95%
3	Doanh thu từ hoạt động kinh tế đêm		338.310.000	338.315.040	338.320.080	338.325.120	338.330.160
-	Số lượng		67.125	67.126	67.127	67.128	67.129
-	Đơn giá		5.040	5.040	5.040	5.040	5.040
-	Công suất		100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>130.451.321</b>	<b>130.452.329</b>	<b>130.453.337</b>	<b>130.454.345</b>	<b>130.455.353</b>
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	49.142.062	49.142.062	49.142.062	49.142.062	49.142.062
3	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-

<b>TT</b>	<b>Khoản mục</b>	<b>Năm</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>19</b>	<b>20</b>
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
5	Chi phí quản lí chung	15%	50.750.997	50.751.753	50.752.509	50.753.265	50.754.021
6	Chi phí khác	5%	16.916.999	16.917.251	16.917.503	16.917.755	16.918.007
7	Chi phí đất	""	2.466.162	2.466.162	2.466.162	2.466.162	2.466.162
8	Chi phí lương	""	8.675.100	8.675.100	8.675.100	8.675.100	8.675.100
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>207.888.661</b>	<b>207.892.693</b>	<b>207.896.725</b>	<b>207.900.757</b>	<b>207.904.789</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN</b>		<b>41.577.732</b>	<b>41.578.539</b>	<b>41.579.345</b>	<b>41.580.151</b>	<b>41.580.958</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>166.310.929</b>	<b>166.314.155</b>	<b>166.317.380</b>	<b>166.320.606</b>	<b>166.323.832</b>

**Phụ lục 6 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án.**

<b>Năm</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>Khấu hao + chi phí đất</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>Chênh lệch</b>
Thứ 0	1.283.215.064	0	-		0	-1.283.215.064
Thứ 1		-12.447.290	69.314.796	89.825.055	56.867.506	56.867.506
Thứ 2		36.541.781	69.314.796	89.825.055	105.856.578	105.856.578
Thứ 3		80.243.695	69.314.796	89.825.055	149.558.491	149.558.491
Thứ 4		89.229.426	69.314.796	78.596.923	158.544.222	158.544.222
Thứ 5		98.215.157	69.314.796	67.368.791	167.529.953	167.529.953
Thứ 6		107.200.888	69.314.796	56.140.659	176.515.684	176.515.684
Thứ 7		116.186.619	69.314.796	44.912.527	185.501.416	185.501.416
Thứ 8		125.172.350	69.314.796	33.684.395	194.487.147	194.487.147
Thứ 9		134.158.081	69.314.796	22.456.264	203.472.878	203.472.878
Thứ 10		143.143.812	69.314.796	11.228.132	212.458.609	212.458.609
Thứ 11		166.294.801	51.608.224	-	217.903.025	217.903.025
Thứ 12		166.298.027	51.608.224	-	217.906.251	217.906.251
Thứ 13		166.301.252	51.608.224	-	217.909.477	217.909.477
Thứ 14		166.304.478	51.608.224	-	217.912.702	217.912.702
Thứ 15		166.307.704	51.608.224	-	217.915.928	217.915.928
Thứ 16		166.310.929	51.608.224	-	217.919.153	217.919.153
Thứ 17		166.314.155	51.608.224	-	217.922.379	217.922.379
Thứ 18		166.317.380	51.608.224	-	217.925.605	217.925.605

<b>Năm</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>Khấu hao + chi phí đất</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>Chênh lệch</b>
Thứ 19		166.320.606	51.608.224	-	217.928.830	217.928.830
Thứ 20		166.323.832	51.608.224	-	217.932.056	217.932.056
Thứ 21		205.640.707	2.466.162	-	208.106.869	208.106.869
Thứ 22		205.643.932	2.466.162	-	208.110.094	208.110.094
Thứ 23		205.647.158	2.466.162	-	208.113.320	208.113.320
Thứ 24		205.650.384	2.466.162	-	208.116.546	208.116.546
Thứ 25		205.653.609	2.466.162	-	208.119.771	208.119.771
Thứ 26		205.656.835	2.466.162	-	208.122.997	208.122.997
Thứ 27		205.660.060	2.466.162	-	208.126.222	208.126.222
Thứ 28		205.663.286	2.466.162	-	208.129.448	208.129.448
Thứ 29		205.666.512	2.466.162	-	208.132.674	208.132.674
Thứ 30		205.669.737	2.466.162	-	208.135.899	208.135.899
Thứ 31		205.672.963	2.466.162	-	208.139.125	208.139.125
Thứ 32		205.676.188	2.466.162	-	208.142.350	208.142.350
Thứ 33		205.679.414	2.466.162	-	208.145.576	208.145.576
Thứ 34		205.682.640	2.466.162	-	208.148.802	208.148.802
Thứ 35		205.685.865	2.466.162	-	208.152.027	208.152.027
Thứ 36		205.689.091	2.466.162	-	208.155.253	208.155.253
Thứ 37		205.692.316	2.466.162	-	208.158.478	208.158.478
Thứ 38		205.695.542	2.466.162	-	208.161.704	208.161.704

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Chênh lệch
Thứ 39		205.698.768	2.466.162	-	208.164.930	208.164.930
Thứ 40		205.701.993	2.466.162	-	208.168.155	208.168.155
Thứ 41		205.705.219	2.466.162	-	208.171.381	208.171.381
Thứ 42		205.708.444	2.466.162	-	208.174.606	208.174.606
Thứ 43		205.711.670	2.466.162	-	208.177.832	208.177.832
Thứ 44		205.714.896	2.466.162	-	208.181.058	208.181.058
Thứ 45		205.718.121	2.466.162	-	208.184.283	208.184.283
Thứ 46		205.721.347	2.466.162	-	208.187.509	208.187.509
Thứ 47		205.724.572	2.466.162	-	208.190.734	208.190.734
Thứ 48		205.727.798	2.466.162	-	208.193.960	208.193.960
Thứ 49		205.731.024	2.466.162	-	208.197.186	208.197.186
<b>Cộng</b>	<b>1.283.215.064</b>	<b>8.545.627.778</b>	<b>1.280.748.902</b>		<b>9.826.376.680</b>	<b>8.543.161.616</b>

Khả năng hoàn vốn = (LN sau thuế + KHCB) / Vốn đầu tư =

7,66

Khả năng hoàn vốn 8 năm 5 tháng



**Phụ lục 7 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu của dự án.**

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
						10,10			
Thứ 0	1.283.215.064	0	-	-	0	1,000	1.283.215.064	0	- 1.283.215.064
Thứ 1	-	-12.447.290	69.314.796	89.825.055	146.692.561	0,908	-	133.235.750	133.235.750
Thứ 2	-	36.541.781	69.314.796	89.825.055	195.681.632	0,825	-	161.426.721	161.426.721
Thứ 3	-	80.243.695	69.314.796	89.825.055	239.383.546	0,749	-	179.362.785	179.362.785
Thứ 4	-	89.229.426	69.314.796	78.596.923	237.141.145	0,681	-	161.382.945	161.382.945
Thứ 5	-	98.215.157	69.314.796	67.368.791	234.898.744	0,618	-	145.192.472	145.192.472
Thứ 6	-	107.200.888	69.314.796	56.140.659	232.656.344	0,561	-	130.614.377	130.614.377
Thứ 7	-	116.186.619	69.314.796	44.912.527	230.413.943	0,510	-	117.489.085	117.489.085
Thứ 8	-	125.172.350	69.314.796	33.684.395	228.171.542	0,463	-	105.672.730	105.672.730

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
						10,10			
Thứ 9	-	134.158.081	69.314.796	22.456.264	225.929.141	0,421	-	95.035.613	95.035.613
Thứ 10	-	143.143.812	69.314.796	11.228.132	223.686.741	0,382	-	85.460.819	85.460.819
Thứ 11	-	166.294.801	51.608.224	-	217.903.025	0,347	-	75.614.094	75.614.094
Thứ 12	-	166.298.027	51.608.224	-	217.906.251	0,315	-	68.678.668	68.678.668
Thứ 13	-	166.301.252	51.608.224	-	217.909.477	0,286	-	62.379.368	62.379.368
Thứ 14	-	166.304.478	51.608.224	-	217.912.702	0,260	-	56.657.849	56.657.849
Thứ 15	-	166.307.704	51.608.224	-	217.915.928	0,236	-	51.461.115	51.461.115
Thứ 16	-	166.310.929	51.608.224	-	217.919.153	0,214	-	46.741.032	46.741.032
Thứ 17	-	166.314.155	51.608.224	-	217.922.379	0,195	-	42.453.882	42.453.882
Thứ 18	-	166.317.380	51.608.224	-	217.925.605	0,177	-	38.559.955	38.559.955
Thứ	-	166.320.606	51.608.224	-	217.928.830	0,16	-	35.023.184	35.023.184

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
						10,10			
19						1			
Thứ 20	-	166.323.832	51.608.224	-	217.932.056	0,146	-	31.810.811	31.810.811
Thứ 21	-	205.640.707	2.466.162	-	208.106.869	0,133	-	27.590.065	27.590.065
Thứ 22	-	205.643.932	2.466.162	-	208.110.094	0,120	-	25.059.484	25.059.484
Thứ 23	-	205.647.158	2.466.162	-	208.113.320	0,109	-	22.761.011	22.761.011
Thứ 24	-	205.650.384	2.466.162	-	208.116.546	0,099	-	20.673.355	20.673.355
Thứ 25	-	205.653.609	2.466.162	-	208.119.771	0,090	-	18.777.180	18.777.180
Thứ 26	-	205.656.835	2.466.162	-	208.122.997	0,082	-	17.054.924	17.054.924
Thứ 27	-	205.660.060	2.466.162	-	208.126.222	0,074	-	15.490.634	15.490.634
Thứ 28	-	205.663.286	2.466.162	-	208.129.448	0,068	-	14.069.822	14.069.822
Thứ 29	-	205.666.512	2.466.162	-	208.132.674	0,061	-	12.779.328	12.779.328

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
						10,10			
Thứ 30	-	205.669.737	2.466.162	-	208.135.899	0,056	-	11.607.199	11.607.199
Thứ 31	-	205.672.963	2.466.162	-	208.139.125	0,051	-	10.542.578	10.542.578
Thứ 32	-	205.676.188	2.466.162	-	208.142.350	0,046	-	9.575.606	9.575.606
Thứ 33	-	205.679.414	2.466.162	-	208.145.576	0,042	-	8.697.324	8.697.324
Thứ 34	-	205.682.640	2.466.162	-	208.148.802	0,038	-	7.899.599	7.899.599
Thứ 35	-	205.685.865	2.466.162	-	208.152.027	0,034	-	7.175.043	7.175.043
Thứ 36	-	205.689.091	2.466.162	-	208.155.253	0,031	-	6.516.943	6.516.943
Thứ 37	-	205.692.316	2.466.162	-	208.158.478	0,028	-	5.919.204	5.919.204
Thứ 38	-	205.695.542	2.466.162	-	208.161.704	0,026	-	5.376.290	5.376.290
Thứ 39	-	205.698.768	2.466.162	-	208.164.930	0,023	-	4.883.173	4.883.173
Thứ	-	205.701.993	2.466.162	-	208.168.155	0,02	-	4.435.285	4.435.285

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khá u	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
						10,1 0			
40						1			
Thứ 41	-	205.705.219	2.466.162	-	208.171.381	0,01 9	-	4.028.478	4.028.478
Thứ 42	-	205.708.444	2.466.162	-	208.174.606	0,01 8	-	3.658.983	3.658.983
Thứ 43	-	205.711.670	2.466.162	-	208.177.832	0,01 6	-	3.323.378	3.323.378
Thứ 44	-	205.714.896	2.466.162	-	208.181.058	0,01 4	-	3.018.556	3.018.556
Thứ 45	-	205.718.121	2.466.162	-	208.184.283	0,01 3	-	2.741.692	2.741.692
Thứ 46	-	205.721.347	2.466.162	-	208.187.509	0,01 2	-	2.490.222	2.490.222
Thứ 47	-	205.724.572	2.466.162	-	208.190.734	0,01 1	-	2.261.817	2.261.817
Thứ 48	-	205.727.798	2.466.162	-	208.193.960	0,01 0	-	2.054.361	2.054.361
Thứ 49	-	205.731.024	2.466.162	-	208.197.186	0,00 9	-	1.865.934	1.865.934
<b>Cộng</b>	<b>1.283.215.06 4</b>	<b>8.545.627.77 8</b>	<b>1.278.282.74 0</b>	<b>583.862.85 4</b>	<b>10.410.239.53 5</b>		<b>1.283.215.06 4</b>	<b>2.106.580.71 8</b>	<b>823.365.654</b>

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khá u	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
						10,1 0			
<b>Khả năng hoàn vốn có chiết khấu =</b>			<b>1,64</b>						
<b>Khả năng hoàn vốn 9 năm 8 tháng</b>									



**Phụ lục 8 Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV) của dự án.**

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=$ 10,10 %	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 0	1.283.215.06 4	0	-	-	0	1,0000	1.283.215.06 4	0
Thứ 1	-	-12.447.290	69.314.796	89.825.055	56.867.506	0,9083	-	51.650.778
Thứ 2	-	36.541.781	69.314.796	89.825.055	105.856.578	0,8249	-	87.325.928
Thứ 3	-	80.243.695	69.314.796	89.825.055	149.558.491	0,7493	-	112.059.613
Thứ 4	-	89.229.426	69.314.796	78.596.923	158.544.222	0,6805	-	107.894.957
Thứ 5	-	98.215.157	69.314.796	67.368.791	167.529.953	0,6181	-	103.551.376
Thứ 6	-	107.200.888	69.314.796	56.140.659	176.515.684	0,5614	-	99.096.744
Thứ 7	-	116.186.619	69.314.796	44.912.527	185.501.416	0,5099	-	94.587.990
Thứ 8	-	125.172.350	69.314.796	33.684.395	194.487.147	0,4631	-	90.072.528
Thứ 9	-	134.158.081	69.314.796	22.456.264	203.472.878	0,4206	-	85.589.533
Thứ 10	-	143.143.812	69.314.796	11.228.132	212.458.609	0,3821	-	81.171.046
Thứ 11	-	166.294.801	51.608.224	-	217.903.025	0,3470	-	75.614.094
Thứ 12	-	166.298.027	51.608.224	-	217.906.251	0,3152	-	68.678.668
Thứ 13	-	166.301.252	51.608.224	-	217.909.477	0,2863	-	62.379.368
Thứ 14	-	166.304.478	51.608.224	-	217.912.702	0,2600	-	56.657.849
Thứ 15	-	166.307.704	51.608.224	-	217.915.928	0,2362	-	51.461.115

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=$ 10,10 %	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 16	-	166.310.929	51.608.224	-	217.919.153	0,2145	-	46.741.032
Thứ 17	-	166.314.155	51.608.224	-	217.922.379	0,1948	-	42.453.882
Thứ 18	-	166.317.380	51.608.224	-	217.925.605	0,1769	-	38.559.955
Thứ 19	-	166.320.606	51.608.224	-	217.928.830	0,1607	-	35.023.184
Thứ 20	-	166.323.832	51.608.224	-	217.932.056	0,1460	-	31.810.811
Thứ 21	-	205.640.707	2.466.162	-	208.106.869	0,1326	-	27.590.065
Thứ 22	-	205.643.932	2.466.162	-	208.110.094	0,1204	-	25.059.484
Thứ 23	-	205.647.158	2.466.162	-	208.113.320	0,1094	-	22.761.011
Thứ 24	-	205.650.384	2.466.162	-	208.116.546	0,0993	-	20.673.355
Thứ 25	-	205.653.609	2.466.162	-	208.119.771	0,0902	-	18.777.180
Thứ 26	-	205.656.835	2.466.162	-	208.122.997	0,0819	-	17.054.924
Thứ 27	-	205.660.060	2.466.162	-	208.126.222	0,0744	-	15.490.634
Thứ 28	-	205.663.286	2.466.162	-	208.129.448	0,0676	-	14.069.822
Thứ 29	-	205.666.512	2.466.162	-	208.132.674	0,0614	-	12.779.328
Thứ 30	-	205.669.737	2.466.162	-	208.135.899	0,0558	-	11.607.199
Thứ 31	-	205.672.963	2.466.162	-	208.139.125	0,0507	-	10.542.578
Thứ 32	-	205.676.188	2.466.162	-	208.142.350	0,0460	-	9.575.606
Thứ 33	-	205.679.414	2.466.162	-	208.145.576	0,0418	-	8.697.324

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao + chi phí đất	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=10,10\%$	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 34	-	205.682.640	2.466.162	-	208.148.802	0,0380	-	7.899.599
Thứ 35	-	205.685.865	2.466.162	-	208.152.027	0,0345	-	7.175.043
Thứ 36	-	205.689.091	2.466.162	-	208.155.253	0,0313	-	6.516.943
Thứ 37	-	205.692.316	2.466.162	-	208.158.478	0,0284	-	5.919.204
Thứ 38	-	205.695.542	2.466.162	-	208.161.704	0,0258	-	5.376.290
Thứ 39	-	205.698.768	2.466.162	-	208.164.930	0,0235	-	4.883.173
Thứ 40	-	205.701.993	2.466.162	-	208.168.155	0,0213	-	4.435.285
Thứ 41	-	205.705.219	2.466.162	-	208.171.381	0,0194	-	4.028.478
Thứ 42	-	205.708.444	2.466.162	-	208.174.606	0,0176	-	3.658.983
Thứ 43	-	205.711.670	2.466.162	-	208.177.832	0,0160	-	3.323.378
Thứ 44	-	205.714.896	2.466.162	-	208.181.058	0,0145	-	3.018.556
Thứ 45	-	205.718.121	2.466.162	-	208.184.283	0,0132	-	2.741.692
Thứ 46	-	205.721.347	2.466.162	-	208.187.509	0,0120	-	2.490.222
Thứ 47	-	205.724.572	2.466.162	-	208.190.734	0,0109	-	2.261.817
Thứ 48	-	205.727.798	2.466.162	-	208.193.960	0,0099	-	2.054.361
Thứ 49	-	205.731.024	2.466.162	-	208.197.186	0,0090	-	1.865.934
<b>Cộng</b>	<b>1.283.215.064</b>	<b>8.545.627.778</b>	<b>1.278.282.740</b>	<b>583.862.854</b>	<b>9.826.376.680</b>		<b>1.283.215.064</b>	<b>1.704.707.914</b>
<i>Ghi chú: Vốn đầu tư bỏ ra vào đầu mỗi</i>							<b>NPV:</b>	

<b>Năm</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>Khấu hao + chi phí đất</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>Suất chiết khấu <math>i=</math> <b>10,10</b> <b>%</b></b>	<b>Hiện giá vốn đầu tư</b>	<b>Hiện giá thu nhập</b>
<u><i>năm.</i></u>								<b>421.492.849</b>

**Phụ lục 9 Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) của dự án.**

Chỉ tiêu	Thứ 0	Thứ 1	Thứ 2	Thứ 3	Thứ 4	Thứ 5
<i>Lãi suất chiết khấu</i>						
Hệ số	0,8855	0,7841	0,6943	0,6148	0,5444	0,4820
<b>1. Thu nhập</b>	<b>0</b>	<b>56.867.506</b>	<b>105.856.578</b>	<b>149.558.491</b>	<b>158.544.222</b>	<b>167.529.953</b>
Hiện giá thu nhập	0	44.588.528	73.494.743	91.945.183	86.307.354	80.754.982
Lũy kế HGTN	0	44.588.528	118.083.272	210.028.454	296.335.808	377.090.790
<b>2. Chi phí XDCB</b>	<b>1.283.215.064</b>	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí	1.136.263.158	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158

Chỉ tiêu	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
<i>Lãi suất chiết khấu</i>					
Hệ số	0,4268	0,3780	0,3347	0,2963	0,2624
<b>1. Thu nhập</b>	<b>176.515.684</b>	<b>185.501.416</b>	<b>194.487.147</b>	<b>203.472.878</b>	<b>212.458.609</b>
Hiện giá thu nhập	75.342.432	70.110.496	65.088.789	60.297.775	55.750.475
Lũy kế HGTN	452.433.222	522.543.718	587.632.507	647.930.282	703.680.757
<b>2. Chi phí XDCB</b>	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158

Chỉ tiêu	Thứ 11	Thứ 12	Thứ 13	Thứ 14	Thứ 15
<i>Lãi suất chiết khấu</i>					
Hệ số	0,2324	0,2057	0,1822	0,1613	0,1428
<b>1. Thu nhập</b>	<b>217.903.025</b>	<b>217.906.251</b>	<b>217.909.477</b>	<b>217.912.702</b>	<b>217.915.928</b>
Hiện giá thu nhập	50.631.055	44.833.524	39.699.843	35.153.995	31.128.672
Lũy kế HGTN	754.311.812	799.145.336	838.845.179	873.999.174	905.127.846
<b>2. Chi phí XDCB</b>	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí					
Lũy kế HG chi phí	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158

Chỉ tiêu	Thứ 16	Thứ 17	Thứ 18	Thứ 19	Thứ 20
<i>Lãi suất chiết khấu</i>					
Hệ số	0,1265	0,1120	0,0992	0,0878	0,0778
<b>1. Thu nhập</b>	<b>217.919.153</b>	<b>217.922.379</b>	<b>217.925.605</b>	<b>217.928.830</b>	<b>217.932.056</b>
Hiện giá thu nhập	27.564.270	24.408.012	21.613.162	19.138.338	16.946.894
Lũy kế HGTN	932.692.116	957.100.128	978.713.290	997.851.627	1.014.798.521
<b>2. Chi phí XDCB</b>	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí					
Lũy kế HG chi phí	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158	1.136.263.158

<b>IRR=</b>	<b>12,933%</b>	>	<b>10,10%</b>	<b>Chứng tỏ dự án có hiệu quả.</b>
-------------	----------------	---	---------------	------------------------------------