

# CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN BÌNH LONG HOUSE

## THUYẾT MINH DỰ ÁN



## KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI CHỢN THÀNH

**Địa điểm:**

khu phố 6, thị trấn Chợ Thành,  
huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước

**Tháng 04/2021**

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN  
BÌNH LONG HOUSE



DỰ ÁN  
KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI  
CHƠN THÀNH

*Địa điểm: khu phố 6, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình  
Phước*

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT  
ĐỘNG SẢN BÌNH LONG HOUSE**  
*Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm  
Giám đốc*

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN**

NGUYỄN THỊ NHIỀU

0918755356

## MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU .....	4
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ .....	4
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN .....	4
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ .....	5
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	6
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN .....	7
5.1. Mục tiêu chung.....	7
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	7
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	8
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	8
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	8
1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.....	13
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	14
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án .....	14
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư .....	16
III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	18
3.1. Địa điểm xây dựng .....	18
3.2. Hình thức đầu tư.....	18
IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO.....	18
4.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	18
4.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	19
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ .....	20
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH .....	20
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ .....	20

2.1. Hạng mục công trình chính của dự án .....	20
2.2. Nhà biệt thự kết hợp thương mại .....	21
2.3. Trung tâm thương mại tổng hợp .....	27
2.4. Công trình công cộng .....	33
2.5. Hành lang cây xanh: .....	34
2.6. Giao thông .....	34
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	35
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG .....	35
1.1. Chuẩn bị mặt bằng .....	35
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: .....	35
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật .....	35
1.4. Các phương án xây dựng công trình .....	35
1.5. Các phương án kiến trúc .....	36
1.6. Phương án tổ chức thực hiện .....	37
1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý .....	37
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG .....	38
I. GIỚI THIỆU CHUNG .....	38
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG .....	38
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG .....	39
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án .....	39
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng .....	41
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM .....	42
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án .....	42
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng .....	43
V. KẾT LUẬN .....	45
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN .....	46

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. ....	46
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	48
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. ....	48
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: .....	48
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: .....	48
2.4. Phương án vay.....	49
2.5. Các thông số tài chính của dự án .....	49
KẾT LUẬN .....	52
I. KẾT LUẬN.....	52
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. ....	52
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	53
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án .....	53
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	56
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. ....	59
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	65
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. ....	66
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	67
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. ....	70
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). ....	73
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). ....	76

## CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

### I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN BÌNH LONG HOUSE**

Mã số doanh nghiệp: 3801237119 - do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Phước cấp.

Địa chỉ trụ sở: 288 Nguyễn Huệ, Khu Phố Phú Xuân, Phường Phú Thịnh, Thị Xã Bình Long, Tỉnh Bình Phước

Điện thoại: .....Fax: ..... Email: ..... Website: .....

***Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:***

Họ tên: **NGUYỄN THỊ NHIỀU**

Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc

Sinh ngày: 12/09/1972

Giới tính: Nữ

Quốc tịch: Việt Nam

Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu số: 285239929

Ngày cấp: 17/08/2018

Nơi cấp: Công an tỉnh Bình Phước

Địa chỉ thường trú: Tổ 20, Khu phố Phú Bình, Phường An Lộc, Thị xã Bình Long, Tỉnh Bình Phước

Chỗ ở hiện tại: Tổ 20, Khu phố Phú Bình, Phường An Lộc, Thị xã Bình Long, Tỉnh Bình Phước

Điện thoại: .....Fax: .....Email: .....

### II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

***“Khu trung tâm thương mại Chợ Thành”***

Địa điểm thực hiện dự án: **khu phố 6, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **30.101,9 m<sup>2</sup>.**

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **800.000.000.000 đồng.**

*(Tám trăm tỷ đồng)*

Trong đó:

- + Vốn tự có (68,75%): 550.000.000.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (31,25%): 250.000.000.000 đồng.

Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

Số lượng căn biệt thự	130	căn
Trung tâm thương mại	4.619	m <sup>2</sup>
Hợp tác kinh doanh siêu thị	255.500	sản phẩm/năm

### **III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ**

Những năm gần đây, bất động sản địa phương này bước vào đà tăng nhiệt nhờ sức bật từ các dự án phát triển hạ tầng đồng bộ. Tính hấp dẫn của bất động sản nơi đây ngày càng tăng lên khi sự kết nối của Bình Phước với TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh thành khác ngày một hiệu quả hơn.

Ghi nhận cho thấy, GDP Bình Phước ngày càng tăng trưởng mạnh mẽ, giống như một đòn bẩy tác động đến thị trường bất động sản khu vực. Cùng với đó là các chính sách thúc đẩy thu hút đầu tư đang được chính quyền tỉnh đẩy mạnh càng thúc đẩy doanh nghiệp bất động sản đầu tư những dự án lớn vào tỉnh này.

Những sản phẩm shophouse, nhà phố, liền kề, biệt thự...đáp ứng nhu cầu nhà ở, mặt bằng kinh doanh thương mại cho người dân Bình Phước luôn được ưa chuộng. Do đó, các nhà đầu tư ở tỉnh thành khác cũng quan tâm đến các sản phẩm này nhằm khai thác kinh doanh.

Chưa kể, nguồn cung bất động sản công nghiệp tại Bình Phước trong tương lai cũng dồi dào. Địa phương này đang tiến hành triển khai lập quy hoạch hàng loạt KCN, với tổng diện tích lên tới hơn 7.400 ha. Đây cũng là điều kiện lý tưởng để Bình Phước phát triển cơ sở hạ tầng phục vụ cho các khu công nghiệp như nhà ở và trung tâm thương mại. Các sản phẩm nhà gắn liền với đất, vừa ở, vừa có thể kinh doanh hoặc cho thuê khai thác dòng tiền đang được rất ưa chuộng. Tại thị trường Bình Phước hiện đã xuất hiện loại hình sản phẩm này trong các khu đô thị quy mô lớn, lợi thế giá còn mềm nên được người mua quan tâm.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “*Khu trung tâm thương mại Chợ Thành*” tại khu phố 6, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành bất động sản và thương mại của tỉnh Bình Phước.

#### **IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 của Quốc hội;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 ngày ngày 17 tháng 11 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Văn bản hợp nhất 14/VBHN-VPQH năm 2014 hợp nhất Luật thuế thu nhập doanh nghiệp do văn phòng quốc hội ban hành;
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Hướng dẫn thi hành nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26 tháng 12 năm 2013 của chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Căn cứ Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Thông Tư 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019, về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;
- Quyết định 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021 ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;



## V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

### 5.1. Mục tiêu chung

- Phát triển dự án “*Khu trung tâm thương mại Chợ Thành*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại cung cấp sản phẩm, dịch vụ chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao, đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.
- Khai thác có hiệu quả hơn tiềm năng về: đất đai, lao động và sinh thái của khu vực tỉnh Bình Phước.
- Dự án khi đi vào hoạt động sẽ góp phần thúc đẩy sự tăng trưởng kinh tế, đẩy nhanh tiến trình công nghiệp hoá - hiện đại hoá và hội nhập nền kinh tế của địa phương, của tỉnh Bình Phước.
- Hơn nữa, dự án đi vào hoạt động tạo việc làm với thu nhập ổn định cho nhiều hộ gia đình, góp phần giải quyết tình trạng thất nghiệp và lành mạnh hoá môi trường xã hội tại vùng thực hiện dự án.

### 5.2. Mục tiêu cụ thể

- Phát triển theo mô hình “*Khu trung tâm thương mại Chợ Thành*” xây dựng và cup cấp nhà ở biệt thự, cho thuê trung tâm thương mại và kết hợp kinh doanh siêu thị đem lại sản phẩm chất lượng, giá trị, hiệu quả kinh tế cao.
- Dự án sản xuất với quy mô, công suất như sau:

Số lượng căn biệt thự	130	căn
Trung tâm thương mại	4.619	m <sup>2</sup>
Hợp tác kinh doanh siêu thị	255.500	sản phẩm/năm
- Mô hình dự án hàng năm cung cấp ra cho thị trường sản phẩm đạt tiêu chuẩn và chất lượng khác biệt ra thị trường.
- Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận người dân địa phương, nâng cao cuộc sống cho người dân.
- Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và tỉnh Bình Phước nói chung.

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

### I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

##### Vị trí địa lý



Bình Phước là một tỉnh thuộc vùng Đông Nam Bộ Việt Nam. Đây cũng là tỉnh có diện tích lớn nhất miền nam. Hiện nay Bình Phước có thị xã Đồng Xoài, cách Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 121 km theo đường Quốc lộ 13 và Quốc lộ 14 và 102 km theo đường Tỉnh lộ 741. Bình Phước là tỉnh nằm trong Vùng kinh

tế trọng điểm phía Nam có 240 km đường biên giới với Vương quốc Campuchia trong đó 3 tỉnh biên giới gồm Tbong Khmum, Kratie, Mondulkiri, tỉnh là cửa ngõ đồng thời là cầu nối của vùng với Tây Nguyên và Campuchia

- Phía Đông giáp Lâm Đồng và Đồng Nai.
- Phía Tây giáp tỉnh Tây Ninh và Campuchia.
- Phía Nam giáp tỉnh Bình Dương.
- Phía Bắc giáp tỉnh Đắk Nông và Campuchia.

Nhìn chung, với các điều kiện về vị trí địa lý, kinh tế và giao thông thủy bộ, Tiền Giang có nhiều lợi thế trong việc sử dụng tài nguyên thiên nhiên, phát triển sản xuất hàng hóa, mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm, tăng cường khả năng hợp tác, giao lưu kinh tế, văn hóa, du lịch với các tỉnh trong vùng... Đặc biệt là thành phố Hồ Chí Minh và địa bàn kinh tế trọng điểm phía Nam.

### ***Địa hình***

Bình Phước là vùng chuyển tiếp từ cao nguyên Nam Trung bộ xuống đồng bằng Tây Nam bộ, nhìn chung địa hình Bình Phước tương đối bằng phẳng ở phía nam và tây nam, phía bắc và đông bắc có địa hình dốc hơn. Bình Phước là một tỉnh trung du miền núi nhưng địa hình khá thấp và không phức tạp khi so với các tỉnh trung du miền núi khác, phía nam và tây nam tỉnh là nền đất hình thành trên phù sa cổ với địa hình tương đối bằng bằng, tiếp đến là vùng đồi thấp chủ yếu hình thành trên nền Bazan có địa hình lượn sóng nối tiếp nhau, phía bắc và tây bắc là vùng đất tiếp giáp Tây Nguyên có độ cao và dốc mạnh hơn. Núi cao nhất tỉnh Bình Phước và cũng là núi cao thứ 3 ở Nam Bộ là núi Bà Rá với độ cao 736m.

### ***Khí hậu***

Bình Phước nằm trong vùng mang đặc trưng khí hậu nhiệt đới cận xích đạo gió mùa với 2 mùa là mùa mưa và mùa khô, Vào mùa mưa, thời tiết thường mát mẻ, lượng mưa lớn, ngược lại vào mùa khô, lượng mưa ít, độ ẩm không khí giảm, thời tiết thường nóng. Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11 trùng với mùa gió Tây Nam, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 trùng với mùa gió Đông Bắc.

### ***Nhiệt độ***

Nhiệt độ bình quân trong năm cao đều và ổn định từ 25,8 °C - 26,2 °C

### ***Mưa***

- Lượng mưa trung bình là: 1800 – 2800 mm/năm
- Thời gian bắt đầu mùa mưa trung bình nhiều năm là tháng 5
- Thời gian kết thúc mùa mưa trung bình nhiều năm là tháng 11

Tổng lượng mưa trung bình năm của Bình Phước tăng dần từ đông sang tây và từ nam ra bắc. Khu vực vùng núi cao là nơi có lượng mưa cao nhất, đạt từ 350 – 500 mm (huyện Bù Đốp; xã Đức Hạnh, Đắc O và xã Bù Gia Mập, huyện Bù Gia Mập; xã Bom Bo, Đắc Nhau, Thọ Sơn, Đồng Nai, Đoàn Kết, huyện Bù Đăng), sau đó đến khu vực đồi núi thấp và cuối cùng là khu vực đồng bằng trung du chuyên tiếp.

### ***Lượng bốc hơi và độ ẩm không khí***

Lượng bốc hơi hàng năm lớn, từ 1.200–1.300 mm. Lượng bốc hơi cao xảy ra trong 5 tháng mùa khô với ẩm độ không khí trung bình của các tháng này khoảng 76%. Bốc hơi mạnh xảy ra trong thời gian này làm trầm trọng thêm tình trạng thiếu nước ở khu vực đồi núi. Lượng bốc hơi trong 7 tháng mùa mưa xấp xỉ lượng bốc hơi trong 5 tháng mùa khô. Ẩm độ không khí trung bình trong năm cao trên 80%.

### ***Nắng***

Tổng số giờ nắng trong năm trung bình từ 2400 – 2500 giờ.

### ***Gió***

Tiền Giang chịu ảnh hưởng hai mùa gió chính: Gió mùa Tây Nam mang theo nhiều hơi nước, thổi vào mùa mưa. Hướng gió thịnh hành là hướng Đông Bắc chiếm tần suất 50-60%, kế đến là hướng Đông chiếm tần suất 20-30%, tốc độ gió trung bình là 3,8m/s. Từ tháng 11 đến tháng 4, gió mùa Đông Bắc thịnh hành, thổi cùng hướng với các cửa sông, làm gia tăng tác động thủy triều và xâm nhập mặn theo sông rạch vào đồng ruộng, đồng thời làm hư hại đê biển, được gọi là gió chướng.

### ***Thủy văn***

Bình Phước có địa hình tương đối cao, là nơi bắt nguồn của nhiều sông, suối, có mạng lưới sông suối khá dày đặc 0,7 - 0,8 km/km<sup>2</sup>, lớn nhất là sông Bé, sông Đồng Nai và sông Sài Gòn, các sông suối ở Bình Phước đều thuộc hệ thống sông Đồng Nai do vậy chế độ thủy văn của Bình Phước ảnh hưởng trực tiếp đến khu vực miền Đông Nam Bộ. Hầu hết các hồ tự nhiên đều có diện tích nhỏ, một số hồ nhân tạo phục vụ cho các công trình thủy điện hoặc lấy nước sản xuất và sinh hoạt có diện tích khá lớn là hồ Thác Mơ, hồ Sóc Miêng, hồ Cần Đơn, và đặc biệt là hồ thủy lợi Phước Hòa còn có tác dụng điều phối nguồn nước dồi dào từ sông Bé bổ sung nước cho hồ Dầu Tiếng giúp điều phối nước chống xâm nhập mặn cho sông Sài Gòn và sông Vàm Cỏ.

### ***Tài nguyên thiên nhiên***

#### ***✓ Tài nguyên đất:***

Tỉnh Bình Phước có tổng diện tích tự nhiên là 6.874,6 km<sup>2</sup>, có 7 nhóm đất chính với 13 loại đất. Theo phân loại, đất chất lượng cao trở lên có 420.213 ha, chiếm 61,17% tổng diện tích đất tự nhiên, đất có chất lượng trung bình là 252.066 ha, chiếm 36,78% diện tích đất tự nhiên và đất có chất lượng kém, hoặc cần đầu tư chỉ có 7.884 ha, chiếm 1,15% tổng diện tích đất lâm nghiệp. Là một trong những tỉnh có chất lượng đất khá tốt so với cả nước và là điều kiện hết sức quan trọng trong việc phát triển sản xuất nông nghiệp của tỉnh.

#### ***✓ Tài nguyên rừng***

Tổng diện tích đất lâm nghiệp của tỉnh chiếm 51,32% trong tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh. Trong đó đất có rừng chiếm 48,37% so diện tích đất lâm nghiệp và bằng 24,82% diện tích tự nhiên của tỉnh.

Vị trí rừng của tỉnh đóng một vai trò hết sức quan trọng trong việc bảo vệ môi trường sinh thái tạo điều kiện tốt cho việc thực hiện chiến lược kinh tế xã hội của vùng Đông nam bộ nói chung và các tỉnh lân cận nói riêng. Rừng Bình Phước có tác dụng tham gia điều hoà dòng chảy của các con sông lớn như Sông Bé, sông Sài Gòn, sông Đồng Nai. Giảm lũ lụt đột ngột đối với các tỉnh vùng ven biển và đảm bảo nguồn sinh thủy trong mùa khô kiệt.

✓ **Tài nguyên nước**

Nguồn nước mặt: có hệ thống sông suối tương đối nhiều với mật độ 0,7 - 0,8 km/km<sup>2</sup>, bao gồm sông Sài Gòn, Sông Bé, sông Đồng Nai, sông Măng và nhiều suối lớn. Ngoài ra còn có một số hồ, đập như hồ Suối Lam, hồ Suối Cam, đập nước thủy điện Thác Mơ (dung tích 1,47 tỷ m<sup>3</sup>), đập thủy điện Cần Đơn, đập thủy điện Sork phú miêng v.v...

Nguồn nước ngầm: các vùng thấp dọc theo các con sông và suối, nhất là phía Tây Nam tỉnh, nguồn nước khá phong phú có thể khai thác phục vụ phát triển kinh tế - xã hội.

Tầng chứa nước Bazal (QI-II) phân bố trên quy mô hơn 4000 km<sup>2</sup>, lưu lượng nước tương đối khá 0,5 - 16 l/s, tuy nhiên do biến động lớn về tính thấm nên tỷ lệ khoan khai thác thành công không cao. Tầng chứa nước Pleitocen (QI-III), đây là tầng chứa nước có trữ lượng lớn, chất lượng nước tốt, phân bố vùng huyện Bình Long và nam Đồng Phú. Tầng chứa nước Plioxen (N2) lưu lượng 5-15 l/s, chất lượng nước tốt. Ngoài ra còn có tầng chứa nước Mezozol (M2) phân bố ở vùng đồi thấp (từ 100-250m).

✓ **Tài nguyên khoáng sản**

Tài nguyên khoáng sản được phân bố rải rác chủ yếu vùng phía tây và một ít ở trung tâm. Đã phát hiện được 91 mỏ, điểm quặng, điểm khoáng hoá với 20 loại khoáng sản có tiềm năng triển vọng khác nhau thuộc 4 nhóm: nguyên liệu phân bón, kim loại, phi kim loại, đá quý và bán quý. Trong đó nguyên vật liệu xây dựng (đá, cát, sét, laterit, puzolan) kaolin, đá vôi...là loại khoáng sản có triển vọng và quan trọng nhất của tỉnh.

Cụ thể: Có 4 mỏ quặng Bauxít trên bề mặt diện tích 13.400ha; 6 điểm khoáng hoá; 26 mỏ đá xây dựng; 3 mỏ cát, cuội, sỏi; 11 mỏ sét gạch ngói; 15 điểm mỏ Laterit và vật liệu san lấp; 5 mỏ kaolin; 2 mỏ đá vôi xi măng có quy mô lớn; 2 mỏ sét xi măng và laterit; 6 mỏ puzolan; 2 mỏ laterit; 2 mỏ đá quý và 4 mỏ bán đá quý.

Hiện nay tỉnh mới chỉ khai thác một số mỏ như đá vôi, đá xây dựng, cát sỏi, sét gạch ngói đáp ứng một phần cho sản xuất tiêu dùng, xây dựng trong tỉnh, còn lại các mỏ khác đang tiến hành thăm dò để có cơ sở đầu tư khai thác.

### **✓ Tài nguyên du lịch**

Nằm trong khu vực chuyển tiếp từ vùng Nam Trung Bộ sang vùng hạ Tây Nam Bộ do đó cảnh quan thiên nhiên, môi trường sinh thái của Bình Phước tương đối đa dạng với những khu vực có cảnh quan thiên nhiên đẹp, hệ sinh thái còn được bảo tồn nguyên vẹn.... tạo thành các khu vực có khả năng phát triển du lịch đặc biệt là du lịch sinh thái.

### **Các điểm tiềm năng du lịch nổi bật**

- + Hồ suối Lam: khu vực xã Thuận Phú, huyện Đồng Phú
- + Thác số 4: khu vực Quản Lợi, huyện Hớn Quản
- + Hồ Sóc Xiêm: khu vực thôn Lợi Hưng, huyện Hớn Quản
- + Trảng Cỏ Bàu Lạch: khu vực xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng
- + Khu vực Bà Rá - Thác Mơ: khu vực thị xã Phước Long
- + Thác Dakmai: khu vực thị xã Phước Long
- + Thác Đứng: khu vực xã Đoàn Kết, huyện Bù Đăng
- + Thác Voi: khu vực xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng
- + Rừng nguyên sinh Tây Cát Tiên: khu vực huyện Bù Đăng và Đồng Phú
- + Đập Bà Mụ: khu vực huyện Đồng Phú
- + Vườn Quốc gia Bù Gia Mập: khu vực xã Bù Gia Mập, huyện Bù Gia Mập
- + Cầu 38: khu vực xã Minh Hưng và Đức Liễu, huyện Bù Đăng.
- + Rừng bán ngập lòng hồ thủy điện Cần Đơn nằm trên địa bàn huyện Bù Đốp.

## **1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.**

### **Kinh tế**

Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (theo giá so sánh 2010) 6 tháng đầu năm 2020 ước thực hiện được 19.386,8 tỷ đồng, tăng 5,31% so cùng kỳ năm trước. Trong mức tăng chung của tổng giá trị tăng thêm 5,45%, khu vực nông, lâm

nghiệp và thủy sản tăng 11,89%, đóng góp 3,48 điểm phần trăm; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,52%, đóng góp 2,28 điểm phần trăm; riêng khu vực dịch vụ giảm 0,76%, làm giảm 0,31 điểm phần trăm.

Về cơ cấu nền kinh tế 6 tháng đầu năm nay, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 24,16%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 36,20%; khu vực dịch vụ chiếm 35,40%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 4,24% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2019 là: 19,62%; 36,75%; 38,76%; 4,87%).

### ***Xã hội***

*Dân cư:* Là vùng đất cao ráo, khí hậu điều hòa không có gió bão cực đoan, không xa với trung tâm công nghiệp lớn, cũng đang trong quá trình phát triển công nghiệp mạnh mẽ, nên nhiều người dân từ các vùng trong cả nước chọn Bình Phước là nơi đến sinh sống và lập nghiệp.

Tính đến ngày 1 tháng 4 năm 2019, dân số toàn tỉnh Bình Phước đạt 994.679 người, mật độ dân số đạt 132 người/km<sup>2</sup> Trong đó dân số sống tại thành thị đạt gần 235.405 người, chiếm 23,7% dân số toàn tỉnh, dân số sống tại nông thôn đạt 759,274 người, chiếm 76,3% dân số. Dân số nam đạt 501.473 người, trong khi đó nữ đạt 493.206 người. Tỷ lệ tăng tự nhiên dân số phân theo địa phương tăng 1,3 % Đây cũng là tỉnh ít dân nhất vùng Đông Nam Bộ với gần 1 triệu dân.

*Lao động, việc làm:* Ước trong 6 tháng đầu năm, toàn tỉnh giải quyết việc làm cho 21.135 lao động đạt 60% kế hoạch năm, tăng 12% so với cùng kỳ năm 2019; đào tạo nghề cho 3.210/6.000 lao động, đạt 53,5% kế hoạch năm, tăng 0,2% so với cùng kỳ.

Tổ chức tư vấn, giới thiệu nghề và việc làm cho 4.281 lao động; giải quyết hưởng bảo hiểm thất nghiệp hàng tháng cho 2.703 lao động; hỗ trợ học nghề cho 46 lao động thất nghiệp.

## **II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN**

### **2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án**

Diện tích đất của dự án gồm các hạng mục xây dựng như sau:



Dự án “Khu trung tâm thương mại Chợ Thành”

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích</b>	<b>ĐVT</b>
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>30.101,9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1	Khu trung tâm thương mại	6.619,3	m <sup>2</sup>
2	Biệt thự kết hợp thương mại	9.909,3	m <sup>2</sup>
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	2.676,3	m <sup>2</sup>
4	Đất giao thông	10.897,0	m <sup>2</sup>
	<b>Hệ thống tổng thể</b>		
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống

**2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư**

ĐVT: 1000 đồng

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>30.101,9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>211.671.928</b>
1	Khu trung tâm thương mại	6.619,3	m <sup>2</sup>	6.850	45.342.205
2	Biệt thự kết hợp thương mại	9.909,3	m <sup>2</sup>	8.310	82.346.283
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	2.676,3	m <sup>2</sup>	1.800	4.817.340
4	Đất giao thông	10.897,0	m <sup>2</sup>	1.300	14.166.100
	<b>Hệ thống tổng thể</b>				
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống	25.000.000	25.000.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống	20.000.000	20.000.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống	15.000.000	15.000.000
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống	5.000.000	5.000.000
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>				<b>201.954.400</b>
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ	5.000.000	5.000.000
2	Thiết bị nội thất khu biệt thự	130,0	Trọn Bộ	143.000.000	143.000.000
3	Thiết bị trung tâm thương mại	6.619,3	Trọn Bộ	52.954.400	52.954.400
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ	1.000.000	1.000.000
<b>III</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>		<b>1,588</b>	<b>(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%</b>	<b>6.569.593</b>

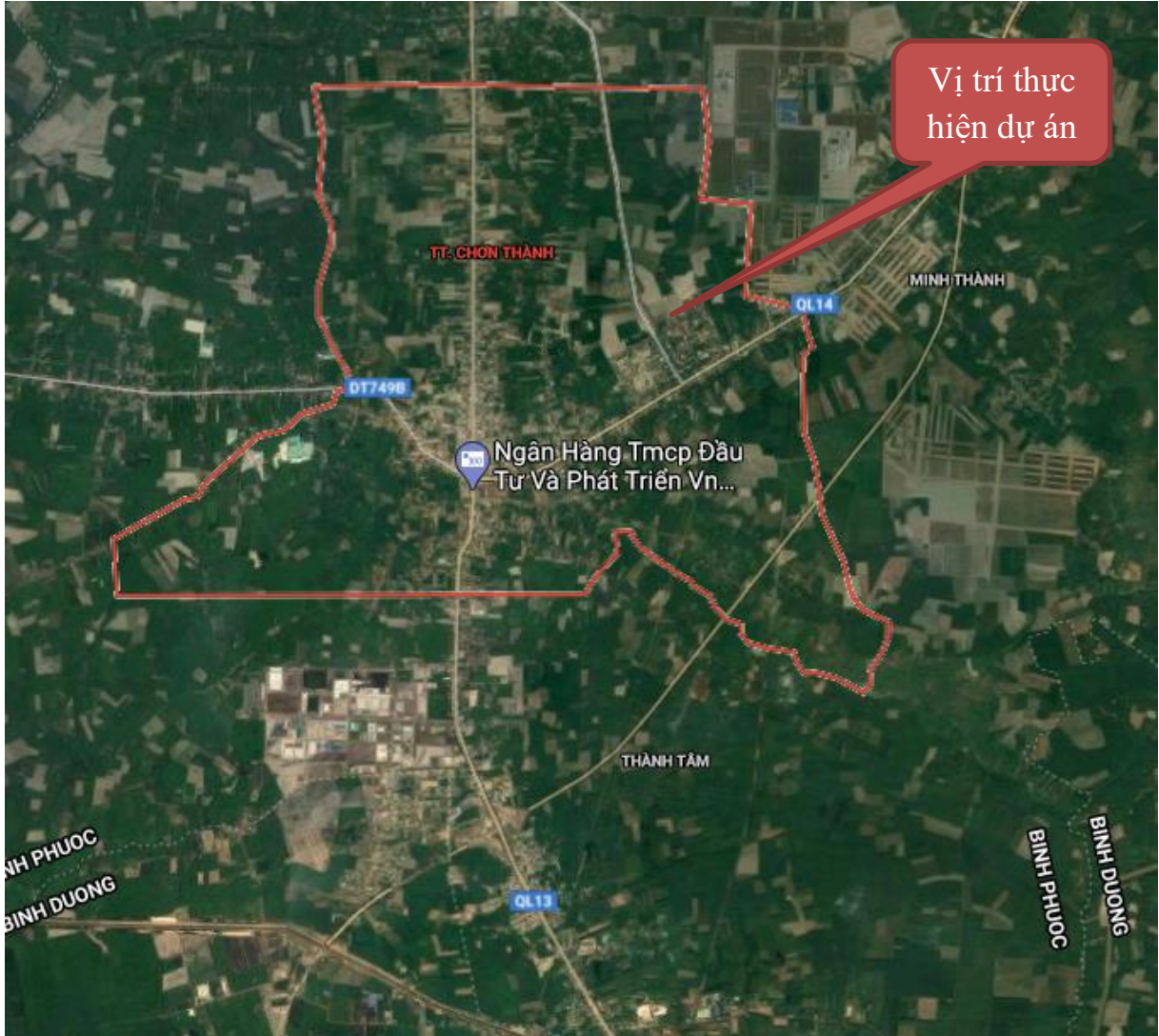
Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
<b>IV</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>				<b>11.518.806</b>
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,125	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	517.895
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		0,335	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	1.383.680
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật		1,441	GXDtt * ĐMTL%	3.049.344
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		0,792	GXDtt * ĐMTL%	1.677.139
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,020	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	81.564
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		0,056	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	231.292
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		0,111	GXDtt * ĐMTL%	234.215
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		0,108	GXDtt * ĐMTL%	227.864
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		1,569	GXDtt * ĐMTL%	3.320.365
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		0,320	GTBtt * ĐMTL%	645.447
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT		150.000
<b>V</b>	<b>Chi phí đất</b>	<b>30.101,9</b>	<b>TT</b>	<b>10.963</b>	<b>330.000.000</b>
<b>VI</b>	<b>Chi phí dự phòng</b>		<b>5%</b>		<b>38.285.273</b>
<b>Tổng cộng</b>					<b>800.000.000</b>

### III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

#### 3.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Khu trung tâm thương mại Chợ Thành” được thực hiện tại khu phố 6, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước.



Vị trí vùng thực hiện dự án

#### 3.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

### IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

#### 4.1. Nhu cầu sử dụng đất

*Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất*

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Khu trung tâm thương mại	6.619,3	21,99%
2	Biệt thự kết hợp thương mại	9.909,3	32,92%
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	2.676,3	8,89%
4	Đất giao thông	10.897,0	36,20%
<b>Tổng cộng</b>		<b>30.101,9</b>	<b>100%</b>

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

Các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vật tư xây dựng đều có bán tại địa phương và trong nước nên các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Đối với nguồn lao động phục vụ quá trình hoạt động sau này, dự kiến sử dụng nguồn lao động của gia đình và tại địa phương. Nên cơ bản thuận lợi cho quá trình thực hiện.

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

### I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Quy mô sử dụng đất: khoảng 30.101,9 m<sup>2</sup>, trong đó:

- + Biệt thự kết hợp thương mại: 9.909,3 m<sup>2</sup>; (có 130 căn)
- + Khu trung tâm thương mại: 6.619,3 m<sup>2</sup>; (trong đó 2000 m<sup>2</sup> sử dụng để hợp tác kinh doanh siêu thị, còn lại là cho thuê thương mại)
- + Đất công viên cây xanh - mặt nước: 2.676,3 m<sup>2</sup>;
- + Đất giao thông: 10.897,0 m<sup>2</sup>

*Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình*

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>30.101,9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1	Khu trung tâm thương mại	6.619,3	m <sup>2</sup>
2	Biệt thự kết hợp thương mại	9.909,3	m <sup>2</sup>
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	2.676,3	m <sup>2</sup>
4	Đất giao thông	10.897,0	m <sup>2</sup>

### II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ

#### 2.1. Hạng mục công trình chính của dự án

Quy mô sử dụng đất: khoảng 30.101,9 m<sup>2</sup> tại vị trí khu phố 6, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước, trong đó:

- Đất khu trung tâm thương mại: 6.619,3 m<sup>2</sup>
- Đất xây biệt thự kết hợp thương mại: 9.909,3 m<sup>2</sup>;
- Đất công viên cây xanh - mặt nước: 2.676,3 m<sup>2</sup>;
- Đất giao thông: khoảng 10.897,0 m<sup>2</sup>.

Khu dự án được thiết kế xây dựng theo đúng tiêu chuẩn qui định, bao gồm:

- Nhà ở biệt thự : 130 căn.

- Khu trung tâm thương mại: 4.619 m<sup>2</sup>
- Khu hợp tác kinh doanh siêu thị: 2.000 m<sup>2</sup>

## 2.2. Nhà biệt thự kết hợp thương mại



Nhà liền kề, biệt thự sở hữu những tính năng ưu việt như sau:

Đảm bảo không gian rộng thoáng. Với thiết kế độc đáo hai căn phòng liền kề với nhau sẽ giúp cho gia chủ không có cảm giác chật chội mà các căn hộ mang lại.

Các tiện ích luôn được đảm bảo. Theo quy định hiện hành, tất cả các khu chung cư thương mại khi xây dựng đều phải kèm theo các tiện ích như thương mại, phòng tập thể hình, hồ bơi, công viên...

Khi sở hữu căn hộ thiết kế liền kề, nhiều thế hệ trong gia đình có thể sống gần nhau nhưng vẫn đảm bảo được tính riêng tư.

Khả năng sinh lời là rất cao. Và gia chủ có thể sử dụng một phòng lớn và dùng phòng nhỏ cho thuê.



Số tầng của nó có thể là 1-5 tầng. Trong nhà, có những bộ phận như sảnh hay tiền phòng hoặc hiên, phòng tiếp khách, phòng sinh hoạt chung, phòng ngủ, phòng ăn, nhà bếp, nhà xe... ngoài diện tích dành cho các không gian trên, còn có chỗ để ô tô (gara), có chỗ thư giãn hoạt động hay nghỉ ngơi ngoài trời.

Theo số tầng nhà ở biệt thự có thể chia ra loại biệt thự một tầng, hai tầng, ba tầng. nhà ở biệt thự còn có thể chia ra loại biệt thự một căn (một hộ gia đình) - đơn lập, biệt thự hai căn (hai hộ gia đình) - song lập, ngoài ra còn có cụm biệt thự từ 4-8 căn nhà, nhưng ở nước ta không phát triển bởi vì một số gia đình sẽ không có hướng gió tốt.

- Đất đai dành cho mỗi biệt thự có thể tùy theo quỹ đất và định hướng quy hoạch của thành phố nhưng diện tích thường  $S_{kđ} \geq 300m^2$  và có mặt tiền không hẹp hơn 12m.

+ Ở những khu đất ven đô  $S_{kđ} = 400-600m^2$

+ Ở những khu nghỉ mát, thành phố nhỏ, khu du lịch  $S=800\div 1000m^2$ .

Vì không hạn chế về điều kiện kinh tế nên số buồng phòng của biệt thự chủ yếu theo yêu cầu của từng gia đình và mục đích sử dụng biệt thự. Số buồng phòng gia đình trong biệt thự thường tính bằng số nhân khẩu trong gia đình.



### **Các thành phần trong biệt thự:**

#### **- Phòng khách**

Trong biệt thự phòng khách thường có diện tích lớn được dùng cho các công việc ban ngày chủ yếu tập trung vào các sinh hoạt xã hội của gia đình quanh bàn trà, bàn cà phê, uống rượu, hút thuốc và cho các hoạt động giải trí vào buổi tối: nghe nhạc, khiêu vũ... cho nên đòi hỏi phòng phải có không gian rộng lớn để có thể sử dụng linh hoạt. Kề bên phòng khách thường thông với khu vườn lớn, cảnh sắc thay đổi bốn mùa kết hợp với màu sắc nội thất làm tăng giá trị và ý nghĩa của phòng khách. Các phòng liền kề với phòng khách là các phòng đọc, thư viện, phòng làm việc, phòng nghe nhạc,.....

#### **- Phòng ăn**

Diện tích phòng ăn cần tương đối lớn, có thể chứa được từ 2 đến 24 người. Nó thường được thông với phòng khách và khi đó có thể chứa được hàng trăm người. Phòng ăn có thể có chỗ ăn ngoài trời, nơi có mái che hoặc sân ngoài.

- Bếp Trong biệt thự phòng bếp là một khu riêng và thông với phòng ăn. Phòng bếp tốt nhất nên đặt về hướng đông hay tây - bắc, nối liền với mặt ngang của cửa trước hoặc dùng lối đi riêng. Phòng bếp thường nối với khu rửa bát, giặt giũ, kho chứa đồ, khu vệ sinh.

#### **- Phòng ngủ**

Phòng ngủ thường rộng từ 25 - 36m<sup>2</sup>, có thể bố trí giường đơn hay giường đôi. Nó là nơi trưng bày đồ đạc, có tủ rượu, tủ đựng quần áo, bệ, chậu rửa, kho chứa đồ. Trong một số trường hợp khu tắm và xí đặt riêng. Tổng diện tích khoảng từ 4 - 123m<sup>2</sup>.

#### **- Phòng nghe nhạc**

Bố trí gần phòng khách, kích thước tùy thuộc vào số khán giả, loại cũng như số nhạc cụ. Phòng nghe nhạc thường thiết kế hình vuông với các tấm vách

bằng gỗ hoặc các vật liệu cách âm hiệu quả. Trong các căn phòng lớn người ta đặt các mặt phản âm ở xung quanh nhạc công và các mặt phản âm ở phía sau khán giả.

**- Thư viện**

Diện tích thư viện gia đình chỉ cần 16 - 24m<sup>2</sup>. Mặt người đọc quay về hướng bắc. Diện tích chỗ người đọc 3-5m<sup>2</sup>, vị trí đặt bàn làm việc và bàn tiếp khách. Kệ để sách tính theo diện tích tường 120 - 150 cuốn trên 1m<sup>2</sup>, độ cao của kệ 1700mm.

**- Khu vực cầu thang**

Cầu thang là sự lưu thông theo chiều đứng của ngôi nhà. Cầu thang và vị trí cầu thang có tác động quan trọng trong ngôi nhà. Nó có tác động trực tiếp đến hệ thống không gian sử dụng, là điểm nhấn vừa mang tính mỹ thuật, tính kỹ thuật hợp lý tùy theo từng kiểu bố cục mà sắp xếp cầu thang. Chiều rộng của từng vế cầu thang trong biệt thự từ 1,2m - 1,5m. Các vế kết hợp với nhau tạo nên giếng lấy sáng. Diện tích sử dụng của cầu thang khoảng 6 - 12m<sup>2</sup>, có thể dùng thang trong, thang vuông, thang một vế, hai vế hay ba vế. Trong một biệt thự có thể dùng từ 1 – 3 cầu thang.

**- Phòng thể thao**

Phòng thể dục thể thao cần có diện tích rộng đặt chỗ cao ráo của tầng một hay tầng mái nơi thoáng gió và có tầm nhìn, có mái hoặc không có mái che để sử dụng các phương tiện thể dục vào buổi sáng hay tối. Diện tích trung bình 36m<sup>2</sup>, bể bơi, buồng tắm, thay quần áo.

**- Phòng học con cái**

Nơi học tập có thể đặt ngay trong phòng ngủ, diện tích 4-8m<sup>2</sup>, bàn học và giá sách bố trí nơi cửa sổ có khu vực chơi riêng. Phòng học tập và chơi thiết kế gần phòng ngủ hay thông với phòng ngủ bằng giá sách, ngăn vách. Mỗi phòng trung bình rộng 18m<sup>2</sup>, bố trí ở nơi yên tĩnh, quay về hướng bắc.

***- Phòng để mũ áo và áo choàng***

Cần có khoảng trống ở trong hoặc ngoài lối đi vào tiền sảnh để treo mũ và áo choàng và để các loại giày dép đi lại ngoài trời.

***- Kho***

Hình dạng phòng kho quan trọng không kém kích thước của nó. Nhà kho phải thuận tiện cho mọi hoạt động có liên quan. Trong một nhà cần có nhiều kho như kho bếp, kho chứa nguyên liệu, kho để rượu, kho chứa đồ thải. Trung bình mỗi kho phải từ 2 - 9m<sup>2</sup>. Kho có thể đặt ở các vị trí tầng hầm, các tầng hoặc ở trên tầng thượng.

***- Ngoài ra sân riêng, vườn bề cảnh, đài phun nước đóng vai trò quan trọng trong biệt thự***

Tạo ra những cảnh quan thiên nhiên như vườn, cây cối; làm thành một vách ngăn tự nhiên đối với tiếng ồn, bụi, nắng và gió; thiết kế những vị trí trồng cây trong nhà làm cho cảm giác rộng rãi và không khí tươi mát; nên tạo những bề cảnh hoặc hồ nhỏ, non bộ kết hợp với bố cục vườn và công trình làm tăng mỹ quan, gây cảm giác hưng phấn, mát mẻ, nhẹ nhàng công trình.

***Các loại hình kiến trúc biệt thự***

- Loại hình xếp theo quy mô gồm có

+ Biệt thự lớn

+ Biệt thự trung bình

+ Biệt thự nhỏ

Lịch sử đã để lại các biệt thự ở Châu Âu, châu Á, châu Phi nay có thể dùng làm câu lạc bộ, toà đại sứ, nhà làm việc. Đó là các biệt thự lớn, các biệt thự thường có gian phòng lớn như sảnh, phòng khách, phòng ăn, thư viện, tiếp đó là các phòng ở và phòng làm việc.

Với phong cách kiến trúc cổ điển + sảnh + cầu thang + G1, G2 (là không gian để tạo dáng nội thất quan trọng). Nó nói lên phong cách thị hiếu của chủ hộ. G1 và G2 là hành lang, tên cổ latin gọi là galgrie. Ngày nay Gallery có hàm nghĩa là Phòng tranh, gian trưng bày.

Trong kiến trúc biệt thự xưa nay đều tận dụng sảnh và G1, G2 để trưng bày. Để hiệu quả trưng bày được tốt người ta đã dùng thức cột, phân vị tường, trang trí trần, nền nhà tổ hợp thành một bố cục kiến trúc có chủ đề, phong vị được thiết kế tỉ mỉ, chu đáo. Cầu thang góp phần cùng với sảnh và Gallery tăng thêm giá trị cho phong cách kiến trúc nội thất.

Nội thất các phòng khách, phòng ăn, thư viện, phòng ngủ có kiến trúc thống nhất, hài hoà từ tổng thể đến chi tiết. Ngoài ra mỗi gian phòng thường có một màu sắc, một bố cục nội thất riêng, tăng vẻ đa dạng cho nhà ở.

Có biệt thự loại siêu cấp là Hoàng cung, Hoàng cung là nhà ở của Vua chúa, công tước... tùy theo cách gọi trong lịch sử. Đây là biệt thự, là kiến trúc ở cực lớn, mở rộng thành quần thể kiến trúc hoàng cung cùng với biệt thự đã khai thác đến tối đa các thành tựu nghệ thuật của quá khứ và tương lai.

- Loại hình biệt thự theo địa điểm xây dựng

+ Biệt thự ngoại ô có điều kiện vương rộng, lấy vị trí có phong cảnh đẹp. Nghệ thuật vườn của nhân loại được gìn giữ, kế tục chủ yếu qua kiến trúc vườn của biệt thự.

+ Biệt thự nội đô có sân vườn vừa đủ cho yêu cầu yên tĩnh, cách lí, bố cục nội thất đầy đủ số phòng cần cho chủ hộ. Đó là xu thế của kiến trúc biệt thự trên thế giới từ thế kỷ XVI đến thế kỷ XIX.

+ Trước đó các biệt thự nội đô thời phục Hưng của Italia, Tây Ban Nha, Anh Cát Lợi, tuy không có vườn nhưng có sân trong, có đại sảnh, các phòng

khách, thu viện rất lớn với trang trí nội thất nổi tiếng được nhắc đến nhiều trong lịch sử kiến trúc thế giới.

+ Nhìn chung với tầm nhìn lịch sử và quy mô quốc tế, ở nước ta có biệt thự nội đô cỡ nhỏ.

### **2.3. Trung tâm thương mại tổng hợp**

Trung tâm thương mại là loại hình tổ chức kinh doanh thương mại hiện đại, đa chức năng. Cụ thể gồm quần thể các loại hình cửa hàng, cơ sở hoạt động dịch vụ; hội trường, phòng họp, văn phòng cho thuê...

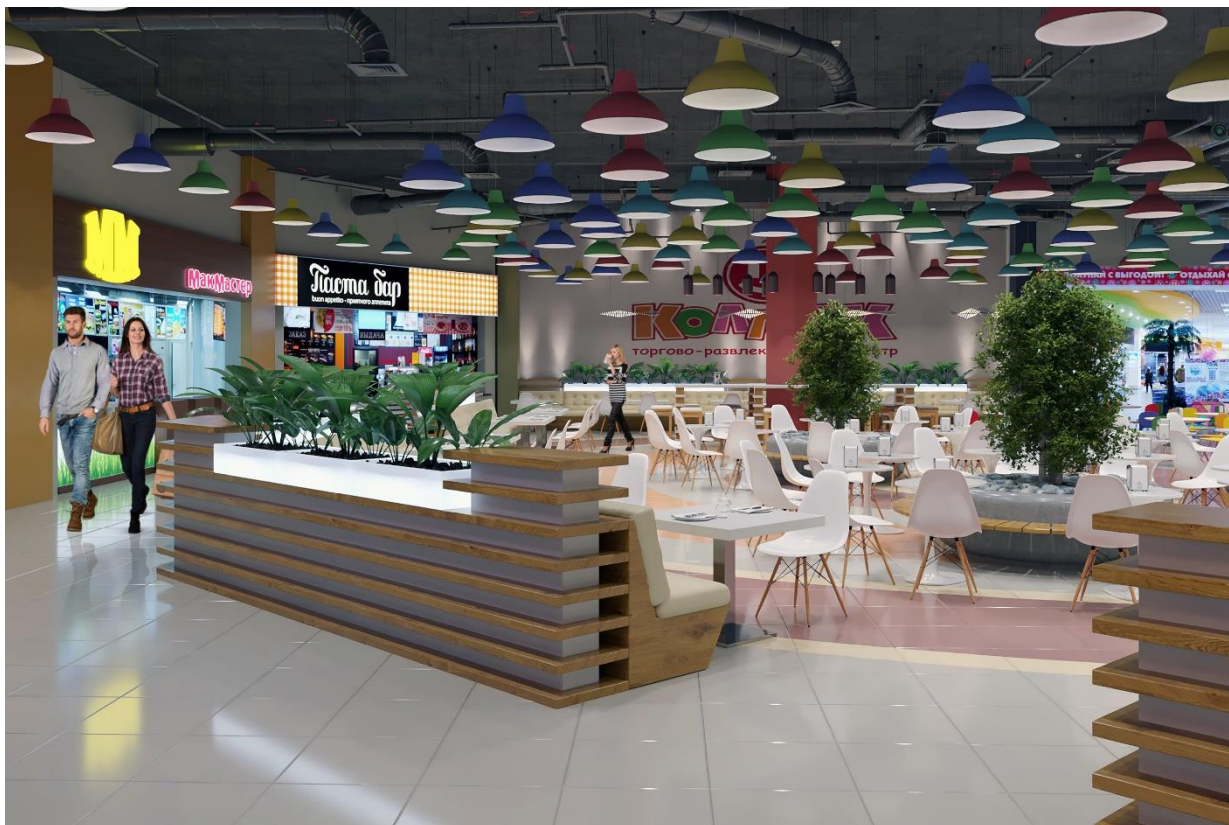
Hoạt động đa chức năng cả về kinh doanh hàng hoá và kinh doanh một số loại hình dịch vụ bao gồm: khu vực để bố trí các cửa hàng bán buôn, bán lẻ hàng hoá; nhà hàng khách sạn; khu vực để tổ chức hội chợ triển lãm, trưng bày giới thiệu hàng hoá; khu vực dành cho hoạt động vui chơi giải trí, cho thuê văn phòng làm việc, hội trường, phòng họp để tổ chức các hội nghị, hội thảo, giao dịch và ký kết các hợp đồng thương mại trong, ngoài nước;

#### ***Khu mua sắm:***

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

#### ***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 nhiều 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*

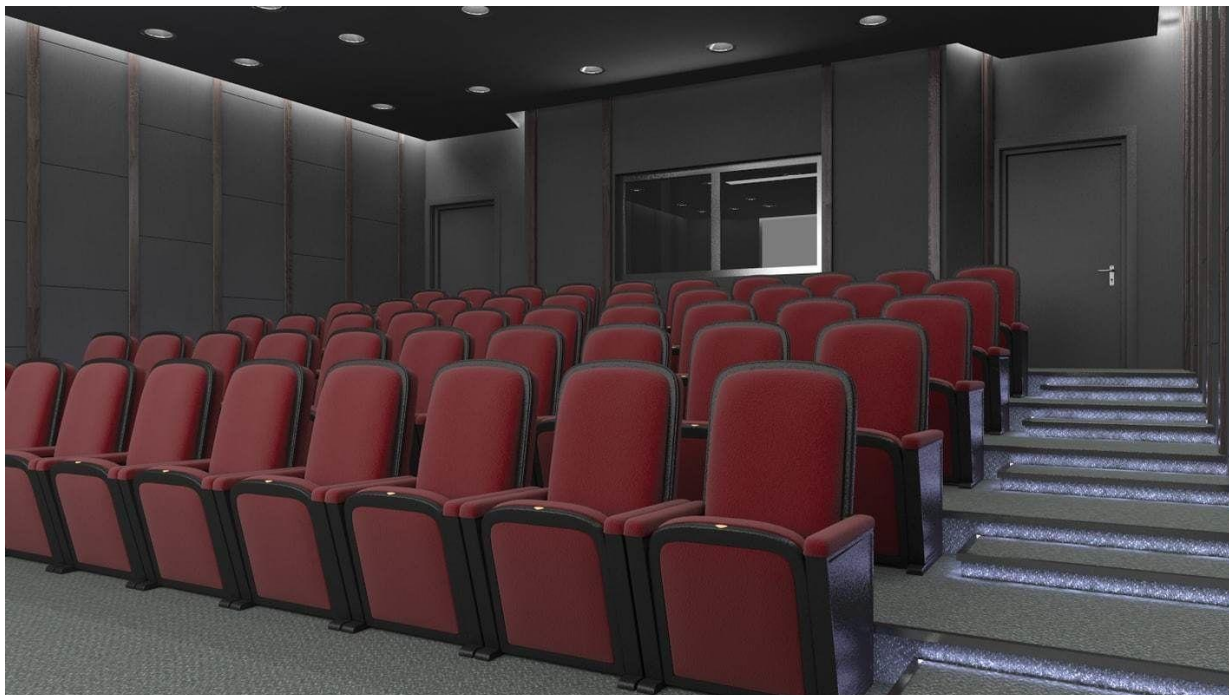


*Rạp chiếu phim:*

*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chợ Thành”*

---

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:***

Bar, club là một nơi bán các loại thức uống có cồn như: Bia, rượu, rượu vang, cocktail và các đồ uống khác như nước khoáng, nước giải khát cho khách đã đủ tuổi để uống (trên 18 tuổi). Ngoài ra, Bar còn phục vụ một số thức ăn nhanh như đậu phộng, khoai tây chiên...



***Khu hội chợ triển lãm, trưng bày sản phẩm:***

Khu hội chợ triển lãm, trưng bày sản phẩm là khu tổ chức trưng bày vật phẩm, tranh ảnh hoặc hàng hoá tập trung trong một thời gian và tại một địa điểm nhất định nhằm mục đích giới thiệu, quảng bá đến mọi người trong xã hội, cộng đồng.



## 2.4. Công trình công cộng

Khu trung tâm thương mại cũng bao gồm các công trình công cộng khác như: công viên, hồ nước... được xây dựng với thiết kế chuẩn Khu trung tâm thương mại cao cấp. Hệ thống công trình công cộng sẽ đảm bảo phục vụ nhu cầu của người dân trong khu biệt thự kết hợp thương mại một không gian đầy đủ tiện ích nhưng không kém phẩm thoải mái, thư giãn.

Khu công viên, cây xanh được thiết kế có nhiều cây cối, hoa cỏ nhiều màu sắc, kết hợp với hệ thống đèn chiếu sáng, tiện ích tạo nên khu vui chơi giải trí lý tưởng cho người dân trong khu vực. Khu vực này được bố trí đường dạo và trở thành khu công viên của khu vực là điểm dừng trong khu dân cư.



Các không gian xanh: Các bãi cỏ - thường là nơi tổ chức các hoạt động cộng đồng như nơi giao lưu, gặp gỡ, trò chuyện hoặc tổ chức các hoạt động thể thao như đánh cờ, đá bóng, đấu vật trong khu dân cư.

Các hành lang xanh của Khu biệt thự kết hợp thương mại: Các tuyến đường vòng xung quanh khu biệt thự, đường dạo - có chức năng như các tuyến sinh thái - là nơi cách ly Khu dân cư với các khu vực xung quanh. Những tuyến này là những tuyến cây xanh bao quanh khu vực dự án, các tuyến đường phía bắc, nam bao quanh dự án, đó là những ‘ngón tay’ xanh - thâm nhập vào các khu chức năng cho đến khu trung tâm của Khu dân cư.

## **2.5. Hành lang cây xanh:**

Các hành lang xanh của khu thương mại: các tuyến đường vòng xung quanh khu thương mại, đường dạo - có chức năng như các tuyến sinh thái - là nơi cách ly khu dân cư với các khu vực xung quanh. Những tuyến này là những tuyến cây xanh bao quanh khu vực dự án, các tuyến đường phía bắc, nam bao quanh dự án, đó là những ‘ngón tay’ xanh - thâm nhập vào các khu chức năng cho đến khu trung tâm.

## **2.6. Giao thông**

Bố trí xuyên qua các lô đất tạo mặt tiền cho các nhà biệt thự kết hợp thương mại. Vía hè rộng đủ bố trí đủ để bố trí thoát nước, đường ống kỹ thuật và cây xanh.

Tất cả các khu chức năng đều nghiên cứu bố trí đảm bảo qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng qui định. Không gian kiến trúc cảnh quan nhấn mạnh ở các trục đường chính với nhà phố mật độ xây dựng cao tạo không gian nhộn nhịp của khu phố. Hệ thống kỹ thuật hạ tầng đảm bảo yêu cầu về qui mô và chất lượng.

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

### I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG

#### 1.1. Chuẩn bị mặt bằng

Chủ đầu tư sẽ phối hợp với các cơ quan liên quan để thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Ngoài ra, dự án cam kết thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của các cơ quan ban ngành và luật định.

#### 1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:

Dự án thực hiện tái định cư theo quy định hiện hành.

#### 1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Dự án chỉ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án như đường giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực.

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

*Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị*

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>30.101,9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
1	Khu trung tâm thương mại	6.619,3	m <sup>2</sup>
2	Biệt thự kết hợp thương mại	9.909,3	m <sup>2</sup>
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	2.676,3	m <sup>2</sup>
4	Đất giao thông	10.897,0	m <sup>2</sup>
	<b>Hệ thống tổng thể</b>		
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>		
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ
2	Thiết bị nội thất khu biệt thự	130,0	Trọn Bộ
3	Thiết bị trung tâm thương mại	6.619,3	Trọn Bộ

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ

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.

### 1.5. Các phương án kiến trúc

Căn cứ vào nhiệm vụ các hạng mục xây dựng và yêu cầu thực tế để thiết kế kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng. Chi tiết sẽ được thể hiện trong giai đoạn lập dự án khả thi và Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án. Cụ thể các nội dung như:

1. Phương án tổ chức tổng mặt bằng.
2. Phương án kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng.
3. Thiết kế các hạng mục hạ tầng.

Trên cơ sở hiện trạng khu vực dự án, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các thông số như sau:

#### ✓ Hệ thống giao thông

Xác định cấp đường, cấp tải trọng, điểm đầu nối để vạch tuyến và phương án kết cấu nền và mặt đường.

#### ✓ Hệ thống cấp nước

Xác định nhu cầu dùng nước của dự án, xác định nguồn cấp nước sạch (hoặc trạm xử lý nước), chọn loại vật liệu, xác định các vị trí cấp nước để vạch tuyến cấp nước bên ngoài nhà, xác định phương án đi ống và kết cấu kèm theo.

#### ✓ Hệ thống thoát nước

Tính toán lưu lượng thoát nước mặt của từng khu vực dự án, chọn tuyến thoát nước mặt của khu vực, xác định điểm đầu nối. Thiết kế tuyến thu và thoát nước mặt, chọn vật liệu và các thông số hình học của tuyến.

#### ✓ Hệ thống xử lý nước thải

Khi dự án đi vào hoạt động, chỉ có nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu sản xuất không đáng kể nên không cần tính đến phương án xử lý nước thải.

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải trong sản xuất (nước từ việc xử lý giá thể, nước có chứa các hóa chất xử lý mẫu trong quá trình sản xuất).

✓ Hệ thống cấp điện

Tính toán nhu cầu sử dụng điện của dự án. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của từng tiểu khu để lựa chọn giải pháp thiết kế tuyến điện trung thế, điểm đặt trạm hạ thế. Chọn vật liệu sử dụng và phương án tuyến cấp điện hạ thế ngoài nhà. Ngoài ra dự án còn đầu tư thêm máy phát điện dự phòng.

### 1.6. Phương án tổ chức thực hiện

Dự án được chủ đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

Dự án chủ yếu sử dụng lao động địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, chủ đầu tư sẽ tuyển dụng thêm và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ trong quá trình hoạt động sau này.

#### ***Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến***

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	25.000	300.000	64.500	364.500
2	Ban quản lý, điều hành	2	15.000	360.000	77.400	437.400
3	Công nhân viên	30	8.000	2.880.000	619.200	3.499.200
	<b>Cộng</b>	<b>33</b>	<b>295.000</b>	<b>3.540.000</b>	<b>761.100</b>	<b>4.301.100</b>

### 1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

Tiến độ thực hiện: 24 tháng kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư, trong đó:

- + Thời gian chuẩn bị đầu tư: 6 tháng
- + Thời gian xây dựng và hoàn thành dự án: 18 tháng.

## CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

### I. GIỚI THIỆU CHUNG

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường của dự án “*Khu trung tâm thương mại Chợ Thành*” là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến khu vực thực hiện dự án 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 chính dự án khi đi vào hoạt động, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

### II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;

- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 40/2013/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 22/11/2013;

- Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;

- Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2019;

- Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/08/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;

- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP của Chính phủ : Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;

- Nghị định số 03/2015/NĐ-CP ngày 06/01/2015 của Chính phủ quy định về xác định thiệt hại đối với môi trường;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;



- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của một số nghị định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ Môi trường;

***Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:***

- TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 01:2008/BXD - Quy hoạch xây dựng;

- TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- Tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

### **III. 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 thực hiện dự án “*Khu trung tâm thương mại Chợ Thành*” tại khu phố 6, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước và khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến môi trường làm việc tại dự án. 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. Đối với dự án này, chúng ta sẽ đánh giá giai đoạn xây dựng và giai đoạn đi vào hoạt động.

#### **3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.**

***Tác động của bụi, khí thải, tiếng ồn:***

Quá trình xây dựng sẽ không tránh khỏi phát sinh nhiều bụi (ximăng, đất, cát...) từ công việc đào đất, san ủi mặt bằng, vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng, pha trộn và sử dụng vôi vữa, đất cát... hoạt động của các máy móc thiết bị cũng như các phương tiện vận tải và thi công cơ giới tại công trường sẽ gây ra tiếng ồn.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi, tuy nhiên ảnh hưởng của tiếng ồn đến chất lượng cuộc sống của người dân là không có.

***Tác động của nước thải:***

Trong giai đoạn thi công cũng có phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng. Lượng nước thải này tuy không nhiều nhưng cũng cần phải được kiểm soát chặt chẽ để không làm ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm.

Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án trong thời gian xây dựng cũng là một trong những tác nhân gây ô nhiễm môi trường nếu dòng chảy cuốn theo bụi, xăng dầu và các loại rác thải sinh hoạt. Trong quá trình xây dựng dự án áp dụng các biện pháp thoát nước mưa thích hợp.

+ Tác động của chất thải rắn:

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm 2 loại: Chất thải rắn từ quá trình xây dựng và rác sinh hoạt của công nhân xây dựng. Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này nếu không được quản lý và xử lý kịp thời sẽ có thể bị cuốn trôi theo nước mưa gây tắc nghẽn đường thoát nước và gây ra các vấn đề vệ sinh khác. Ở đây, phần lớn phế thải xây dựng (xà bần, cát, sỏi...) sẽ được tái sử dụng làm vật liệu san lấp. Riêng rác sinh hoạt rất ít vì lượng công nhân không nhiều cũng sẽ được thu gom và giao cho các đơn vị dịch vụ vệ sinh đô thị xử lý ngay.

***Tác động đến sức khỏe cộng đồng:***

Các chất có trong khí thải giao thông, bụi do quá trình xây dựng sẽ gây tác động đến sức khỏe công nhân, người dân xung quanh (có phương tiện vận chuyển chạy qua) và các nhà máy lân cận. Một số tác động có thể xảy ra như sau:

- Các chất gây ô nhiễm trong khí thải động cơ (Bụi, SO<sub>2</sub>, CO, NO<sub>x</sub>, THC,...), nếu hấp thụ trong thời gian dài, con người có thể bị những căn bệnh mãn tính như về mắt, hệ hô hấp, thần kinh và bệnh tim mạch, nhiều loại chất thải có trong khí thải nếu hấp thụ lâu ngày sẽ có khả năng gây bệnh ung thư;
- Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm,... gây tác động hệ thần kinh, tim mạch và thính giác của cán bộ công nhân viên và người dân trong khu vực dự án;
- Các sự cố trong quá trình xây dựng như: tai nạn lao động, tai nạn giao thông,

cháy nổ,... gây thiệt hại về con người, tài sản và môi trường.

– Tuy nhiên, những tác động có hại do hoạt động xây dựng diễn ra có tính chất tạm thời, mang tính cục bộ. Mặc khác khu dự án cách xa khu dân cư nên mức độ tác động không đáng kể.

### **3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng**

#### ***Tác động do bụi và khí thải***

Đối với dự án, bụi và khí thải sẽ phát sinh do các nguồn chính:

- Từ hoạt động giao thông (các phương tiện vận chuyển ra vào dự án);
- Từ quá trình sản xuất:
  - + Bụi phát sinh từ quá trình bốc dỡ, nhập liệu;
  - + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất;

Hoạt động của dự án luôn gắn liền với các hoạt động chuyên chở hàng hóa nhập, xuất kho và nguyên liệu. Đồng nghĩa với việc khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh ô nhiễm không khí từ các phương tiện xe chuyên chở vận tải chạy bằng dầu DO.

Mức độ ô nhiễm này còn tùy thuộc vào từng thời điểm có số lượng xe tập trung ít hay nhiều, tức là còn phụ thuộc vào khối lượng hàng hóa nhập, xuất kho và công suất sản xuất mỗi ngày của nhà máy.

Đây là nguồn gây ô nhiễm di động nên lượng chất ô nhiễm này sẽ rải đều trên những đoạn đường mà xe đi qua, chất độc hại phát tán cục bộ. Xét riêng lẻ, tuy chúng không gây tác động rõ rệt đối với con người nhưng lượng khí thải này góp phần làm tăng tải lượng ô nhiễm cho môi trường xung quanh. Cho nên chủ dự án cũng sẽ áp dụng các biện pháp quản lý nội vi nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng do ô nhiễm không khí đến chất lượng môi trường tại khu vực dự án trong giai đoạn này.

#### ***Tác động do nước thải***

Nguồn nước thải phát sinh tại dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn

Thành phần nước thải sinh hoạt chủ yếu bao gồm: Chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (COD, BOD), dinh dưỡng (N, P...), vi sinh vật (virus, vi khuẩn, nấm...)

Nếu nước thải sinh hoạt không được thu gom và xử lý thích hợp thì chúng sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, đất, nước ngầm và là nguy cơ lan truyền bệnh cho con người và gia súc.

Nước mưa chảy tràn: Vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực sân bãi có thể cuốn theo đất cát, lá cây... rơi vãi trên mặt đất đưa xuống hệ thống thoát nước, làm tăng mức độ ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận.

### ***Tác động do chất thải rắn***

Chất thải rắn sinh hoạt: phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân rác thải chủ yếu là thực phẩm thừa, bao bì đựng thức ăn hay đồ uống như hộp xốp, bao cà phê, ly sinh tố, hộp sữa tươi, đũa tre, ống hút, muỗng nhựa, giấy,...; cành, lá cây phát sinh từ hoạt động vệ sinh sân vườn trong khuôn viên của nhà máy. Theo thống kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO, 1993), thì hệ số phát sinh chất thải rắn sinh hoạt là 0,5 kg/người/ngày.

## **IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM**

### **4.1. Giai đoạn xây dựng dự án**

- 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;

- Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất của nhà máy phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kỹ thuật, ...) Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các nhà máy lân cận;

- Phun nước làm ẩm các khu vực gây bụi như đường đi, đào đất, san ủi mặt bằng...

- Che chắn các bãi tập kết vật liệu khỏi gió, mưa, nước chảy tràn, bố trí ở cuối hướng gió và có biện pháp cách ly tránh hiện tượng gió cuốn để không ảnh hưởng toàn khu vực.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vào những thùng chuyên dụng có nắp đậy. Công ty sẽ ký kết với đơn vị khác để thu gom, xử lý chất thải sinh hoạt đúng theo quy định của Khu công nghiệp. Chủ dự án sẽ ký kết hợp đồng thu gom, xử lý rác thải với đơn vị có chức năng theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

- Xây dựng nội quy cấm phóng uế, vứt rác sinh hoạt, đổ nước thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường và tuyên truyền cho công nhân viên của dự án.

- Luôn nhắc nhở công nhân tuân thủ nội quy lao động, an toàn lao động và giáo dục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cộng đồng.

## **4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng**

### ***Giảm thiểu ô nhiễm không khí***

Nồng độ khí thải phát sinh từ phương tiện giao thông ngoài sự phụ thuộc vào tính chất của loại nhiên liệu sử dụng còn phải phụ thuộc vào động cơ của các phương tiện. Nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của các phương tiện vận chuyển, Chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận chuyển ra vào dự án phải đạt Tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn kỹ thuật và môi trường theo đúng Thông tư số 10/2009/TT-BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 24/06/2009;

- Quy định nội quy cho các phương tiện ra vào dự án như quy định tốc độ đối với các phương tiện di chuyển trong khuôn viên dự án, yêu cầu tắt máy khi trong thời gian xe chờ...;

- Trồng cây xanh cách ly xung quanh khu vực thực hiện dự án và đảm bảo diện tích cây xanh chiếm 20% tổng diện tích dự án như đã trình bày trong báo cáo;

### ***Giảm thiểu tác động nước thải***

Quy trình xử lý nước thải bằng bể tự hoại:

Nước thải từ bồn cầu được xử lý bằng bể tự hoại. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm hai chức năng: lắng và phân hủy cặn lắng. Cặn lắng giữ trong bể từ 3 – 6 tháng, dưới ảnh hưởng của các vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo thành các chất hòa tan. Nước thải lắng trong bể với thời gian dài bảo đảm hiệu suất lắng cao.

Khi qua bể tự hoại, nồng độ các chất hữu cơ trong nước thải giảm khoảng 30 %, riêng các chất lơ lửng hầu như được giữ lại hoàn toàn.

Bùn từ bể tự hoại được chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng để hút và vận chuyển đi nơi khác xử lý.

### ***Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn***

+ Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tác biệt hoàn toàn với với hệ thống thu gom nước thải;

+ Định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa;

+ Quản lý tốt chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và chất thải nguy hại, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

### ***Giảm thiểu ô nhiễm nước thải rắn***

Chủ đầu tư cam kết sẽ tuân thủ đúng pháp luật hiện hành trong công tác thu gom, lưu trữ và xử lý các chất thải rắn, cụ thể là tuân thủ theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về việc quản lý chất thải và phê liệu thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ban hành ngày 30/6/2015 về Quy định quản lý chất thải nguy hại.

## **V. KẾT LUẬN**

Các tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường là không lớn và hoàn toàn có thể kiểm soát được. Đồng thời, các sản phẩm mà dự án tạo ra đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu của thị trường. Hoạt động của dự án mang lại lợi ích đáng giá và đặc biệt có hiệu quả về mặt xã hội lớn lao, tạo điều kiện công việc làm cho người lao động tại địa phương.

Trong quá trình hoạt động của dự án, các yếu tố ô nhiễm môi trường phát sinh không thể tránh khỏi. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, mối quan hệ giữa phát triển sản xuất và giữ gìn trong sạch môi trường sống, Ban Giám đốc Công ty sẽ thực hiện các bước yêu cầu của công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, vấn đề an toàn lao động trong sản xuất cũng được chú trọng.

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

### I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 68,75%, vốn vay 31,25%. Chủ đầu tư sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập dựa theo quyết định về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình của Bộ Xây dựng; giá thiết bị dựa trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

#### **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 “*Khu trung tâm thương mại Chợ Thành*” 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.

#### **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: bao gồm*

- 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.

## **II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.**

### **2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.**

Tổng mức đầu tư của dự án: **800.000.000.000 đồng.**

*(Tám trăm tỷ đồng)*

Trong đó:

- + Vốn tự có (68,75%) : 550.000.000.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (31,25%) : 250.000.000.000 đồng.

### **2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:**

Số lượng căn biệt thự	130	căn
Trung tâm thương mại	4.619	m <sup>2</sup>
Hợp tác kinh doanh siêu thị	255.500	sản phẩm/năm

*Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.*

### **2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:**

	<b>Chi phí đầu vào của dự án</b>	<b>%</b>	<b>Khoản mục</b>
1	Chi phí marketing, bán hàng	1%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	1%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí hàng hóa siêu thị	35%	Doanh thu

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
5	Chi phí quản lý vận hành dự án	1%	Doanh thu
6	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
7	Chi phí lương	""	Bảng lương

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

#### 2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **250.000.000.000 đồng.**
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).

- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	<b>10</b>	năm
2	Lãi suất vay cố định	<b>10%</b>	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	<b>15%</b>	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	<b>12,81%</b>	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 31,25%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 68,75%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

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

##### 2.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

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 **40 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 363% trả được nợ.

### 2.5.2. 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.

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

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 6,35 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 6,35 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 4 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 3 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

Số tháng = Số vốn đầu tư còn phải thu hồi / thu nhập bình quân năm có dư.

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **3 năm 10 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

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

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  $PIp = 1,48$  cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1,48 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 ( $Tp$ ) (hệ số chiết khấu 12,81%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 7 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 6.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **6 năm 5 tháng** kể từ ngày hoạt động.

#### 2.5.4. 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<sub>t</sub> : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.
- Hệ số chiết khấu mong muốn 12,81%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 384.062.785.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần **384.062.785.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

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

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là tỷ suất chiết khấu mà tại đó hiện giá ròng NPV bằng 0. Hay nói cách khác, IRR là suất chiết khấu mà khi dùng nó để quy đổi dòng tiền tệ thì giá trị hiện tại của dòng thu nhập cân bằng với giá trị hiện tại của chi phí.

$$0 = NPV = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1 + r^*)^t} - C_0 \rightarrow r^* = IRR$$

Trong đó:

- C<sub>0</sub>: là tổng chi phí đầu tư ban đầu (năm 0)
- C<sub>t</sub>: là dòng tiền thuần tại năm t
- n: thời gian thực hiện dự án.
- NPV: hiện giá thuần.

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 19,96% > 12,81%** 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:

- + 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 **26 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

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 thực hiện các bước của dự án “*Khu trung tâm thương mại Chợ Thành*” tại khu phố 6, thị trấn Chợ Thành, huyện Chợ Thành, tỉnh Bình Phước theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

**PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH**

**ĐVT: 1000 VNĐ**

**Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án**

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>30.101,9</b>	<b>m<sup>2</sup></b>		<b>192.429.025</b>	<b>19.242.903</b>	<b>211.671.928</b>
1	Khu trung tâm thương mại	6.619,3	m <sup>2</sup>	6.850	41.220.186	4.122.019	45.342.205
2	Biệt thự kết hợp thương mại	9.909,3	m <sup>2</sup>	8.310	74.860.257	7.486.026	82.346.283
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	2.676,3	m <sup>2</sup>	1.800	4.379.400	437.940	4.817.340
4	Đất giao thông	10.897,0	m <sup>2</sup>	1.300	12.878.273	1.287.827	14.166.100
	<b>Hệ thống tổng thể</b>						
-	Hệ thống cấp nước		Hệ thống	25.000.000	22.727.273	2.272.727	25.000.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể		Hệ thống	20.000.000	18.181.818	1.818.182	20.000.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể		Hệ thống	15.000.000	13.636.364	1.363.636	15.000.000
-	Hệ thống PCCC		Hệ thống	5.000.000	4.545.455	454.545	5.000.000
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>				<b>183.594.909</b>	<b>18.359.491</b>	<b>201.954.400</b>
1	Thiết bị văn phòng		Trọn Bộ	5.000.000	4.545.455	454.545	5.000.000
2	Thiết bị nội thất khu biệt thự	130,0	Trọn Bộ	143.000.000	130.000.000	13.000.000	143.000.000
3	Thiết bị trung tâm thương mại	6.619,3	Trọn Bộ	52.954.400	48.140.364	4.814.036	52.954.400

Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

TT	Nội dung	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
4	Thiết bị khác		Trọn Bộ	1.000.000	909.091	90.909	1.000.000
<b>III</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>		<b>1,588</b>	<b>(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%</b>	<b>5.972.357</b>	<b>597.236</b>	<b>6.569.593</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>				<b>10.471.642</b>	<b>1.047.164</b>	<b>11.518.806</b>
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,125	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	470.814	47.081	517.895
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		0,335	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	1.257.891	125.789	1.383.680
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật		1,441	GXDtt * ĐMTL%	2.772.131	277.213	3.049.344
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công		0,792	GXDtt * ĐMTL%	1.524.672	152.467	1.677.139
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		0,020	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	74.149	7.415	81.564
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		0,056	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	210.265	21.027	231.292
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng		0,111	GXDtt * ĐMTL%	212.922	21.292	234.215
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình		0,108	GXDtt * ĐMTL%	207.150	20.715	227.864
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng		1,569	GXDtt * ĐMTL%	3.018.513	301.851	3.320.365
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị		0,320	GTBtt * ĐMTL%	586.770	58.677	645.447
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường		TT		136.364	13.636	150.000
<b>V</b>	<b>Chi phí đất</b>	<b>30.101,9</b>	<b>TT</b>	<b>10.963</b>	<b>300.000.000</b>	<b>30.000.000</b>	<b>330.000.000</b>



*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”*

---

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Đơn giá</b>	<b>Thành tiền trước VAT</b>	<b>VAT</b>	<b>Thành tiền sau VAT</b>
<b>VI</b>	<b>Chi phí dự phòng</b>		<b>5%</b>		<b>34.804.794</b>	<b>3.480.479</b>	<b>38.285.273</b>
	<b>Tổng cộng</b>				<b>727.272.727</b>	<b>72.727.273</b>	<b>800.000.000</b>

**Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.**

TT	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>267.400.153</b>	<b>20</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>
1	Khu trung tâm thương mại	57.279.738	20	2.863.987	2.863.987	2.863.987	2.863.987	2.863.987
2	Biệt thự kết hợp thương mại	104.026.117	15	6.935.074	6.935.074	6.935.074	6.935.074	6.935.074
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	6.085.632	20	304.282	304.282	304.282	304.282	304.282
4	Đất giao thông	17.895.700	15	1.193.047	1.193.047	1.193.047	1.193.047	1.193.047
<b>0</b>	<b>Hệ thống tổng thể</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-	Hệ thống cấp nước	31.581.910	15	2.105.461	2.105.461	2.105.461	2.105.461	2.105.461
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	25.265.528	20	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	18.949.146	15	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276
-	Hệ thống PCCC	6.316.382	20	315.819	315.819	315.819	315.819	315.819
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>202.599.847</b>	<b>10</b>	<b>20.259.985</b>	<b>20.259.985</b>	<b>20.259.985</b>	<b>20.259.985</b>	<b>20.259.985</b>
1	Thiết bị văn phòng	5.015.980	10	501.598	501.598	501.598	501.598	501.598
2	Thiết bị nội thất khu biệt thự	143.457.029	10	14.345.703	14.345.703	14.345.703	14.345.703	14.345.703
3	Thiết bị trung tâm thương mại	53.123.643	10	5.312.364	5.312.364	5.312.364	5.312.364	5.312.364
4	Thiết bị khác	1.003.196	10	100.320	100.320	100.320	100.320	100.320
<b>Tổng cộng</b>		<b>470.000.000</b>	<b>0</b>	<b>33.629.992</b>	<b>33.629.992</b>	<b>33.629.992</b>	<b>33.629.992</b>	<b>33.629.992</b>

Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

TT	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>267.400.153</b>	<b>20</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>
1	Khu trung tâm thương mại	57.279.738	20	2.863.987	2.863.987	2.863.987	2.863.987	2.863.987
2	Biệt thự kết hợp thương mại	104.026.117	15	6.935.074	6.935.074	6.935.074	6.935.074	6.935.074
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	6.085.632	20	304.282	304.282	304.282	304.282	304.282
4	Đất giao thông	17.895.700	15	1.193.047	1.193.047	1.193.047	1.193.047	1.193.047
<b>0</b>	<b>Hệ thống tổng thể</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-	Hệ thống cấp nước	31.581.910	15	2.105.461	2.105.461	2.105.461	2.105.461	2.105.461
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	25.265.528	20	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	18.949.146	15	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276
-	Hệ thống PCCC	6.316.382	20	315.819	315.819	315.819	315.819	315.819
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>202.599.847</b>	<b>10</b>	<b>20.259.985</b>	<b>20.259.985</b>	<b>20.259.985</b>	<b>20.259.985</b>	<b>20.259.985</b>
1	Thiết bị văn phòng	5.015.980	10	501.598	501.598	501.598	501.598	501.598
2	Thiết bị nội thất khu biệt thự	143.457.029	10	14.345.703	14.345.703	14.345.703	14.345.703	14.345.703
3	Thiết bị trung tâm thương mại	53.123.643	10	5.312.364	5.312.364	5.312.364	5.312.364	5.312.364
4	Thiết bị khác	1.003.196	10	100.320	100.320	100.320	100.320	100.320
<b>Tổng cộng</b>		<b>470.000.000</b>	<b>0</b>	<b>33.629.992</b>	<b>33.629.992</b>	<b>33.629.992</b>	<b>33.629.992</b>	<b>33.629.992</b>

Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

TT	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>267.400.153</b>	<b>20</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>
1	Khu trung tâm thương mại	57.279.738	20	2.863.987	2.863.987	2.863.987	2.863.987	2.863.987
2	Biệt thự kết hợp thương mại	104.026.117	15	6.935.074	6.935.074	6.935.074	6.935.074	6.935.074
3	Đất công viên cây xanh - mặt nước	6.085.632	20	304.282	304.282	304.282	304.282	304.282
4	Đất giao thông	17.895.700	15	1.193.047	1.193.047	1.193.047	1.193.047	1.193.047
<b>0</b>	<b>Hệ thống tổng thể</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
-	Hệ thống cấp nước	31.581.910	15	2.105.461	2.105.461	2.105.461	2.105.461	2.105.461
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	25.265.528	20	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	18.949.146	15	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276	1.263.276
-	Hệ thống PCCC	6.316.382	20	315.819	315.819	315.819	315.819	315.819
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>	<b>202.599.847</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Thiết bị văn phòng	5.015.980	10	0	0	0	0	0
2	Thiết bị nội thất khu biệt thự	143.457.029	10	0	0	0	0	0
3	Thiết bị trung tâm thương mại	53.123.643	10	0	0	0	0	0
4	Thiết bị khác	1.003.196	10	0	0	0	0	0
<b>Tổng cộng</b>		<b>470.000.000</b>	<b>0</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>	<b>13.370.008</b>

**Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.**

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>360.211.712</b>	<b>438.584.319</b>	<b>273.579.533</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu từ biệt thự</b>	<b>1000đ</b>	<b>250.250.000</b>	<b>321.750.000</b>	<b>143.000.000</b>	-	-
-	Số lượng	căn	130	130	130	-	-
-	Đơn giá	1000 đồng	5.500.000	5.500.000	5.500.000	-	-
-	Công suất	%	35%	45%	20%	-	-
<b>2</b>	<b>Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại</b>	<b>1000đ</b>	<b>73.169.712</b>	<b>77.742.819</b>	<b>86.889.033</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>
-	Số lượng	m2	4.619	4.619	4.619	4.619	4.619
-	Đơn giá	1000 đồng/tháng	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
-	Công suất	%	80%	85%	95%	98%	98%
<b>3</b>	<b>Doanh thu từ hợp tác kinh doanh siêu thị</b>	<b>1000đ</b>	<b>36.792.000</b>	<b>39.091.500</b>	<b>43.690.500</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>
-	Số lượng	sản phẩm/năm	255.500	255.500	255.500	255.500	255.500
-	Đơn giá	1000đ	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	80%	85%	95%	98%	98%
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>83.012.527</b>	<b>86.394.576</b>	<b>81.926.352</b>	<b>74.703.391</b>	<b>71.925.613</b>
1	Chi phí marketing, bán hàng	1%	3.602.117	4.385.843	2.735.795	1.347.031	1.347.031
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	33.629.992	33.629.992	33.629.992	33.629.992	33.629.992
3	Chi phí bảo trì thiết bị	0,5%		1.009.772	1.009.772	1.009.772	1.009.772
4	Chi phí hàng hóa siêu thị	35%	12.877.200	13.682.025	15.291.675	15.774.570	15.774.570

Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
5	Chi phí quản lý vận hành dự án	1%	3.602.117	4.385.843	2.735.795	1.347.031	1.347.031
6	Chi phí lãi vay	""	25.000.000	25.000.000	22.222.222	19.444.444	16.666.667
7	Chi phí lương	""	4.301.100	4.301.100	4.301.100	2.150.550	2.150.550
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>277.199.185</b>	<b>352.189.743</b>	<b>191.653.181</b>	<b>59.999.706</b>	<b>62.777.484</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN</b>		<b>55.439.837</b>	<b>70.437.949</b>	<b>38.330.636</b>	<b>11.999.941</b>	<b>12.555.497</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>221.759.348</b>	<b>281.751.795</b>	<b>153.322.545</b>	<b>47.999.765</b>	<b>50.221.987</b>

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu từ biệt thự</b>	<b>1000đ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
-	Số lượng	căn					
-	Đơn giá	1000 đồng					
-	Công suất	%					
<b>2</b>	<b>Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại</b>	<b>1000đ</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>
-	Số lượng	m2	4.619	4.619	4.619	4.619	4.619
-	Đơn giá	1000 đồng/tháng	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
-	Công suất	%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>3</b>	<b>Doanh thu từ hợp tác kinh doanh siêu thị</b>	<b>1000đ</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>
-	Số lượng	sản phẩm/năm	255.500	255.500	255.500	255.500	255.500

Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
-	Đơn giá	1000đ	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>69.147.835</b>	<b>66.370.057</b>	<b>63.592.280</b>	<b>60.814.502</b>	<b>58.036.724</b>
1	Chi phí marketing, bán hàng	1%	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	33.629.992	33.629.992	33.629.992	33.629.992	33.629.992
3	Chi phí bảo trì thiết bị	0,5%	1.009.772	1.009.772	1.009.772	1.009.772	1.009.772
4	Chi phí hàng hóa siêu thị	35%	15.774.570	15.774.570	15.774.570	15.774.570	15.774.570
5	Chi phí quản lý vận hành dự án	1%	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031
6	Chi phí lãi vay	""	13.888.889	11.111.111	8.333.333	5.555.556	2.777.778
7	Chi phí lương	""	2.150.550	2.150.550	2.150.550	2.150.550	2.150.550
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>65.555.262</b>	<b>68.333.040</b>	<b>71.110.818</b>	<b>73.888.595</b>	<b>76.666.373</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN</b>		<b>13.111.052</b>	<b>13.666.608</b>	<b>14.222.164</b>	<b>14.777.719</b>	<b>15.333.275</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>52.444.210</b>	<b>54.666.432</b>	<b>56.888.654</b>	<b>59.110.876</b>	<b>61.333.098</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>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu từ biệt thự</b>	<b>1000đ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
-	Số lượng	căn					
-	Đơn giá	1000 đồng					
-	Công suất	%					

Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
2	<b>Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại</b>	<b>1000đ</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>
-	Số lượng	m2	4.619	4.619	4.619	4.619	4.619
-	Đơn giá	1000 đồng/tháng	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
-	Công suất	%	98%	98%	98%	98%	98%
3	<b>Doanh thu từ hợp tác kinh doanh siêu thị</b>	<b>1000đ</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>
-	Số lượng	sản phẩm/năm	255.500	255.500	255.500	255.500	255.500
-	Đơn giá	1000đ	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>34.998.962</b>	<b>34.998.962</b>	<b>34.998.962</b>	<b>34.998.962</b>	<b>34.998.962</b>
1	Chi phí marketing, bán hàng	1%	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	13.370.008	13.370.008	13.370.008	13.370.008	13.370.008
3	Chi phí bảo trì thiết bị	0,5%	1.009.772	1.009.772	1.009.772	1.009.772	1.009.772
4	Chi phí hàng hóa siêu thị	35%	15.774.570	15.774.570	15.774.570	15.774.570	15.774.570
5	Chi phí quản lý vận hành dự án	1%	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031
6	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
7	Chi phí lương	""	2.150.550	2.150.550	2.150.550	2.150.550	2.150.550
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>99.704.136</b>	<b>99.704.136</b>	<b>99.704.136</b>	<b>99.704.136</b>	<b>99.704.136</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN</b>		<b>19.940.827</b>	<b>19.940.827</b>	<b>19.940.827</b>	<b>19.940.827</b>	<b>19.940.827</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>79.763.308</b>	<b>79.763.308</b>	<b>79.763.308</b>	<b>79.763.308</b>	<b>79.763.308</b>



Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
<b>I</b>	<b>Tổng doanh thu hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>	<b>134.703.097</b>
<b>1</b>	<b>Doanh thu từ biệt thự</b>	<b>1000đ</b>	-	-	-	-	-
-	Số lượng	căn					
-	Đơn giá	1000 đồng					
-	Công suất	%					
<b>2</b>	<b>Doanh thu từ cho thuê trung tâm thương mại</b>	<b>1000đ</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>	<b>89.632.897</b>
-	Số lượng	m2	4.619	4.619	4.619	4.619	4.619
-	Đơn giá	1000 đồng/tháng	1.650	1.650	1.650	1.650	1.650
-	Công suất	%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>3</b>	<b>Doanh thu từ hợp tác kinh doanh siêu thị</b>	<b>1000đ</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>	<b>45.070.200</b>
-	Số lượng	sản phẩm/năm	255.500	255.500	255.500	255.500	255.500
-	Đơn giá	1000đ	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	98%	98%	98%	98%	98%
<b>II</b>	<b>Tổng chi phí hằng năm</b>	<b>1000đ/năm</b>	<b>21.628.954</b>	<b>34.998.962</b>	<b>34.998.962</b>	<b>34.998.962</b>	<b>34.998.962</b>
1	Chi phí marketing, bán hàng	1%	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""		13.370.008	13.370.008	13.370.008	13.370.008
3	Chi phí bảo trì thiết bị	0,5%	1.009.772	1.009.772	1.009.772	1.009.772	1.009.772
4	Chi phí hàng hóa siêu thị	35%	15.774.570	15.774.570	15.774.570	15.774.570	15.774.570
5	Chi phí quản lý vận hành dự án	1%	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031	1.347.031

*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”*

---

<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>
6	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
7	Chi phí lương	""	2.150.550	2.150.550	2.150.550	2.150.550	2.150.550
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>113.074.143</b>	<b>99.704.136</b>	<b>99.704.136</b>	<b>99.704.136</b>	<b>99.704.136</b>
<b>IV</b>	<b>Thuế TNDN</b>		<b>22.614.829</b>	<b>19.940.827</b>	<b>19.940.827</b>	<b>19.940.827</b>	<b>19.940.827</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>90.459.315</b>	<b>79.763.308</b>	<b>79.763.308</b>	<b>79.763.308</b>	<b>79.763.308</b>

**Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.**

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		1	2	3	4	5
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	250.000.000	250.000.000	222.222.222	194.444.444	166.666.667
2	Trả nợ gốc hàng năm	-	27.777.778	27.777.778	27.777.778	27.777.778
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	25.000.000	25.000.000	22.222.222	19.444.444	16.666.667
<b>4</b>	<b>Dư nợ gốc cuối kỳ</b>	<b>250.000.000</b>	<b>222.222.222</b>	<b>194.444.444</b>	<b>166.666.667</b>	<b>138.888.889</b>

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		6	7	8	9	10
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	138.888.889	111.111.111	83.333.333	55.555.556	27.777.778
2	Trả nợ gốc hàng năm	27.777.778	27.777.777,78	27.777.777,78	27.777.777,78	27.777.777,78
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	13.888.889	11.111.111,11	8.333.333,33	5.555.555,56	2.777.777,78
<b>4</b>	<b>Dư nợ gốc cuối kỳ</b>	<b>111.111.111</b>	<b>83.333.333</b>	<b>55.555.556</b>	<b>27.777.778</b>	<b>(0)</b>

**Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.**

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án				
		1	2	3	4	5
	Số tiền dự án dùng trả nợ	255.389.341	315.381.787	186.952.537	81.629.758	83.851.980
I	Dư nợ đầu kỳ	250.000.000	250.000.000	222.222.222	194.444.444	166.666.667
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	221.759.348	281.751.795	153.322.545	47.999.765	50.221.987
2	Giá vốn dùng trả nợ	33.629.992	33.629.992	33.629.992	33.629.992	33.629.992
II	Dư nợ cuối kỳ	250.000.000	222.222.222	194.444.444	166.666.667	138.888.889
III	Khả năng trả nợ (%)	1021,6%	597,6%	373,9%	172,9%	188,7%

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án				
		6	7	8	9	10
	Số tiền dự án dùng trả nợ	86.074.202	88.296.424	90.518.646	92.740.869	94.963.091
I	Dư nợ đầu kỳ	138.888.889	111.111.111	83.333.333	55.555.556	27.777.778
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	52.444.210	54.666.432	56.888.654	59.110.876	61.333.098
2	Giá vốn dùng trả nợ	33.629.992	33.629.992	33.629.992	33.629.992	33.629.992
II	Dư nợ cuối kỳ	111.111.111	83.333.333	55.555.556	27.777.778	(0)
III	Khả năng trả nợ (%)	206,6%	227,05%	250,67%	278,22%	310,79%

<b>Khả năng trả nợ trung bình</b>	<b>363%</b>
-----------------------------------	-------------

**Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.**

<b>Năm</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>Khấu hao</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>Dòng tiền</b>
Thứ 0	800.000.000	0	-		0	-800.000.000
Thứ 1		221.759.348	33.629.992	25.000.000	280.389.341	280.389.341
Thứ 2		281.751.795	33.629.992	25.000.000	340.381.787	340.381.787
Thứ 3		153.322.545	33.629.992	22.222.222	209.174.759	209.174.759
Thứ 4		47.999.765	33.629.992	19.444.444	101.074.202	101.074.202
Thứ 5		50.221.987	33.629.992	16.666.667	100.518.646	100.518.646
Thứ 6		52.444.210	33.629.992	13.888.889	99.963.091	99.963.091
Thứ 7		54.666.432	33.629.992	11.111.111	99.407.535	99.407.535
Thứ 8		56.888.654	33.629.992	8.333.333	98.851.980	98.851.980
Thứ 9		59.110.876	33.629.992	5.555.556	98.296.424	98.296.424
Thứ 10		61.333.098	33.629.992	2.777.778	97.740.869	97.740.869
Thứ 11		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316
Thứ 12		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316
Thứ 13		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316
Thứ 14		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316
Thứ 15		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316
Thứ 16		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 17		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316
Thứ 18		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316
Thứ 19		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316

*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”*

<b>Năm</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>Khấu hao</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>Dòng tiền</b>
Thứ 20		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	93.133.316
Thứ 21		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 22		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 23		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 24		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 25		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 26		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 27		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 28		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 29		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 30		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 31		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 32		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 33		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 34		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 35		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 36		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 37		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 38		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 39		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 40		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315

*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”*

<b>Năm</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>Khấu hao</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>Dòng tiền</b>
Thứ 41		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 42		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 43		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 44		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 45		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 46		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 47		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 48		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
Thứ 49		90.459.315	-	-	90.459.315	90.459.315
<b>Cộng</b>	<b>800.000.000</b>	<b>0</b>	<b>456.629.992</b>		<b>5.077.777.917</b>	<b>4.277.777.917</b>

Chỉ số khả năng hoàn vốn giản đơn =

6,35

Khả năng hoàn vốn 3 năm 10 tháng

**Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.**

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						12,81			
Thứ 0	800.000.000	0	-	-	0	1,000	800.000.000	0	-800.000.000
Thứ 1	-	221.759.348	33.629.992	25.000.000	280.389.341	0,886	-	248.544.568	248.544.568
Thứ 2	-	281.751.795	33.629.992	25.000.000	340.381.787	0,786	-	267.455.705	267.455.705
Thứ 3	-	153.322.545	33.629.992	22.222.222	209.174.759	0,697	-	145.692.638	145.692.638
Thứ 4	-	47.999.765	33.629.992	19.444.444	101.074.202	0,617	-	62.403.856	62.403.856
Thứ 5	-	50.221.987	33.629.992	16.666.667	100.518.646	0,547	-	55.012.390	55.012.390
Thứ 6	-	52.444.210	33.629.992	13.888.889	99.963.091	0,485	-	48.494.930	48.494.930
Thứ 7	-	54.666.432	33.629.992	11.111.111	99.407.535	0,430	-	42.748.289	42.748.289
Thứ 8	-	56.888.654	33.629.992	8.333.333	98.851.980	0,381	-	37.681.448	37.681.448
Thứ 9	-	59.110.876	33.629.992	5.555.556	98.296.424	0,338	-	33.214.117	33.214.117
Thứ 10	-	61.333.098	33.629.992	2.777.778	97.740.869	0,300	-	29.275.476	29.275.476
Thứ 11	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,266	-	24.727.238	24.727.238
Thứ 12	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,235	-	21.918.881	21.918.881
Thứ 13	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,209	-	19.429.479	19.429.479
Thứ 14	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,185	-	17.222.807	17.222.807
Thứ 15	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,164	-	15.266.754	15.266.754
Thứ 16	-	90.459.315	-	-	90.459.315	0,145	-	13.144.308	13.144.308
Thứ 17	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,129	-	11.995.884	11.995.884



*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”*

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						12,81			
Thứ 18		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,114		10.633.471	10.633.471
Thứ 19		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,101		9.425.791	9.425.791
Thứ 20		79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,090		8.355.272	8.355.272
Thứ 21		90.459.315	-	-	90.459.315	0,080		7.193.688	7.193.688
Thứ 22		90.459.315	-	-	90.459.315	0,070		6.376.676	6.376.676
Thứ 23		90.459.315	-	-	90.459.315	0,062		5.652.455	5.652.455
Thứ 24		90.459.315	-	-	90.459.315	0,055		5.010.487	5.010.487
Thứ 25		90.459.315	-	-	90.459.315	0,049		4.441.429	4.441.429
Thứ 26		90.459.315	-	-	90.459.315	0,044		3.937.001	3.937.001
Thứ 27		90.459.315	-	-	90.459.315	0,039		3.489.862	3.489.862
Thứ 28		90.459.315	-	-	90.459.315	0,034		3.093.506	3.093.506
Thứ 29		90.459.315	-	-	90.459.315	0,030		2.742.166	2.742.166
Thứ 30		90.459.315	-	-	90.459.315	0,027		2.430.729	2.430.729
Thứ 31		90.459.315	-	-	90.459.315	0,024		2.154.663	2.154.663
Thứ 32		90.459.315	-	-	90.459.315	0,021		1.909.951	1.909.951
Thứ 33		90.459.315	-	-	90.459.315	0,019		1.693.031	1.693.031
Thứ 34		90.459.315	-	-	90.459.315	0,017		1.500.748	1.500.748
Thứ 35		90.459.315	-	-	90.459.315	0,015		1.330.303	1.330.303
Thứ 36		90.459.315	-	-	90.459.315	0,013		1.179.216	1.179.216

*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”*

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						12,81			
Thứ 37		90.459.315	-	-	90.459.315	0,012		1.045.288	1.045.288
Thứ 38		90.459.315	-	-	90.459.315	0,010		926.571	926.571
Thứ 39		90.459.315	-	-	90.459.315	0,009		821.337	821.337
Thứ 40		90.459.315	-	-	90.459.315	0,008		728.055	728.055
Thứ 41		90.459.315	-	-	90.459.315	0,007		645.368	645.368
Thứ 42		90.459.315	-	-	90.459.315	0,006		572.071	572.071
Thứ 43		90.459.315	-	-	90.459.315	0,006		507.099	507.099
Thứ 44		90.459.315	-	-	90.459.315	0,005		449.506	449.506
Thứ 45		90.459.315	-	-	90.459.315	0,004		398.454	398.454
Thứ 46		90.459.315	-	-	90.459.315	0,004		353.200	353.200
Thứ 47		90.459.315	-	-	90.459.315	0,003		313.086	313.086
Thứ 48		90.459.315	-	-	90.459.315	0,003		277.528	277.528
Thứ 49		90.459.315	-	-	90.459.315	0,003		246.008	246.008
<b>Cộng</b>	<b>800.000.000</b>	<b>4.471.147.925</b>	<b>456.629.992</b>	<b>150.000.000</b>	<b>5.077.777.917</b>		<b>800.000.000</b>	<b>1.184.062.785</b>	<b>384.062.785</b>

Chỉ số khả năng hoàn vốn có chiết khấu = 1,48

Khả năng hoàn vốn 6 năm 5 tháng

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

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=12,81\%$	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 0	800.000.000	0	-	-	0	1,0000	800.000.000	0
Thứ 1	-	221.759.348	33.629.992	25.000.000	280.389.341	0,8864	-	248.544.568
Thứ 2	-	281.751.795	33.629.992	25.000.000	340.381.787	0,7858	-	267.455.705
Thứ 3	-	153.322.545	33.629.992	22.222.222	209.174.759	0,6965	-	145.692.638
Thứ 4	-	47.999.765	33.629.992	19.444.444	101.074.202	0,6174	-	62.403.856
Thứ 5	-	50.221.987	33.629.992	16.666.667	100.518.646	0,5473	-	55.012.390
Thứ 6	-	52.444.210	33.629.992	13.888.889	99.963.091	0,4851	-	48.494.930
Thứ 7	-	54.666.432	33.629.992	11.111.111	99.407.535	0,4300	-	42.748.289
Thứ 8	-	56.888.654	33.629.992	8.333.333	98.851.980	0,3812	-	37.681.448
Thứ 9	-	59.110.876	33.629.992	5.555.556	98.296.424	0,3379	-	33.214.117
Thứ 10	-	61.333.098	33.629.992	2.777.778	97.740.869	0,2995	-	29.275.476
Thứ 11	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,2655	-	24.727.238
Thứ 12	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,2353	-	21.918.881
Thứ 13	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,2086	-	19.429.479
Thứ 14	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,1849	-	17.222.807
Thứ 15	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,1639	-	15.266.754
Thứ 16	-	90.459.315	-	-	90.459.315	0,1453	-	13.144.308
Thứ 17	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,1288	-	11.995.884
Thứ 18	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,1142	-	10.633.471
Thứ 19	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,1012	-	9.425.791
Thứ 20	-	79.763.308	13.370.008	-	93.133.316	0,0897	-	8.355.272

*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”*

<b>Năm</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>Khấu hao</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>Suất chiết khấu <math>i=12,81\%</math></b>	<b>Hiện giá vốn đầu tư</b>	<b>Hiện giá thu nhập</b>
Thứ 21	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0795	-	7.193.688
Thứ 22	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0705	-	6.376.676
Thứ 23	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0625	-	5.652.455
Thứ 24	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0554	-	5.010.487
Thứ 25	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0491	-	4.441.429
Thứ 26	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0435	-	3.937.001
Thứ 27	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0386	-	3.489.862
Thứ 28	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0342	-	3.093.506
Thứ 29	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0303	-	2.742.166
Thứ 30	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0269	-	2.430.729
Thứ 31	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0238	-	2.154.663
Thứ 32	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0211	-	1.909.951
Thứ 33	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0187	-	1.693.031
Thứ 34	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0166	-	1.500.748
Thứ 35	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0147	-	1.330.303
Thứ 36	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0130	-	1.179.216
Thứ 37	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0116	-	1.045.288
Thứ 38	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0102	-	926.571
Thứ 39	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0091	-	821.337
Thứ 40	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0080	-	728.055
Thứ 41	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0071	-	645.368
Thứ 42	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0063	-	572.071

*Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”*

<b>Năm</b>	<b>Vốn đầu tư</b>	<b>LN sau thuế</b>	<b>Khấu hao</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>Thu nhập</b>	<b>Suất chiết khấu <math>i=12,81\%</math></b>	<b>Hiện giá vốn đầu tư</b>	<b>Hiện giá thu nhập</b>
Thứ 43	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0056	-	507.099
Thứ 44	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0050	-	449.506
Thứ 45	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0044	-	398.454
Thứ 46	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0039	-	353.200
Thứ 47	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0035	-	313.086
Thứ 48	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0031	-	277.528
Thứ 49	-	90.459.315	-		90.459.315	0,0027	-	246.008
<b>Cộng</b>	<b>800.000.000</b>	<b>4.471.147.925</b>	<b>456.629.992</b>		<b>5.077.777.917</b>		<b>800.000.000</b>	<b>1.184.062.785</b>
							<b>NPV:</b>	<b>384.062.785</b>

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

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 0	Thứ 1	Thứ 2	Thứ 3	Thứ 4	Thứ 5
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	<b>19,963%</b>						
Hệ số		1,0000	0,8336	0,6949	0,5792	0,4828	0,4025
<b>1. Thu nhập</b>		<b>0</b>	<b>280.389.341</b>	<b>340.381.787</b>	<b>209.174.759</b>	<b>101.074.202</b>	<b>100.518.646</b>
Hiện giá thu nhập		0	233.729.564	236.521.494	121.161.803	48.803.270	40.458.277
Lũy kế HGTN		0	233.729.564	470.251.058	591.412.861	640.216.130	680.674.407
<b>2. Chi phí XDCB</b>		<b>800.000.000</b>	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí		800.000.000	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	<b>19,963%</b>					
Hệ số		0,3355	0,2797	0,2331	0,1943	0,1620
<b>1. Thu nhập</b>		<b>99.963.091</b>	<b>99.407.535</b>	<b>98.851.980</b>	<b>98.296.424</b>	<b>97.740.869</b>
Hiện giá thu nhập		33.539.190	27.802.532	23.046.372	19.103.241	15.834.257
Lũy kế HGTN		714.213.597	742.016.129	765.062.501	784.165.743	800.000.000
<b>2. Chi phí XDCB</b>		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí		-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000

Dự án “Khu trung tâm thương mại Chơn Thành”

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 11	Thứ 12	Thứ 13	Thứ 14	Thứ 15
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	<b>19,963%</b>					
Hệ số		0,1350	0,1126	0,0938	0,0782	0,0652
<b>1. Thu nhập</b>		<b>93.133.316</b>	<b>93.133.316</b>	<b>93.133.316</b>	<b>93.133.316</b>	<b>93.133.316</b>
Hiện giá thu nhập		12.577.048	10.484.093	8.739.428	7.285.094	6.072.777
Lũy kế HGTN		812.577.048	823.061.141	831.800.569	839.085.663	845.158.440
<b>2. Chi phí XDCB</b>		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí						
Lũy kế HG chi phí		800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 16	Thứ 17	Thứ 18	Thứ 19	Thứ 20
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	<b>19,963%</b>					
Hệ số		0,0544	0,0453	0,0378	0,0315	0,0262
<b>1. Thu nhập</b>		<b>90.459.315</b>	<b>93.133.316</b>	<b>93.133.316</b>	<b>93.133.316</b>	<b>93.133.316</b>
Hiện giá thu nhập		4.916.858	4.219.797	3.517.578	2.932.216	2.444.264
Lũy kế HGTN		850.075.298	854.295.095	857.812.673	860.744.889	863.189.153
<b>2. Chi phí XDCB</b>		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí						
Lũy kế HG chi phí		800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000	800.000.000

<b>IRR=</b>	<b>19,963%</b>	<b>&gt;</b>	<b>12,81%</b>	<b>Chứng tỏ dự án có hiệu quả.</b>
-------------	----------------	-------------	---------------	------------------------------------