

MỤC LỤC
LUẬN CHỨNG KINH TẾ KỸ THUẬT
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TÂN ĐỨC

CHƯƠNG I : SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

- 1.1 Giới thiệu chủ đầu tư
- 1.2 Căn cứ pháp lý
- 1.3 Sự cần thiết phải đầu tư

CHƯƠNG II : HÌNH THỨC ĐẦU TƯ VÀ QUY MÔ XÂY DỰNG

2.1. Địa điểm xây dựng:

- 2.1.1 Vị trí khu dân cư Tân Đức
- 2.1.2 Địa hình địa mạo

2.2. Khí hậu, địa chất & thủy văn:

- 2.2.1 Khí hậu
 - a. Nhiệt độ
 - b. Độ ẩm không khí tương đối
 - c. Lượng bốc hơi
 - d. Chế độ mưa
 - e. Bức xạ mặt trời
 - f. Gió
- 2.2.2 Địa chất công trình và thủy văn
 - a. Địa chất công trình
 - b. Thủy văn

2.3. Hiện trạng kỹ thuật:

- 2.3.1 Hiện trạng sử dụng đất
- 2.3.2 Hiện trạng dân cư
- 2.3.3 Hiện trạng kiến trúc
- 2.3.4 Hiện trạng các công trình CSHT
- 2.3.5 Hiện trạng kỹ thuật hạ tầng
 - a. Cấp điện
 - b. Cấp nước
 - c. Thoát nước
 - d. Giao thông
 - e. Thông tin liên lạc

2.4. Kinh tế địa điểm

- Ưu điểm và nhược điểm của khu đất

2.5 Mục đích của dự án

2.6. Nội dung và quy mô xây dựng:

- 2.6.1 Các hạng mục xây dựng
- 2.6.2 Bố trí mặt bằng
 - a. Chủ trương bố trí các dạng nhà ở tại Khu dân cư Tân Tạo
 - b. Nguyên tắc bố trí mặt bằng
 - c. Phân khu chức năng
 - d. Đặc điểm bố trí
- 2.5.3. Tính toán quy mô:
 - a. Cân bằng đất đai
 - b. Thống kê nhà ở

CHƯƠNG III : TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1 Quy hoạch phát triển hạ tầng kỹ thuật

- 3.1.1 Quan điểm về xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:
- 3.1.2 Quy hoạch giao thông
 - 3.1.3 Quy hoạch cấp nước
 - 3.1.4 Quy hoạch mạng lưới cấp điện
 - 3.1.5 Quy hoạch san nền và thoát nước mưa
 - 3.1.6 Quy hoạch thoát nước bẩn

3.2 Giải tỏa mặt bằng

- 3.2.1 Căn cứ pháp lý
- 3.2.2 Phương án giải tỏa
 - a. Các giai đoạn giải tỏa
 - b. Di dời dân cư
 - c. Di dời cơ sở sản xuất
 - d. Di dời mồ mã
- 3.2.3 Biện pháp thực hiện

3.3 Tổ chức thực hiện

- 3.3.1 Đơn vị thi công
- 3.3.2 Biện pháp thi công
- 3.3.3 Quản lý quy hoạch và thiết kế mẫu nhà

3.4 Phương thức và trình tự xây dựng

- 3.4.1 Phương thức xây dựng
- 3.4.2 Trình tự xây dựng

CHƯƠNG IV : ƯỚC TÍNH CHI PHÍ ĐẦU TƯ

4.1 Cơ sở tính toán

4.2 Phân tích về giá thành:

- 4.2.1 Chi phí chuẩn bị đầu tư (Chi phí đo đạc, khảo sát, thiết kế, quy hoạch ...)
- 4.2.2 Chi phí giải tỏa mặt bằng
- 4.2.3 Chi phí đầu tư xây dựng:
 - a. Tiền sử dụng đất
 - b. Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng:
 - Chi phí san lấp mặt bằng
 - Chi phí hệ thống giao thông
 - Chi phí hệ thống cấp nước
 - Chi phí hệ thống thoát nước mưa
 - Chi phí hệ thống thoát nước bẩn
 - Chi phí mạng lưới điện và hệ thống chiếu sáng
 - Chi phí hệ thống thông tin liên lạc
 - Chi phí cơ sở hạ tầng khác
 - c. Chi phí xây dựng chung cư
 - d. Chi phí công trình công cộng
 - e. Chi phí xây dựng trườngng cao đẳng nghề
 - f. Phí dự phòng
 - g. Tổng vốn đầu tư

CHƯƠNG V : PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

5.1. Khái quát

5.2 Phương án khai thác

- 5.2.1 Các cơ sở để dự đoán về doanh thu của dự án
 - a. Dự đoán về giá cả khai thác
 - b. Định giá

- 5.2.2 Các hoạt động của dự án

5.3 Kế hoạch tiếp thị cho Dự án Khu dân cư Tân Đức

5.4 Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn đầu tư

- 5.4.1 Tổng vốn đầu tư

- 5.4.2 Nguồn vốn đầu tư

5.5 Phân tích hiệu quả tài chính của các phương án

- Định giá bán
- Chiết tính doanh thu qua các năm
- Chiết tính chi phí qua các năm
- Bảng dự trừ lãi lỗ
- Tỷ suất thu hồi nội bộ (IRR)
- Hiện giá thuần (NPV)
- Thời gian hoàn vốn của dự án
- Điểm hòa vốn lý thuyết

5.6 Phân tích hiệu quả kinh tế – xã hội của dự án:

- 5.6.1 Giá trị gia tăng của dự án
- 5.6.2 Việc làm và thu nhập cho người lao động
- 5.6.3 Đóng góp ngân sách nhà nước

CHƯƠNG VI : KẾT LUẬN – KIẾN NGHỊ

CHƯƠNG I : SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

1.1 Giới thiệu chủ đầu tư:

Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Tạo (Tên viết tắt: CÔNG TY TÂN TẠO-ITACO) được chuyển đổi từ Công ty TNHH Đầu tư - Xây dựng - Kinh doanh Cơ sở hạ tầng Khu Công Nghiệp tập trung Tân Tạo, thành lập theo Giấy phép số: 3192/GP-TLĐN ngày 04/12/1996 của Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hồ Chí Minh; là chủ đầu tư Khu công nghiệp Tân Tạo.

Công ty Tân Tạo có các chức năng nhiệm vụ chính:

- + Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp
- + Cho thuê hoặc bán nhà xưởng do Công ty xây dựng
- + Kinh doanh các dịch vụ trong Khu công nghiệp.

Khu công nghiệp Tân Tạo được xây dựng với tổng diện tích 443,25 ha trong đó Khu hiện hữu 181 ha được thành lập theo Quyết định 906/TTg của Thủ Tướng Chính Phủ ngày 30/11/1996 phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Tân Tạo, huyện Bình Chánh, TP Hồ Chí Minh, dự án được thực hiện với vốn đầu tư là 500 tỷ đồng và Khu Mở Rộng 262,25 ha được thành lập theo Quyết định 473/QĐ-TTg của Thủ Tướng Chính Phủ ngày 12/05/2000 phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Tân Tạo Mở rộng, TP Hồ Chí Minh, dự án được thực hiện với vốn đầu tư là 900 tỷ đồng. Tổng trị giá đầu tư của cả dự án là 1.400 tỷ đồng.

Kể từ khi thành lập Khu công nghiệp Tân Tạo không ngừng nỗ lực phấn đấu vươn lên để xây dựng từ vùng đất trũng, quanh năm ngập úng, sản xuất nông nghiệp năng suất thấp trở thành một khu công nghiệp hiện đại, đến nay Khu công nghiệp Tân Tạo là một trong những khu công nghiệp tập trung, đa ngành của Tp. Hồ Chí Minh đạt quy mô KCN loại trung với tổng diện tích là 443 ha, vốn đầu tư 100 triệu USD, thu hút vốn đầu tư trên 5.269 tỷ đồng và trên 122 triệu USD; tổng số nhà đầu tư là 224, lấp đầy 99% diện tích đất cho thuê Khu hiện hữu và trên 62% diện tích đất cho thuê Khu mở rộng. Năm 2005, trong tình hình có nhiều biến động về chính sách đất đai, nhiều khu công nghiệp mới được thành lập trên địa bàn thành phố, Khu công nghiệp Tân Tạo vẫn tiếp tục phát triển, thu hút thêm nhiều nhà đầu tư đến thuê đất, thuê mua nhà xưởng đồng thời nhiều doanh nghiệp đang hoạt động trong khu công nghiệp, sản xuất kinh doanh hiệu quả đã tăng vốn để mở rộng sản xuất, góp phần đạt và vượt kế hoạch về doanh thu, kim ngạch xuất - nhập khẩu, giải quyết nhiều việc làm cho người lao động.

Hiện nay, KCN Tân Tạo vẫn là KCN dẫn đầu về số lượng nhà máy đi vào hoạt động tại Tp. HCM. Đến giữa tháng 05 năm 2006, KCN Tân Tạo đã có 190 nhà đầu tư trong nước và 34 nhà đầu tư nước ngoài. Khu hiện hữu có 145 nhà đầu tư đang hoạt động và Khu mở rộng có 40 nhà máy đang hoạt động, 08 nhà máy đang triển khai xây dựng, thu hút trên 20.000 lao động.

Nguồn lực của Công ty CP KCN Tân Tạo được phát triển và phát huy toàn diện, liên tục với đội ngũ CB-CNV có tâm huyết, năng lực chuyên môn cao, gồm có Hội đồng Quản trị, Tổng Giám Đốc, 02 Phó Tổng Giám Đốc và 05 Phòng ban chuyên môn nghiệp vụ, với trên 101 cán bộ công nhân viên.; cộng với nguồn tài chính và cơ sở vật chất được tăng cường theo hướng hiện đại hóa; cùng với bầu không khí dân chủ, công bằng đã được tạo dựng, duy trì và ngày càng phát huy hơn nữa. Các nhân tố tích cực đó được nhân lên khi có sự chỉ đạo kịp thời của chính quyền các cấp, của BQL các KCX & CN TP.HCM, chủ trương đúng đắn của

Hội đồng Quản trị và sự lãnh đạo trực tiếp, xuyên suốt của Ban Tổng Giám đốc công ty đã góp phần nâng cao vị thế của KCN Tân Tạo trong xã hội và trong hệ thống các KCN & KCX.

I. LÝ DO NGHIÊN CỨU THIẾT KẾ

Sự tăng trưởng của địa bàn kinh tế trọng điểm Phía Nam nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng không chỉ có ảnh hưởng toàn diện đến sự phát triển của riêng thành phố mà sẽ cải biến sâu sắc đến cả các địa phương lân cận: về phía Bắc, đến Tỉnh Bình Dương (việc hình thành cụm đô thị và các Khu công nghiệp Nam Bình Dương), phía đông bắc đến Đồng Nai, Vũng Tàu (hình thành một loạt các Khu công nghiệp tập trung thuộc Tỉnh Đồng Nai và các đô thị mới: Nhơn Trạch, Phú Mỹ), phía Nam và Đông Nam, đến Tỉnh Long An (hình thành một loạt các Khu công nghiệp ở hai huyện Bến Lức và Đức Hòa);

Khu công nghiệp – dân cư – dịch vụ Tân Đức (Tân Đức2), thuộc huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An dự kiến bố trí tại Khu vực giao giữa Tỉnh lộ 824 và Tỉnh lộ 830, cách Tỉnh lộ 825 (cũng là Tỉnh lộ 10 nối đến huyện Bình Chánh thuộc Thành phố Hồ Chí Minh) 1km, có vị trí đặc biệt là nơi tiếp giáp giữa tỉnh Long An và vùng phía nam Thành phố Hồ Chí Minh. Việc phát triển quy hoạch xây dựng trên Khu đất nêu trên sẽ đáp ứng được nhu cầu cung cấp các Khu công nghiệp, dân cư phục vụ cho vùng phía nam thành phố Hồ Chí Minh;

Chính từ những lý do trên, theo thỏa thuận số 394/CV-UB ngày 05/02/2002 của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Long An và Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Tân Tạo, công tác quy hoạch KCN – DC – DV Tân Đức (Tân Đức2) được thực hiện, tạo cơ sở pháp lý cho việc tiến hành các dự án đầu tư và quản lý xây dựng được thuận lợi, góp phần đẩy nhanh tốc độ đầu tư.

II. VỀ VỊ TRÍ VÀ QUY MÔ KHU QUY HOẠCH

Khu đất dự kiến xây dựng Khu dân cư Tân Đức giai đoạn 2 thuộc hai xã Đức Hòa Hạ và Hựu Thạnh nằm trong huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, nay tại giao giữa tỉnh lộ 824 và tỉnh lộ 830, có những yếu tố đặc biệt thuận lợi về mặt giao thông:

- Tuyến tỉnh lộ 824 hiện hữu sẽ mở sang sông Vàm Cỏ Đông thành tuyến N1 và N2 nối toàn bộ miền Tây, ra đến cửa khẩu Mộc Bài;
- Từ Khu quy hoạch theo tỉnh lộ 824: 1km sẽ gặp đường Hồ Chí Minh nối dài (qua sông Vàm Cỏ Đông) ra gặp đường N2, đi tiếp đến cửa khẩu Mộc Bài ; gặp đường N1 (vành đai giao thông ngoài của thành phố Hồ Chí Minh) đi về miền tây;
- Theo tỉnh lộ 824 lên hướng bắc 15km sẽ gặp đường xuyên Á;
- Theo tỉnh lộ 825 về hướng đông 5km là ranh giới với huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Theo tỉnh lộ 825 về hướng đông 8km là xa lộ Đại Hàn: đường vành đai của Thành phố Hồ Chí Minh;
- Từ Khu quy hoạch theo tỉnh lộ 830: 20 km về hướng Bến Lức có cảng biển 30.000 tấn sắp đưa vào sử dụng;
- Cảng trên sông Vàm Cỏ Đông thuận tiện để làm trạm trung chuyển hàng hoá từ Bến Lức, đồng thời thuận lợi cho việc phát triển Khu công nghiệp và Khu dân cư.

1.2 Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội tỉnh Long An giai đoạn 2001-2010 đã được Chủ tịch UBND Tỉnh Long An phê duyệt năm 2000.
- Căn cứ quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế – xã hội huyện Đức Hòa giai đoạn 1998-2010 đã được Chủ tịch UBND Tỉnh Long An phê duyệt năm 1999.
- Căn cứ vào Công văn số 1326/CP-NN ngày 01 tháng 10 năm 2003 của Thủ tướng Chính phủ đồng ý cho bổ sung KCN Tân Đức (Tân Tạo 2) do Công ty cổ phần khu công nghiệp Tân Tạo làm chủ đầu tư vào danh mục các KCN tập trung của cả nước.
- Căn cứ vào Công văn số 1547/CP-NN ngày 2 tháng 12 năm 2002 của Thủ tướng Chính phủ cho phép thu hồi đất để bồi thường, giải phóng mặt bằng Quần thể công nghiệp – dân cư – dịch vụ Tân Đức, huyện Đức Hòa do Công ty cổ phần khu công nghiệp Tân Tạo làm chủ đầu tư.
- Căn cứ Quyết định số 3520/CV-UB ngày 04/09/2003 của UBND Tỉnh Long An phê duyệt đơn giá bồi thường thiệt hại để giải phóng mặt bằng xây dựng Khu công nghiệp - Dân cư Tân Đức (Tân Tạo 2), giai đoạn 1.
- Căn cứ Quyết định số 1137/QĐ-UB ngày 28/3/2003 của UBND Tỉnh Long An về việc giao đất cho Công ty Tân Tạo để thực hiện bồi thường, đền bù, hỗ trợ thiệt hại và tái định cư ở dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp – Dân cư Tân Đức (Tân Tạo 2), giai đoạn 1, tại Xã Đức Hòa Hạ, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

- Căn cứ Công văn số 200/CV-UB ngày 17/01/2003 của UBND Tỉnh Long An giao cho Chủ tịch UBND Huyện Đức Hòa chỉ đạo Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng Huyện Đức Hòa, kết hợp cùng Công ty cổ phần Khu công nghiệp Tân Tạo tổ chức kê biên và áp giá bồi thường đất, hoa màu và vật kiến trúc và tái định cư cho các hộ dân trên khu đất của dự án Quần thể Công nghiệp-Dân cư-Dịch vụ Tân Đức (Tân Tạo 2).
- Căn cứ Công văn số 394/CV-UB ngày 5 tháng 2 năm 2002 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Long An đồng ý chủ trương cho Công ty Tân Tạo đầu tư xây dựng quần thể công nghiệp - dân cư – dịch vụ tại địa bàn xã Hựu Thạnh và Xã Đức Hoà Hạ, Huyện Đức Hoà, Tỉnh Long An.
- Tiêu chuẩn quy phạm về quy hoạch xây dựng của Bộ xây dựng ban hành và các ngành liên quan.
- Các tài liệu, số liệu điều tra hiện trạng, điều kiện tự nhiên và phương hướng phát triển khu vực do các cơ quan chức năng cung cấp.
- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 do Trung tâm kỹ thuật đo đạc địa chính – Sở địa chính Long An thực hiện tháng 6 năm 2002.

IV. MỤC TIÊU VÀ NHIỆM VỤ CỦA DỰ ÁN

Dự án xây dựng nhằm đạt các mục tiêu và nhiệm vụ sau :

- Trên cơ sở các mối quan hệ xung quanh về hạ tầng và không gian xây dựng, quy hoạch phân Khu chức năng hợp lý gồm: Khu công nghiệp, Khu dân cư, Khu dịch vụ Thể Dục Thể Thao và vui chơi giải trí ;
- Xác định quy mô và vị trí đồng thời quy hoạch hợp lý mặt bằng Khu dân cư đảm bảo điều kiện thuận lợi nhất cho các nhà đầu tư xây dựng và vận hành các dự án sản xuất công nghiệp;
- Xác định tính chất, quy mô, vị trí và quy hoạch mặt bằng quy hoạch Khu dân cư ; đảm bảo tính hợp lý trong quan hệ với Khu công nghiệp và Khu dân cư xung quanh, đảm bảo tính thích dụng cho các cộng đồng và mỹ quan kiến trúc Khu ở;
- Xác định tính chất, quy mô và quan hệ xung quanh của Khu dịch vụ, đồng thời quy hoạch mặt bằng tạo điều kiện kêu gọi đầu tư, xây dựng và sử dụng hợp lý, có hiệu quả;
- Tạo cơ sở pháp lý cho việc xây dựng và quản lý xây dựng trong Khu dân cư Tân Đức (Tân Đức2) theo đúng quy hoạch.

PHẦN I
ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ TÌNH HÌNH HIỆN TRẠNG
KHU QUY HOẠCH

I. ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN

1. Vị trí giới hạn Khu đất :

Khu đất Khu dân cư Tân Đức giai đoạn 2 có diện tích 348ha nằm trong dự án Khu Công Nghiệp-Dân cư-Dịch Vụ Tân Đức (Tân Đức2), thuộc hai xã Đức Hòa Hạ và Hữu Thạnh, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Phạm vi ranh giới hạn theo dự kiến quy hoạch như sau :

- Phía Đông giới hạn bởi đường số 35A lộ giới 20m;
- Phía Tây giới hạn bởi tỉnh lộ 830 lộ giới 40m;
- Phía Nam giới hạn bởi đường An Hạ lộ giới 30m;
- Phía Bắc giới hạn khu dân cư dọc tỉnh lộ 824 lộ giới 40m;

2. Đặc điểm khí hậu

Nhiệt độ:

- Trung bình hàng năm 27°2 ;
- Tối thấp tuyệt đối 13080C (tháng 1);
- Tối cao tuyệt đối 380C (tháng 4).

Mưa:

- Hàng năm có 2 mùa rõ rệt, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4, mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 1;
- Lượng mưa trung bình năm 1.652mm;
- Số ngày mưa cao nhất trong tháng :19 ngày (tháng 8, 9, 10);
- Lượng mưa trung bình trong ngày 14mm.

Độ ẩm:

- Độ ẩm trung bình trong các tháng mùa khô – 770;
- Độ ẩm trung bình trong các tháng mùa mưa – 830;
- Độ ẩm trung bình cao nhất – 84% (tháng 9).

Gió:

- Hai hướng gió chính là gió Đông Nam và gió Tây Nam. Gió Đông Nam thổi thường xuyên từ tháng 1 đến tháng 4. Gió Tây Nam thổi từ tháng 6 đến tháng 10. Trong các tháng giao mùa có gió Đông, gió Tây và gió Nam;
- Tốc độ gió trung bình 2m/S, trung bình cao nhất 2,8m/S (tháng 8) trung bình thấp nhất 1,5m/S (tháng 12).

3. Địa hình:

Khu quy hoạch là một Khu vực khá bằng phẳng và có nơi thấp trũng cục bộ, cao độ địa hình bình quân 2,2 – 2,4 m. Độ chênh lệch từ 0,5 – 1,5 m dốc về hướng kênh An Hạ. Trong các Khu dân cư, nền đất thường cao hơn mặt ruộng từ 0,5 – 0,7 m. Mặt đường cao hơn mặt ruộng từ 0,5 – 1,5 m.

4. Nguồn nước, thủy văn:

Khu quy hoạch nằm hai bên bờ kênh An Hạ thông với sông Vàm Cỏ Đông nên cũng có cùng chế độ nước và thời gian nhiễm mặn (độ mặn có thể lên tới 2g/lít)

5. Địa chất công trình:

Tuy chưa có khảo sát chi tiết, nhưng các tài liệu sơ bộ cho thấy Khu quy hoạch nằm trong vùng trầm tích của Plaixoxen quen gọi là phù sa cổ, gồm phía trên là cát, phía dưới là sét loang lổ bị Latérit hoá.

II. TÌNH HÌNH HIỆN TRẠNG

1. Hiện trạng sử dụng đất:

Bảng 1 : Thống kê diện tích đất hiện trạng

Số TT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng nhà ở	1,392	0.40
2	Diện tích trồng lúa	114,144	32.80

3	Diện tích trồng mía	123,6096	35.52
4	Diện tích trồng trà	29,058	8.35
5	Diện tích khác	74,298	21.35
6	Diện tích sông	5,4984	1.58
	Tổng cộng:	348	100.00

2. Hiện trạng kiến trúc xây dựng:

Các công trình trong Khu quy hoạch chủ yếu là nhà ở cấp III, IV, chiếm khoảng 0.4% tổng diện tích. Nhà ở và các công trình dịch vụ trong Khu dân cư phần lớn là bám mặt kênh An Hạ và mặt đường Tỉnh lộ 824, Tỉnh lộ 830.

3. Hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

3.1 Giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường bộ: Khu quy hoạch nằm tại giao hai tỉnh lộ 824 và 830, hiện trạng là đường bê tông nhựa, bề mặt đường 12m, cầu bắc qua kênh An Hạ là cầu thấp, tải trọng nhẹ;
- Đường thủy: Kênh An Hạ hiện tại là kênh thủy lợi và giao thông thủy cho ghe, thuyền vận tải nhỏ, bề rộng mặt kênh thay đổi từ 20-50m.

b. Giao thông đối nội:

- Đường bộ: hiện tại có một số đường cấp phối sỏi đỏ và các đường đất nhỏ, ngõ cụt.

3.2 Cấp điện:

Tỉnh lộ 825 hiện hữu có tổng cộng 9 cụm biến áp trên cột (Bình 10, 15, 25, 37.5 và 50KVA) với tuyến điện 15kV cung cấp từ trạm Trảng Bàng, chiều dài tuyến trên 5,2km. Điện hạ thế vào tận các Khu dân cư, hầu hết các hộ dân đều được cung cấp điện.

3.3 Cấp nước:

Hiện tại chưa có hệ thống nước máy trên toàn huyện. Nước phục vụ sinh hoạt và nước uống chủ yếu là nước giếng với chất lượng nước không tốt lắm (có sắt).

3.4 Thoát nước và vệ sinh môi trường:

Nước có khuynh hướng thoát về hướng kênh An Hạ. Toàn Khu quy hoạch không có hệ thống cống thoát nước;

Các hộ dân cư hầu hết chưa có hố xí tự hoại, còn sử dụng cầu cá. Rác thải vẫn chưa có biện pháp xử lý. Tuy Khu quy hoạch không có nghĩa địa tập trung, nhưng từng gia đình có các cụm đất dành làm mồ mã rải rác, xen lẫn với Khu dân cư.

3.5. Cây xanh:

Do Khu quy hoạch chủ yếu là đất nông nghiệp nên cây xanh công cộng hầu như không có.

4. Hiện trạng kinh tế xã hội:

4.1 Hiện trạng dân cư và lao động:

Dân cư trong vùng quy hoạch vào khoảng 2.000 dân, tỷ lệ lao động nông nghiệp khoảng 70%, còn lại là lao động công nghiệp và dịch vụ.

4.2 Hiện trạng kinh tế:

a. Công nghiệp:

Toàn huyện Đức Hòa có gần 1000 ha đất công nghiệp cho các dự án KCN Đức Hòa 1, Đức Hòa 2, Đức Hòa 3, riêng trong Khu quy hoạch vẫn chưa có cơ sở công nghiệp nào;

Tiểu thủ công nghiệp: chủ yếu được đầu tư bởi các hộ tư nhân với các loại hình : may đo, hàn, lò rèn ...

b. Nông - lâm - ngư nghiệp:

Sản xuất phát triển toàn diện cả trồng trọt (lúa, mía, đậu phộng) và chăn nuôi (trâu, bò và gia cầm).

5. Hiện trạng văn hóa - xã hội

Khu quy hoạch nằm gần thị trấn Đức Hòa là nơi có các công trình phúc lợi công cộng và dịch vụ xã hội phục vụ cho cộng đồng dân cư thị trấn và vùng xung quanh ; do đó, trong Khu quy hoạch hiện tại không có các công trình xã hội.

III. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG VÀ TIỀM NĂNG KHU VỰC THIẾT KẾ :

1. Thuận lợi:

- Khu quy hoạch có vị trí địa lý thuận lợi : lân cận huyện Bình Chánh thuộc thành phố Hồ Chí Minh;
- Khu quy hoạch cũng có ưu thế về giao thông thủy (kênh An Hạ nối với sông Vàm Cỏ Đông), và giao thông đường bộ (kề bên các tỉnh lộ 824, 825, 830);

- Khu quy hoạch có địa hình tương đối bằng phẳng, chủ yếu là đất ruộng, điều kiện tự nhiên khá thuận lợi cho việc xây dựng sau này.

2. Nhược điểm:

- Khu vực ven sông đất thấp và yếu, cần có biện pháp san lấp và gia cố;
- Hệ thống kỹ thuật hạ tầng hầu như chưa có, trong đó khó khăn lớn nhất là thiếu nguồn nước ngọt.

2.5. MỤC ĐÍCH CỦA DỰ ÁN :

Công ty Cổ phần Đầu tư Tân Đức thực hiện dự án xây dựng một khu dân cư mới giải quyết nhu cầu nhà ở cho khoảng gần 40.000 người, cụ thể nhằm đạt các mục tiêu:

2.5.1. Xây dựng hoàn chỉnh KHU DÂN CƯ TÂN ĐỨC, rộng 348 ha với đầy đủ hệ thống cơ sở hạ tầng và tiện ích công cộng phục vụ cho nhu cầu về nhà ở cho cán bộ công nhân viên làm việc tại khu công nghiệp Tân Đức và những người có nhu cầu, trong đó gồm có :

- Khu vực nhà ở (nhà vườn, phố liên kế, chung cư), trong đó có nhà xây sẵn và mặt bằng trống để xây dựng nhà ...
- Hệ thống đường sá nội bộ, nối liền với các đường bên ngoài.
- Hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện, xử lý nước thải phục vụ cho nội bộ khu dân cư.
- Khu hành chính quản lý tập trung và cung cấp dịch vụ.

2.5.2. Khai thác kinh doanh toàn bộ KHU DÂN CƯ TÂN ĐỨC dưới các hình thức chủ yếu như sau :

- Kinh doanh mặt bằng và nhà ở:
 - Bán đất đã được xây dựng cơ sở hạ tầng.
 - Bán nhà ở xây sẵn (nhà vườn, phố liên kế, chung cư).
 - Liên doanh với các doanh nghiệp trong và ngoài nước xây dựng nhà ở trong khu.
- Kinh doanh các dịch vụ trong khu dân cư :
 - Xây dựng nhà ở và các tiện ích dịch vụ để kinh doanh khai thác.
 - Tư vấn xây dựng và thi công xây dựng nhà ở trong khu dân cư.
 - Cung cấp các dịch vụ khác theo yêu cầu của người mua nhà, đất.
 - Ấn định giá biểu và thu các khoản phí dịch vụ trên các cơ sở hạ tầng và tiện ích công cộng trong khu do công ty xây dựng.

2.6. CÁC HÌNH THỨC ĐẦU TƯ:

2.6.1 Lựa chọn hình thức đầu tư:

Khu vực dự kiến đầu tư có diện tích 348 ha với chức năng là một khu dân cư tập hợp các công trình nhà liên kế, nhà vườn, chung cư, khu trung tâm hành chính, các công trình thương mại dịch vụ, văn hóa giáo dục, thể dục thể thao ...

Để thực hiện đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính, dự án đưa ra 3 hình thức đầu tư để có cơ sở so sánh chọn lựa:

Hình thức 1: Hình thức Nhà nước bỏ tiền đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính và hoàn vốn bằng tiền sử dụng đất thu được tại khu dân cư

Theo hình thức này, Nhà nước bỏ vốn đền bù dọc theo các tuyến đường chính và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính của khu đô thị, định lại giá bán đất và tổ chức giao đất cho các nhà đầu tư thứ cấp. Các nhà đầu tư thứ cấp được thành phố giao đất để đầu tư các dự án thành phần sẽ phải nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá mới của thành phố.

Bản thân các nhà đầu tư thứ cấp được giao đất sẽ chịu trách nhiệm đền bù giải tỏa (được khấu trừ tiền đền bù vào tiền sử dụng đất phải nộp) và xây dựng hạ tầng kỹ thuật nội bộ trong phạm vi khu đất của mình trước khi đầu tư các công trình thượng tầng bên trên.

Hình thức này khó thực hiện do ngân sách nhà nước hạn hẹp. Nếu trông chờ vào nguồn vốn này thì tiến độ dự án sẽ bị kéo dài, khó đảm bảo mục tiêu phát triển đô thị hoá nhanh của tỉnh vừa gây bất lợi cho các nhà đầu tư thứ cấp trong việc xúc tiến các dự án thành phần. Hơn nữa, vấn đề di dời các hộ dân còn lại khi đô thị đã có hạ tầng cũng gặp nhiều khó khăn.

Hình thức 2: Hình thức đầu tư xây dựng hạ tầng chính bằng tiền đóng góp của các nhà đầu tư thứ cấp được giao đất trong khu dân cư.

Hình thức này là sự hợp lực của một số doanh nghiệp có khả năng để cùng đầu tư xây dựng hệ thống kỹ thuật chính của khu dân cư. Họ chính là những nhà đầu tư thứ cấp được thành phố giao đất trong khu dân cư.

Theo hình thức này, sẽ có một công ty làm đầu mối tiến hành đền bù giải tỏa dọc theo các tuyến đường chính và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính của khu dân cư nhằm xây dựng quy hoạch chung cho toàn dự án. Các nhà đầu tư thứ cấp có nghĩa vụ đóng góp tiền xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính trong khu dân cư và chỉ phải nộp tiền sử dụng đất theo đơn giá QĐ05 hiện hành đối với đất chưa có cơ sở hạ tầng khi được giao đất.

Bản thân các nhà đầu tư thứ cấp sẽ chịu trách nhiệm đền bù giải tỏa và tiến hành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng nội bộ trong khu đất của mình trước khi đầu tư xây dựng các công trình thượng tầng kiến trúc.

Hình thức này có lợi cho nhà đầu tư thứ cấp do chi phí giao đất thấp. Nhà đầu tư thứ cấp chỉ phải đóng trước tiền hạ tầng nên sẽ được giảm bớt gánh nặng vốn. Ngoài ra việc thu tiền đóng góp xây dựng hạ tầng kỹ thuật được thực hiện song song với tiến độ xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính nên việc hoàn vốn đầu tư xây dựng sẽ chủ động và nhanh chóng hơn.

Tuy nhiên, việc giao đất cho các nhà đầu tư thứ cấp sẽ có thể dẫn tới tình trạng triển khai dự án một cách manh mún, các nhà đầu tư thứ cấp sau khi được giao đất không có biểu hiện gì trong việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật chung, hoặc triển khai không đồng bộ, phối hợp với nhau làm lãng phí nguồn lực và ảnh hưởng tới tiến độ chung của dự án. Bên cạnh đó, do tâm lý nôn nóng muốn triển khai nhanh dự án có thể dẫn đến tình trạng cạnh tranh không lành mạnh giữa các nhà đầu tư thứ cấp trong việc thỏa thuận mức giá đền bù với các hộ dân. Cùng một dự án nhưng nhà đầu tư thứ cấp này có thể thỏa thuận mức giá đền bù cao hơn nhà đầu tư thứ cấp kia nên dẫn tới khiếu kiện của người dân càng làm kéo dài thêm thời gian thực hiện dự án.

Bên cạnh đó, các nhà đầu tư thứ cấp được giao các dự án thành phần có mức sinh lợi khác nhau nên có thể xảy ra tình trạng một số nhà đầu tư sẽ tìm mọi cách tận dụng diện tích để kinh doanh hay chuyển đổi mục đích sử dụng làm phá vỡ quy hoạch chung toàn khu và để lại hậu quả về sau. Ngoài ra, do mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng khu dân cư dành phục vụ cho người lao động có thu nhập thấp trong khu công nghiệp nên tỷ suất lợi nhuận sẽ thấp hơn mức bình quân. Vì vậy, nếu chỉ xét đơn thuần dưới góc độ hiệu quả kinh tế, một số nhà đầu tư thứ cấp đầu tư xây dựng các công trình mang tính xã hội sẽ bị lỗ nên nếu họ không có nguồn thu khác bù vào sẽ chậm triển khai dự án thậm chí bỏ dở nửa chừng, ảnh hưởng không tốt đến tiến độ triển khai chung của dự án. Cũng vì lợi ích kinh tế cho dự án của mình, các nhà đầu tư thứ cấp sẽ không hỗ trợ, hợp tác với nhau, chia sẻ nguồn thu từ các dự án có lợi

nhuận cao cho các dự án bị lỗ, dự án nào lỗ dự án đó nên có khả năng dẫn đến tình trạng bất cập trong quản lý, cạnh tranh không lành mạnh giữa các nhà đầu tư thứ cấp.

Hình thức 3: Nhà nước giao cho một công ty đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng chính trong khu dân cư.

Công ty chủ đầu tư này sẽ **tự bỏ vốn đền bù giải tỏa toàn khu và đầu tư xây dựng toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật chính của khu dân cư**, sau đó định giá, phân lô và chuyển nhượng đất có kết cấu hạ tầng cho người có nhu cầu để tiếp tục đầu tư hạ tầng nội bộ và các công trình bên trên.

Công ty chủ đầu tư hạ tầng chính sẽ thay mặt thành phố quản lý khu dân cư trong thời gian xây dựng và kinh doanh. Sau khi chuyển nhượng xong đất khu dân cư sẽ bàn giao lại cho Thành phố quản lý và đầu tư các công trình hạ tầng xã hội từ nguồn thu tiền sử dụng đất khu dân cư.

Hình thức này có lợi điểm là tập trung đầu tư xây dựng hạ tầng và quản lý thống nhất toàn khu dân cư. Nhà đầu tư tự huy động vốn đầu tư và tự chịu trách nhiệm về kết quả hoạt động kinh doanh miễn đảm bảo mục tiêu xây dựng hạ tầng chính cho Thành phố để thúc đẩy tốc độ đô thị hóa.

Để đảm bảo tốt nhất với trách nhiệm cao trong việc triển khai dự án Khu dân cư Tân Đức theo chủ trương của Tỉnh, Công ty Tân cổ phần KCN Tân Tạo đã cùng Công ty cổ phần xây dựng Sài Gòn, Công ty TNHH Điện tử tin học và tư vấn xây dựng Phương Nam và Công ty TNHH đầu tư xây dựng và phát triển Tân Đông Phương..... thành lập Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức. Các công ty này là những công ty sáng lập Công ty Tân Đức và là những đối tác có kinh nghiệm, có năng lực tài chính, quản lý và uy tín trong lĩnh vực xây dựng.

Với hình thức công ty cổ phần, dự án Khu dân cư Tân Đức sẽ được triển khai nhanh chóng đáp ứng yêu cầu của Thành phố và địa phương. Với sự thành công của Khu công nghiệp Tân Tạo và Tân Đức trong vòng 10 năm đã lấp đầy hơn 84% diện tích khu công nghiệp 442 ha, thương hiệu Tân Tạo và Tân Đức đã được minh chứng qua thời gian và được nhiều nhà đầu tư và các tổ chức tài chính ủng hộ. Nhờ đó, việc huy động nguồn vốn qua khách hàng, ngân hàng cũng được nhiều thuận tiện.

Ngoài ra, với tỷ lệ vốn góp 40%, Công ty Tân Tạo vẫn là cổ đông chính lớn nhất trong Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức quyết định đường lối đầu tư xây dựng khu dân cư Tân Đức.

Kết luận :

Trên cơ sở đề xuất và so sánh các hình thức đầu tư nêu trên, Công ty Tân Tạo nhận thấy **hình thức 3** là khả thi hơn cả nên đề xuất chọn làm hình thức đầu tư của dự án.

2.7. NỘI DUNG VÀ QUY MÔ XÂY DỰNG:

2.7.1 – Các hạng mục xây dựng:

+ Khu nhà ở:

- Quy mô dân số dự kiến 39010 người
- Diện tích đất ở: 136 ha
- Tầng cao trung bình: 3,5 tầng
- Mật độ xây dựng chung: 30-40%.

+ Khu công trình công cộng:

- Khu hành chính : diện tích 4,3 ha
- Khu y tế : diện tích 1.6 ha
- Chợ – trung tâm thương mại : diện tích 9.8 ha
- Trường cao đẳng ĐNA : 43.7 ha

Khu đất giao thông : 98,8 ha

2.6.2. Bố trí mặt bằng :

a - Chủ trương bố trí các dạng nhà ở trong Khu dân cư :

- Khuyến khích tất cả các doanh nghiệp, công ty, cá nhân vào khu dân cư xây dựng nhà ở phục vụ cho cán bộ công nhân viên, người lao động Khu công nghiệp Tân Đức và tất cả những người có nhu cầu; xây

dựng các công trình phúc lợi, tiện ích xã hội như : công viên, trạm y tế, khu vui chơi thể dục, giải trí, phục hồi sức khỏe v.v...

Qui mô sử dụng đất các căn hộ có diện tích đất từ 40 m² đến 200 m² .

b - Nguyên tắc bố trí mặt bằng :

b1. Bố trí mặt bằng chung khu dân cư:

Khu dân cư Tân Đức phải đảm bảo một số nguyên tắc cơ bản về quy hoạch và kiến trúc sau:

- Là một khu dân cư vừa kết hợp được tính hiện đại, nhưng vẫn thể hiện được bản sắc của dân tộc trong đời sống văn hóa xã hội. Do đó về cơ sở hạ tầng đảm bảo tiêu chuẩn cao, đường xá sạch đẹp, kết hợp hài hòa giữa các mảng cây xanh, công viên, hồ nước nhằm mục đích tạo một môi trường thoáng mát cùng với cảnh quan đẹp sẽ góp phần không nhỏ vào việc tạo một cuộc sống thoải mái, ấm cúng và tiện nghi cho mỗi một người dân cư ngụ trong khu đô thị.
- Do mục đích tạo một khoảng không gian xanh hợp lý, vì vậy tỷ lệ xây dựng trong các khuôn viên được khống chế tối đa không vượt quá 70% diện tích.
- Khu dân cư được bố trí theo nguyên tắc: Các tòa cao ốc sẽ nằm tập trung tại khu vực trung tâm của dự án. Độ cao sẽ được giảm dần ra xung quanh. Cách bố trí như vậy sẽ tạo ra một tầm nhìn rộng và thoáng cho toàn khu dân cư.
- Khu dân cư Tân Đức được bố trí mặt bằng theo các nguyên tắc:
 - Kinh tế tiết kiệm : Sử dụng những lợi thế sẵn có về giao thông, cấp điện, nước, lợi dụng các kênh rạch để thoát nước và xây dựng các tuyến cống để giảm kinh phí đầu tư. Việc phân kỳ xây dựng phải đảm bảo tính tổng thể và liên tục, tránh cái sau ảnh hưởng đến cái trước gây lãng phí.
 - An toàn : Quy hoạch giao thông hợp lý, tổ chức tốt hệ thống phòng cháy chữa cháy, bảo vệ an ninh khu vực, có biện pháp kiểm soát ô nhiễm môi trường.
 - Mỹ quan : Xây dựng khu dân cư phải tạo được vẻ mỹ quan trong khu vực, kết hợp hài hòa giữa các công trình thuộc các khu chức năng khác nhau, kết hợp giữa công trình xây dựng với sân bãi, công viên cây xanh.
 - Phát triển : Dành một phần diện tích dự phòng cho việc phát triển lâu dài, có phần đầu tư thích đáng cho các công trình công cộng, cơ sở hạ tầng xã hội để bảo vệ sức khỏe cho cán bộ công nhân viên và nhân dân trong và ngoài khu.

b2. Quan điểm kiến trúc – quy hoạch khu chung cư:

Hiện nay, tốc độ gia tăng dân số của TPHCM và Long An khá cao trong khi đất đai là nguồn tài nguyên hữu hạn. Vì thế xây dựng chung cư là một tất yếu nhằm tạo ra cảnh quan đẹp, giảm mật độ xây dựng, tạo ra nhiều chỗ ở hơn cho người dân đồng thời việc xây dựng các công trình công cộng (công viên cây xanh, trung tâm thể dục thể thao ...) xung quang và khoảng không gian giữa các dãy chung cư sẽ tạo một môi trường tốt hơn cho khu chung cư.

- Quan điểm kiến trúc:
 - + Khu chung cư được thiết kế và xây dựng khang trang hiện đại kết hợp giữa kinh doanh căn hộ cao cấp và đầu tư xây dựng căn hộ cho người lao động có thu nhập thấp thuê hoặc mua cùng các tiện nghi làm việc nghỉ ngơi, giải trí như sân bãi thể thao, công viên cây xanh ...
 - + Khu chung cư được thiết kế tạo môi trường yên tĩnh và đẹp cho cán bộ công nhân viên KCN thuê, mua kết hợp bố trí các công trình thể thao, công viên cây xanh, khu vui chơi giải trí tại khu vực trung tâm từng cụm chung cư tạo không gian thoáng đãng, bổ sung mỹ quan toàn khu dân cư.
 - + Khu chung cư được thiết kế đẹp đảm bảo tính hài hòa với các công trình lân cận.
 - + Việc xây dựng khu chung cư phải đảm bảo các quá trình an toàn trong xây dựng.
- Kỹ thuật xây dựng:
 - + Kiến trúc hiện đại.
 - + Công trình cao 3-5 tầng, nền móng kiên cố xử lý bằng móng bè, móng cọc bê tông hay cọc ngòi bê tông.
 - + Khu nhà sàn lầu bằng bê tông cốt thép toàn khối.
 - + Xây dựng theo đúng qui trình, qui phạm và đảm bảo an toàn lao động trong suốt quá trình thi công.
- Trang trí mỹ thuật:

Phần trang trí bên ngoài công trình được xây dựng nhằm tôn tạo công trình và hài hòa với khu vực lân cận. Toàn bộ nội thất bên trong chung cư ngoài việc trang trí bằng sự phối hợp màu sắc các vật liệu và trang bị còn được

chú ý thiết kế với việc tạo các không gian cây xanh, hoa kiểng ... Bên trong các phòng tùy theo chức năng của mỗi phòng để trang trí nội thất thích hợp.

c- Phân khu chức năng :

Dựa trên công năng sử dụng, toàn bộ dự án sẽ được phân thành các khu chức năng chính như sau:

1. **Khu tập thể và Nhà liên kế :** Dự kiến quy hoạch khoảng **70** ha đất xây dựng nhà ở dành cho đối tượng là những người lao động có thu nhập thấp. Tuy nhiên mọi tiện ích về hạ tầng đều được xây dựng hoàn thiện như các khu vực khác của dự án. Do đó công ty dự kiến sẽ có chính sách bù đắp trong nội bộ để đảm bảo giá thành tương đối phù hợp với những đối tượng có thu nhập không cao. Có thể Công ty sẽ áp dụng đưa ra một số chính sách ưu đãi trên nguyên tắc không tính đến lợi nhuận. Do đó khu vực này sẽ chỉ dành ưu tiên giải quyết cho các đối tượng :
 - Các nhà đầu tư đã và đang đầu tư vào khu công nghiệp Tân Đức cần xây dựng nhà ở cho CNV của họ.
 - Các hộ nông dân nằm trong khu vực bị giải tỏa được ưu tiên hóa đổi đất ruộng lấy đất xây dựng, tuy nhiên mức không chế cũng như các chính sách đi kèm sẽ được trình bày cụ thể ở phần Phương án đền bù giải tỏa.
 - Các CBCNV, cán bộ hưu trí mất sức của Huyện Đức hòa.
2. **Khu nhà vườn :** với diện tích dự kiến là **50.4** ha, xây dựng các nhà liên kế có quy mô khoảng 80-104 m²/căn. Cơ chế dự kiến áp dụng hai phương thức: Sẽ dành khoảng 1/3 diện tích nền nhà để bán khuyến mãi cho những người tham gia mua sớm. Phần còn lại sẽ được xây dựng nhà hoàn chỉnh để bán rộng rãi. cụ thể bao gồm

– Nhà vườn :

10 m x 20 m (DT đất : 200 m² , DTXD : 105 m²)

15 m x 20 m (DT đất : 300 m² , DTXD : 120 m²)

– Chung cư : 3 tầng (1 trệt + 3 lầu), diện tích 15.5 ha

Khu đô thị Tân Đức được hình thành với mục đích hàng đầu là phục vụ cho nhu cầu về nhà ở của Khu công nghiệp Tân Tạo. Đặc biệt trong khu công nghiệp Tân Đức có quy hoạch xây dựng một Trung tâm Công nghệ thông tin. Do đó khu nhà ở dành cho chuyên gia sẽ được xây dựng với cơ sở hạ tầng hiện đại, mạng Intranet nội bộ nối kết với Khu Công nghiệp Tân Đức có thể được xây dựng để nhằm tạo các tiện ích hiện đại, tiên tiến nhất phục vụ cho các chuyên gia cao cấp làm việc trong các Trung tâm Công nghệ tin học cũng như trong các nhà máy trong khu CN. Khu căn hộ cao cấp sẽ được bố trí tại những vị trí có cảnh quan đẹp để xây dựng các biệt thự rộng rãi, đạt tiêu chuẩn như các nước tiên tiến, do đó quy mô cho mỗi căn hộ có khuôn viên tối thiểu 200 m². Ở những cụm căn hộ sẽ xây dựng hồ bơi lớn, sân tennis v.v.. dành phục vụ cho dân cư trong cụm dân cư này. Có thể cũng sẽ dành 1/3 diện tích nền nhà bán khuyến mãi cho mọi người dân có nhu cầu tự xây dựng theo sự hướng dẫn quy hoạch chung của toàn khu. Phần còn lại sẽ được xây dựng nhà hoàn chỉnh để bán.

3. **Khu trung tâm, công trình công cộng :** Dự kiến quy hoạch 76 ha để xây dựng cụm tổ hợp văn phòng, khách sạn, trường học, trạm y tế, chợ v.v...

Đặc biệt, để phát triển nguồn nhân sự phục vụ không chỉ riêng cho KCN Tân đức mà còn dành cho các cụm KCN khác, công ty cũng dành ra 43.8 ha để xây dựng trường Cao đẳng tư thục Đông Nam Á . Việc thành lập *Trường Cao đẳng Công nghệ và Ứng dụng Đông Nam Á* nhằm đạt các mục tiêu sau đây :

. Đào tạo những người lao động trẻ có trình độ kỹ năng nghề cao, đáp ứng nhanh chóng và kịp thời cho nhu cầu phát triển kinh tế – xã hội của thành phố và khu vực.

. Cung ứng nguồn nhân lực cho các Khu công nghiệp, Khu chế xuất, trước hết ở tỉnh Long An và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu và đặc biệt là cho cả thành phố Hồ Chí Minh...

. Đào tạo lực lượng công nhân trẻ làm việc chuyên môn hóa cho các cơ sở sản xuất công nghiệp.

. Phương pháp giáo dục mà Trường áp dụng là phương pháp phát huy tính tích cực, tự giác, chủ động, tư duy sáng tạo của người học, bồi dưỡng năng lực tự học, lòng say mê học tập và ý chí vươn lên.

. Cung cấp kiến thức, kỹ năng cho sinh viên tốt nghiệp Cao đẳng có điều kiện tiếp tục học đại học.

. Tạo ra sự cạnh tranh lành mạnh với các trường cùng cấp, cùng ngành trên cơ sở đảm bảo chất lượng và uy tín.

. Xây dựng thương hiệu *Trường Cao đẳng Tư thực Công nghệ và Ứng dụng Đông Nam Á* trở thành trường cao đẳng có chất lượng cao về khoa học, công nghệ trong cả nước.

. Phát triển chương trình đào tạo và tạo điều kiện cho mọi thành phần được tiếp cận với khoa học công nghệ, thường xuyên cập nhật kiến thức mới về sự phát triển của ngành và có tính liên thông đến trình độ đại học.

4. **Khu công viên cây xanh:** Chiếm diện tích khoảng 18 ha, bình quân từ 8-9 m²/mỗi đầu người. Với tiêu chuẩn này gần tương đương với khu đô thị của Singapore. Hiện nay khu vực dự án được xây dựng trên một vùng đất ruộng trồng sinh lầy, hầu như quanh năm ngập mặn. Do đó toàn bộ mảng sinh thái gần như không có gì, do đó chúng ta sẽ phải bắt đầu đồng bộ ngay trong quá trình xây dựng các cơ sở hạ tầng. Có những khu vực cần cây xanh to, có thể phải được đưa từ những nơi khác về.
5. **Đường xá và các tiện ích hạ tầng nội bộ:** Đường giao thông dự kiến chiếm khoảng gần 25 ha chiếm trên 25% diện tích tự nhiên của dự án. Đặc biệt có con đường đại lộ trung tâm kéo dài đến tận cuối khu vực dự án, chia khu đô thị thành hai phần. Trong tương lai đây sẽ là Đại lộ chính cùng với 04 con đường chạy suốt khu đô thị có đủ sức kết nối vào các khu vực khác của Tỉnh Long An trong tương lai.

d- Đặc điểm bố trí :

- Bố trí các tuyến giao thông chính tạo thành góc vuông và góc tù, tránh góc nhọn, một phần dựa vào đường thẳng góc với các tuyến tải điện.
- Tạo được khoảng xanh và không xanh, trồng trước các trung tâm công cộng.
- Bố trí các tuyến đường thọc sâu vào khu đất kèm với các trung tâm công cộng bám theo tuyến tạo thuận lợi cho việc xây dựng ở giai đoạn đầu.
- Phân bố các tuyến đường phải tạo cho các công trình có hướng thuận lợi về nắng và gió.

PHẦN II
QUY HOẠCH XÂY DỰNG
KHU CÔNG NGHIỆP - DÂN CƯ - DỊCH VỤ ĐỨC HÒA

I. TÍNH CHẤT CHỨC NĂNG KHU QUY HOẠCH:

Khu dân cư Tân Đức giai đoạn 2 gồm 348ha với các điều kiện kinh tế xã hội và vị trí địa bàn như đã nêu trên, Khu quy hoạch sẽ rất thuận lợi cho việc phát triển công nghiệp. Cùng với sự ra đời của Khu Công Nghiệp, Khu dân cư và vui chơi giải trí cũng sẽ hình thành và phát triển để đáp ứng các nhu cầu dân sinh đô thị, hỗ trợ cho Khu công nghiệp, phát triển hệ thống giao thông thủy bộ.

II. CÁC YÊU CẦU CHUNG

Việc xây dựng Khu quy hoạch cần đạt các yêu cầu sau :

- Xác định các Khu đất thuận lợi cho xây dựng và sử dụng, bảo đảm quan hệ hợp lý giữa Khu công nghiệp và Khu nhà ở đảm bảo vệ sinh môi trường, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ;
- Đảm bảo tính kinh tế, tính liên tục trong xây dựng và khai thác Khu công nghiệp, Khu ở, Khu trung tâm và các công trình phúc lợi công cộng;
- Cải thiện vi khí hậu và trạng thái vệ sinh môi trường bằng các biện pháp quy hoạch kiến trúc phù hợp với các giải pháp tổ chức hệ thống kỹ thuật đô thị;
- Tổ chức các lô đất thích hợp với điều kiện thu hút đầu tư trong nước và quốc tế;
- Đảm bảo xây dựng một Khu đô thị văn minh hiện đại mang phong cách Việt Nam.

III. ĐỊNH HƯỚNG CHUNG TỔNG MẶT BẰNG KHU QUY HOẠCH

1. Giải pháp thiết kế:

a. Cơ cấu chức năng và mô hình không gian kiến trúc quy hoạch

Khu 348ha được chia thành 3 khu A, B, C có dân số và diện tích như sau:

HẠNG MỤC	DÂN SỐ (dân)	DIỆN TÍCH (ha)	TỶ LỆ (%)
ĐẤT KHU DÂN CƯ GIAI ĐOẠN 2	39010	348,0021	100,0000
ĐẤT NGOÀI QUY HOẠCH		7,4595	
1.1 ĐẤT DÂN CƯ KHU A	12465	107,5347	30,9006
1.2 ĐẤT DÂN CƯ KHU B	15230	121,2038	34,8285
1.3 ĐẤT DÂN CƯ KHU C	11315	119,2636	34,2709

- Khu A có trung tâm Hành chính, Văn hóa, Thể dục thể thao, Trường cấp 3, Mẫu giáo, Chung Cư 3 tầng, Khu dân cư được bố trí các nhóm nhà (5x 25)m, Biệt thự vườn (12x 25)m thành từng cụm riêng biệt giới hạn bởi các trục đường giao thông khu ở. Khu vực, liên vùng.
- Khu B có Trung tâm thương mại, Nhà trẻ Mẫu giáo, Trường PTCS cấp 1, 2, Trạm Xử lý nước thải, Chung Cư 3 tầng dành cho người có thu nhập thấp, Khu nhà phố (5x 25)m, Biệt thự vườn (12x 25)m
- Khu C có Trung tâm thương mại, Nhà trẻ Mẫu giáo, Trường PTCS cấp 1, 2, Trường Cao Đẳng Tư Thục Đồng Nam Á, Khu dân cư bố trí theo cụm nhà phố (5x 25)m, Biệt thự vườn (12x 25)m
- Khu dân cư Tân Đức hình thành theo từng lô phố, nhóm nhà nằm dọc theo các trục đường tạo thành cụm dân cư tập trung có không gian kiến trúc hiện đại, công trình công cộng bao gồm giáo dục hành chính, công viên cây xanh, khu thể dục thể thao có hệ thống kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chung mang phong cách của một đô thị mới hiện đại

b. Giao thông

- Mạng lưới giao thông của Khu dân cư Tân Đức giai đoạn 2 được tổ chức theo hai hướng chính Đông Tây và Nam Bắc, các trục đường được bố trí song song và vuông góc với Tỉnh lộ 824 và Tỉnh lộ 830 thuận lợi cho việc giao thông trong khu vực và liên hệ các vùng lân cận.
- Kết cấu hạ tầng được thiết kế tuân thủ theo tiêu chuẩn Việt Nam bao gồm các hệ thống Cấp nước, PCCC, Thoát nước mưa, Thoát nước thải, các nguồn nước thải đều được xử lý trước khi thải ra sông rạch. Ngoài ra các dịch vụ cung cấp điện, điện thoại, hệ thống cáp quang đều được bố trí các trạm, hộp đấu nối chờ sẵn theo từng cụm dân cư, công trình công cộng dọc theo các tuyến giao thông.

2. Ưu – nhược điểm:

a. Ưu điểm:

- Liên hệ tiểu khu giữa các nhóm nhà và liên hệ vùng giữa Khu công nghiệp và Khu dân cư tốt qua các trục chính 20m, 30m, 38m, 44m.
- Thuận lợi cho việc phát triển dự án phân theo từng đợt xây dựng.

b. Nhược điểm:

Mạng lưới giao thông phân chia theo dạng ô cờ tạo sự đơn điệu trong tư tưởng thiết kế quy hoạch đô thị.

IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA ĐỒ ÁN

- Các chỉ tiêu về mật độ cư trú:
 - + Đất ở mật độ cao : 400 - 450 người/ha
 - + Đất ở mật độ trung bình : 300 - 350 người/ha
 - + Đất ở mật độ thấp : 250 - 300 người/ha
- Các chỉ tiêu khác:
 - + Tầng cao xây dựng nhà ở trung bình : 2 - 5 tầng
 - + Diện tích cư trú bình quân : 15 -18m² sàn / người
 - + Tiêu chuẩn đất dân dụng bình quân : 61 -78m²/người

V. BỐ CỤC QUY HOẠCH KIẾN TRÚC VÀ Hạ TẦNG KỸ THUẬT

1. Các tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật chính :

a. Các tiêu chuẩn:

- Tầng cao xây dựng nhà ở trung bình : 3,5 tầng;
- Diện tích cư trú bình quân : 18m² sàn /người;
- Tiêu chuẩn đất dân dụng bình quân : 72,85m²/người;
- Chỉ giới xây dựng:
 - + Đối với nhà phố : $\geq 3m$ (sân trước)
: $\geq 2m$ (sân sau)
 - + Đối với nhà liên kế vườn : $\geq 3m$ (sân trước)
: $\geq 2m$ (sân sau)
 - + Đối với chung cư cao tầng :
- Khoảng lùi mặt tiền (theo lộ giới đường và qui mô công trình đảm bảo mỹ quan và cảnh quan trục đường);
- Khoảng cách giữa hai dãy nhà : $\geq 1,5 H$ (H : chiều cao công trình).
- Mật độ xây dựng 50% và được thay đổi theo thời gian phát triển đô thị.

b. Hình thức kiến trúc:

- + Hiện đại, mỹ thuật, công năng hợp lý;
- + Kết cấu Khung BTCT, mái BTCT hay ngói, tường gạch;
- + Chiều cao tối thiểu tầng trệt : $\geq 3,8m$.
- + Chiều cao tối thiểu tầng lầu : $\geq 3,4m$

c. Màu sắc công trình:

- Màu sắc phù hợp với khí hậu nhiệt đới.

d. Cây xanh:

- Tận dụng các khoảng lùi sân, bồn hoa, sân thượng... để trồng cây xanh.

e. Công trình công cộng:

- Hình thức kiến trúc bền vững, hiện đại, mỹ thuật;
- Kết cấu móng cột, đà sàn BTCT, tường gạch, mái BTCT hay mái ngói;
- Công năng tích dụng, lưu ý tới các yếu tố khí hậu;
- Chiều cao tối thiểu tầng trệt là $\geq 3.8m$;
- Chỉ giới xây dựng: tuân thủ quy định xây dựng Việt Nam;
- Từng công trình phải dành diện tích theo qui định để bố trí cây xanh.

f. Công viên vườn hoa cây xanh:

- Tính chất:

- + Cải thiện vi khí hậu;
- + Hoàn thiện kỹ thuật đô thị, phân cách giao thông;
- + Góp phần cải tạo cảnh quan đô thị.
 - Bố cục công viên gồm các Khu chức năng như sau:
- + Khu động: Khu thiếu nhi, Khu TDTT kết hợp biểu diễn văn nghệ ngoài trời... ;
- + Khu tĩnh: lối đi dạo, chòi nghỉ, cây xanh, mặt nước ... ;
 - Cơ sở quy hoạch:
- + 65 – 70% : cây xanh
- + 10 – 15% : đường nội bộ
- + 05 – 10% : sân bãi
- + 03 – 05% : công trình phục vụ

g. Hạ tầng kỹ thuật:

Các tuyến giao thông dự kiến phần lề từ 3m đến 5m làm hành lang kỹ thuật :

- + Thoát nước ;
- + Cấp nước;
- + Cấp điện, điện thoại.

2. Tính toán quy mô dân số:

Quy mô dân số : (tính toán theo quy mô đất Khu dân cư);

Khu quy hoạch có thể được xem là đô thị loại 4, có chỉ tiêu đất toàn Khu dân cư là 61-78m²/người (chọn 88,71m²/người);

Khu dân cư có quy mô : 348 ha;

$$\text{Dân cư ước tính là : } N_t = \frac{3.480.000}{88,71} = 39.229 \text{ (dân).}$$

3. Cơ cấu tổ chức quy hoạch Khu dân dụng:

3.1 Đất công trình công cộng:

Các công trình công cộng được bố trí tại các điểm nhấn đô thị: giao điểm giữa các trục chính, bao gồm :

- Trường dạy nghề có Khu ký túc xá cho công nhân bố trí tiếp giáp với Khu công nghiệp;
- Các trung tâm thương mại, chợ: bố trí ở Khu vực tiếp giáp giữa Khu công nghiệp và Khu dân cư;
- Nhà trẻ mẫu giáo được bố trí tại trung tâm để đảm bảo bán kính phục vụ.

Công trình công cộng trong Khu ở bố trí tại trung tâm Khu ở, bảo đảm bán kính phục vụ < 500m cho người dân.

Bảng 02 : Chỉ tiêu sử dụng đất Khu dân cư Giai đoạn2

TT	HẠNG MỤC	DIỆN TÍCH HA	TỶ LỆ %
1	ĐẤT KHU DÂN CƯ GIAI ĐOẠN 2	348,0021	100,0000
	1.1 ĐẤT DÂN CƯ KHU A	107,5347	30,9006
	1.2 ĐẤT DÂN CƯ KHU B	121,2038	34,8285
	1.3 ĐẤT DÂN CƯ KHU C	119,2636	34,2709
2	ĐẤT DÂN CƯ KHU A	107,5347	100,0000
	2.1. ĐẤT KHU NHÀ Ở	40,4620	37,6269
	a. ĐẤT NHÀ PHỐ	25,2594	23,4895
	b. ĐẤT NHÀ VƯỜN	11,0850	10,3083
	c. ĐẤT CHUNG CƯ	4,1176	3,8291

	2.2. ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	13,1913	12,2670
	a. ĐẤT HÀNH CHÁNH	4,3691	
	b. ĐẤT GIÁO DỤC	8,2880	
	C. ĐẤT Y TẾ	0,5342	
	2.3. ĐẤT GIAO THÔNG	31,5105	29,3026
	2.4. ĐẤT CÂY XANH	21,7709	20,2455
	2.5. ĐẤT CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT ĐẦU MỐI	0,6000	0,5580
3	ĐẤT DÂN CƯ KHU B	121,2038	100,0000
	3.1. ĐẤT KHU NHÀ Ở	60,4729	49,8936
	a. ĐẤT NHÀ PHỐ	23,1750	19,1207
	b. ĐẤT NHÀ VƯỜN	33,3300	27,4991
	c. ĐẤT CHUNG CƯ	3,9679	3,2737
	3.2. ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	6,8377	5,6415
	a. ĐẤT GIÁO DỤC	4,2941	3,5429
	b. ĐẤT Y TẾ	0,5550	0,4579
	C. ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	1,9886	1,6407
	3.3. ĐẤT GIAO THÔNG	41,5130	34,2506
	3.4. ĐẤT CÂY XANH	11,0195	9,0917
	3.5. ĐẤT CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT ĐẦU MỐI	1,3607	1,1227
4	ĐẤT DÂN CƯ KHU C	119,2636	100,0000
	4.1. ĐẤT KHU NHÀ Ở	35,5460	29,8046
	a. ĐẤT NHÀ PHỐ	22,1077	18,5368
	b. ĐẤT NHÀ VƯỜN	5,9849	5,0182
	c. ĐẤT CHUNG CƯ	7,4534	6,2495
	4.2. ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	56,0521	46,9985
	a. ĐẤT GIÁO DỤC	3,8642	3,2400
	b. ĐẤT Y TẾ	0,5550	0,4654
	C. ĐẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ	7,8654	6,5950
	d. ĐẤT TRƯỜNG CAO ĐẲNG TƯ THỰC	43,7675	36,6981
	4.3. ĐẤT GIAO THÔNG	25,7927	21,6266
	4.4. ĐẤT CÂY XANH	1,8728	1,5703

3.2 Đất Khu ở:

Trong Khu nhà ở đều bố trí các trung tâm là các công trình cộng đồng cấp cơ sở: nhà trẻ, mẫu giáo, trường dạy nghề, công trình thương mại... ở vị trí trung tâm, bảo đảm bán kính sử dụng 500-700m cho người dân.

Khu Dân Cư Tân Đức - giai Đoạn 2 với các chỉ tiêu như sau:

Chỉ tiêu sử dụng đất ở

Khu ở bố trí hỗn hợp gồm các loại nhà : nhà vườn, căn phố, chung cư. Quy mô các lô đất :

	Diện tích	Tiêu chuẩn	Mật độ XD
- Nhà vườn	250 – 450 m ²	15 - 18m ² /ng	14.48 %
- Nhà phố kết hợp với mua bán nhỏ	100 – 150 m ²	15 - 18m ² /ng	20.27 %
- Khu chung cư	< 5 tầng	12 - 15m ² /ng	04.47%

Các công viên cây xanh được bố trí xen kẽ trong các Khu ở (tiêu chuẩn cây xanh trong các Khu ở chiếm từ 2,6 đến 3,6m²/người) vừa tạo vi khí hậu trong lành vừa đảm bảo nhu cầu nghỉ ngơi cho dân cư.

3.3 Cây xanh trong Khu quy hoạch:

- Khu dân cư Tân Đức giai đoạn 2 với quy mô dân số 39.000 dân, tổng diện tích 348ha, có diện tích cây xanh công cộng là 34,6605ha;

- Ngoài ra còn có cây xanh chuyên dùng trong các công trình công cộng : Trường học, Khu chung cư, Trung tâm thương mại, và cây xanh trong từng căn hộ, cây xanh đường phố và cây xanh xen kẽ trong các nhóm nhà ở tạo thành một mạng cây xanh hoàn chỉnh.

Bảng 03 : Bảng cân bằng đất dân dụng

HẠNG MỤC	CHỈ TIÊU (M ² /NGƯỜI)	TIÊU CHUẨN (M ² /NGƯỜI)	DIỆN TÍCH (Ha)	TỶ LỆ %
ĐẤT KHU DÂN CƯ	61 - 78	88,71	348,0000	100,00
1. ĐẤT KHU NHÀ Ở	35 - 45	34,99	136,4864	39,22
ĐẤT KHU NHÀ PHỐ			70,5421	
ĐẤT KHU NHÀ VƯỜN			50,4053	
ĐẤT KHU CHUNG CƯ			15,5390	
2. ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	3 - 4	19,50	76,0810	21,86
ĐẤT HÀNH CHÍNH			4,3691	
ĐẤT Y TẾ			1,6442	
ĐẤT THƯƠNG MẠI- DỊCH VỤ			9,8539	
ĐẤT GIÁO DỤC			16,4463	
ĐẤT TRƯỜNG CAO ĐẲNG TƯ THỰC ĐÔNG NAM Á			43,7675	
3. ĐẤT GIAO THÔNG	16 - 20	25,33	98,8114	28,39
LÒNG ĐƯỜNG				
VỈA HÈ				
4. ĐẤT CÂY XANH	7 - 9	8,89	34,6605	9,96
5. ĐẤT CÔNG TRÌNH KỸ THUẬT ĐẦU MỐI			1,9607	0,56

VI. TỔ CHỨC QUY HOẠCH KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

- Khu trung tâm đô thị nằm trên các trục giao thông chính tạo thành một cảnh quan chung của đô thị, nhà căn phố được bố trí ven các trục chính, để có thể kết hợp mua bán, dịch vụ;
- Các công trình công cộng cấp cơ sở : nhà trẻ, mẫu giáo, trường dạy nghề ; công trình thương mại ... ở vị trí trung tâm, bảo đảm bán kính sử dụng 500 - 700m thuận lợi việc đi lại cho người dân;
- Về nhà ở, tổ chức các loại hình gồm :
 - + Chung cư cao tầng bố trí tại các giao điểm của các trục giao thông và trên các trục giao thông chính, vừa tạo điểm nhấn cho các trục đường vừa là đất dự trữ cho dân cư phát triển;
 - + Nhà vườn bố trí ở lớp trong, yên tĩnh, giá đất giảm có thể chia các lô có diện tích lớn;
 - + Công trình công cộng: trong Khu ở bố trí tại trung tâm Khu ở, bảo đảm bán kính phục vụ < 500 m cho người dân bao gồm 1 trường mẫu giáo từ 3 –5 nhóm, diện tích 1.2ha;

- + Trường dạy nghề có Khu ký túc xá cho công nhân bố trí tiếp giáp với Khu công nghiệp, thuận tiện cho công nhân đi lại và sử dụng;
- + Trung tâm thương mại, chợ : bố trí ở khu vực trung tâm của khu dân cư phục vụ cho luồng người từ Khu công nghiệp về và trong Khu dân cư.
- + Đất cây xanh : Các công viên cây xanh được bố trí xen kẽ trong các Khu ở, vừa tạo vi khí hậu trong lành vừa đảm bảo nhu cầu nghỉ ngơi cho dân cư;
- + Với quy mô dân số là 39.000 dân, Khu dân cư có diện tích cây xanh công cộng là 34,6605ha.

1. Các yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:

a. Chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng:

Chọn cao độ xây dựng $H \geq 2.00$ m cho Khu dân cư, do địa hình thấp chủ yếu là đất ruộng nên phần lớn diện tích phải san nền, nền trong từng Khu vực được đắp cao hơn mặt đường để thuận lợi cho việc thoát nước. Để nhằm giảm bớt phần nào khối lượng san nền, thì xung quanh các Khu xây dựng đào một số đoạn kênh, mương và hồ vừa giải quyết một phần đất đắp vừa tạo thuận lợi cho việc thoát nước mặt cho Khu xây dựng.

b. Thoát nước mưa:

Giải pháp thoát nước mưa cho Khu dân cư được thiết kế là hệ thống cống bê tông thoát riêng, nước mưa của Khu quy hoạch được thu vào hồ ga sau đó chảy vào kênh đào dọc theo trục đường 35A rộng 20m theo dòng chảy dẫn ra Kênh An Hạ và sông Vàm Cỏ Đông và các kênh hồ mới đào;

c. Giao thông:

Đại lộ Đức Hòa nối từ tỉnh lộ 830 là trục trung tâm của Khu quy hoạch, lộ giới 44m

- Đường chính đô thị : lộ giới 30m
- Đường chính Khu vực : lộ giới 24m
- Đường Khu vực : lộ giới 20m
- Đường Khu ở : lộ giới 16m và 12m

d. Cấp nước:

Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt : $q_{sh} = 150 \text{ lít/người.ngày}$;

Lưu lượng mạng lưới cấp nước được tính toán theo nguyên tắc cộng dồn từ các nhánh cuối mạng và được phân bố trên tuyến chính ứng với vòng đó bao gồm các loại lưu lượng nước dùng cho sinh hoạt, lưu lượng nước PCCC, lưu lượng nước tưới cây xanh, lưu lượng nước tưới đường, lưu lượng tính đến sự rò rỉ và lưu lượng tự sử dụng trong nhà máy cấp nước. dựa trên cơ sở sau:

- Dân số tổng cộng giai đoạn 2 : 39 010 người
- Tiêu chuẩn dùng nước trung bình: $q_{tb} = 150 \text{ lít/người/ngày}$
- Lưu lượng trung bình ngày : $Q_{\text{ngày.tb}} = 39\,010 \cdot 150 / 1000 = 5851,5 \text{ m}^3/\text{ngày}$
- Lưu lượng ngày dùng nhiều nhất :
- $Q_{\text{ngày.max}} = 1.4 \cdot Q_{\text{ngày.tb}} = 1.4 \cdot 5851,5 = 8192,1 \text{ m}^3/\text{ngày}$
- Lưu lượng giờ cao điểm :
- $q_{\text{giờ.max}} = 1.5 \cdot Q_{\text{ngày.max}} / 24 = 1.5 \cdot 8192,1 / 24 = 512 \text{ m}^3/\text{giờ}$
- Lưu lượng tính theo l/s :
- $q(l/s) = Q_{\text{giờ.max}} / 3.6 = 0,512 / 3600 = 142.2 \text{ l/s}$
- Lưu lượng tưới cây xanh :
- $q_{t.cx} = 10 \cdot q_t \cdot F_{t.cx} = 10 \cdot 4 \cdot 34.6604 = 1386.41 \text{ m}^3/\text{ngđ} = 16.05 \text{ l/s}$.
- Lưu lượng tưới rửa đường :
- $q_{t.đ} = 10 \cdot q_{tđ} \cdot F_{tđ} = 10 \cdot 1.2 \cdot 98.8114 = 1185.74 \text{ m}^3/\text{ngđ} = 13.72 \text{ l/s}$.
- Lưu lượng chữa cháy :
- $q_{cc} = 2 \cdot 20 = 40 \text{ l/s}$ (Số dân > 50 000, F > 150 Ha -> Hai đám cháy xảy ra đồng thời)
- Lưu lượng tổng cộng :
- $q = q(l/s) + q_{t.đ} + q_{t.cx} + q_{cc} = 142.2 + 16.05 + 13.72 + 40 = 212.42 \text{ l/s}$
- Lưu lượng tính toán khi có kể đến sự mất mát do rò rỉ, và lượng nước tự dùng cho nhà máy nước : $q_{tt} = 1.1 \cdot 1.05 \cdot q = 1.1 \cdot 1.05 \cdot 212.42 = 245.345 \text{ l/s}$

Vị trí Nhà máy nước được chọn ở phía Đông Bắc Khu dân cư. Tại nhà máy nước có bố trí 1 đài nước. Do sử dụng thiết bị biến tần cho động cơ điện các máy bơm nên dung tích đài nước không cần lớn, lấy bằng 0,75% công suất cấp nước. Chọn đài nước dung tích $W = 333 \text{ m}^3$; $H = 20\text{m}$.

e. Thoát nước bẩn

- Tiêu chuẩn nước thải sinh hoạt : 150 lít/người.ngày đêm
- Lưu lượng nước thải khu dân cư (GD 1).

$$Q = 0.8 \cdot q \cdot S \cdot K \text{ (l/s)} = 1886 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$$

Trong đó:

$q = 150$ (lít/người ngày đêm): Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt theo đầu người.

$S = 10480$ (người) số dân tính toán theo quy hoạch khu dân cư GD 1.

$K = 1.5$ hệ số không điều hòa.

- Lưu lượng nước thải khu dân cư (GD2):

$$Q = 0.8 \cdot q \cdot S \cdot K \text{ (l/s)} = 7022 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$$

Trong đó:

$q = 150$ (lít/người ngày đêm): Tiêu chuẩn cấp nước theo đầu người.

$S = 39010$ (người): số dân tính toán theo quy hoạch khu dân cư GD2

$K = 1.5$: hệ số không điều hòa.

Lưu lượng nước thải toàn khu dân cư bao gồm giai đoạn 1 và giai đoạn 2

$$1886 \text{ m}^3/\text{ngày đêm} + 7022 \text{ m}^3/\text{ngày đêm} = 8908 \text{ m}^3/\text{ngày đêm}$$

Trạm xử lý nước thải có công suất $12.000 \text{ m}^3/\text{ng}$; diện tích $F = 1,3607 \text{ ha}$ Vị trí trạm xử lý nước thải sinh hoạt được đặt ở Khu cây xanh giữa Khu dân cư & Khu dịch vụ TDTT, thuận tiện cho việc xả nước ra kênh An Hạ.

f. Giải pháp quy hoạch vệ sinh môi trường:

- Rác sinh hoạt:
 - + Gian đoạn 1 : $10.480 \text{ ng} \times 0,7 \text{ kg/người.ng} = 7,33 \text{ tấn /ng}$
 - + Gian đoạn 2 : $39.010 \text{ ng} \times 1 \text{ kg/người.ng} = 39 \text{ tấn /ng}$
 - + Thực hiện phân loại rác ngay từ hộ gia đình
 - + Tổ chức các xe thu gom rác
 - + Tới bãi rác chung: rác hữu cơ được chuyển vào bộ rác ép kín (không gây mùi, không gây ô nhiễm) sau đó sẽ được chuyển đến bãi rác chung của Tỉnh để xử lý.
- Bãi rác chung của Khu công nghiệp – Khu dân cư :
 - + Có diện tích $F = 1,1368$ nằm cạnh trạm xử lý nước thải. Nơi đây sẽ bố trí bộ rác ép kín, các nhà kho chứa rác vỏ cơ và sân bãi để chứa và phân loại rác.

g. Cấp điện :

Công suất yêu cầu : 64.598 kW ;

Tuyến trung thế cấp điện cho Khu dân cư là đường dây trên không. Trong Khu này sẽ đặt các trạm hạ thế tập trung (loại trong nhà và ngoài trời), điện áp $22/0,4 \text{ kV}$ để cấp điện cho các hộ tiêu thụ;

Mạng lưới cấp điện hạ thế trong Khu dân cư có cấp điện áp là $380/220 \text{ V}$, 3 pha 4 dây, trung tính trực tiếp nối đất, sử dụng cáp điện vận xoắn (cáp ABC), đi trên trụ bê tông ly tâm cao $8,4 \text{ mét}$, khoảng cách trụ là $25-30 \text{ mét}$. Tuyến đèn đường đi chung với tuyến cấp điện hạ thế trên cùng hàng trụ điện, sử dụng đèn cao áp Sodium $220 \text{ V}-250 \text{ W}$.

h. Thông tin kiến lực :

Xây dựng và lắp đặt 1 tổng đài với dung lượng 15.000 số tại Bưu điện trong Khu vực;

Dự kiến sẽ lắp đặt 6 trạm truyền dẫn cáp quang có dung lượng 2.400 đôi và 2 trạm truyền dẫn cáp quang có dung lượng 1200 đôi ở những nơi tập trung đông dân và được phân bố rộng khắp trên toàn Khu vực;

Lắp đặt tuyến cáp quang ngầm (có thể dùng phương thức truyền dẫn bằng vi ba) từ Bưu điện thị xã Tân An đến Khu vực dài khoảng 30 km hoặc có thể kéo tuyến cáp từ Bưu điện thị trấn Đức Hòa đến Bưu điện trong Khu vực dài khoảng 8 km);

Xây dựng tuyến cáp quang (đường ống và hố ga cáp) dài khoảng $20,8 \text{ km}$, cáp đồng nội bộ (đường ống và hố ga cáp) dài khoảng 35 km ;

Các đường cáp được chôn ngầm trên các trục đường lớn trong Khu vực và sử dụng các loại cáp : từ 300 đôi đến 1.200 đôi;

Tại các giao lộ được bố trí các tủ cáp có dung lượng lớn để thuận tiện cho việc lắp đặt các tủ cáp dưới 300 đôi và các tập điểm cho từng Khu vực sau này;

3.3 Tổ chức thực hiện:

3.3.1 Đơn vị thi công:

Công trình xây dựng Khu dân cư Tân Đức do Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển đô thị Tân Đức (TANDUC CITY CORP.) làm chủ đầu tư. Nguồn vốn để triển khai thực hiện công trình này chủ yếu là vốn tự có của Công ty. Công ty sẽ chọn hình thức tự làm hoặc tổ chức đấu thầu giữa các công ty xây dựng.

3.3.2 Biện pháp thi công:

Việc thi công Khu dân cư Tân Đức, công ty chọn phương án thi công chủ yếu bằng cơ giới kết hợp với thi công thủ công. Để đảm bảo an toàn lao động công ty sẽ tổ chức rào chắn và các biện pháp bảo vệ môi trường trong suốt quá trình thi công.

Về nguồn vốn để thực hiện việc thi công xây dựng công trình chủ yếu là nguồn vốn tự có của công ty nên không thể triển khai toàn bộ công trình một lúc. Do đó, công ty chọn phương án sau:

- Phương án chia nhỏ nhiều giai đoạn để thực hiện: chia dự án ra làm 4 giai đoạn để thực hiện theo phương pháp cuốn chiếu nghĩa là hoàn tất giai đoạn 1 tổ chức kinh doanh thu hồi vốn để thực hiện giai đoạn tiếp theo.
- Sử dụng nguồn vốn ứng trước của khách hàng để đầu tư và xây dựng, đẩy mạnh công tác tiếp thị tìm kiếm khách hàng có nhu cầu nhà ở, đặc biệt là các cơ quan, đơn vị trong Khu công nghiệp Tân Đức có nhu cầu xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên. Từ đó, công ty sẽ chủ động nắm chắc đầu vào đầu ra của hoạt động kinh doanh, đồng thời tạo vòng quay vốn nhanh chóng và hiệu quả. Hiện nay, công ty đã nhận được nhiều đơn đặt hàng của khách hàng.
- Với sự thành công của Khu công nghiệp Tân Tạo và Tân Đức trong vòng 10 năm. **Thương hiệu Tân Tạo và Tân Đức đã được minh chứng qua thời gian** và được nhiều nhà đầu tư và các tổ chức tài chính ủng hộ. Nhờ đó, việc huy động nguồn vốn qua khách hàng, ngân hàng cũng được nhiều thuận tiện.

Qua cách làm như trên Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển đô thị Tân Đức (TANDUC CITY CORP.) với nguồn vốn tuy không nhiều nhưng vẫn có thể triển khai thực hiện toàn bộ công trình.

3.3.3 Quản lý quy hoạch và thiết kế mẫu nhà:

Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển đô thị Tân Đức sẽ xây dựng một số nhà phố liên kế và nhà vườn tại một số trục đường chính để làm mẫu hướng dẫn khách hàng tự tổ chức xây dựng nhà đồng thời cũng nhằm bán cho các đối tượng có nhu cầu cấp bách về nhà ở và tăng thêm lợi nhuận cho công ty.

Đối với một số nền nhà chuyển nhượng cho các khách hàng, Công ty sẽ cung cấp các yêu cầu về thiết kế nhà phải tuân thủ nhằm đảm bảo tính mỹ quan, thống nhất và hài hòa về kiến trúc toàn khu vực.

3.4 . Phương thức xây dựng, trình tự xây dựng :

3.4.1. Phương thức xây dựng :

- Các Công ty thuộc Tân Tạo bỏ vốn đầu tư, xây dựng cơ sở hạ tầng sau đó ưu tiên bán lại nền đất cho các cán bộ công nhân viên, nhà đầu tư hiện đang hoạt động trong khu công nghiệp để xây dựng nhà ở cho nhân viên.
- Công ty xây dựng 1 số chung cư cao tầng với tiện nghi đạt tiêu chuẩn nhà nước, dành riêng cho cán bộ – công nhân viên có thu nhập thấp. Ngoài ra, Công ty còn đầu tư xây dựng các căn hộ cao cấp đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các chuyên gia nước ngoài sang làm việc tại Việt Nam. Nhà ở do người mua tự xây dựng là chủ yếu nhằm phát huy vốn nhân rồi trong dân. Việc xây dựng này sẽ phải tuân theo các quy hoạch đã được duyệt nhằm đảm bảo về mỹ quan chung cho khu vực.
- Một phần cơ sở hạ tầng và các công trình phúc lợi được sự hỗ trợ của Nhà nước cho vay vốn ưu đãi hoặc bảo lãnh để các Ngân hàng thương mại, Ngân hàng Đầu tư và phát triển v.v.. cho vay vốn.

3.4.2. Trình tự xây dựng :

- Dự kiến thời gian xây dựng là 07 năm kể từ ngày hoàn tất việc đền bù, giải tỏa.
- Đến cuối quý 3 năm 2006 : thiết kế qui hoạch xây dựng tỉ lệ 1/2000. Lập các thủ tục dự án đầu tư và trình duyệt.
- 2 năm đầu (2007 - 2009) dự kiến thực hiện được 1/4 khối lượng tiến hành theo phương thức cuốn chiếu gồm các bước :
 - . San nền các tuyến đường đợt đầu.
 - . Thực hiện các tuyến kỹ thuật.
 - . Làm đường.
 - . San nền các lô đất dọc theo các trục đường.

Trong thời gian xây dựng, các khu đất qui hoạch làm khu trung tâm Khu dân cư sẽ được san lấp trước và dùng làm nơi tập kết vật tư, văn phòng đại diện của các công trình

CHƯƠNG V : PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

5.1. KHÁI QUÁT :

Chương trình phát triển Khu dân cư Tân Đức được dự kiến hoàn thành trong vòng 9 năm, và được chia ra làm 3 giai đoạn mỗi giai đoạn là 2,5 năm.

Diện tích xây dựng khu nhà ở chỉ chiếm 39 % tổng diện tích đất, Phần diện tích còn lại sẽ dành cho công trình công cộng (giao thông, cấp thoát nước v.v và cây xanh công viên.)

VI. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Tổng vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng = 1,312 tỷ đồng

Khoản mục chi phí	Giai đoạn 2 - 348 ha	
	348	Tỷ lệ
I. Chi phí xây lắp	992,458	75.61%
- San nền	260,952	19.88%
- Đường giao thông	386,737	29.46%
- Hệ thống cấp nước	46,379	3.53%
- Hệ thống thoát nước	150,256	11.45%
- Hệ thống xử lý nước bẩn	18,593	1.42%
- Hệ thống điện	48,405	3.69%
- Công trình phụ trợ	71,111	5.42%
- Công viên cây xanh	10,026	0.76%
II. Chi phí chuẩn bị đầu tư	2,000	0.15%
III. Các chi phí khác	298,199	22.72%
- Công tác đền bù	243,607	18.56%
- Tiền sử dụng đất	54,592	4.16%
III. Dự phòng phí	20,000	1.52%
TỔNG	1,312,658	100%

- Suất đầu tư theo diện tích đất cho thuê **955.000 d/m²** đất ở.

Trong đó :

- Chi phí xây lắp bao gồm các chi phí xây dựng khu điều hành, san lấp mặt bằng, xây dựng hệ thống giao thông, hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước mưa cho khu dân cư, hệ thống thoát nước bẩn và xử lý nước thải, hệ thống cấp điện, hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, cây xanh.

- Chi phí thiết bị tính đến chân công trình.
- Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng: bao gồm chi phí đền bù nhà cửa, vật kiến trúc, cây trồng trên đất, chi phí hỗ trợ phá dỡ, di chuyển và ổn định đời sống, chi phí tái định cư, chi phí của Ban đền bù giải phóng mặt bằng...
- Chi phí quản lý dự án và chi phí khác, bao gồm :
 - Chi phí chuẩn bị đầu tư : đo đạc địa hình, quy hoạch chi tiết khu vực lập dự án, lập báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định dự án,
 - Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường.
 - Chi phí rà phá bom mìn.
 - Chi phí khảo sát địa chất.
 - Chi phí cho việc khởi công xây dựng, khánh thành, hoàn tất các thủ tục đầu tư, bảo vệ an toàn và môi trường trong thời gian thi công.
 - Chi phí bảo hiểm công trình trong thời gian xây dựng.
 - Chi phí Quản lý chung của dự án.
 - Tổ chức thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng thuộc trách nhiệm của Chủ đầu tư.
 - Thẩm định thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán và tổng dự toán của công trình.
 - Lập hồ sơ mời dự thầu, mời đấu thầu, phân tích đánh giá hồ sơ dự thầu, hồ sơ đấu thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn; nhà thầu thi công xây dựng; lựa chọn tổng thầu trong xây dựng.
 - Giám sát thi công xây dựng; giám sát lắp đặt thiết bị của công trình; giám sát khảo sát xây dựng.
 - Kiểm định và chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình.
 - Nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng.
 - Quyết toán và quy đổi vốn đầu tư xây dựng công trình.
 - Chi phí giám sát, đánh giá dự án đầu tư
 - Thực hiện một số công việc khác.
- Chi phí dự phòng : là khoản chi phí để dự trù cho các khối lượng phát sinh, các yếu tố trượt giá và những công việc chưa lường trước được trong quá trình thực hiện dự án, được tính bằng 10% tổng các chi phí kể trên.

Để việc đầu tư xây dựng Khu Dân cư được thuận lợi và nhanh chóng, Công ty CP KCN Tân Tạo sẽ kết hợp với các công ty chuyên ngành : điện, nước, viễn thông để đầu tư xây dựng đồng bộ hạ tầng kỹ thuật của Tỉnh Long an. Các đơn vị chuyên ngành sẽ đầu tư các hạng mục sau :

Hạng mục cấp điện ngoài và trong Khu dân cư do ngành điện đầu tư ;

Hạng mục cấp nước do ngành cấp nước đầu tư ;

Hạng mục thông tin liên lạc do ngành bưu điện đầu tư ;

VII. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

I.1. Tổ chức nhân sự

1. Cơ sở pháp lý

Việc các sáng lập viên của các công ty đầu tư Tân Tạo thành lập Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức, đây là những nhà đầu tư lớn có nhiều kinh nghiệm và uy tín trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, đặc biệt đây cũng là những sáng lập viên đầu tiên của Công ty Tân Tạo. Việc liên doanh này nhằm mục đích huy động vốn mới và tăng thêm kinh nghiệm quản lý vào dự án Khu dân cư Tân Tạo.

Với hình thức công ty cổ phần sẽ dễ dàng hơn trong việc vay vốn, huy động vốn cho dự án và khai thác kinh nghiệm của các đối tác.

2. Đặc điểm bộ máy quản lý

Là công ty chuyên doanh về đầu tư cơ sở hạ tầng và các dịch vụ trong Khu dân cư, do đó bộ máy quản lý công ty nổi bật ở 3 bộ phận liên lập chính:

- Khâu kế hoạch kinh doanh –tiếp thị
- Khâu tài chính và yểm trợ tổng quát
- Khâu trực tiếp phục vụ khách hàng

Bộ máy quản lý công ty phải đáp ứng cho được các mục tiêu đã đề ra trong điều lệ công ty. Mục tiêu hoạt động này, không những phải được phản ánh lên cơ cấu tổ chức điều hành của công ty mà còn phải được tất cả các cấp lãnh đạo và công nhân viên am hiểu, học tập và thể hiện bằng hành động, tác phong và sinh hoạt hàng ngày trong quá trình làm việc.

Bộ máy phải gọn nhẹ để giảm thiểu tối đa chi phí ban đầu, nhưng đồng thời phải có hiệu năng và phải uyển chuyển, linh hoạt để dễ dàng thích nghi với quy mô hoạt động công ty trong từng giai đoạn phát triển.

Công ty phải hoạt động có lời trong thời gian ngắn nhất, do đó năng suất lao động và chất lượng phục vụ cần phải đảm bảo trước tiên. Muốn vậy, mô hình tổ chức công ty phải áp dụng các chính sách tuyển dụng, lương bổng, phụ cấp khen thưởng, kỷ luật lao động... sao cho đạt hiệu quả kinh tế tài chính như dự kiến.

3. Cơ cấu tổ chức:

Cơ cấu tổ chức tổng quát gồm 3 cấp:

Cấp lãnh đạo và quyết định cao nhất: Hội đồng quản trị

Cấp quản lý và điều hành: Ban Tổng giám đốc

Cấp tác nghiệp: Các ban, bộ phận phụ trách chuyên môn.

4. Cơ cấu nhân viên

Chức danh	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
1. Chủ tịch HĐQT	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Tổng Giám đốc	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3. Điều hành										
- P. Tổng Giám đốc	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
- Giám đốc ban	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
4. Chuyên gia										
5. Lao động gián tiếp										
-Hành chính quản trị	3	3	4	5	5	5	5	5	5	5
- Tài chính - Kế toán	3	3	4	5	5	5	5	5	5	5
- Kinh doanh	5	5	6	7	7	7	8	8	8	8
- Ban Dịch Vụ		2	4	4	4	4	4	4	4	4
- Kỹ thuật	4	4	5	6	6	6	6	6	6	6
- Đền bù	6	6	4	4	0	0	0	0	0	0

6. Lao động khác										
- Bảo vệ	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
- Lái xe	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- Tạp vụ	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
TỔNG CỘNG	35	39	43	47	43	43	44	44	44	44
A. Lao động gián tiếp	21	23	27	31	27	27	28	28	28	28
B. Lao động khác	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6
C. Điều hành quản lý	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

5. Chế độ làm việc :

Công nhân viên làm theo chế độ lao động chung Tỉnh. Trong trường hợp cần thiết, từng bộ phận hay cá nhân có thể làm thêm ca và hưởng tiền phụ trội theo quy chế chung công ty. Các bộ phận bảo trì, bảo vệ phải thay phiên trực 24/24 giờ.

Tiêu chuẩn làm việc :

Công ty đặc biệt quan tâm đến năng suất lao động, chất lượng phục vụ và hiệu quả tài chính, nên nhân sự tuyển dụng phải hội đủ điều kiện :

Trình độ nghiệp vụ chuyên môn đáp ứng nhu cầu công tác

Phải có kinh nghiệm nghề nghiệp

Phải có tác phong công nghiệp và phẩm chất đạo đức.

6. Chế độ lương (Dự kiến mức lương bình quân cho các loại nhân viên)

ĐVT:1.000/THÁNG

Đối tượng lao động	Việt Nam	
	Nhỏ nhất	Bình quân năm ổn định
1. Tổng Giám đốc	5000	10000
2. Phó Tổng giám đốc	4000	8000
3. Giám đốc ban	3000	6000
4. Lao động gián tiếp	2000	4000
5. Lao động khác	1500	3000

Mức lương dự kiến tăng theo năng suất lao động và khả năng khai thác, dự kiến tăng 15%- 20 %/ năm

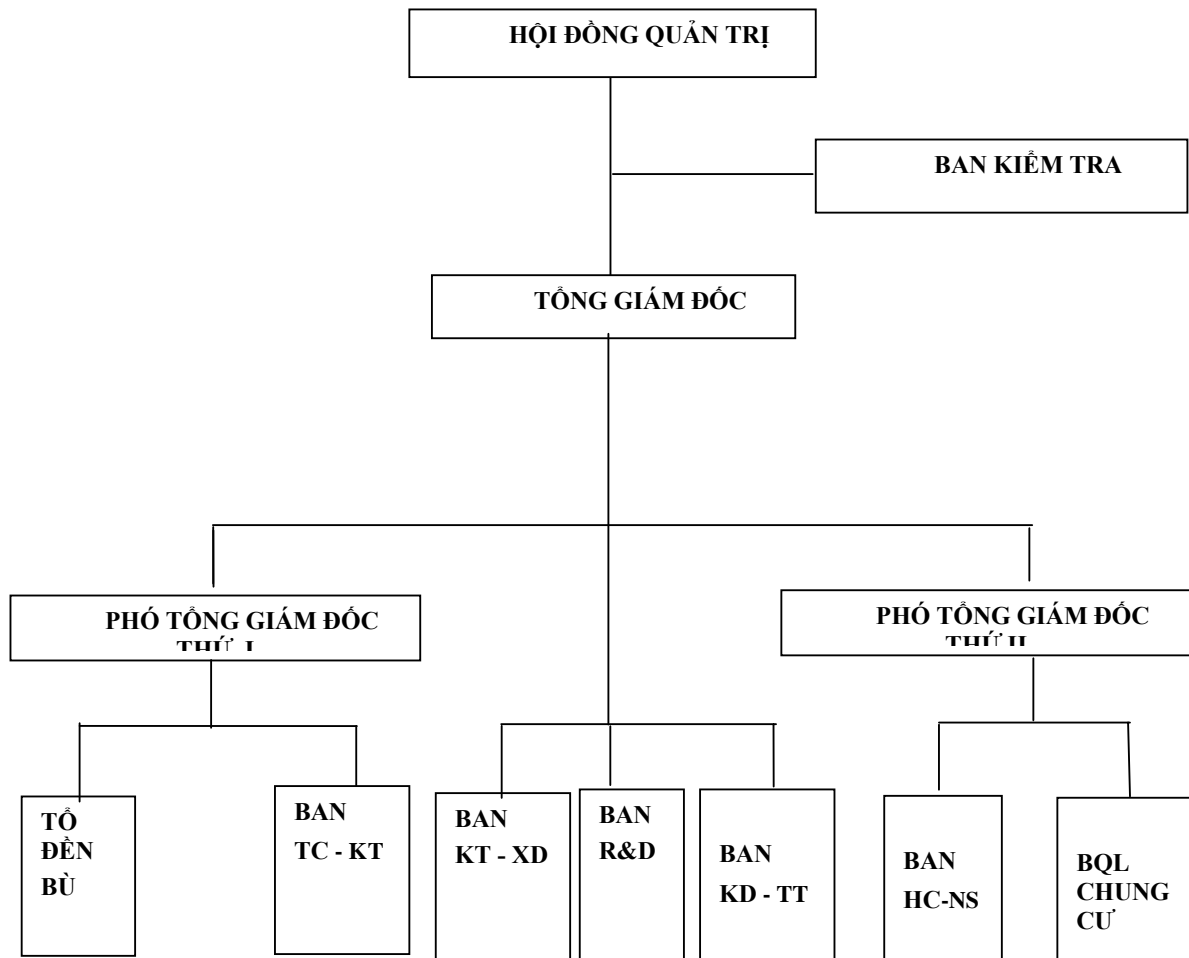
Bảng dự tính quỹ lương hàng năm

ĐVT : 1.000.000 đ

Chức danh	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.Tổng Giám đốc	60	72	86	104	120	120	120	120	120	120
2.Phó T.giám đốc	96	115	138	166	192	230	240	240	240	240
3. Giám đốc ban	216	255	311	373	444	534	640	720	720	720

4. Lao động gián tiếp	4 ⁵⁰	5 ⁶⁰	6 ⁷²	1 ⁸⁷	45 ^{1,0}	1,254	05 ^{1,5}	06 ^{1,8}	67 ^{2,1}	1 ^{2,60}
5. Lao động khác	90	8 ¹⁰	0 ¹³	6 ¹⁵	7 ¹⁸	4 ²²	9 ²⁶	2 ³²	7 ³⁸	464
Tổng quỹ lương của dự án	6 ⁹⁶	1,159	1,391	1,669	1,999	2,374	2,779	3,208	3,634	5 ^{4,14}

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY:



1.2. Kế hoạch về nguồn vốn

2.1. Cơ cấu nguồn vốn:

Trong tổng vốn **1312 tỷ đồng** do Công ty CP KCN Tân Tạo đầu tư dự kiến sẽ huy động từ các nguồn vốn: vốn tự có của Công ty, vốn đầu tư của các công ty chuyên ngành cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc, vốn huy động từ việc phát hành cổ phiếu ITA hàng năm và đặc biệt sẽ lấy 1 phần từ vốn ứng trước của khách hàng (30% doanh thu) trong 5 năm đầu tiên. Chi tiết cơ cấu nguồn vốn theo bảng sau :

Bảng : Cơ cấu nguồn vốn đầu tư

	Tổng số	tỷ lệ
CHÍ PHÍ ĐẦU TƯ HÀNG NĂM	1338213.167	100 %
Vốn tự có	300000	22%
Vốn từ khách hàng	471137.4678	35%
Vốn ứng trước từ các công ty chuyên ngành	0	0%

Vốn huy động từ việc phát hành cổ phiếu ITA	567075.9995	42%
---	-------------	-----

Để tiến hành đầu tư, dự kiến huy động các nguồn vốn sau :

- a) Vốn tự có của Công ty CP KCN Tân Tạo.
- b) Vốn đầu tư của các Công ty chuyên ngành cấp nước, cấp điện, thông tin liên lạc (bao gồm vốn đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các chi phí kiến thiết cơ bản khác và chi phí dự phòng).
- c) Nguồn vốn vay của dự án : dự kiến vay từ Ngân hàng thương mại và các nguồn khác theo lãi suất 1%/tháng (12%/năm).
- d) Tổng số vốn huy động từ phát hành cổ phiếu ITA là: 567 tỷ đồng chiếm khoảng 42% nguồn vốn. Tuy nhiên Công ty vẫn xây dựng Phương án trả lãi vay và vốn vay trong 10 năm từ năm thứ 2 đến năm thứ 12 để làm rõ tính hiệu quả của dự án. Do nguồn vốn được huy động từ việc phát hành cổ phiếu nên hàng năm khoản trả lãi này sẽ được đưa vào hạch toán lợi nhuận của Công ty và khoản tiền hoàn vốn sẽ được đưa vào vốn thặng dư của Công ty. (Xem phụ lục).
- e) Dự kiến trong quá trình đầu tư xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng, trước khi dự án hoàn thành toàn bộ đi vào hoạt động đã có một số diện tích đã được các nhà đầu tư thuê trước. Tiền thuê đất trả một lần ngay khi ký hợp đồng thuê đất thu được trong những năm này được sử dụng để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng.
- f) Trong quá trình thực hiện dự án còn tận dụng thêm một số nguồn vốn khác như:
 - Trị giá khấu hao tài sản cố định và trích lãi của năm trước chuyển sang;
 - Huy động vốn của các khách hàng tham gia cung ứng thiết bị (các thiết bị về điện, xử lý nước thải trả chậm trong thời gian 3-5 năm) hoặc các đơn vị thầu xây dựng, ứng trước vốn xây dựng công trình cơ sở hạ tầng và sau đó chủ đầu tư sẽ trả dần trong năm sau.
- g) Ngoài các nguồn vốn trên, công ty cũng sẽ tiến hành huy động từ các nguồn vốn khác của khách hàng và các đối tượng khác trong khuôn khổ cho phép của Nhà nước để cùng góp phần cân đối về nguồn vốn nhằm chủ động đầu tư kịp thời.

2.2. Kế hoạch phân bổ vốn :

Để đảm bảo tính khả thi đối với nguồn vốn xây dựng, dự kiến thời gian xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư là 07 năm (năm thứ 1 đến năm thứ 7). Kế hoạch phân bổ vốn dự kiến ưu tiên theo tiến độ các công việc cần phải thực hiện (xem Phụ lục 5 : Bảng phân kỳ đầu tư xây dựng)

	Năm thứ	1	2	3	4	5	6	7
	Tổng số							
CHỈ PHÍ ĐẦU TƯ HÀNG NĂM	1,338,213.17	129,114	143,439	162,379	227,610	227,610	224,031	224,031
Vốn tự có	300,000.00	50,000	50,000		50,000	50,000		100,000
Vốn từ khách hàng	471,137	55,590	85,122	107,623	68,324	154,478		
Vốn ứng trước từ các công ty chuyên ngành	0.00							
Khoản cần huy động từ việc phát	567,076	23,523	8,317	54,756	109,286	23,132	224,031	124,031

1.3. Xác định chi phí hàng năm của dự án khi đi vào hoạt động**3.1. Khấu hao và phân bổ nguồn vốn**

Để tăng tính khả thi của Dự án và thuận lợi trong quá trình huy động vốn đầu tư xây dựng, Khu dân cư sẽ được xây dựng theo hình thức cuốn chiếu. Do đó phương thức khấu hao được tính toán theo hình thức sau :

- Ngay sau khi xây dựng một phần cơ sở hạ tầng Khu dân cư, đã có thể cho các doanh nghiệp đầu tư khai thác đất trong Khu dân cư. Giá trị tài sản cố định được khấu hao trong giá trị tài sản cố định đã xây dựng trong năm trước. Các năm sau thì giá trị tài sản khấu hao sẽ tăng tương ứng với giá trị tài sản cố định đầu tư trong năm trước;
- Thời gian khấu hao được tính là 10 năm.
- Năm bắt đầu tính khấu hao là năm thứ 1;
- Tổng giá trị tài sản để tính khấu hao(Giá trị xây lắp) : **992 tỷ đồng**
- Giá trị khấu hao các năm cụ thể xin xem trong Phụ lục 2.

- Phân bổ chi phí : Các chi phí đền bù, chuẩn bị trước đầu tư, dự phòng phí...

- Mức phân bổ : 5 năm
- Tổng giá trị phân bổ : **320 tỷ đồng**
- Thời gian phân bổ : Từ năm thứ 1 đến năm thứ 5
- Giá trị phân bổ hàng năm cụ thể xin xem trong Phụ lục 2.

3.2. Chi phí duy tu, sửa chữa hàng năm:

- Từ năm thứ 2 – năm thứ 6 : 0,5% trên doanh thu
- Từ năm thứ 7 trở đi : 1,0% doanh thu

3.3. Chi phí Lương (tham khảo phụ lục 6):

Tổng chi phí lương 1 năm 1,9 tỷ đồng

3.4. Chi phí quảng cáo tiếp thị (tham khảo phụ lục 5):

Chi phí quảng cáo tiếp thị tính trung bình : 500 triệu đồng/năm

Chi phí chỉ tính trong 6 năm : năm thứ 1, 2, 3, 4, 5.

3.5. Chi phí điều hành, quản lý hành chính (tham khảo phụ lục 5):

Chi phí điều hành, quản lý hành chính lấy bằng 0,5% tổng doanh thu hàng năm

Bao gồm các chi phí : Điện, nước, xăng dầu, văn phòng phẩm, điện thoại, các chi phí hành chính khác.

3.6. Chi phí chăm sóc cây xanh, Chi phí điện chiếu sáng và nạo vét mương thoát nước (tham khảo phụ lục 5):

Chi phí chăm sóc cây xanh và nạo vét mương thoát nước lấy bằng 0,5% tổng doanh thu hàng năm

Bao gồm : - Các chi phí chăm sóc, làm cỏ, tưới cây, phun thuốc khu cây xanh tập trung, cây xanh ven đường, cây xanh khu điều hành.

- Chi phí nạo vét mương thoát nước mưa.

3.7. Thuế GTGT và thuế thu nhập doanh nghiệp:

*** Thuế GTGT** (tham khảo phụ lục 5)

Tổng thuế giá trị gia tăng trong 10 năm là

*** Thuế thu nhập doanh nghiệp** (tham khảo phụ lục 5)

Dự án đầu tư thuộc Danh mục B, theo Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22/12/2003 và Nghị định số 152/2004/NĐ-CP ngày 06/08/2004 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp. Do đó, đề nghị được áp dụng các ưu đãi về thuế suất, thời gian miễn giảm thuế như sau :

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm đầu kể từ khi Dự án bắt đầu hoạt động kinh doanh là : 20%
- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm thứ 5 là : 28%
- Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm, kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong 02 năm tiếp theo.

5.2 PHƯƠNG THỨC KHAI THÁC:

5.2.1 - Các cơ sở để dự đoán về doanh thu

a/ Bảng thăm dò giá cả ở các khu dân cư lân cận:

- Khu dân cư phía Bắc Kênh Lương Bèo

- * Địa điểm: Quốc lộ 1A
 - * Diện tích: 55 ha
 - Nhà liên kế: 2.460.000 đ / m²
 - Biệt thự : 2.320.000 đ / m²
 - Chung cư 5 tầng: 2.320.000 đ/m² - 2.900.000 đ/m².
- Thanh toán làm 4 đợt:
- Đợt 1: Đặt cọc 10%
 - Đợt 2: 40% khi kí hợp đồng
 - Đợt 3: 40% khi nhận đất
 - Đợt 4 : 10

- Khu dân cư Phú Lâm

- * Địa điểm: Đường Bà Hom
 - * Diện tích: 5 ha
 - Nhà liên kế : 3.500.000 đ/m²
- Thanh toán làm 3 đợt:
- Đợt 1: 50% khi kí hợp đồng
 - Đợt 2: 40% khi nhận đất
 - Đợt 3 : 10 %

- Khu dân cư Nam Hùng Vương

- * Địa điểm: Đường Nam
 - * Diện tích: 5 ha
 - Nhà liên kế : 1.600.000 – 3.000.000 đ/m²
- Thanh toán làm 2 đợt:
- Đợt 1: 50% khi kí hợp đồng
 - Đợt 2: 50%

Khu chung cư đường Tạ Quang Bửu (Khu Đồng Điều)

- Chung cư : 2.002.000 đ/m² – 3.146.000 đ/m² tùy căn hộ
- Thanh toán làm 3 đợt:
- Đợt 1: 50% khi kí hợp đồng.
 - Đợt 2: 25 % khi hoàn tất phần nhà thô.
 - Đợt 3: 25 %

- Chung cư Lô A, cư xá Gò Dầu II

- Giá từ 118.000.000 đ – 431.000.000 đ / căn hộ (diện tích từ 53 m² – 91.2 m²).
- Trả trước 50% khi nhận nhà
 - 50% còn lại sẽ được trả góp trong 5 năm cộng lãi suất

b. Dự đoán về thanh toán :

Việc định giá bán của mỗi công trình trong dự án phải là giá mà thị trường có thể chấp nhận được. Tuy nhiên, hiện thời không có chỉ số xác định về giá cả thị trường để có thể dùng xác định giá các loại công trình ở Khu dân cư Tân Đức. Do đó mục đích của phần này là nghiên cứu và đề xuất một bộ giá “công bằng và hợp lý” sao cho thị trường có khả năng chấp nhận đối với các loại công trình ở Khu dân cư Tân Đức.

Việc khai thác kinh doanh Khu dân cư Tân Đức chủ yếu dựa vào các phương thức thanh toán như sau :

- ☐ Trả ngay tiền mua đất một lần
- ☐ Thanh toán 50% trong năm đầu tiên ký hợp đồng, 50% còn lại thanh toán vào năm thứ 2
- ☐ Thanh toán 90% trong năm đầu tiên, 10% còn lại thanh toán vào năm thứ 2 khi nhận giấy đo.
- ☐ Kết hợp các hình thức trên tùy theo tình hình thực tế

Ở mỗi giai đoạn có thể chúng ta sẽ có 50% khách hàng đăng ký mua nhà vào lúc khởi công và 50% đăng ký vào thời điểm 1 năm sau và vào cuối công trình.

Như vậy dự đoán thời hạn thanh toán tiền mua nhà của khách hàng như sau:

- Đối với nhà liên kế, nhà vườn:

Giai đoạn	Thanh toán	Thời gian dự đoán
- Đăng ký mua & ký hợp đồng	50%	Tháng thứ 1
- Cắm cọc, giao đất cho khách hàng	40%	Tháng thứ 9
- Cấp giấy chủ quyền đất ở & nhà ở	10 %	Tháng thứ 12
Tổng cộng	100%	12 tháng

- Đối với nhà chung cư:

Thanh toán làm 3 đợt:

Đợt 1: 50% khi ký hợp đồng.

Đợt 2: 25 % khi hoàn tất phần nhà thô.

Đợt 3: 25% còn lại khi nhận bàn giao căn hộ

c. Định giá

- Giá cả hiện nay đang áp dụng tại các dự án khu dân cư Thành phố Hồ Chí Minh

+ Đối với loại giá thấp: đó là các khu dân cư có tiện nghi, cơ sở hạ tầng ở mức bình thường, giá bán khoảng 2-2.5 triệu đồng / m² tùy vị trí

+ Đối với loại giá cao: đó là những khu dân cư có hệ thống cơ sở hạ tầng tốt và tiện nghi cao gồm biệt thự, căn hộ cao cấp ... , giá bán khoảng trên 3 triệu đồng / m².

- Ước tính giá bán cho dự án Khu dân cư Tân Đức vào giai đoạn khởi đầu của công trình, dự đoán có thể thực hiện được theo khung giá sau:

- Khu nhà liên kế vườn: 1.500.000 –1.600.000 đồng / m².
- Khu nhà tái định cư : 1.300.000 đồng / m².
- Chung cư thu nhập thấp : 2.500.000 đồng / m².
- Căn hộ cao cấp : 3.500.000 đồng / m².
- Giá bán của các công trình công cộng: dự định bán theo giá phúc lợi: trường học, trạm y tế ...
- Riêng khu chung cư dự tính sẽ kinh doanh theo giá vốn về mặt đất, có thể bán cho các xí nghiệp và nhà máy có nhu cầu, sau này, tùy điều kiện của công ty, có thể xây dựng theo quy hoạch chung của Tân Đức. Phần này, không tính chi phí xây dựng chung cư.

Căn cứ vào tình hình tăng trưởng thị trường bất động sản hiện nay, có thể dự đoán tốc độ tăng trưởng giá cả dự án Khu dân cư Tân Đức có thể đạt mức 10 % / năm trong vòng 7-8 năm khai thác và hoàn tất dự án đầu tư.

Loại nhà	Định giá	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9
- Nhà cho công nhân	1.5	1.5	1.7	1.8	2.2	2.6	3.1	3.8	4.5	5.4
- Nhà liên kế	1.7	1.7	1.9	2.1	2.5	3.0	3.6	4.3	5.1	6.1
- Nhà vườn	1.8	1.8	2.0	2.2	2.6	3.1	3.8	4.5	5.4	6.5
- Chung cư cao tầng	1.4	1.40	1.5	1.7	2.0	2.4	2.9	3.5	4.2	5.1

Trên cơ sở đơn giá đã dự kiến nói trên, Công ty CP KCN Tân Tạo sẽ đưa ra các ưu đãi cho nhà đầu tư vào khu công nghiệp như :

- Chiết giảm giá cho một số doanh nghiệp “đi đầu” trong việc đầu tư vào Khu công nghiệp.
- Chiết giảm giá cho các doanh nghiệp ứng trước tiền thuê đất. Thời gian ứng trước càng dài, mức chiết giảm càng tăng nhưng phải bảo đảm không thấp hơn thực chi cho việc đầu tư phát triển hạ tầng.
- Để khuyến khích khách hàng ứng tiền trước hoặc mua đất ngay trong những năm đầu công ty chủ trương tính giá rẻ hơn từ 10% đến 20% .

5.2.2 Các hoạt động của dự án

Khai thác kinh doanh toàn bộ Khu dân cư Tân Đứcdưới các hình thức chủ yếu như sau :

a/ Kinh doanh mặt bằng và nhà ở:

- Bán đất đã được xây dựng cơ sở hạ tầng.
- Bán nhà ở xây sẵn (nhà vườn, phố liên kế, chung cư). Công ty Cổ phần đầu tư & phát triển đô thị Tân Đức sẽ xây dựng một số nhà phố liên kế và nhà vườn tại một số trục đường chính để làm mẫu hướng dẫn khách hàng tự tổ chức xây dựng nhà đồng thời cũng nhằm bán cho các đối tượng có nhu cầu cấp bách về nhà ở và tăng thêm lợi nhuận cho công ty.
- Công ty xây dựng 1 số chung cư cao tầng với tiện nghi đạt tiêu chuẩn nhà nước, dành riêng cho cán bộ – công nhân viên có thu nhập thấp. Ngoài ra, Công ty còn đầu tư xây dựng các căn hộ cao cấp đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các chuyên gia nước ngoài sang làm việc tại Việt Nam.
- Liên doanh với các doanh nghiệp trong và ngoài nước xây dựng nhà ở trong khu.

Đối với một số nền nhà chuyển nhượng cho các khách hàng, Công ty sẽ cung cấp các yêu cầu về thiết kế nhà phải tuân thủ nhằm đảm bảo tính mỹ quan, thống nhất và hài hòa về kiến trúc toàn khu vực.

b/ Kinh doanh các dịch vụ trong khu dân cư :

- Xây dựng nhà ở và các tiện ích dịch vụ để kinh doanh khai thác.
- Tư vấn xây dựng và thi công xây dựng nhà ở trong khu dân cư.
- Cung cấp các dịch vụ khác theo yêu cầu của người mua nhà, đất.
- Ấn định giá biểu và thu các khoản phí dịch vụ trên các cơ sở hạ tầng và tiện ích công cộng trong khu do công ty xây dựng.

5.3 Kế hoạch tiếp thị cho khu dân cư Tân Đức:

Trước mắt , các Công ty thành viên tham gia liên doanh giúp Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức quan hệ với khách hàng kêu gọi họ mua đất để xây dựng nhà ở tại Khu dân cư Tân Đức. Đến nay, dù dự án chưa được duyệt, các Công ty thành viên bằng quan hệ hiện có đã thông báo đến khách hàng cũ của mình và nhiều khách hàng đặc biệt các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp Tân Đức cũng đã bày tỏ mong muốn được mua đất trong khu dân cư để xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên nhằm tạo điều kiện thuận lợi hơn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của họ.

Về lâu dài, công tác tiếp thị được dự kiến như sau :

- Dành ra hàng năm từ 0,5 đến 1 tỷ đồng để làm công tác quảng cáo. Công ty sẽ xin phép để đặt bảng quảng cáo tại các điểm giao thông chính trên Quốc lộ 1 và có chương trình quảng cáo trên vô tuyến truyền hình, trên các báo chí của địa phương.
- Làm các tập tin quảng cáo tóm tắt dự án đầu tư Khu dân cư Tân Đức để phân phát tại Công ty, các nhà đầu tư vào khu công nghiệp, các cá nhân có nhu cầu vv...
- Đề ra chính sách giá hợp lý, có tính cạnh tranh cao và tổ chức những đợt khuyến mãi đặc biệt, có những ưu đãi đối với đơn vị thuê diện tích lớn, trả tiền trước.
- Nghiên cứu thủ tục thuê đất thuận lợi dễ dàng cho khách hàng.
- Thành lập các chi nhánh, đại diện của Công ty để tiện tiếp xúc, giới thiệu với khách hàng.
- Trên đây chỉ là một số phát thảo, khi Công ty chính thức được cấp giấy phép sẽ lên kế hoạch tiếp thị tỷ mỉ, học hỏi kinh nghiệm của các khu dân cư khác về vấn đề này.

I.4. Xác định các nguồn thu của dự án

4.1. Dự kiến tiến độ cho thuê đất :

Việc khai thác trong Khu dân cư phụ thuộc vào tiến độ xây dựng hệ thống kỹ thuật hạ tầng, và nhu cầu của các nhà đầu tư qua công tác vận động, tiếp thị, quảng cáo. Thời gian khởi công xây dựng cơ sở hạ tầng dự kiến vào giữa năm thứ 1 và hoàn thành vào năm thứ 9.

Dự kiến tiến độ cho thuê đất theo bảng sau:

Khu A

Loại nhà	Số lượng m2	KHU A		
		25%	35%	40%
		Năm 1	Năm 2	Năm 3
1.Nhà cho công nhân (30%)	84,970	21,243	29,740	33,988
2.Nhà Liên kế (70%)	198,264	49,566	69,392	79,306
3.Nhà vườn	77,595	19,399	27,158	31,038
4. Chung cư 3 tầng	28,823	7,206	10,088	11,529

Khu B :

Loại nhà	Số lượng m2	KHU B		
		Năm 4	Năm 5	Năm 6
		Năm 4	Năm 5	Năm 6
1.Nhà cho công nhân (30%)	48,668	12,167	17,034	19,467
2.Nhà Liên kế (70%)	113,558	28,389	39,745	45,423
3.Nhà vườn	233,310.00	58,328	81,659	93,324
4. Chung cư 3 tầng	27,775.3	6,944	9,721	11,110

Khu C :

KHU C				
Loại nhà	Số lượng m ²			
		Năm 7	Năm 8	Năm 9
1.Nhà cho công nhân (30%)	46,426	11,607	16,249	18,570
2.Nhà Liên kế (70%)	90,830	22,708	31,791	36,332
3.Nhà vườn		10,474	14,663	16,758
4. Chung cư 3 tầng	52,174	13,043	18,261	20,870

Ngoài ra, công ty sẽ đầu tư các hạng mục dịch vụ , ngân hàng, vui chơi giải trí, thiết kế... tổng doanh thu dự kiến này chiếm khoảng 15% trên tổng doanh thu.

VIII. CÁC CHỈ TIÊU VỀ TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ KINH DOANH

I.1. Phân tích tài chính

- Trong phần phân tích hiệu quả về mặt tài chính của dự án trong khoảng thời gian từ năm thứ 1 – 10. Suất chiết khấu cho các giá trị tương lai của dự án tính theo lãi suất vay vốn của Ngân hàng thương mại là 12%;

I.2. Các nguồn thu

Dự kiến các khoản thu hàng năm của Khu dân cư gồm :

Thu tiền kinh doanh (tham khảo phụ lục 8)

Thu từ dịch vụ khác tại Khu dân cư Tân Đức gồm :

- Dịch vụ cho các hoạt động thương mại, triển lãm, trưng bày sản phẩm, hội thảo, chuyển giao công nghệ ...
- Dịch vụ chăm sóc cây xanh, duy tu hạ tầng...
- Dịch vụ hỗ trợ đầu tư...
- Tạm tính thu từ dịch vụ khác bằng 15% doanh thu hàng năm.

I.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Hiện giá thuần của dự án (tham khảo phụ lục 11)

Hiện giá thuần của dự án : **NPV = 327539 triệu đồng**

Hiện giá thuần của dự án với suất chiết khấu 12% cho kết quả dương (+) chứng tỏ dự án đem lại hiệu quả về mặt tài chính. Tuy nhiên, trong quá trình kinh doanh, các dịch vụ kèm theo chưa được tính toán đầy đủ do đó nguồn thu của khu công nghiệp chắc chắn còn cao hơn nữa.

Suất thu hồi vốn nội tại (tham khảo phụ lục 12)

Suất thu hồi vốn nội tại **IRR = 26%**

So với lãi suất vay vốn là 12%/năm thì suất thu hồi vốn nội tại **IRR = 26 %** dự án mang tính khả thi.

Thời gian thu hồi vốn (tham khảo phụ lục 13)

Thời gian thu hồi vốn tính toán của dự án là 5 năm kể từ khi bắt đầu dự án (Năm thứ 1). So với thời gian hoạt động là 20 năm thì thời gian thu hồi vốn tính toán có thể chấp nhận được.

Kết luận:

Để có thể sớm hoàn tất việc đền bù, giải phóng mặt bằng tại điều kiện thuận lợi cho việc triển khai các bước tiếp theo của dự án, công ty sẽ vận dụng linh hoạt kết hợp các phương án đền bù giải tỏa theo tình hình thực tế của từng giai đoạn dự án kết hợp với việc sử dụng nguồn vốn ứng trước của khách hàng, vốn tự có của công ty và vốn vay ưu đãi để có thể đưa ra những giải pháp kinh tế , tài chính, xây dựng, đền bù kịp thời và hiệu quả.

HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI

Hiệu quả về kinh tế

- Việc đầu tư là 1300 tỷ đồng trên diện tích 348 ha hình thành một khu dân cư khang trang, đồng bộ với các công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật. Dự án này sẽ làm tăng thêm quỹ nhà ở và công trình công cộng cho Huyện Đức Hòa và Tỉnh Long An, đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người lao động trong khu công nghiệp Tân Đức và các cụm khu công nghiệp kế cận.

- Thực hiện dự án này sẽ mang lại tổng thu nhập từ thuế thu nhập doanh nghiệp và thuế GTGT và tiền sử dụng đất cho ngân sách nhà nước dự kiến **500663** triệu đồng, cụ thể như sau:

ĐVT : tr.đ

Chỉ tiêu	Tổng
Thuế GTGT (10 % Doanh thu)	292950
Thuế TNDN	153121
Tiền thu từ SDD	54592
Tổng số tiền đóng góp cho ngân sách nhà nước	500663

- Ngoài nguồn lợi tức phát sinh trực tiếp từ chính dự án, còn có nguồn lợi tức phát sinh từ công việc liên quan. Trong giai đoạn xây dựng cần có sự hỗ trợ về các nguyên vật liệu xây dựng, thiết bị xây dựng, các dịch vụ của tài chính của các đơn vị trong nước, thực tế sẽ góp phần cho các ngành này phát triển, tăng thu nhập.

- Nguồn thu nhập từ thuế sẽ được gia tăng qua việc kinh doanh bất động sản trong thị trường mua bán và cho thuê nhà, trong việc khai thác các công trình công cộng cũng như hoạt động của các khu thương nghiệp, văn phòng ...

Hiệu quả về mặt xã hội:

- Dự án Khu dân cư Tân Đức góp phần giải quyết và thỏa mãn được yêu cầu bức thiết về nhà ở cho cán bộ công nhân viên làm việc trong khu công nghiệp Tân Đức và những hộ gia đình thuộc diện giải tỏa của dự án.

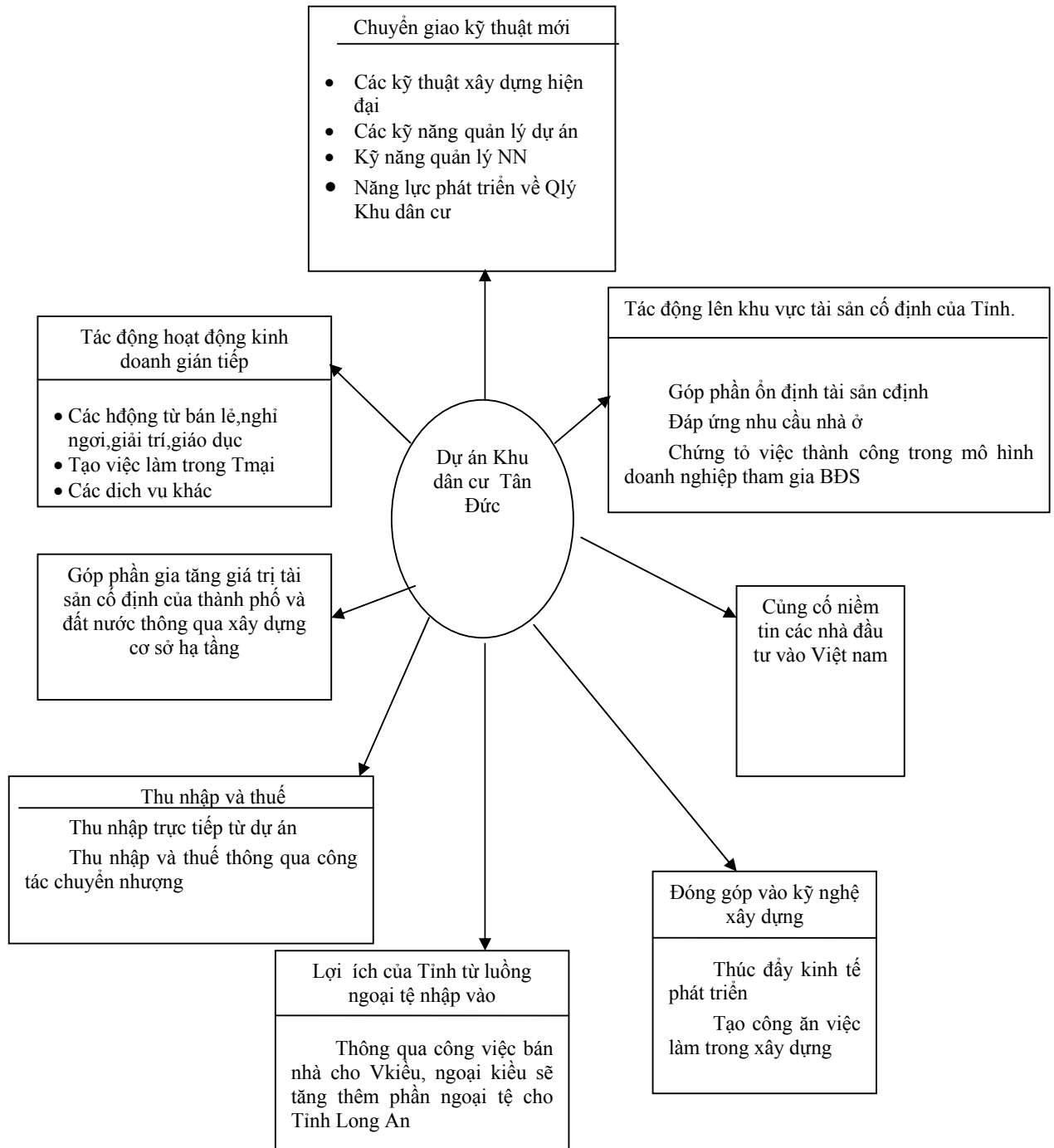
- Việc thực hiện dự án sẽ hình thành một khu đô thị với môi trường khí hậu trong lành, công trình kiến trúc và cảnh quan thiên nhiên hài hòa, tốt đẹp.

- Góp phần quan trọng trong việc hình thành một khu dân cư mới với đầy đủ các công trình cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, có trường học, mẫu giáo, công viên cây xanh, thương nghiệp đạt tiêu chuẩn và phù hợp với quy hoạch chung của thành phố, tạo mỹ quan chung cho khu dân cư đồng thời cải tạo vùng đất nông nghiệp kém hiệu quả, nâng cao giá trị đất khu vực và thúc đẩy mức độ phát triển đô thị theo phương hướng chung của Huyện Đức Hòa.

- Góp phần giải quyết việc làm cho lao động tại địa phương.

- Điểm đặc biệt của dự án là xây dựng trường cao đẳng nghề quy mô 41 ha dành cho công tác đào tạo nguồn nhân lực cho địa phương và chung cư dành cho người lao động có thu nhập thấp trong khu công nghiệp đáp ứng kịp thời nhu cầu thuê mua nhà ở khang trang, lịch sự và an ninh trật tự, đảm bảo tốt sức khỏe người lao động cũng như tạo điều kiện cho các nhà đầu tư trong khu công nghiệp thực hiện các chính sách ưu đãi về nhà ở cho cán bộ công nhân viên của mình.

Tác động về mặt kinh tế của dự án Khu dân cư Tân Đức



CHƯƠNG VI : KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Do đó, có thể kết luận Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Tân Đức có tính khả thi và đạt được mục tiêu đầu tư vừa mang lại hiệu quả kinh tế xã hội cho Tỉnh Long An nói chung và Huyện Đức Hòa nói riêng.

Hiện tại, khu công nghiệp Tân Đức với tổng diện tích 2 giai đoạn là 550 ha thu hút tổng số lao động vào khu ít nhất sẽ là 50.000 lao động trong vòng 3 đến 5 năm tới. Tuy nhiên, công nhân còn đang thuê các khu nhà trọ tạm bợ xung quanh Khu công nghiệp, không đảm bảo điều kiện vệ sinh và gây ảnh hưởng đến sức khỏe người lao động. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp cũng tha thiết đề nghị Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức đầu tư một khu dân cư đủ lớn có các tiện ích xã hội phù hợp để họ đăng ký tự xây dựng khu tập thể cho cán bộ công nhân của họ (trung bình mỗi công ty từ 3000 – 5000 m2). Do đó, phát sinh nhu cầu rất lớn về nhà ở cho cán bộ công nhân viên làm việc trong Khu công nghiệp Tân Đức cũng như các hộ gia đình thuộc diện giải tỏa của dự án cần mua nền để xây dựng.

Chính vì thế, Dự án Khu dân cư Tân Đức nhằm đáp ứng các yêu cầu nhà ở và sinh hoạt rất cấp bách cho các cơ quan, đơn vị và các cá nhân có nhu cầu trong và lân cận Khu công nghiệp cũng như để phục vụ tốt hơn cho các nhà đầu tư, tạo điều kiện nơi ở khang trang hơn cho những người công nhân lao động vất vả có nơi ở ổn định vì chi phí thấp hơn đồng thời thay đổi mục đích sử dụng vùng đất phen có năng suất thấp.

Bên cạnh đó, việc hình thành Khu dân cư Tân Đức khang trang và đầy đủ tiện nghi hạ tầng phục vụ cho đời sống nhân dân sẽ góp phần xây dựng bộ mặt đô thị hiện đại và thẩm mỹ tại khu vực ven nội thành theo đúng chủ trương của Tỉnh Long An. Dự án cũng đóng góp cho Tỉnh về cơ sở hạ tầng như giao thông, công viên cây xanh, thăm cỏ, vệ sinh môi trường; và đặc biệt là làm chuyển hoá đời sống kinh tế xã hội của một vùng ngoại vi thành phố chuyên sống bằng nghề nông với năng suất thấp trở nên một khu dân cư mới với đầy đủ chức năng của một vùng hoàn chỉnh thuộc nội thành trong tương lai gần, góp phần sắp xếp lại cơ cấu kinh tế trong khu vực và các vùng lân cận.

Điểm đặc biệt của dự án là đã chú trọng hơn vào hiệu quả xã hội thể hiện qua việc đầu tư xây dựng trường cao đẳng dạy nghề với quy mô diện tích 41 ha và chung cư thu nhập thấp nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người lao động có thu nhập trung bình-thấp làm việc trong khu công nghiệp. Với các công việc chủ yếu mang tính chất an sinh xã hội và hỗ trợ nhà đầu tư nêu trên, thực sự đã làm tăng tổng chi phí của dự án và cũng làm giảm hiệu quả tài chính của dự án nói chung. Vì vậy, Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức rất cần sự hỗ trợ và các chính sách ưu đãi của Nhà nước giúp dự án phát huy trọn vẹn hiệu quả kinh tế- xã hội của nó.

Để có thể sớm đưa dự án vào phục vụ nhu cầu này, phát huy sức mạnh góp phần tích cực vào sự nghiệp Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa đất nước, nâng cao đời sống nhân dân, Chủ đầu tư kiến nghị Tỉnh và Chính Phủ về một số chính sách ưu đãi như sau :

Chính sách đất đai :

- Giá thuê đất được tính theo Quyết định số 1357 TC/QĐ/TCT ngày 30/12/1995 của Bộ Tài Chính và Quyết định số 4017/2001/QĐ-UB ngày 08/11/2001 của UBND Tỉnh Long An và được giữ cố định suốt thời gian hoạt động của Công ty và được giữ cố định suốt thời gian hoạt động của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức.
- Được miễn 3 năm tiền thuê đất.
- Được miễn tiền sử dụng đất và miễn 3 năm tiền thuế sử dụng đất đối với diện tích đất dùng cho dự án xây dựng chung cư (theo Nghị định số 71/2001/ NĐ-CP ngày 5/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng ở để bán và cho thuê).

Chính sách thuế :

- Được giảm 50% thuế GTGT cho mọi hoạt động của Công ty trong vòng 2 năm kể từ ngày có thu nhập chịu thuế.
- Được hưởng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25 % trên thu nhập chịu thuế.
- Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp 02 năm đầu kể từ khi có thu nhập chịu thuế và giảm 50% trong 02 năm tiếp theo.
- Các Công ty tham gia liên doanh để thành lập Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức sẽ không phải đóng thuế đối với thu nhập sau thuế được chia do mua cổ phần của công ty (tránh đóng thuế hai lần)

- Được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp đối với phần lợi nhuận được đưa vào tái đầu tư và / hoặc tăng vốn pháp định.
- Được miễn thuế nhập khẩu và thuế GTGT đối với các máy móc, thiết bị, vật tư, nguyên liệu nhập khẩu phục vụ cho việc xây dựng, điều hành khu dân cư Tân Đức.

Chính sách tín dụng :

- Xin Chính phủ hỗ trợ cho vay từ nguồn vốn vay ưu đãi như xem xét cho vay vốn từ Quỹ hỗ trợ phát triển hoặc bảo lãnh tín dụng đầu tư theo quy định tại Nghị định số 43/1999/NĐ-CP ngày 29 tháng 6 năm 1999 của Chính phủ hoặc vay vốn từ Quỹ phát triển nhà ở hoặc Quỹ phát triển đô thị để xây dựng một phần cơ sở hạ tầng và các công trình công cộng.
- Cho phép Ngân Hàng thẩm định và tự quyết định cho vay vốn xây dựng Cơ sở hạ tầng căn cứ theo tính khả thi của dự án mà không phải thế chấp (được hưởng quy chế vay vốn như đối với Doanh nghiệp nhà nước).
- Cho phép Công ty được dùng quỹ đất đã được xây dựng hạ tầng để thế chấp vay vốn.
- Được huy động vốn ứng trước của các tổ chức, cá nhân có nhu cầu về nhà ở; được vay vốn của các tổ chức tín dụng và áp dụng các hình thức huy động vốn hợp pháp khác theo quy định của pháp luật.

Các chính sách ưu đãi khác :

- Cho phép Khu dân cư Tân Đức được sử dụng nguồn điện từ lưới điện Quốc gia, nguồn nước từ hệ thống cung cấp nước từ nguồn nước của Tỉnh Long An.
- Cho phép Khu dân cư Tân Đức được Bưu điện Việt Nam kết nối và sử dụng đường trục điện thoại để phục vụ tốt cho việc thông tin liên lạc của Khu dân cư.

Chủ đầu tư kính mong nhận được sự hỗ trợ của Chính Phủ và Thành phố tạo điều kiện thuận lợi để dự án sớm được thực hiện. Công ty cổ phần đầu tư và phát triển đô thị Tân Đức xin chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của nhà nước về hoạt động của đơn vị và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với Nhà nước.

Ngày 01 Tháng 01 Năm 2007.

CÔNG TY CP KHU CÔNG NGHIỆP TÂN TẠO
TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐẶNG THÀNH TÂM

PHỤ LỤC

I. PHẦN PHỤ LỤC : CÁC BẢNG TÍNH TOÁN KINH TẾ

PHỤ LỤC 1 : BẢNG TỔNG HỢP DỰ TRÙ VỐN CỐ ĐỊNH

PHỤ LỤC 2 : PHÂN KỲ VỐN ĐẦU TƯ

PHỤ LỤC 3 : DOANH THU

PHỤ LỤC 4 : CỐ CẤU TIỀN LƯƠNG

PHỤ LỤC 5 : KHOẢN MỤC CHI PHÍ

PHỤ LỤC 6 : BẢNG TÍNH CHI PHÍ LƯƠNG

PHỤ LỤC 6 : BẢNG TÍNH TOÁN KẾ HOẠCH VAY VÀ TRẢ NỢ CHO TOÀN BỘ DỰ ÁN

PHỤ LỤC 7 : NPV VÀ IRR

PHỤ LỤC 8 : ĐIỂM HÒA VỐN LÝ THUYẾT:

PHỤ LỤC 9 : THỜI HẠN HOÀN VỐN CHIẾT KHẤU

PHỤ LỤC 10 : KHOẢN TIỀN NỢP NSNN

PHỤ LỤC 11 : BIỂU ĐỒ

II. CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ

III. CÁC BẢN VẼ KÈM THEO

PHỤ LỤC 1 : BẢNG TỔNG HỢP DỰ TRÙ VỐN CỐ ĐỊNH

ĐVT: 1.000.000 đ

Khoản mục chi phí	Giai đoạn 2 - 348 ha		Khu A	Khu B	Khu C
	348	Tỷ lệ	107.53	121.20	119.26
I. Chi phí xây lắp	992,458	75.61%	306,664	345,649	340,145
- San nền	260,952	19.88%	80,633	90,883	89,436
- Đường giao thông	386,737	29.46%	119,499	134,691	132,546
- Hệ thống cấp nước	46,379	3.53%	14,331	16,153	15,895
- Hệ thống thoát nước	150,256	11.45%	46,428	52,331	51,497
- Hệ thống xử lý nước bẩn	18,593	1.42%	5,745	6,475	6,372
- Hệ thống điện	48,405	3.69%	14,957	16,858	16,590
- Công trình phụ trợ	71,111	5.42%	21,973	24,766	24,372
- Công viên cây xanh	10,026	0.76%	3,098	3,492	3,436
II. Chi phí chuẩn bị đầu tư	2,000	0.15%	618	697	685
III. Các chi phí khác	298,199	22.72%	92,142	103,856	102,202
- Công tác đền bù	243,607	18.56%	75,273	84,842	83,491
- Tiền sử dụng đất	54,592	4.16%	16,869	19,013	18,710
III. Dự phòng phí	20,000	1.52%	6,180	6,966	6,855

TỔNG	1,312,658	100%	399,424	450,202	463,032
-------------	------------------	-------------	----------------	----------------	----------------

-

Suất đầu tư (triệu
đồng/m²)

955,366

PHỤ LỤC 2 : PHÂN KỲ VỐN ĐẦU TƯ

ĐVT:1.000.000 d		Khu A			Khu B		Khu C	
Khoản mục chi phí	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
<u>I. Chi phí xây lắp</u>	<u>992,458</u>	<u>102,221</u>	<u>107,332</u>	<u>122,666</u>	<u>172,825</u>	<u>172,825</u>	<u>170,073</u>	<u>144,517</u>
- San nền	260,952	20,158	28,221	32,253	45,442	45,442	44,718	44,718
- Đường giao thông	386,737	29,875	41,825	47,800	67,346	67,346	66,273	66,273
- Hệ thống cấp nước	46,379	3,583	5,016	5,732	8,076	8,076	7,948	7,948
- Hệ thống thoát nước	150,256	11,607	16,250	18,571	26,165	26,165	25,749	25,749
- Hệ thống xử lý nước bẩn	18,593	1,436	2,011	2,298	3,238	3,238	3,186	3,186
- Hệ thống điện	48,405	3,739	5,235	5,983	8,429	8,429	8,295	8,295
- Công trình phụ trợ	71,111	5,493	7,691	8,789	12,383	12,383	12,186	12,186
- Công viên cây xanh	10,026	774	1,084	1,239	1,746	1,746	1,718	1,718
- Chung cư 3 tầng						-		-
<u>II. Chi phí chuẩn bị đầu tư</u>	<u>2,000</u>	1,000	1,000					-
<u>III. Các chi phí khác</u>	<u>298,199</u>	23,035	32,250	36857	51,928	51,928	51,101	51,101
- Bồi thường, giải phóng mặt bằng	243,607	121,804	121,804					-
- Tiền sử dụng đất	54,592						27,296	27,296
<u>III. Dự phòng phí</u>	<u>20,000</u>	2,857	2,857	2857	2857	2857	2857	2,857
Tổng vốn đầu tư								

	<u>1,312,658</u>	129,114	143,439	162,379	227,610	227,610	224,031	198,475
--	------------------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------

PHỤ LỤC 3 : DOANH THU

	KHU A				KHU B				KHU C			
Chỉ tiêu	Số lượng m2	25%	35%	40%	Số lượng m2	25%	35%	40%	Số lượng m2	25%	35%	40%
		Năm 1	Năm 2	Năm 3		Năm 4	Năm 5	Năm 6		Năm 7	Năm 8	Năm 9
1.Nhà cho công nhân (30%)	84,970	21,243	29,740	33,988	48,668	12,167	17,034	19,467	46,426	11,607	16,249	18,570
Định giá (tr.đ/m2)	1.5	1.5	1.7	1.8		2.0	2.2	2.4		2.7	2.9	3.2
Doanh thu (tr.đ)		31,864	49,070	61,688		24,291	37,408	47,028		30,843	47,498	59,711
2.Nhà Liên kế (70%)	198,264	49,566	69,392	79,306	113,558	28,389	39,745	45,423	90,830	22,708	31,791	36,332
Định giá (tr.đ/m2)	1.7	1.7	1.9	2.1		2.3	2.5	2.7		3.01	3.31	3.64
Doanh thu (tr.đ)		84,262	129,764	163,131		-	98,924	124,362		68,387	105,317	132,398
3.Nhà vườn	77,595				233,310.00							
SL loại 10 mx 20m	77,595	19,399	27,158	31,038	233,310	58,328	81,659	93,324	41,894	10,474	14,663	16,758
Định giá (tr.đ/căn)	1.80	1.80	1.98	2.18		2.40	2.64	2.90		3.19	3.51	3.86
Doanh thu (tr.đ)		34,918	53,773	67,601	-	139,741	215,201	270,539		33,398	51,433	64,659
Doanh thu nhà vườn (tr.đ)		34,918	53,773	67,601		139,741	215,201	270,539		33,398	51,433	64,659
4. Chung cư 3 tầng	28,823				27,775.3				52,174			
SL bán m2	28,823	7,206	10,088	11,529	27,775	6,944	9,721	11,110	52,174	13,043	18,261	20,870
Định giá (tr.đ/m2)	1.4	1.4	1.4	1.7		2.750	3.025	3.328		3.66	3.66	3.66
Doanh thu (tr.đ)												

		10,088	14,123	19,531	-	19,096	29,407	36,969	-	47,742	66,839	76,388
Doanh thu chung cư		10,088	14,123	19,531	-	19,096	29,407	36,969	-	47,742	66,839	76,388
Cộng (1), (2), (3), (4)		161,132	246,731	311,951		183,128	380,941	478,897		180,370	271,087	333,156
Các dịch vụ khác (15%)		24,170	37,010	46,793	-	27,469	57,141	71,835	-	27,056	40,663	49,973
Tổng doanh thu dự án	389,652.2	185,302	283,740	358,744	423,310	210,597	438,082	550,732	231,325	207,426	311,750	383,129

PHỤ LỤC 4 : CƠ CẤU TIỀN LƯƠNG

VI CƠ CẤU NHÂN VIÊN, TIỀN LƯƠNG

1. Cơ cấu nhân viên:

Chức danh	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
1. Chủ tịch HĐQT	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2. Tổng Giám đốc	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
3. Điều hành										
- P. Tổng Giám đốc	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
- Giám đốc ban	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
4. Chuyên gia										
5. Lao động gián tiếp										
-Hành chính quản trị	3	3	4	5	5	5	5	5	5	5
- Tài chính - Kế toán	3	3	4	5	5	5	5	5	5	5
- Kinh doanh	5	5	6	7	7	7	8	8	8	8
- Ban Dịch Vụ		2	4	4	4	4	4	4	4	4
- Kỹ thuật	4	4	5	6	6	6	6	6	6	6
- Đền bù	6	6	4	4	0	0	0	0	0	0
6. Lao động khác										
- Bảo vệ	2	3	3	3	3	3	3	3	3	3
- Lái xe	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
- Tạp vụ	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
<i>TỔNG CỘNG</i>	<i>35</i>	<i>39</i>	<i>43</i>	<i>47</i>	<i>43</i>	<i>43</i>	<i>44</i>	<i>44</i>	<i>44</i>	<i>44</i>
A. Lao động gián tiếp	21	23	27	31	27	27	28	28	28	28
B. Lao động khác	5	6	6	6	6	6	6	6	6	6
C. Điều hành quản lý	9	9	9	9	9	9	9	9	9	9

2. Dự tính mức lương bình quân các loại nhân viên:

ĐVT:1.000/THÁNG

	Việt Nam	
	Min	Avr.
1. Tổng Giám đốc	5000	10000
2. Phó Tg giám đốc	4000	8000
3. Giám đốc ban	3000	6000
4. Lao động gián tiếp	2000	4000
5. Lao động khác	1500	3000

Chức danh	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
1. Tổng Giám đốc	60	72	86	104	120	120	120	120	120	120
2. Phó T. giám đốc	96	115	138	166	199	239	240	240	240	240
3. Giám đốc ban	216	259	311	373	448	537	645	720	720	720
4. Lao động gián tiếp	504	605	726	871	1,045	1,254	1,505	1,806	2,167	2,601
5. Lao động khác	90	108	130	156	187	224	269	322	387	464
TỔNG QUỸ LƯƠNG CỦA DỰ ÁN	966	1,159	1,391	1,669	1,999	2,374	2,779	3,208	3,634	4,145
BHXH, y tế (19% TL)	184	220	264	317	380	451	528	610	690	788

PHỤ LỤC 5 : KHỎAN MỤC CHI PHÍ

CÁC YẾU TỐ	Tỷ lệ	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
1. Lương CBNV		966	1,159	1,391	1,669	1,999	2,374	2,779	3,208	3,634	4,145
2. Bảo hiểm xã hội, y tế (19% Lg)	19%	184	220	264	317	380	451	528	610	690	788
3. Chi phí bảo trì (0.5% DT)	0.5%	927	1,419	1,794	1,053	2,190	2,754	1,037	1,559	1,916	-
4. Khấu hao TSCĐ		163,286	163,286	163,286	163,286	163,286	148,913	148,913	148,913	148,913	148,913
5. Chi quảng cáo (0.75% DT)		500	500	500	500	500	-	-			
6. Chi phí điều hành	1.0%	1,853	2,837	3,587	2,106	4,381	5,507	2,074	3,117	3,831	
7. Nạo vét chiếu sáng	0.3%	556	851	1,076	632	1,314	1,652	622	935	1,149	
8. Lãi tín dụng (12% / năm)	12%	2,378	3,219	22,061	29,990	75,086	119,081	292,224	289,502	265,811	
9. Tổng chi phí		170,649	173,492	193,959	199,553	249,136	280,732	448,177	447,844	425,945	

PHỤ LỤC 6 : BẢNG TÍNH TOÁN KẾ HOẠCH VAY VÀ TRẢ NỢ CHO TOÀN BỘ DỰ ÁN

BẢNG TÍNH TOÁN KẾ HOẠCH HUY ĐỘNG VỐN BẰNG PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU ITA VÀ KHẢ NĂNG TẠO NGUỒN VỐN THẶNG DƯ CHO TOÀN BỘ DỰ ÁN

Nguồn vốn huy động qua phát hành cổ phiếu ITA giả sử được coi như nguồn vốn vay các tổ chức tín dụng

Điều kiện vay : Thời hạn vay: 5 năm cho mỗi khoản vay
 Tỷ lệ lãi vay : 12% năm
 Trả vốn và lãi bằng nhau từ năm thứ 2 đến năm thứ 9

ĐVT :
1.000.000 đ

	Năm thứ	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	Tổng số										
CHỈ PHÍ ĐẦU TƯ HÀNG NĂM	2,625,316		129114	143439	162379	227610	227610	224031	198475	1312658	
Vốn tự có	300,000		50000	50000		50000	50000		100000		
Vốn từ khách hàng	442,940	30%	55590	85122	107623	63179	131425				
Vốn ứng trước từ các công ty chuyên ngành	0										
Khoản cần vốn huy động từ việc phát hành cổ phiếu ITA	1,882,376		23523	8317	54756	114431	46185	224031	98475	1312658	
<i>Số dư nợ vay đầu kỳ</i>			<i>23523</i>	<i>31841</i>	<i>82450</i>	<i>191267</i>	<i>222185</i>	<i>410775</i>	<i>465667</i>	<i>1738888</i>	<i>16999</i>
GIẢ SỬ TỔNG LÃI+VỐN TRẢ HÀNG NĂM- Nếu huy động qua phát hành cổ phiếu ITA thì khoản lãi sẽ được bổ sung vào lợi nhuận và khoản hoàn vốn là Vốn thặng dư của công ty phát sinh thêm từ nguồn vốn huy động từ Trái phiếu.	355,708		0	6526	8833	24023	55767	68579	62053	59746	445

- Cửa khoản năm thứ 1	32,628			6526	6526	6526	6526	6526			
- Cửa khoản năm thứ 2	11,536				2307	2307	2307	2307	2307		
- Cửa khoản năm thứ 3	75,950					15190	15190	15190	15190	15190	
- Cửa khoản năm thứ 4	158,721						31744	31744	31744	31744	317
- Cửa khoản năm thứ 5	76,873							12812	12812	12812	128
- Cửa khoản năm thứ 6									12812	12812	128
- Cửa khoản năm thứ 7										62148	621
Trong đó											273
- Lãi năm thứ 1	8,660			2378	2378	1881	1323	699			
- Lãi năm thứ 2	3,062				841	841	665	468	247		
- Lãi năm thứ 3	33,962					19339	5536	4378	3081	1627	
- Lãi năm thứ 4							22465	22465	22465	22465	224
- Lãi năm thứ 5								41534	41534	41534	415
- Lãi năm thứ 6									47084	47084	470
- Lãi năm thứ 7										175820	1758
TỔNG LÃI HÀNG NĂM – Thực tế không sử dụng vốn vay mà huy động vốn từ phát hành Cổ phiếu OITA thì khoản lãi này sẽ được bổ sung vào lợi nhuận	1,498,077		0	2378	3219	22061	29990	75086	119081	292224	2895
<u>Trả vốn vay – Thực chất khoản hoàn vốn là Vốn thặng dư của công ty phát sinh thêm từ nguồn vốn huy động từ cổ phiếu.</u>											
- Trả vốn năm thứ 1	20,736			4147	4147	4147	4147	4147			
- Trả vốn năm thứ 2	7,331				1466	1466	1466	1466	1466		
- Trả vốn năm thứ 3	48,267					9653	9653	9653	9653	9653	
- Trả vốn năm thứ 4	100,870						20174	20174	20174	20174	201
- Trả vốn năm thứ 5	47,057							8142	8142	9119	102
- Trả vốn năm thứ 6									39496	39496	394

- Trả vốn năm thứ 7										17361	173
TỔNG VỐN THẶNG DƯ HÀNG NĂM	224,262		0	4147	5613	15267	35441	43583	39436	38947	303
<i>Số dư thặng dư vốn cuối kỳ</i>			<i>23523</i>	<i>27693</i>	<i>76836</i>	<i>176000</i>	<i>186744</i>	<i>367191</i>	<i>426231</i>	<i>1699941</i>	<i>16695</i>

PHỤ LỤC 7 : NPV và IRR

2/ Hiện giá thuần của dự án tính đến năm thứ 16 (NPV) :

ĐVT:1.000.000 tháng

NĂM	Tỷ lệ	Năm 0	1	2	3	4	5	6	7	
VỐN ĐẦU TƯ		1,312,658	129,114	143,439	162,379	227,610	227,610	224,031	198,475	
THU NHẬP THUẦN		1,633,179	177,938	273,534	328,070	174,330	352,232	418,913	-91,838	
+ Lợi nhuận			14,652	110,248	164,784	11,044	188,946	270,000	-240,751	
+ Khấu hao			163,286	163,286	163,286	163,286	163,286	148,913	148,913	
HỆ SỐ CHIẾT KHẤU	15%		0.8696	0.7561	0.6575	0.5718	0.4972	0.4323	0.3759	
HIỆN GIÁ VỐN ĐẦU TƯ		742,268	112,273	108,461	106,767	130,137	113,162	96,855	74,614	
HIỆN GIÁ THU NHẬP THUẦN		998,649	154,729	206,831	215,711	99,673	175,122	181,107	(34,525)	
Bảng thu nhập thuần		742,268	177,938	273,534	328,070	174,330	352,232	418,913	-91,838	
Hiện giá thuần của dự án (NPV) :		NPV	327,539							
		IRR								
			26%							

PHỤ LỤC 8 : ĐIỂM HÒA VỐN LÝ THUYẾT:

Định phí

1. Chi phí bảo trì(1% VĐT)
2. Khấu hao TSCĐ
3. Chi phí quản lý (3% XDChB)
4. Chi quảng cáo (0.5% DT)
5. Chi BH TS (1% TSCĐ)
6. Lãi tín dụng (12% / năm)

Năm	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8
Doanh thu	185302	283740	358744	210597	438082	550732	207426	311750
Chi phí	170649	173492	193959	199553	249136	280732	448177	447844
Định phí	169499.63	172112.5	192304	197566.7	246757.59	277906.6	444870.1	444026.1
Biến phí	1150	1379	1655	1986	2378	2826	3307	3818
Doanh thu hòa vốn	170558	172953	193195	199448	248105	279340	452077	449532
Mức hoạt động hòa vốn	92%	61%	54%	95%	57%	51%	218%	144%

PHỤ LỤC 9 : THỜI HẠN HOÀN VỐN CHIẾT KHẤU

20%

Các yếu tố		Tổ ng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Nă m 8	Năm 9	Năm 10
1- Hệ số chiết khấu	20%		0.87	0.76	0.66	0.57	0.50	0.43	0.38	0.33	0.28	0.25
2- Vốn đầu tư.		1,312,658	129,114	143,439	162,379	227,610	227,610	224,031	198,475		0	0
3- Hiện giá vốn đầu tư.		742,268	112,273	108,461	106,767	130,137	113,162	96,855	74,614		-	-
4- Khấu hao và lợi nhuận.			177,938	273,534	328,070	174,330	352,232	418,913	-91,838	12,818	106,097	148,913
5- Hiện giá khấu hao và lợi nhuận thuần.			154,729	206,831	215,711	99,673	175,122	181,107	(34,525)	4,190	30,159	36,809
6- Lũy kế hiện giá khấu hao và lợi nhuận thuần có chiết khấu			154,729	361,560	577,271	676,945	852,066	1,033,174	998,649	1,002,839	1,032,998	1,069,807

Thời gian hoàn vốn vào năm thứ 5

PHỤ LỤC 10 : ĐÓNG GÓP CHO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Năm	Tổng	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Thuế GTGT (10 % Doanh thu)	292950	18,530	28,374	35,874	21,060	43,808	55,073	20,743	31,175	38,313
Thuế TNDN	153121	-	-	23,070	1,546	52,905	75,600	-	-	-
Tiền thu từ SDD	54592	-	-	-	-	-	27,296	27,296		-
Tổng số tiền đóng góp cho ngân sách nhà nước	500663	18,530	28,374	58,944	22,606	96,713	157,969	48,039	31,175	38,313

PHỤ LỤC 11 : ĐƯỜNG BIỂU DIỄN DOANH THU VÀ CHI PHÍ

