# DỰ ÁN NGHIÊN CỨU KHẢ THI
# CAO ỐC .....

**CÔNG TY .....**

THÁNG ..... NĂM 200....

# Mục Lục


| | | |
|---|---|---|
| **1** | **Giới Thiệu Dự Án** | **4** |
| **1** | **Tổng Quan Về Môi Trường Đầu Tư** | **5** |
| 1.1 | Giới thiệu | 5 |
| 1.2 | Tình hình kinh tế sáu tháng đầu năm ..... | 6 |
| **2** | **Thị Trường Cao Ốc .....** | **7** |
| 2.1 | Cầu về văn phòng cho thuê | 7 |
| 2.1.1 | Cầu hiện tại | **Error! Bookmark not defined.** |
| 2.1.2 | Dự báo cầu | **Error! Bookmark not defined.** |
| 2.2 | Cung về văn phòng cho thuê | 8 |
| 2.2.1 | Cung hiện tại | **Error! Bookmark not defined.** |
| 2.2.2 | Dự báo cung | **Error! Bookmark not defined.** |
| 2.3 | Dự báo tình hình văn phòng cho thuê trong tương lai | **Error! Bookmark not defined.** |
| 2.4 | Tình hình giá cả | 9 |
| 2.5 | Nhận xét | 10 |
| **3** | **Quy Mô Dự Án** | **11** |
| 3.1 | Quy mô đầu tư xây dựng | 11 |
| 3.2 | Địa điểm xây dựng | 12 |
| 3.2.1 | Điều kiện tự nhiên | **Error! Bookmark not defined.** |
| 3.2.2 | Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật | 13 |
| 3.2.3 | Nhận xét chung về địa điểm xây dựng | 13 |
| 3.3 | Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật | 14 |
| 3.3.1 | Hệ thống cấp điện | 14 |
| 3.3.2 | Hệ thống cấp nước | 14 |
| 3.3.3 | Hệ thống thoát nước | 14 |
| 3.3.4 | Bảo vệ môi trường | 15 |
| **4** | **Vốn Đầu Tư** | **16** |
| 4.1 | Vốn đầu tư | 16 |
| 4.2 | Nguồn vốn đầu tư | 17 |
| 4.2.1 | Nguồn vốn | 17 |
| 4.2.2 | Cơ cấu vốn đầu tư | 18 |
| 4.2.3 | Phân kỳ đầu tư | 18 |

**5 Phân Tích Nhu Cầu Tín Dụng 19**
5.1 Kế hoạch tài chính 19
5.2 Kế hoạch sử dụng vốn 19
5.3 Phương án kinh doanh 20
5.3.1 Kế hoạch kinh doanh 20
5.3.1.1 Khách hàng mục tiêu 20
5.3.1.2 Về chất lượng các dịch vụ tại cao ốc văn phòng **Error! Bookmark not defined.**
5.3.1.3 Về giá cả **Error! Bookmark not defined.**
5.3.1.4 Tư vấn về Marketing và quản lý cao ốc 21
5.3.2 Sản phẩm 21
5.3.3 Hiệu quả Kinh doanh 22
5.3.4 Hiệu quả tài chính 23

**6 Phụ Lục 24**

# 1 Giới Thiệu Dự Án

Tên dự án **CAO ỐC .....**

Địa điểm ..... , Quận ...., Tp.HCM.

Cao ốc ..... sẽ được xây dựng ngay bên cạnh ..... Cao ốc ..... có mặt tiền chính đối diện ..... và mặt tiền chạy dài bao quanh góc đường ..... và đường .....

Chi Tiết Khu Đất

Tổng diện tích khu đất là ..... Căn cứ theo thỏa thuận sơ bộ về quy hoạch kiến trúc thì .....được xây dựng với:

- Mật độ sử dụng đất: .....%
- Độ cao của tòa nhà: ..... tầng
- Hệ số sử dụng đất: .....
- Khoảng lùi:
  - Đường .....: .....m
  - Đường .....: .....m

Quy mô ..... được xây mới gồm .... tầng hầm và ..... tầng cao đạt tiêu chuẩn ..... Trong đó, tầng trệt được sử dụng làm khu ..... và các tầng còn lại làm văn phòng cho thuê. Ngoài ra, còn có một khu bảo trì và các tầng kỹ thuật dành để lắp đặt các máy móc thiết bị điều hành cho toàn tòa nhà.

Chủ đầu tư **CÔNG TY .....**

....., Quận ....., .....

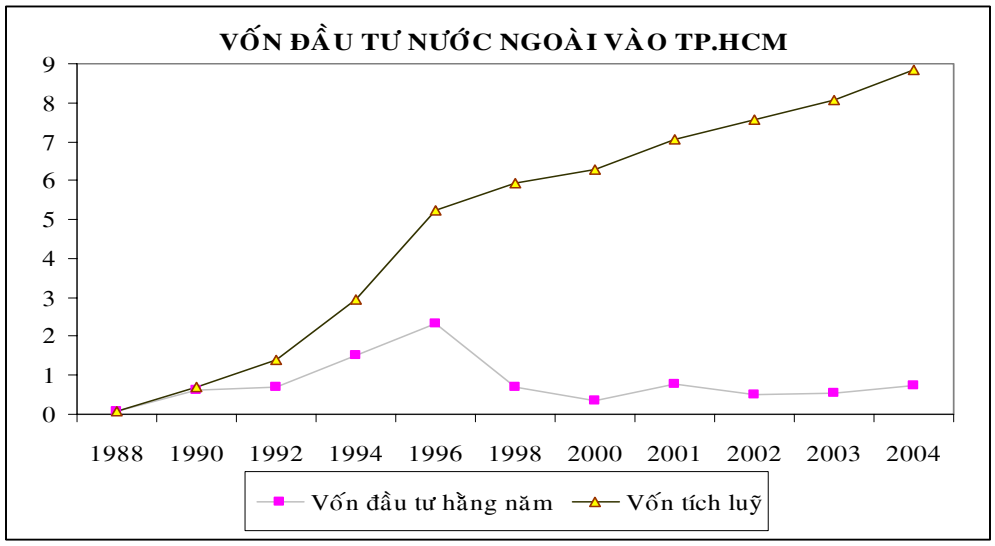
- Đại diện: Ô. ..... - Chức vụ: .....

# 1 Tổng Quan Về Môi Trường Đầu Tư

## Giới thiệu

..... là thành phố trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam , có tầm chiến lược phát triển quan trọng của cả nước, và là đầu mối giao dịch quốc tế lớn của khu vực Đông Nam Á. Với vị trí địa lý, điều kiện kinh tế, văn hoá, xã hội cùng với sự phát triển rất mạnh mẽ của khu vực kinh tế tư nhân và đầu tư nước ngoài, .....là nơi tập trung nhiều lĩnh vực kinh doanh từ công nghiệp tới thương mại dịch vụ, thị trường tài chính và trung tâm tiếp nhận của vựa lúa Đồng bằng sông Cửu Long.

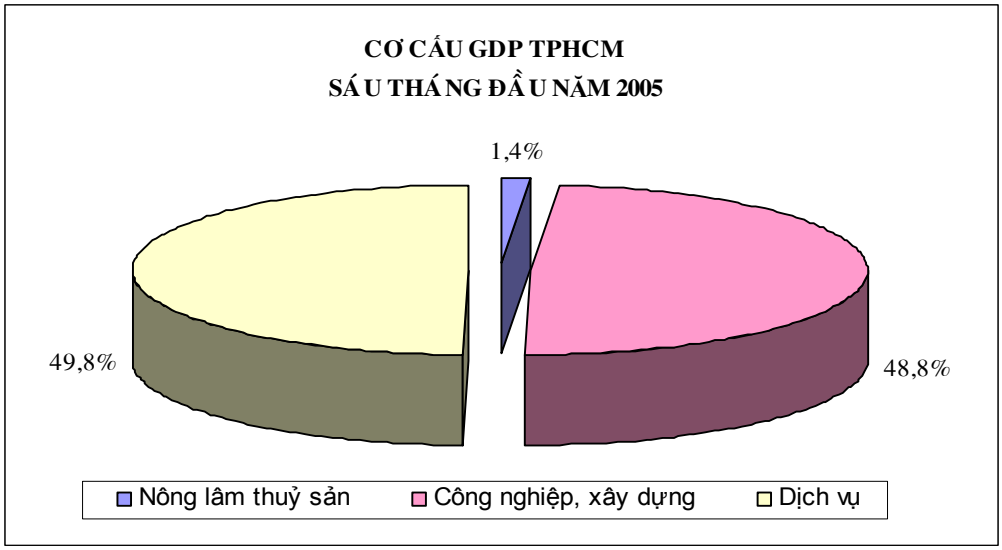
Nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào .....đạt mức trên ..... tỷ USD tính theo các dự án đang hoạt động.




*(Nguồn: ……)*

**Tình hình kinh tế sáu tháng đầu năm .....**

GDP thành phố trong 6 tháng đầu năm vẫn giữ được tốc độ tăng trưởng liên tục theo xu hướng tích cực, năm sau cao hơn năm trước. GDP ước đạt 71.396 tỷ đồng, tăng 10,5% (so với 2004 tăng 9,9%), trong đó khu vực dịch vụ tăng 9,9%, khu vực chế biến (công nghiệp và xây dựng) tăng 11.1%, khu vực nông lâm thuỷ sản tăng 10.6%.




*(Nguồn: Tổng hợp từ trang web .....)*

Đóng góp cao nhất tăng trưởng kinh tế thành phố là khu vực công nghiệp – xây dựng 5,42%, kế đến là khu vực dịch vụ đóng góp 4,91%, khu vực nông nghiệp đóng góp 0,16%. Riêng xuất khẩu trên địa bàn thành phố tiếp tục tăng trưởng mạnh, ước đạt 5,68 tỷ USD, tăng 26,1% so với cùng kỳ.[1]

# 2 Thị Trường Cao Ốc Văn Phòng Cho Thuê

### Nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê

Với thế mạnh thu hút đầu tư FDI, .....đang trở thành một điểm nóng cho các tập đoàn nước ngoài đặt văn phòng đại diện hoặc trụ sở hoạt động. Ngoài ra, một số các yếu tố khác cũng góp phần thúc đẩy nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê thay cho việc thuê các villa, bao gồm:

- Việc thuê các villa ngày càng có chi phí cao, lại có nhiều ràng buộc từ phía chủ nhà
- Villa không đáp ứng được nhu cầu về chỗ đậu xe, đường truyền Internet tốc độ cao, vấn đề an ninh, vệ sinh môi trường làm việc
- Villa không đem lại ấn tượng chuyên nghiệp và trang trọng cho văn phòng đại diện hoặc trụ sở hoạt động như cao ốc văn phòng.
- Villa thường ở các vị trí xa trung tâm thành phố, không thuận tiện cho việc đi lại.

Thông tin sau đây về tình hình hoạt động kinh doanh văn phòng cho thuê (tổng hợp các loại văn phòng loại A, loại B và loại C) trong các năm qua cũng cho thấy xu hướng tăng lean của nhu cầu về cao ốc văn phòng cho thuê.

*(Nguồn: ……)*

Qua bảng trên, ta thấy nhu cầu về diện tích thuê văn phòng ngày càng tăng ổn định kể từ năm 1997 thể hiện qua diện tích thuê tăng liên tục trong tất cả các năm. Tỷ lệ thuê tăng liên tục và tương đối ổn định và cao từ năm 2002 mặc dù diện tích xây dựng mới ngày càng tăng. Điều đó cho thấy nhu cầu tăng nhanh hơn nguồn cung.

*(Nguồn: ……)*

Từ 1997 đến 2002 cung không tăng, từ 2003 cung gần bằng cầu, làm thị trường xây dựng cao ốc văn phòng sôi động trở lại, các cao ốc văn phòng hầu như được cho thuê 100%, giá bắt đầu tăng. Theo nghiên cứu cuả ....., sau khi xem xét nguồn cung hiện nay và tỷ lệ thuê hiện tại cũng như tốc độ tăng trưởng của nguồn cung tương đối thấp, thị trường văn phòng cho thuê sẽ tiếp tục sôi động cụ thể là giá thuê sẽ tăng nhẹ trong vòng 2 – 3 năm tới cũng như tỷ lệ thuê sẽ đạt mức cao trên 90%.

**Cung về văn phòng cho thuê**

Dịch vụ cho thuê văn phòng tại .....bắt đầu chính thức phát triển từ năm 1993 với 6 cơ sở cho thuê tổng diện tích .....$m^2$ sử dụng. Hầu hết các cao ốc văn phòng đều tập trung trên địa bàn quận ... và quận ... với đối tượng khách hàng chủ yếu là những chi nhánh hay văn phòng giao dịch, đại diện của các công ty, tập đoàn nước ngoài.

Theo báo cáo nghiên cứu thị trường của ....., hiện nay trên địa bàn ..... có 54 cao ốc văn phòng cho thuê đạt tiêu chuẩn quốc tế như sau:

Trong thời gian gần đây, một số cao ốc văn phòng đã được xây dựng mới và đem vào sử dụng ở các quận xa thành phố, như toà nhà ..... ở quận ..... và toà nhà ..... ..), toà nhà .....ở quận .....

Tổng cung diện tích cao ốc văn phòng .....1996 – 2004

.

(*Nguồn: Tính toán từ số liệu của .....*)

Bảng trên mô tả tốc độ phát triển diện tích văn phòng cho thuê từ năm ..... đến năm ..... Kể từ năm ..... tới nay, cung cao ốc loại A không tăng lên và loại B tăng lên không đáng kể. Cao ốc loại C tăng đáng kể trong những năm gần đây với khá nhiều công trình đưa vào sử dụng.

Bảng dưới đây sẽ cung cấp một số công trình tiêu biểu (văn phòng tiêu chuẩn loại B+ đến A) sẽ được xây dựng trong những năm sắp tới. Theo đó sẽ có gần ..... $m^2$ văn phòng cho thuê được xây mới trong vòng 5 năm tới

và ngày càng có nhiều doanh nghiệp sẽ tự xây dựng văn phòng riêng cho mình cũng như nhiều dự án với quy mô nhỏ hơn cũng sẽ được xây dựng nhưng sẽ cung cấp chủ yếu cho các doanh nghiệp nhỏ trong nước (cả những doanh nghiệp mới thành lập ngày càng tăng).

Hầu hết các cao ốc văn phòng cao cấp đều tập trung trên địa bàn quận 1 và quận 7. Đối tượng khách hàng chủ yếu của các cao ốc này là những tập đoàn, công ty lớn.

**Tình hình giá cả**

Để thấy rõ hơn tình hình giá cả đối với từng loại cao ốc văn phòng, ta có bảng sau:

*(Nguồn: …….)*

Giai đoạn ....., vì cung không đáp ứng cầu dẫn đến giá cho thuê văn phòng cao cấp tại trung tâm .....ở mức 35 – 50 USD/$m^2$/tháng. Cá biệt có cao ốc lên tới 70 USD/$m^2$/tháng. Đây là mức giá theo đánh giá của một số đại diện công ty nước ngoài tìm đặt văn phòng tại .....là "đắt thứ 3 ở Đông Nam Á, sau Hồng Kông và Thượng Hải", là trung tâm đắt thứ 12 trên thế giới, buộc họ phải tìm thuê nhà tư nhân để làm việc. Lý do này dẫn tới hiện tượng tuy có hơn 15 cao ốc văn phòng đã đưa vào sử dụng nhưng chỉ mới khai thác được 50 – 60% công suất, nghĩa là số phòng thừa chưa cho thuê được là 40 – 50%. Tuy nhiên, với tốc độ xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê theo các dự án đã được duyệt, thì từ năm 1997 đến năm 2000, cung đã vượt cầu. Hiện tượng này dẫn đến sự cạnh tranh gay gắt về trình độ quản lý và phong cách phục vụ, đồng thời giá cho thuê văn phòng sẽ bị giảm nhanh trong giai đoạn này.

Tuy nhiên từ đầu năm ..... cầu bằng cung làm cho giá cho thuê văn phòng ngày càng tăng như hiện nay từ 20 – 30 USD/$m^2$. Trong thời gian 2 – 3 năm tới giá thuê trung bình sẽ tiếp tục tăng nhẹ. Riêng đối với văn phòng loại A và B giá sẽ ổn định trung bình ở mức 23 – 25 USD/$m^2$. Tuy nhiên, dự đoán trên còn phụ thuộc vào tiến độ thực hiện của các dự án đã được kể trên trong thời gian tới.

**Nhận xét**

Hiện nay, các nhà đầu tư đang có kế hoạch xây dựng cao ốc văn phòng hoặc những cao ốc phức hợp bao gồm khu thương mại – khu căn hộ – khu văn phòng khoảng hơn .....$m^2$ văn phòng tiêu chuẩn A và B sẽ khởi động xây dựng trong năm .....

Tất cả những dự án này sẽ tác động đến thị trường cho thuê văn phòng tùy thuộc vào thời điểm hoàn thành của cao ốc. Do đó, với tình hình hiện nay, .....càng sớm được tiến hành thì giá cho thuê sẽ ở mức giá càng cao, dẫn đến mức lợi nhuận của dự án càng cao.

Dựa trên cơ sở cung cầu, triển vọng nền kinh tế và ổn định vĩ mô, xu hướng và hành vi của khách hàng đi thuê, xu hướng hội nhập, chúng tôi tin rằng tỷ lệ thuê và giá thuê cao ốc ở trung tâm thành phố sẽ ổn định ở mức hiện nay trong tương lai gần. Cao ốc đạt tiêu chuẩn hiện đại loại B+, như ....., ở trung tâm thành phố sẽ có mức giá và tỷ lệ thuê tăng trưởng cao.

# 3 Quy Mô Dự Án

### Quy mô đầu tư xây dựng

Với diện tích đất có được là ..... $m^2$ thì diện tích xây dựng tương ứng với mật độ xây dựng 60% là phù hợp với quy định cũng như cảnh quan khu vực.

Tại vị trí công trình là trung tâm của thành phố nên cần có các công trình mang tính hiện đại, có giá trị kinh tế cao nhằm đáp ứng nhu cầu phát triển của thành phố và đáp ứng nhu cầu thị trường.

Căn cứ vào khả năng quản lý cũng như huy động vốn của chủ đầu tư.

Công ty ..... quyết định xây dựng một cao ốc văn phòng có tổng diện tích sàn xây dựng khoảng **..... $m^2$** đạt chuẩn B+. Sau khi đã cân nhắc đến yếu tố thị trường thông qua báo cáo nghiên cứu thị trường văn phòng tại ....., kiến trúc của công trình được bố trí sử dụng như sau:

***a) Tầng hầm:***

Cao ốc được thiết kế sử dụng hết toàn bộ diện tích mặt bằng để xây dựng ..... tầng hầm có sức chứa ..... chỗ đậu xe ô tô, khu vực cho nhân viên quản lý cao ốc, khu vực kỹ thuật và máy móc thiết bị phục vụ hoạt động của tòa nhà, nhà kho và bể chứa nước...v.v.

***b) Tầng 1 và tầng lững:***

Tầng 1 và tầng lững được sử dụng làm khu thương mại .....

***c) Tầng 2 – tầng 34:***

Từ tầng 2 đến tầng ..... được sử dụng làm khu văn phòng cho thuê với tổng diện tích sàn văn phòng sử dụng là ..... $m^2$, diện tích sử dụng thực tế cho từng sàn vào khoảng ..... $m^2$ – .....$m^2$.

***d) Các hạng mục khác:***

- Bể nước PCCC: ..... $m^3$.
- Bể nước sinh hoạt: .....$m^3$.

- Bể thu xử lý nước thải.: .....$m^2$
- Bồn hoa, cây cảnh...

| STT | Hạng Mục Công Trình | Đơn Vị | Số Liệu |
|---|---|---|---|
| *1.* | ***Thông Tin Khu Đất*** | | |
| | Diện tích khu đất | $m^2$ | .... |
| | Diện tích xây dựng | $m^2$ | ..... |
| | Mật độ xây dựng | % | ..... |
| | Hệ số sử dụng đất | | ..... |
| | Diện tích cây xanh | $m^2$ | ..... |
| | Giao thông | $m^2$ | ..... |
| *2.* | ***Thông Tin Cao Ốc*** | | |
| | ***Tầng hầm 1&2*** | $m^2$ | ..... |
| | ***Tầng 1*** | $m^2$ | ..... |
| | *Khu vực dành cho ……..* | | ……. |
| | *Tiền sảnh/ khu vực công cộng* | | …… |
| | ***Tầng Lững*** | $m^2$ | ..... |
| | *Khu vực dành cho ……..* | | ……. |
| | *Khu vực công cộng* | | ……. |
| | ***Tầng 2 – Tầng ….. (không kể tầng kỹ thuật)*** | $m^2$ | ..... |
| | *Khu vực Văn phòng* | | …… |
| | *Khu vực công cộng* | | ……. |
| | ***Tầng Kỹ Thuật*** | $m^2$ | ..... |
| | **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG** | $m^2$ | ..... |

## Địa điểm xây dựng

### Vị trí

Khu đất dự kiến là mặt bằng số ..... ., quận ....., ....., ngay bên cạnh ....., tổng diện tích khu đất là ..... m2, giới hạn như sau:

- Phía đông – bắc giáp với ..... lộ giới đường .....m.
- Phía đông – nam là mặt nhìn ra đường ....., lộ giới đường .....m.
- Phía tây – bắc giáp với khách sạn ....., lộ giới .....m.
- Phía tây – nam giáp đường ....., lộ giới .....m.

## Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

### Giao thông

Khu đất ..... 1 nằm trên giao điểm ..... và ....., gần đại lộ Trần Hưng Đạo và gần với giao điểm của khu đô thị mới .....nên rất thuận lợi trong việc lưu thông trong thành phố cũng như đi lại các tỉnh lân cận trong quá trình xây dựng cũng như khi đưa vào vận hành.

### Cấp điện

Hiện nay khu vực đã có hệ thống điện hoạt động ổn định và nằm trong hệ thống cấp điện của trung tâm thành phố.

### Cấp nước

Đây là khu vực thuộc trung tâm Quận ..... nên toàn bộ đều sử dụng nước máy của Thành Phố. Trên tuyến đường có ống ø 250mm và ø 300mm nối với tuyến đường ống chính của Thành phố nên việc cung cấp nước cho khu vực được đảm bảo.

### Hệ thống thoát nước

Do thuộc khu vực trung tâm nên hệ thống thoát nước đã được nhà nước đầu tư hạ tầng tương đối hoàn chỉnh. Đây là tuyến đường thoát nước đảm bảo tốt.

## Nhận xét chung về địa điểm xây dựng

Công trình .....phù hợp với định hướng quy hoạch tổng thể của Quận ..... nói riêng và của .....nói chung.

..... tọa lạc ngay trung tâm thành phố, cận kề với trung tâm hành chính nhà nước, trung tâm thương mại, dịch vụ tài chính ngân hàng nên dự án cao ốc sẽ rất thuận lợi cho việc hoạt động. Đặc biệt, khu đất có mặt tiền nhìn ra ..... và vị trí gần với ....., nên không gian rộng của khu đất sẽ rất thuận lợi cho việc xây dựng toà nhà cao tầng và dịch vụ cho thuê.

Vị trí khu đất với .....và đường ..... ngay trong khu trung tâm thành phố nên rất thuận lợi cho giao thông đường bộ.

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật về cơ bản là có sẵn nên tiết kiệm được chi phí xây lắp.

**Tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật**

**Hệ thống cấp điện**

Nguồn điện cung cấp cho cao ốc lấy từ mạng lưới điện thành phố 15 KV dọc đường .....

Công suất tính toán cho cao ốc là: 4 đến 5 MVA.

Cáp điện từ trạm biến thế vào tủ điều khiển đi bằng dây cáp ngầm, chôn sâu 0,7m, có rãnh xây gạch theo quy định.

*Chiếu sáng:* Hệ thống đèn chiếu sáng tiền sảnh, sân bãi và bảo vệ trong khu vực dùng đèn cao áp thủy ngân sáng trắng, đặt trên các cột ống tròn cao 7,2 m.

*Chống sét:* Tất cả cao ốc văn phòng, máy móc thiết bị đều có dây nối đất. Đo điện trở suất của đất để thiết kế.

**Hệ thống cấp nước**

Hệ thống cấp nước nhằm đảm bảo 2 nhiệm vụ là cung cấp đầy đủ nước cho các nhu cầu sinh hoạt, làm vệ sinh và tưới cây của cao ốc, cung cấp đủ nước cho PCCC.

Căn cứ địa hình và nguồn nước, giải pháp thiết kế được chọn như sau: dọc đường ..... có đường ống dẫn nước thuộc hệ thống cấp nước .....ế, từ đó lấy nước đưa vào cao ốc văn phòng.

Dưới khối nhà chính xây 1 hồ chứa nước đặt ngầm, kết cấu BTCT .....$m^3$. Từ bể chứa dùng hệ máy bơm bơm nước (có máy bơm trung gian ở tầng kỹ thuật) lên sân thượng để cung cấp cho toàn bộ tòa nhà.

**Hệ thống thoát nước**

Hệ thống thoát nước mưa, bố trí rãnh xây dọc theo các tuyến công trình và được tập trung vào cống chung sau khi xử lý trước khi đưa ra cống thoát của thành phố.

Nước thải sinh hoạt từ các tầng của công trình đều được đưa vào hệ thống thoát chung, riêng bể xí là loại bể tự hoại sau khi xử lý xong mới được cho phép chảy vào hệ thống thoát chung.

**Bảo vệ môi trường**

Nước thải từ các dịch vụ sẽ được gạn lắng và làm sạch các chất lơ lửng và rác trước khi xả vào mạng lưới thoát nước đô thị.

Nước thải khu vệ sinh tập trung về bể xí tự hoại, lắng lọc cẩn thận mới cho ra cống thoát nước của thành phố.

Rác được tập trung một chỗ, hợp đồng với Công ty công trình công cộng để chuyển đến khu đổ rác.

Trong khuôn viên đặt các cây cảnh, kể cả các tầng lầu để tạo không khí trong lành.

# 4 Vốn Đầu Tư

## Vốn đầu tư

Căn cứ theo khối lượng thiết kế sơ bộ và quy mô của dự án:

| Quy Mô Dự Án | Đơn Vị | Số Liệu |
|---|---|---|
| ***Tầng hầm 1&2*** | $m^2$ | ..... |
| ***Tầng 1 – Tầng Lững*** | $m^2$ | ..... |
| *Khu vực dành cho ……* | | ……. |
| *Tiền sảnh/ khu vực công cộng* | | …… |
| ***Tầng 2 – Tầng ..... (không kể tầng kỹ thuật)*** | $m^2$ | ..... |
| *Khu vực Văn phòng* | | …… |
| *Khu vực công cộng* | | ……. |
| ***Tầng Kỹ Thuật*** | $m^2$ | ..... |
| **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG** | $m^2$ | ..... |

Căn cứ vào nghiên cứu về các khoản chi phí xây dựng cao ốc, thì cao ốc đạt tiêu chuẩn B+ có suất đầu tư vào khoản .... – .... đô la Mỹ/$m^2$. Suất đầu tư đã bao gồm các chi phí khác như chi phí quản lý dự án, chi phí thiết kế....Suất đầu tư này sẽ thay đổi tùy thuộc chất lượng của vật liệu và trang thiết bị được sử dụng cho cao ốc.

Đối với ....., suất đầu tư được kiểm soát ở mức ……. đô la Mỹ/$m^2$. Chi tiết được diễn giải trong bảng dưới đây:

| Hạng Mục | Số Tiền (US$'000) | % |
|---|---|---|
| **Chi phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật** | ..... | **0,2** |
| *Chi phí hệ thống cây xanh, tường rào* | …… | *0,1* |
| *Chi phí hệ thống giao thông* | …… | *0,1* |
| **Chi phí xây lắp công trình và hệ thống kỹ thuật** | ..... | **77,0** |
| *Tầng hầm (1 – 2)* | ……. | *8,9* |
| *Tầng 1 – tầng lững* | ……. | *4,3* |

| | | |
|---|---|---|
| *Tầng 2 – tầng ……* | *……* | *63,8* |
| **Chi phí thiết kê, tư vấn công trình** | **……** | **3,9** |
| **Chi phí quản lý dự án** | **……** | **3,1** |
| **Chi phí dự phòng** | **……** | **5,4** |
| **Chi phí khởi động dự án** | **……** | **1,2** |
| **Chi phí ……** | **……** | **9,1** |
| **TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG** | **……** | **100,0** |

## Nguồn vốn đầu tư

### Nguồn vốn

Tổng kinh phí đầu tư của Dự án .....tương đối lớn. Để có đủ số vốn cho việc phát triển dự án, đòi hỏi phải tìm cách huy động từ nhiều nguồn vốn khác nhau. Dự kiến các nguồn vốn được huy động từ các nguồn sau:

- Vốn điều lệ Công ty .....
- Vốn vay dự kiến từ Ngân hàng
- Vốn vay từ các cổ đông
- Vốn ứng trước của khách hàng

**Cơ cấu vốn đầu tư**

| **Nguồn** | **Số tiền (US$'000)** | **Tỷ lệ (%)** |
|---|---|---|
| Vốn điều lệ | ..... | 8,24 |
| Vốn vay dự kiến từ Ngân hàng | ..... | 70 |
| Vốn vay từ cổ đông | ..... | 21,76 |
| Vốn ứng trước của khách hàng | - | - |
| **Tổng cộng** | **.....** | **100** |

**Phân kỳ đầu tư**

Chi tiết phân kỳ đầu tư được trình bày như ở bảng dưới đây:

***Đơn vị: US$'000***

| **STT** | **Hạng Mục** | **2005** | **2006** | **2007** | **Tổng Cộng** |
|---|---|---|---|---|---|
| 1. | Chi phí hạ tầng kỹ thuật | | | | |
| 2. | Chi phí xây lắp | | | | |
| 3. | Chi phí thiết kế, tư vấn | | | | |
| 4. | Chi phí quản lý dự án | | | | |
| 5. | Chi phí dự phòng | | | | |
| 6. | Chi phí khởi động dự án | | | | |
| 7. | Chi phí ..... | | | | |
| | **TỔNG MỨC ĐẦU TƯ** | | | | |

# 5 Phân Tích Nhu Cầu Tín Dụng

### Kế hoạch tài chính

Nguồn vốn đầu tư của dự án được tài trợ dưới các hình thức cụ thể sau:

- Vốn góp từ các cổ đông chiếm **.....%** tổng mức đầu tư tương đương **..... USD** dưới dạng tiền mặt;

- Vốn vay từ các cổ đông, chiếm **.....%** tổng mức đầu tư tương đương **..... USD**, dưới dạng cổ phiếu/trái phiếu ưu đãi với lãi suất .....%/năm trong thời hạn ..... năm với ..... năm đầu không nhận lãi, và lãi phát sinh trong thời gian này được tiếp tục nhập vào vốn gốc; và

- Vốn vay từ Ngân hàng, chiếm **.....%** tổng mức đầu tư tương đương **..... USD**, dưới dạng tín dụng trung dài hạn với lãi suất **Sibor + .....%** trong thời hạn 10 năm, trong đó ..... năm ân hạn không trả lãi ngay. Phần lãi phát sinh trong thời gian ân hạn này sẽ tiếp tục được nhập vốn gốc. Hình thức bảo lãnh là bảo lãnh chính bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

### Kế hoạch sử dụng vốn

Kế hoạch sử dụng vốn được xác định nhằm sử dụng nguồn vốn đó được hiệu quả. Quá trình phát triển dự án được chia thành 3 giai đoạn cụ thể dưới đây và tương ứng với mỗi giai đoạn các nguồn vốn được sử dụng một cách thích hợp và hiệu quả nhất:

- Giai đoạn chuẩn bị đầu tư: Vốn góp từ các cổ đông.
- Giai đoạn thực hiện đầu tư: Vốn vay tín dụng.
- Giai đoạn thi công xây dựng: Vốn vay tín dụng<br>Vốn vay các cổ đông<br>Vốn ứng trước của khách hàng

**Phương án kinh doanh**

**Kế hoạch kinh doanh**

**Khách hàng mục tiêu**

Khách hàng mục tiêu của dự án là các văn phòng của các ngân hàng, công ty bảo hiểm, công ty lớn trong nước và nước ngoài. Dùng chiến lược tiếp thị, dịch vụ và phương thức thanh toán để thu hút khách hàng thuê dài hạn và thuê diện tích lớn.

Với lợi thế vị trí trung tâm thành phố, nằm trên 2 trục chính: trục Bắc Nam và trục Đông Tây (nối ..... và .....), chắc chắn sẽ có nhiều công ty thương mại, dich vụ chọn cao ốc này.

**Gía cho thuê**

Căn cứ vào sự phân tích cung cầu hiện tại và tương lai trên thị trường, dự án lựa chọn chiến lược giá như sau:

Giá thuê thị trường hiện nay có 2 loại:

- Giá thuê văn phòng loại cao cấp: ..... USD/$m^2$/tháng.
- Giá thuê văn phòng loại thường: ..... USD/$m^2$/tháng.

Bảng chi tiết giá các cao ốc trên thị trường hiện nay, được cung cấp bởi các phòng kinh doanh của những cao ốc trên, như sau:

| **Cao ốc văn phòng cho thuê** | **Giá (USD/$m^2$/tháng)** |
|---|---|
| | |
| | |
| | |
| | |

Theo nghiên cứu của ....., giá thuê của văn phòng loại A và loại B sẽ ổn định ở mức ..... – ..... USD/$m^2$/tháng trong vòng 2 – 3 năm tới. Do đó, sau khi xem xét tình hình giá cả của một số văn phòng cùng loại ở trên ta có thể định giá thuê là ..... USD/$m^2$/tháng, tương đương với mức giá thị trường của loại thường trong 1 vài năm đầu, nhưng chất lượng văn phòng

loại cao cấp và sau đó nâng lên ngang giá thị trường văn phòng cùng loại, có xét đến yếu tố vị trí (..... – ..... USD/$m^2$/tháng). Trong khoảng từ đầu năm đến nay, giá cho thuê văn phòng đã tăng mạnh từ mức trung bình ..... – ..... USD/$m^2$/tháng lên ..... – ..... USD/$m^2$/tháng do sự gia tăng về số các công ty cũng như ít có văn phòng mới.

- **Giá cho thuê mặt bằng cafe – bar: ..... USD/m2/tháng.**
- **Giá cho thuê bãi giữ xe: ..... USD/vị trí/tháng.**

### 5.3.1.4 Tư vấn về Marketing và quản lý cao ốc

Để đảm bảo hoàn tất công tác quảng bá đến với thị trường mục tiêu trong vòng 6 tháng từ khi khởi công xây dựng, việc tư vấn marketing sẽ được giao cho những công ty kinh doanh bất động sản uy tín và có kinh nghiệm quốc tế đảm trách. Đội ngũ quản lý dự án sẽ xây dựng mức phí cơ bản để khích lệ đơn vị phụ trách công tác marketing nhằm cho thuê cao ốc trong thời gian ngắn nhất và giá cho thuê vẫn sát với giá thị trường. Chúng tôi hy vọng rằng tỷ lệ cho thuê .....sẽ đạt được 90% trong giai đoạn marketing vì đây sẽ là cao ốc đầu tiên được hoàn thành trong khu vực CBD khi những cao ốc khác còn đang trong kế hoạch.

Việc sử dụng đơn vị marketing quốc tế nhằm đảm bảo .....luôn được bảo quản và được điều hành theo chuẩn quốc tế.

Tuy chỉ bắt đầu khoảng 3 tháng trước thời gian hoàn thành xây dựng thực tế, một công ty Quản lý Cao ốc có kinh nghiệm quốc tế sẽ nhận sự chỉ đạo từ đội ngũ quản lý dự án cùng lúc với đơn vị thực hiện nhiệm vụ marketing. Trong 18 tháng đầu, việc quản lý cao ốc sẽ do một chuyên gia nước ngoài giàu kinh nghiệm và có uy tín đảm trách để đảm bảo hệ thống điều hành quản lý cao ốc.

**Sản phẩm**

Sản phẩm chính của dự án là khu văn phòng cho thuê bao gồm:

- Mặt bằng tầng 1 và tầng lững được thiết kế dành riêng cho ngành đặc thù như .....:
  - Tổng diện tích sàn: **..... $m^2$**
    - *Diện tích sử dụng:* ..... $m^2$
    - *Diện tích công cộng:* ..... $m^2$

- Đơn giá thuê: **US$...../m$^2$/tháng**

- Mặt bằng từ tầng 2 đến tầng ..... là khu văn phòng cho các khách hàng có nhu cầu về văn phòng thuê:
  - Tổng diện tích sàn: **..... m$^2$**
    - *Diện tích sử dụng:* ..... *m$^2$*
    - *Diện tích công cộng:* ..... *m$^2$*
  - Đơn giá thuê: **US$...../m$^2$/tháng**
- Hai tầng hầm của dự án được thiết kế làm bãi đậu xe ôtô của các khách hàng thuê văn phòng tại cao ốc:
  - Tổng diện tích sàn: **..... m$^2$**
    - *Sức chứa:* ..... *ôtô*
  - Đơn giá thuê: **US$...../ôtô/tháng**

**Hiệu quả Kinh doanh**

***a- Doanh thu***

Dựa vào các kết quả phân tích thị trường, doanh thu của dự án chủ yếu là các sản phẩm sau đây:

| Sản Phẩm | Diện Tích | Đơn Giá (US$) |
|---|---|---|
| Bãi Đậu Xe | | |
| Khu vực Ngân hàng | | |
| Khu vực Văn phòng | | |

Xem chi tiết doanh thu dự kiến trong phần phụ lục

***b- Giá vốn hàng bán***

Giá vốn hàng bán được giả định .... % doanh thu.

***c- Chi phí bán hàng***

Chi phí bán hàng bao gồm các chi phí liên quan đến việc quảng bá sản phẩm dự kiến ở mức 2,5% doanh thu.

***c- Chi phí quản lý***

Chi phí quản lý bao gồm các chi phí cố định như lương & phúc lợi cho bộ phận quản lý, chi phí giao dịch ngân hàng, thiết bị văn phòng phẩm, và một số chi phí khác. Chi phí này dự kiến ở mức ..... % doanh thu.

***d- Thuế***

Cũng như các công ty kinh doanh khác, dự án phải chịu mức thuế thu nhập doanh nghiệp 28%.

***e- Khấu hao***

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng. Thời gian hữu ích của tài sản được quy định ... – ..... năm.

**Hiệu quả tài chính**

Hiện giá thuần của dự án NPV: **US$..... triệu**

Tỷ suất thu hồi nội bộ IRR: **.....%**

Thời gian hoàn vốn: **.....năm**

# 6 Phụ Lục

## Phụ Lục 1

**DOANH THU DỰ KIẾN**

| | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **I. TẦNG HẦM** | | | | | | | | | | | | | |
| **Doanh thu bãi đậu xe** | | | | | | | | | | | | | |
| **Ô tô:** | | | | | …… | …… | … | ……. | …. | …….. | …. | …… | ……. |
| - Sổ lượng chỗ đậu xe | ..... | | | | | | | | | | | | |
| - Đơn giá/năm/chỗ | $ ..... | | | | | | | | | | | | |
| **Doanh thu từ bãi đậu xe** | | | | | ……. | ……. | …… | ….. | …… | ……. | …… | …… | ……. |
| **II. KHU .....:** | | | | | | | | | | | | | |
| **Doanh thu .....** | | | | | | | | | | | | | |
| | **Diện tích** | | | | | | | | | | | | |
| Khu Thương Mại | ..... | | | | | | | | | | | | |
| **Diện tích sử dụng** | ..... | | | | | | | | | | | | |
| | $ | | | | | | | | | | | | |
| - Đơn giá/m2/năm | ..... | | | | | | | | | | | | |
| - Tỷ lệ sử dụng | | | | | …..% | ….% | …..% | …….% | …….% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| - Tỷ lệ khai thác | .....% | | | | | | | | | | | | |
| **Doanh thu khu thương** | | | | | ……. | ……. | ……. | ……. | …. | ……. | ……. | ……. | ……. |

| | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **mại** | | | | | | | | | | | | | |
| **III. KHU VĂN PHÒNG:** | | | | | | | | | | | | | |
| **Doanh thu khu văn phòng** | | | | | | | | | | | | | |
| Khu Văn Phòng | ..... | | | | | | | | | | | | |
| **Diện tích sử dụng** | **.....** | | | | | | | | | | | | |
| - Tỷ lệ sử dụng | **.....%** | | | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | |
| - Tỷ lệ khai thác | | | | **.....%** | .....% | .....% | .....% | .....% | ....% | ...% | .....% | .....% | |
| - Tỷ lệ tăng giá hàng năm | **...%** | | | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | |
| - Đơn giá/m2/năm | **$.....** | | | | | | | | | | | | |
| **Doanh thu khu văn phòng** | | | | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | |
| **Tổng Doanh Thu** | | **-** | **-** | **-** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** |

## Phụ Lục 2:

**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH DỰ KIẾN**

| | | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Doanh thu bãi đậu xe | | | | | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Doanh thu khu thương mại | | | | | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Doanh thu khu văn phòng | | | | | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| | | | | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| **Tổng doanh thu** | | | | | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** |
| Giá vốn hàng bán | ...% | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Doanh thu thuần** | | **-** | **-** | **-** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** |
| Chi phí marketing | ...% | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Chi phí quản lý | ...% | | | | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Khấu hao | | | | | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Lợi nhuận trước thuế & lãi vay** | | **-** | **-** | **-** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** |
| Lãi vay | | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Lợi nhuận trước thuế** | | **-** | **-** | **-** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** |
| *Đầu kỳ* | | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| *Cuối kỳ* | | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Thuế** | 28% | | | | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Lợi nhuận ròng** | | **-** | **-** | **-** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** | **.....** |

## Phụ lục 3:

**DÒNG NGÂN LƯU DỰ KIẾN**
**(Phương pháp gián tiếp)**

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Dòng Tiền Từ HĐKD** | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Lợi nhuận ròng** | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Lãi vay | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Khấu hao | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| ***Tăng/Giảm vốn lưu động*** | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| *Thay đổi trongvốn lưu động* | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| *Thay đổi trong nợ ngắn hạn* | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Nợ ngắn hạn khác** | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Dòng Tiền Từ HĐĐT** | ..... | ..... | ..... | - | - | - | - | - | - | - |
| Tài sản cố định hữu hình | ..... | ..... | ..... | - | - | - | - | - | - | - |
| Tài sản cố định vô hình | ..... | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Chi phí trả trước dài hạn | ..... | ..... | ..... | - | - | - | - | - | - | - |
| **Dòng Tiền Từ HĐTC** | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Lãi vay | - | - | - | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| Vay dài hạn | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... | ..... |
| **Vốn góp cổ đông** | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| *Cổ phiếu phổ thông* | …… | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| *Cổ phiếu ưu đãi* | - | …… | …… | …… | …… | …… | …… | …… | …… | …… | - |
| *Chia cổ tức* | | | | | | | | | | | |
| **Dòng Tiền Thuần Trong Năm** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **…** |
| **DÒNG TIỀN THUẦN CUỐI KỲ** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | **……** | |