

## DA.10

### Dự An Đầu Tư Chợ đầu mối Nông Hải Sản

- Dự án đầu tư hạ tầng để phân lô bán nền và sạp. Vòng đời dự án phụ thuộc vào thời điểm bán hết hàng hóa (sạp, kiot...).
- Có nhiều tình huống về chi phí đầu tư và giá bán.
- Tính hiệu quả dự án dựa trên phân tích tổng hợp các tình huống.

#### 1. Thông tin về dự án đầu tư :

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc DS thực hiện đầu tư hạ tầng chợ kinh doanh bán sỉ nông hải sản miền đông tại khu vực Quận Thủ Đức với các thông tin dự án như sau :

##### 1.1. Thông tin về chi phí đầu tư :

Khu đất xây dựng chợ có quy mô diện tích gần 23ha, phía Đông giáp khu dân cư kế cận Liên tỉnh lộ 43, Tây giáp Rạch Bà Miêu, phía Nam giáp Xa lộ Xuyên Á và phía Bắc giáp khu dân cư kế cận Khu chế xuất Linh Trung.

- Hiện trạng sử dụng đất :

STT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
1	Đất ở	10.260 m <sup>2</sup>	4.46%
2	Đất ao + hoang hóa	3.283 m <sup>2</sup>	1.43%
3	Đất ruộng	158.774 m <sup>2</sup>	69.03%
4	Đất kinh mương và bờ đê	30.639 m <sup>2</sup>	13.32%
5	Đất rau, màu	4.461 m <sup>2</sup>	1.94%
6	Đất mùa	22.575 m <sup>2</sup>	9.82%
<b>Tổng cộng</b>		<b>229.992 m<sup>2</sup></b>	<b>100.00%</b>

- Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:
  - Giao thông: là khu vực có các trục đường giao thông thuận lợi và quan trọng của Thành phố; hầu hết các trục đường chính đều trải nhựa, các tuyến đường nhánh là đường cấp phối có lưu lượng xe không nhiều, hiện là các đường đất.
  - Cấp thoát nước: chưa có hệ thống cấp thoát nước
  - Hệ thống điện: Khu đất chưa có lưới điện, chỉ có lưới điện quốc gia

- Quy hoạch kiến trúc: Bảng cân bằng sử dụng đất:

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ
-----	----------	-----------------------------	-------

1	Đất nhà lồng chợ	51,218	22.27%
2	Đất công trình công cộng	6,714	2.92%
3	Đất nền nhà phố chợ	29,482	12.82%
4	Đất kho bãi cảng	12,911	5.61%
5	Đất khu kỹ thuật	4,003	1.74%
6	Đất cây xanh	17,337	7.54%
7	Đất trạm xăng	2,000	0.87%
8	Đất bãi đậu xe	20168	8.77%
9	Đất giao thông khu vực	73106	31.79%
10	Đất lộ giới xa lộ Trường Sơn	13053	5.68%
<b>Tổng cộng</b>		<b>229,992</b>	<b>100.00%</b>

▪ **Tổng mức đầu tư dự án:** (ĐVT :1000 đồng)

<b>NỘI DUNG ĐẦU TƯ</b>	<b>CHI PHÍ ĐẦU TƯ</b>
<b>1/- Chi phí xây dựng HTKT</b>	<b>62,035,270</b>
Chi phí san lấp mặt bằng	26,116,900
Chi phí thoát nước mưa	2,853,500
Chi phí đầu tư giao thông	12,181,570
Chi phí đầu tư vỉa hè	5,370,600
Chi phí xây dựng hệ thống lưới điện	5,064,200
Chi phí đầu tư hệ thống cấp nước	6,058,500
Cp đầu tư hệ thống thoát nước bẩn	4,390,000
<b>2/- Chi phí xây dựng công trình</b>	<b>34,295,150</b>
Cây xanh	1,733,700
Nhà lồng chợ	21,864,650
Kiosque lẻ	312,000
Cảng phục vụ kho bãi & khu vực chợ	3,326,000
Bãi đậu xe	7,058,800
<b>3/- Chi phí chuẩn bị đầu tư</b>	<b>90,999,674</b>
Cp kiến thiết cơ bản	4,393,121
Cp đền bù giải phóng mặt bằng	68,697,635
Cp đóng tiền sử dụng đất	17,908,919
<b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ</b>	<b>187,330,000</b>

trong đó chi phí đền bù giải phóng mặt bằng có thể biến động theo các tình huống sau:

Tình huống	Tốt	khá	TB	xấu
Mức tăng chi phí	0%	15%	30%	50%

▪ **Nguồn vốn đầu tư dự án:**

Nguồn vốn đầu tư công ty dự định dùng vốn CSH là 40%, còn 60% vay ngân hàng trong thời hạn 2 năm với lãi suất là 12%.

**1.2. Nguồn thu dự án và chi phí điều hành :**

Nguồn thu dự án gồm: thu từ việc chuyển nhượng nền nhà phố chợ, chuyển nhượng quyền sử dụng sạp chợ-kiosque, chuyển nhượng đất kho-bãi, cây xăng, khu hành chính trung tâm. Dự kiến như sau :

▪ Số lượng nền nhà phố chợ :

Nội dung	Số nền	(m <sup>2</sup> /nền)
Nền nhà kinh doanh	299	120
Nền nhà tái định cư	34	90

▪ Số lượng sạp chợ và kiosque :

Nội dung	Số sạp	(m <sup>2</sup> /sạp)
Sạp	336	56
Kiosque	13	16

▪ Số lượng đất kho-bãi, cây xăng, khu hành chính trung tâm

Nội dung	DT (m <sup>2</sup> )
Kho	12.900
Bãi xe	20.168
Cây xăng	2.000
Khu hành chính trung tâm	4.000

▪ **Đơn giá kinh doanh (chưa có thuế) được chọn theo các phương án sau :**

	Xấu	TB	Tốt	Tin cậy
--	-----	----	-----	---------

Giá nền nhà kinh doanh	2,800,000	3,000,000	3,800,000	3,200,000
Giá nền nhà tái định cư				1,600,000
Giá đất kho				2,000,000
Giá đất bãi				600,000
Giá đất cây xăng	2,000,000	2,000,000	2,500,000	2,200,000
Giá đất khu hành chính trung tâm				600,000
Giá sạp lồng chợ	3,000,000	4,000,000	4,200,000	3,800,000
Giá kiosque	2,100,000	2,500,000	3,000,000	2,800,000

- Theo dự đoán có các khả năng xảy ra trong việc chuyển nhượng :

	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tình huống tốt	70%	30%			
Tình huống khá	50%	30%	20%		
Tình huống TB	35%	30%	25%	10%	
Tình huống xấu	25%	25%	20%	20%	10%

- Chi phí điều hành và quảng cáo được tính trên 5% nguồn thu.
- Thuế TNDN là 28%

## 2. Yêu cầu :

- Theo các chuyên viên phân tích, các loại đơn giá (theo 4 mức xấu, TB, Tốt, Tin cậy), các tình huống chuyển nhượng và các tình huống chi phí đền bù giải tỏa đều xảy ra với xác suất như nhau. Hãy tính NPV và IRR bình quân, cao nhất và thấp nhất của dự án. Qua đó nhận xét về hiệu quả dự án và công ty nên chọn phương án giá nào.
- Với thời hạn cho vay vốn vay dao động là 2 năm, tỷ lệ vốn vay dao động từ 30% - 80%. Khi đó tình huống đơn giá bán và tình huống chuyển nhượng nào sẽ không đảm bảo trả được nợ vay trong thời hạn quy định