

DA.6

Dự An Đầu Tư Khu Công Nghiệp Bắc Củ Chi

- Đầu tư nhiều giai đoạn.
- Doanh thu nhiều loại có biến đổi theo thời gian, chi phí biến đổi theo thời gian.
- Tính NPV, IRR, thời gian hoàn vốn vay

1. CÁC THÔNG TIN CỦA DỰ ÁN :

(chú ý các số liệu chỉ mang tính tham khảo, không phải số liệu thật)

1.1) MỤC TIÊU CỦA DỰ ÁN :

Xây dựng một khu công nghiệp tập trung 275ha với đầy đủ hạ tầng và tiện ích công cộng nhằm để kinh doanh nhà xưởng mặt bằng, kinh doanh các dịch vụ trong khu CN. Thu hút các Nhà đầu tư đến thành lập khoảng 100 nhà máy sản xuất không ô nhiễm, tạo ra việc làm cho khoảng 40.000 lao động đem lại hiệu quả kinh tế cao hơn sử dụng đất nông nghiệp, phát triển kinh tế địa phương.

1.2) VỊ TRÍ VÀ THỜI GIAN XÂY DỰNG :

- * KCN Bắc Củ Chi thuộc xã Nhuận Đức Củ Chi , cách trung tâm TP khoảng 35Km , cách quốc lộ 22 khoảng 3km.
- * Địa hình của KCN là vùng đất rộng địa hình dạng đồi gò cao ở giữa thoải về hai phía Bắc Nam, có cao độ nền từ 9 – 14,5 m, độ dốc nền từ 0,3% - 7,8% . Dân cư thưa thớt, không có công trình kiên cố

1.3) TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ VÀ PHÂN KỲ ĐẦU TƯ :

Diện tích khu vực dự án là 275ha trong đó bao gồm :

LOẠI ĐẤT	DT (ha)	TỶ LỆ (%)
1. Đất xí nghiệp công nghiệp & kho	178.8	65%
3. Đất khu điều hành	13.8	1%
4. Đất cây xanh & TDTT	82.5	30%
5. Đất giao thông công trình	11.0	4%
TỔNG CỘNG	275.0	100%

- * Chi phí đền bù dự kiến là 60.000đ/m², chi phí này sẽ được thực hiện ngay khi đầu tư. Chi phí này dự kiến dao động trong khoản từ 50.000đ – 70.000đ.

- * **Tổng vốn đầu tư xây dựng hạ tầng là 277,28 tỷ** được phân kỳ đầu tư trong 4 năm bao gồm các hạng mục sau :

Giá trị phân kỳ Đầu tư hạ tầng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	TC
Hệ thống giao thông	35,200	26,400	17,600	8,800	88,000
San nền	14,700	7,350	7,350	7,350	36,751
Thoát nước	13,820	6,910	6,910	6,910	34,549
Cấp nước	20,067	20,067	13,378	13,378	66,891
Hệ thống xử lý nước thải	7,739	11,609	11,609	7,739	38,696
Hệ thống điện	3,360	3,360	3,360	1,120	11,201
Nhà điều hành	1,200				1,200
Tổng cộng	96,087	75,696	60,207	45,298	277,288

- * Nguồn vốn ĐT ban đầu để thực hiện đến bù giải toả và đầu tư năm 0 bao gồm :

	Vốn Chủ Sở Hữu	Quỹ Hỗ Trợ PTQG	NH Đầu Tư & Phát Triển	NH khác
Tổng mức (triệu đồng)	50,000	100,000	80,000	31,086
Lãi suất cho vay/năm		8%	10%	12%
Thời gian vay (năm)			6	4
Thời gian ân hạn (năm)		2	2	1

- **Ghi chú :** Mức vay của NH khác là mức chênh lệch giữa tổng nhu cầu đầu tư năm 0 và tổng vốn CSH, vốn vay của Quỹ Hỗ Trợ PTQG và vốn vay Ngân hàng ĐTPT.
- Nhu cầu đầu tư các năm kế tiếp sẽ lấy từ nguồn thu khách hàng, đơn vị thi công ứng trước và vay bổ sung với mức lãi suất kiến là 12%/năm.

1.4 DOANH THU CỦA DỰ ÁN :

- Theo nhu cầu đăng ký và phân tích dự đoán thì diện tích thuê đất năm thứ nhất là 21,5ha chiếm 12% diện tích đất cho thuê, các năm kế tiếp dự kiến diện tích cho thuê tăng mỗi năm là 10% so với diện tích cho thuê được trong năm trước cho đến khi thuê kín diện tích 178,8ha.
- Thời gian thuê đất là 50 năm tính từ năm thứ nhất, thời gian cho thuê sẽ giảm tương ứng với đất thuê trong các năm kế tiếp.
- Về phương thức trả tiền thuê, có 2 phương thức thuê :

- * Phương thức 1 nộp toàn bộ 1 lần cho toàn bộ thời gian thuê với đơn giá 0.4USD/m²/năm.
- * Phương thức 2 nộp làm 5 lần trong 5 năm liên tiếp nhau, mỗi năm nộp tiền thuê cho 1/5 thời gian thuê. Đơn giá là 0.75USD/m²/Năm.
- * Theo thống kê dự báo, có 50% diện tích được thuê theo PT 1 và 50% theo PT 2.
- Mỗi năm đơn vị thuê phải nộp 0.2USD/m²/năm tiền dịch vụ khu công nghiệp (áp dụng cho cả 2 phương thức thuê) và chỉ bắt đầu thu vào năm thứ 2 tính từ khi thuê đất.

1.5 CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG :

- * Lương và quản lý phí năm thứ nhất là 2,1 tỷ, các năm sau tăng 10% mỗi năm cho đến năm thứ tư thì giữ đều không tăng.
- * Chi phí duy tu hàng năm bằng 1% tổng mức đầu tư xây dựng hạ tầng không tính phần chi phí san nền tính đến thời điểm đầu năm được tính, và chỉ bắt đầu tính từ năm thứ 2.
- * Chi phí quảng cáo trong 4 năm đầu là 400 triệu mỗi năm.
- * Chi phí đền bù và san nền được phân bổ chi phí theo tỷ lệ phần diện tích cho thuê thực sự thu tiền từng năm.
- * Khấu hao đầu tư XDHT (không tính phần san nền) được khấu hao trong 10 năm đối với phần đầu tư năm 0, các hạng mục đầu tư trong các năm kế tiếp được tính thời gian khấu hao giảm dần tương ứng. Như vậy sau 10 năm sẽ khấu hao xong các hạng mục đầu tư.
- * Theo dự kiến tối đa thời gian thu tiền thuê đất là 15 năm. Do đó vòng đời dự án được tính trong 15 năm, từ năm thứ 16 trở đi xem như nguồn thu dịch vụ hạ tầng đủ bù đắp cho các khoản chi quản lý và duy tu cơ sở hạ tầng.

2. YÊU CẦU THỰC HIỆN :

- * Hiệu quả tài chính của dự án (NPV và IRR) với cơ cấu vốn và các dự kiến doanh thu chi phí như đã phân tích. Qua đó giá đất có thể tăng tối đa bao nhiêu vẫn đảm bảo hòa vốn đầu tư (NPV = 0).

Hãy tính độ nhạy hiệu quả đầu tư theo sự biến đổi của chỉ tiêu giá đền bù biến động từ 50000đ – 70000đ, và tỷ lệ diện tích cho thuê năm thứ nhất dao động từ 10% - 15%. Qua đó kết luận về hiệu quả dự án theo các khả năng biến động đã phân tích.