

TÊN DỰ ÁN: KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH
TẠI KHU HÒA LẠC, PHƯỜNG CẨM BÌNH, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ
ĐỊA ĐIỂM: PHƯỜNG CẨM BÌNH, THÀNH PHỐ CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH
(NAY LÀ PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)

CHỦ ĐẦU TƯ: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ MIỀN ĐÔNG

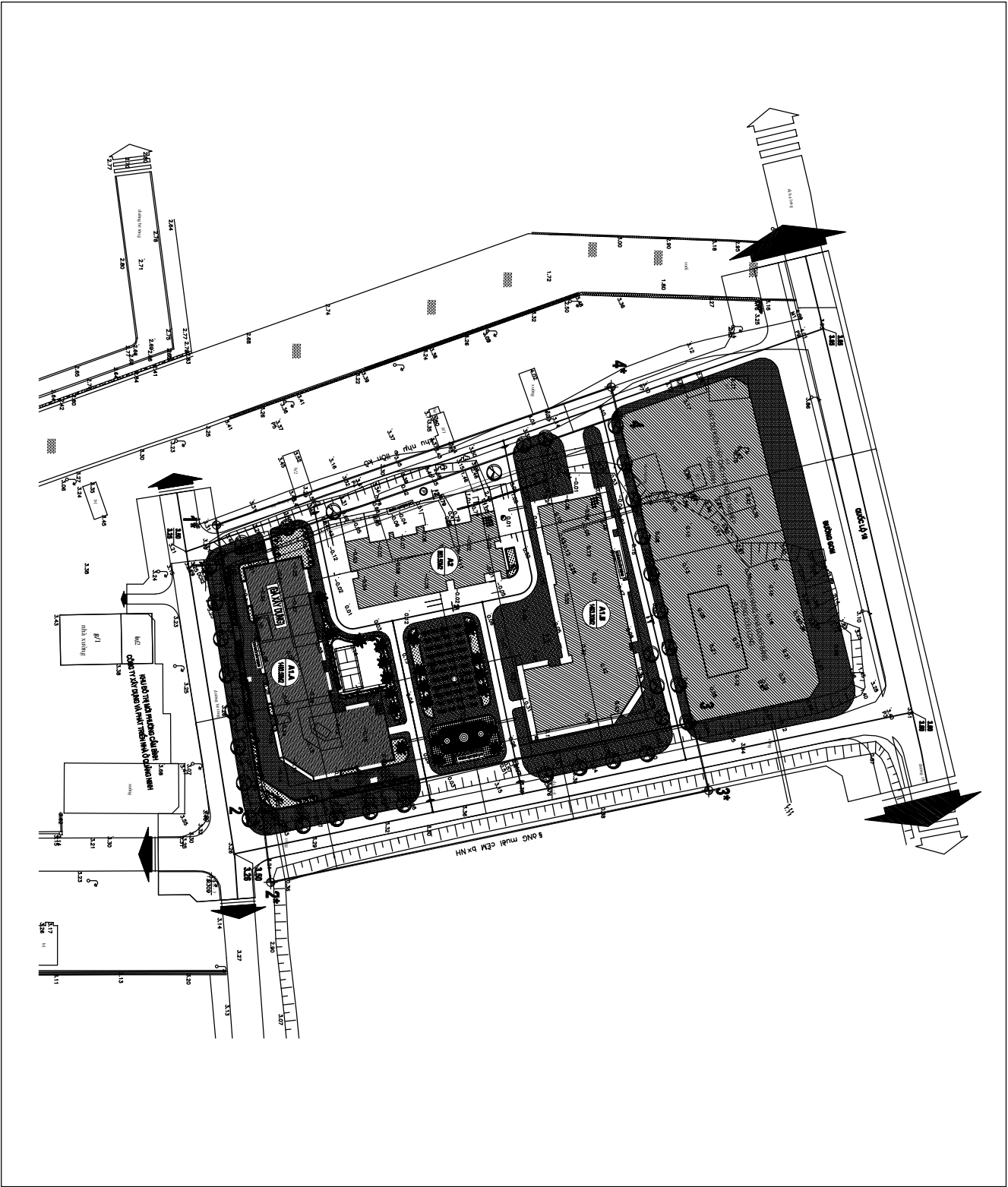
MẶT BẰNG TỔNG THỂ CÔNG TRÌNH

- GIỚI THIỆU CHUNG:
- Dự án (Điều chỉnh) Đầu tư xây dựng công trình Khu chung cư cao tầng Cẩm Bình tại khu Hòa Lạc, phường Cẩm Bình, thành phố Cẩm Phả;
 - Quy mô dự án: 1,51 ha (15.064 m²), ranh giới quy hoạch xây dựng công trình 11.130 m². Đầu tư xây dựng tổ hợp khu chung cư cao tầng gồm 03 công trình chính (nhà A1A đã xây dựng cao 11 tầng; nhà A1B xây mới cao 11 tầng; nhà A2 xây mới gồm 02 tầng hầm, 15 tầng nổi và 01 tầng kỹ thuật), mật độ xây dựng 34,68% (diện tích xây dựng 3.850,5 m²), quy mô gồm 334 căn hộ (nhà A1B gồm 180 căn, nhà A2 gồm 154 căn);
 - Quy mô dân số: Dân số dự kiến (cho hai khối nhà A1B và A2): Khoảng 1.300 người;
 - ;- Cấp dự án: Cấp II
 - Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Miền Đông
 - Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của Doanh nghiệp, vốn vay và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác từ các tổ chức, cá nhân

- MỤC TIÊU:
- Đáp ứng nhu cầu nhà ở, phát triển đô thị: Hình thành quỹ nhà ở chung cư hiện đại, văn minh, an toàn, đáp ứng nhu cầu của người dân thành phố Cẩm Phả và khu vực lân cận; góp phần xây dựng mô hình đô thị hiện đại, tiết kiệm quỹ đất, bảo đảm môi trường, an ninh và quản lý vận hành chuyên nghiệp;
 - Góp phần phát triển kinh tế - xã hội địa phương: Tạo điểm nhấn kiến trúc, cảnh quan tại phường Cẩm Bình; thúc đẩy phát triển đô thị, tạo việc làm và thu nhập, đóng góp vào sự phát triển ngành xây dựng và kinh tế - xã hội của địa phương;
 - Khai thác hiệu quả đất đai, nâng cao hiệu quả đầu tư: Sử dụng hiệu quả khu đất khoảng 15.064 m², hạn chế lãng phí tài nguyên; hiện thực hóa chiến lược đầu tư của doanh nghiệp, nâng cao năng lực triển khai dự án và bảo đảm hiệu quả kinh tế bền vững.

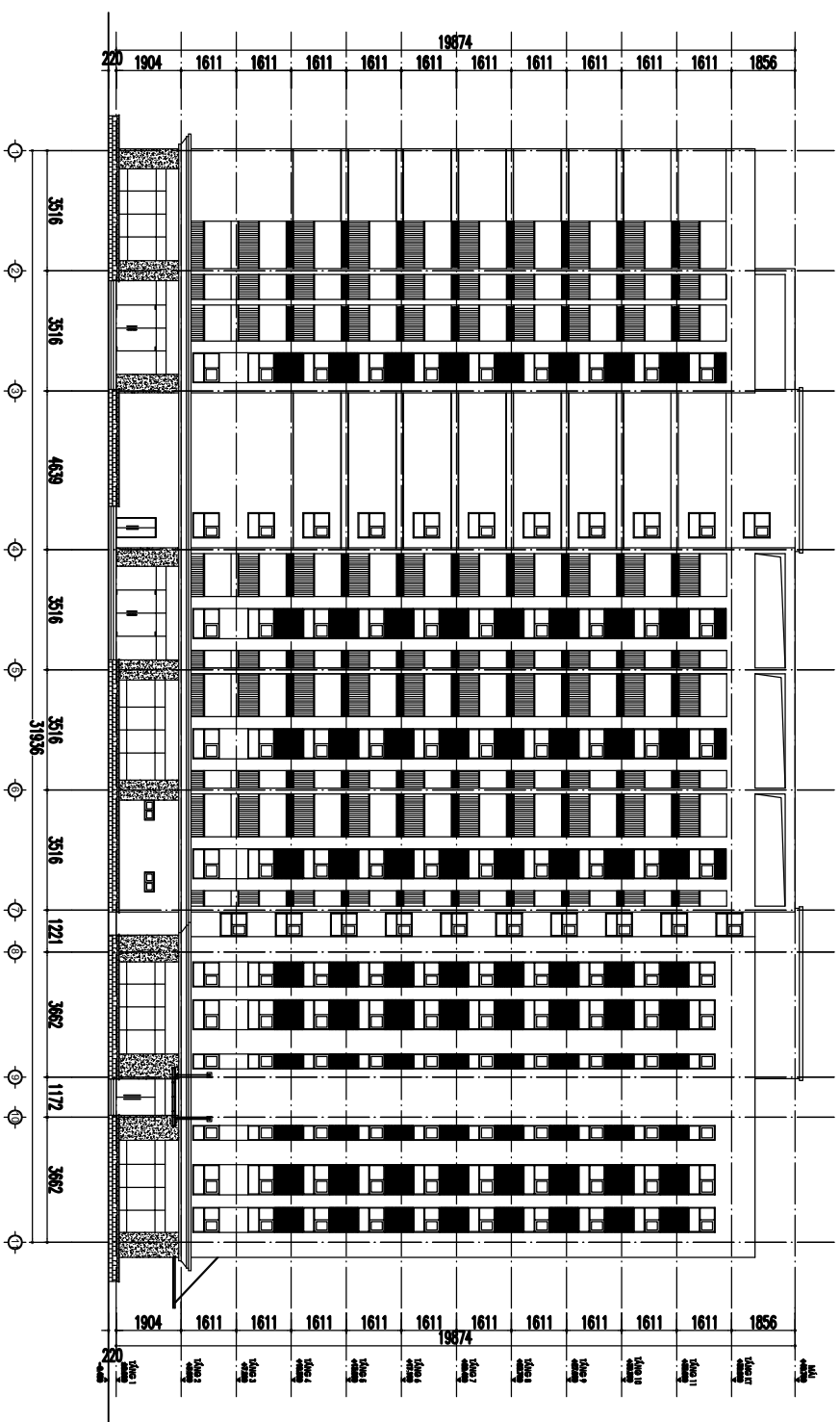
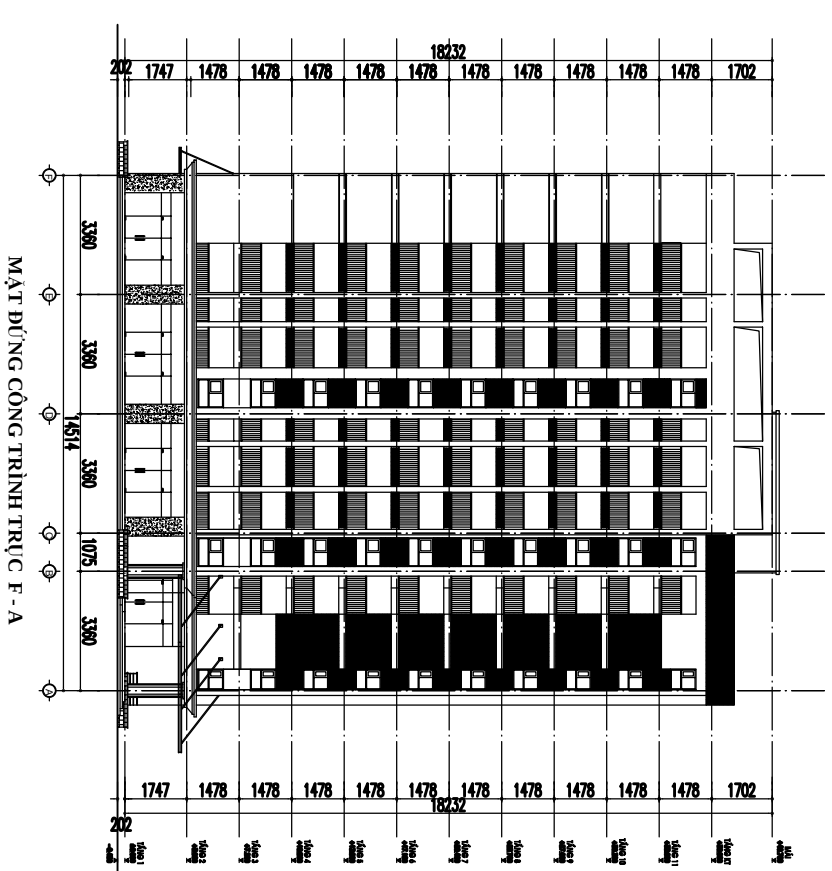
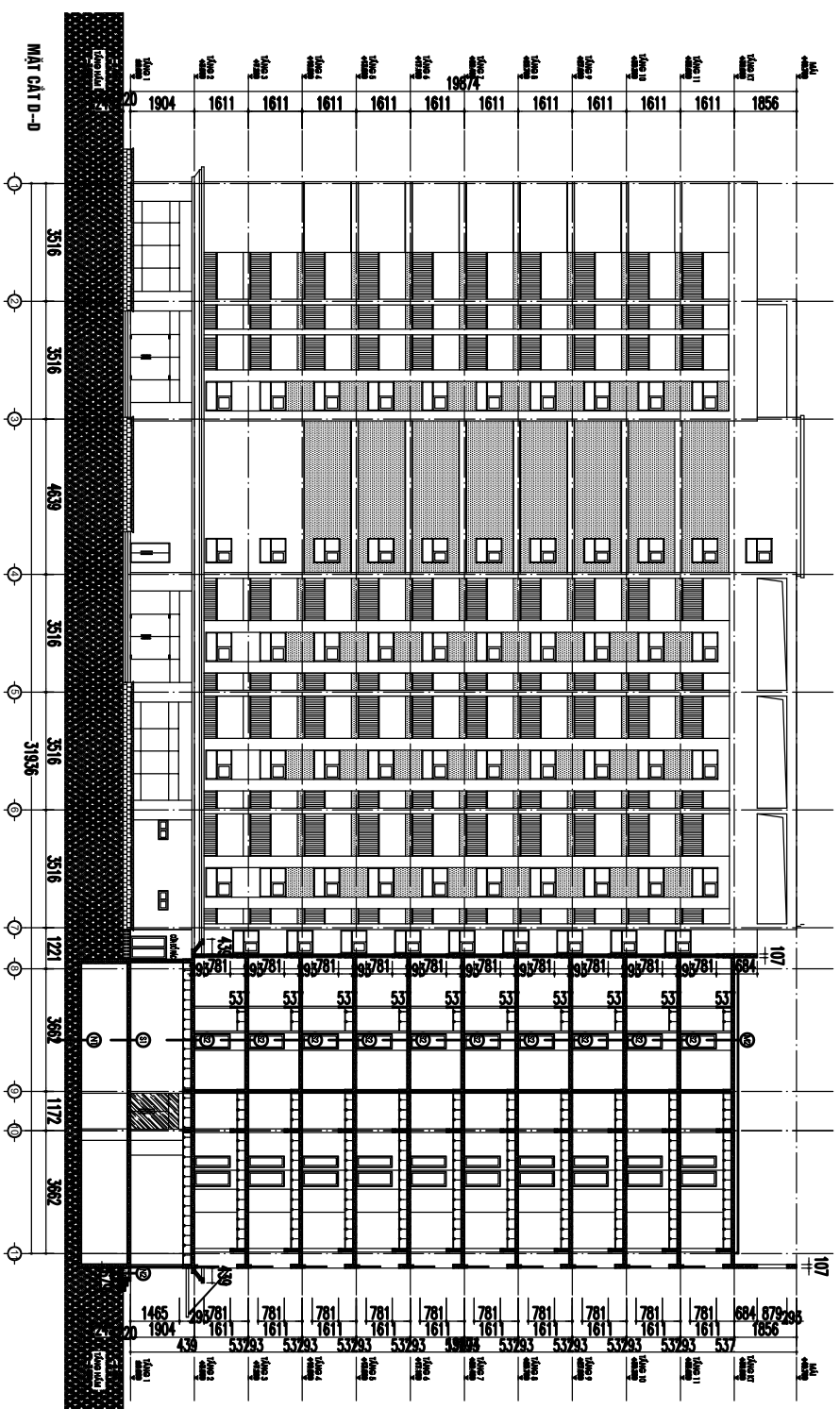
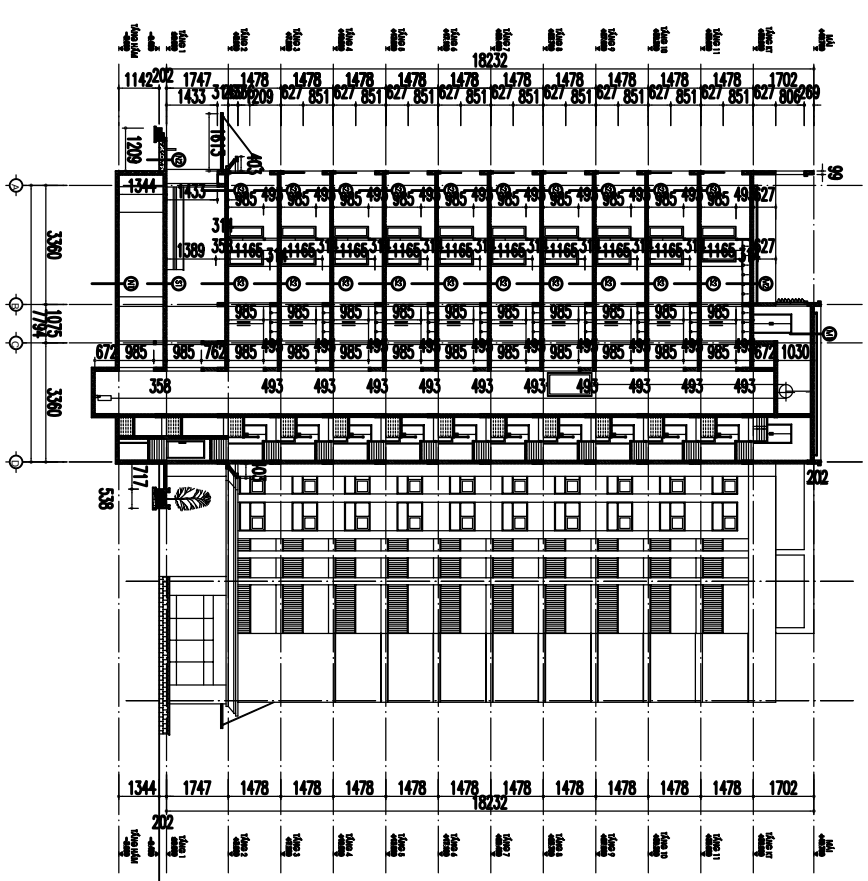
BẢNG CHỈ TIÊU KỸ THUẬT KHU ĐẤT

STT	Loại đất sử dụng	Tầng cao	Diện tích (m2)	Mật độ xây dựng (%)
I Đất xây dựng chung cư				
1	Nhà A1A và Nhà A1B	11	3850,5	34,60
2	Nhà A2	15	863,5	7,76
II Đất giao thông				
1	Sân, vỉa hè		2306,75	20,72
2	Đường giao thông nội bộ		1796	16,14
III Cây xanh, sân chơi, tiểu cảnh				
1			2194	19,71
IV Bãi đỗ xe ngoài trời				
1			850	7,64
V Đất kỹ thuật				
1			132,75	1,19
Tổng			11130	100

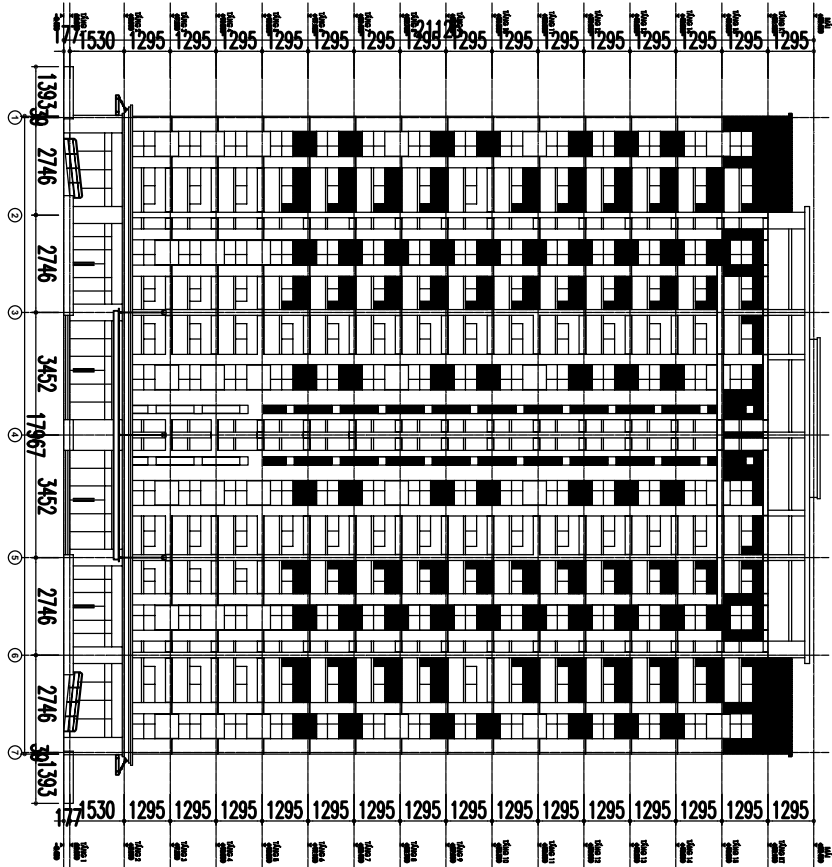


TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ Q. XD		ĐỒ ÁN TỌT NGHIỆP	
TÊN ĐỒ ÁN		LẬP BẢO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)	
TRƯỜNG BỘ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BẢN VẼ: 01
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN	DINH TIẾN DAT		LỚP: 68B051 MSSV: 1510963

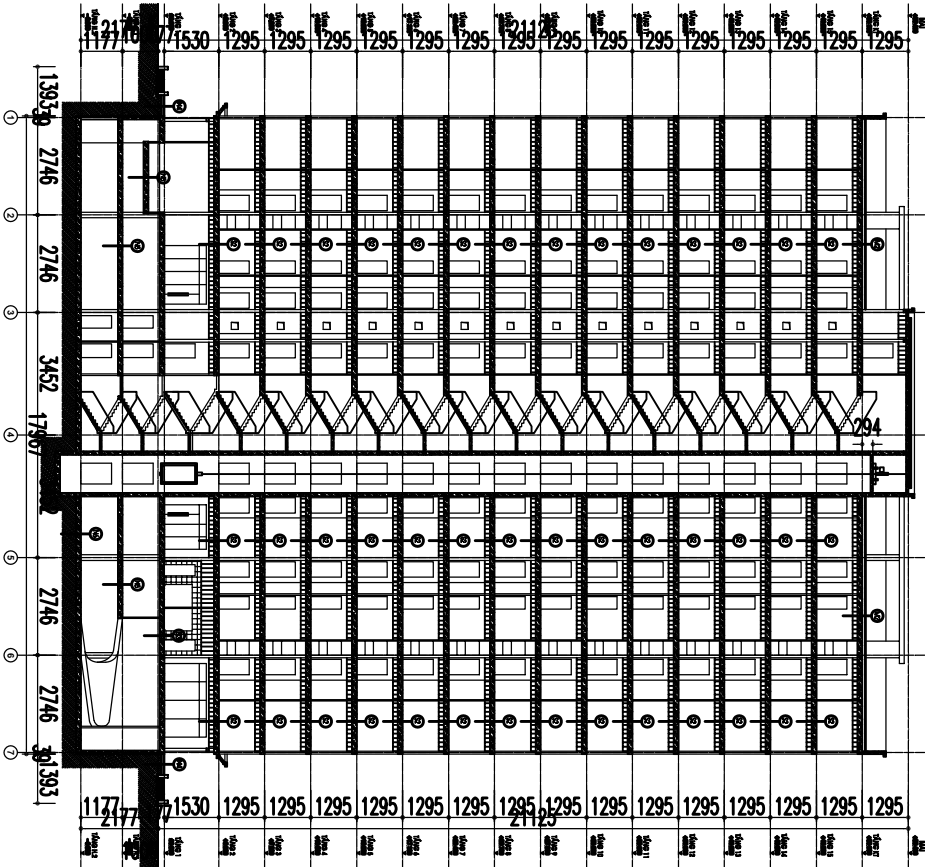
TÒA A1B



TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ QUẢN		ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP	
TÊN ĐỒ ÁN	LẬP BÁO CÁO NGHIỆM CẦU KHA THÌ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH		
TRƯỞNG BỒ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BẢN VẼ: 02
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN			LỚP: 63BD01 MSSV: 1510963
ĐINH TIẾN DẠT			

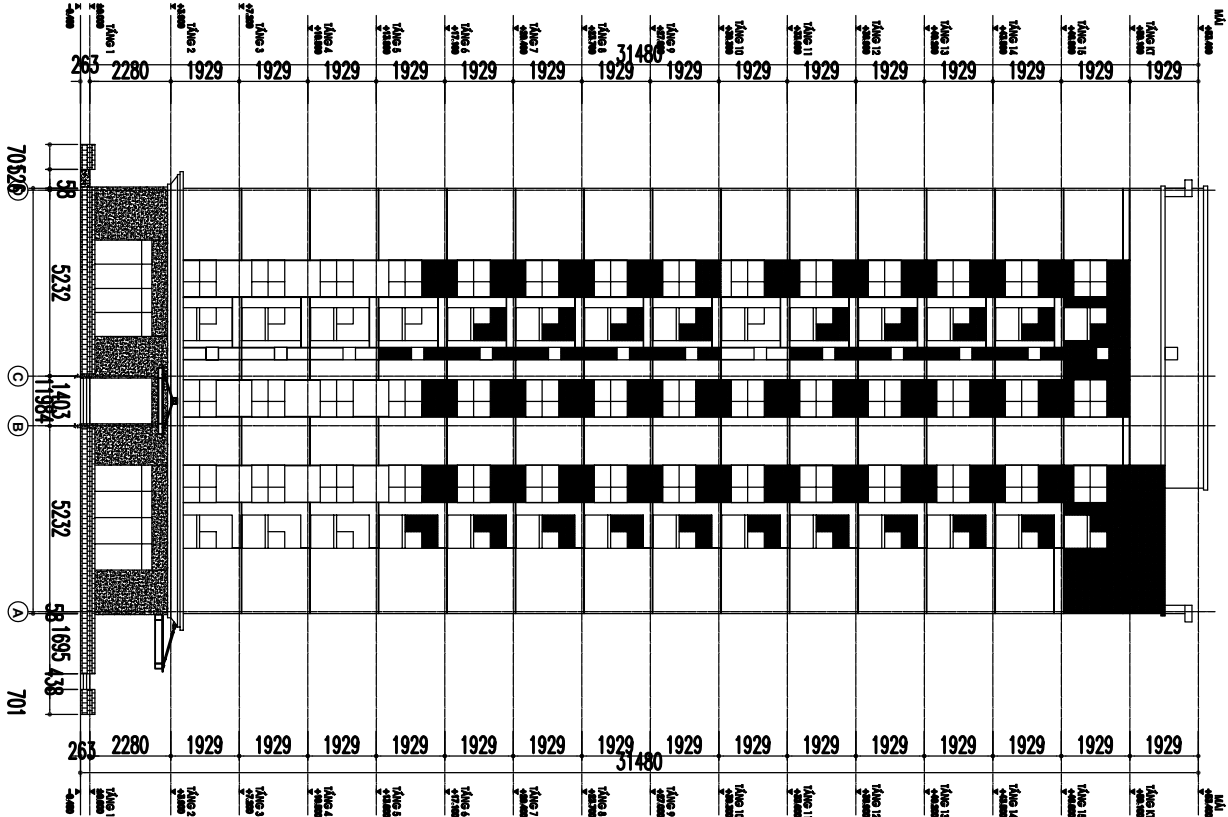


MẶT ĐŨNG CÔNG TRÌNH TRỤ C 1 - 7

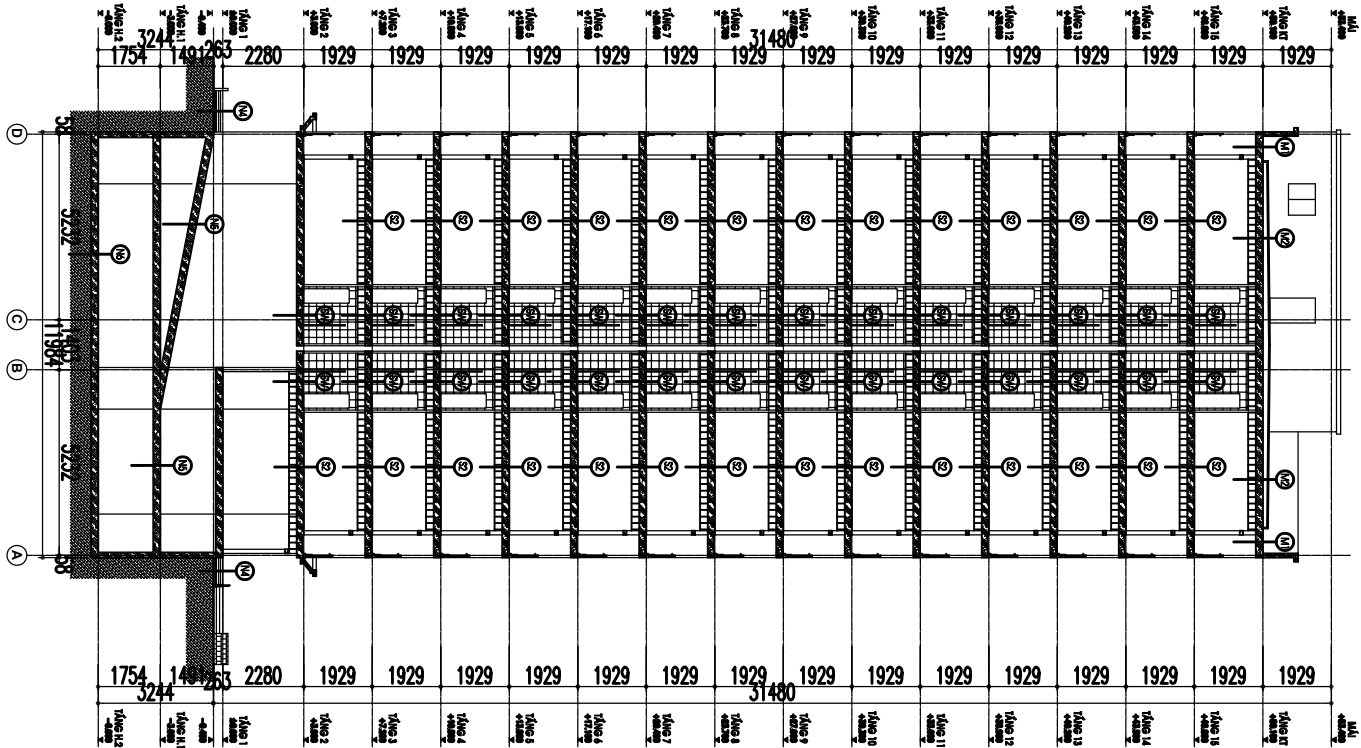


MẶT CẮT CÔNG TRÌNH TRỤ C A - A

MẶT ĐŨNG CÔNG TRÌNH TRỤ C - A

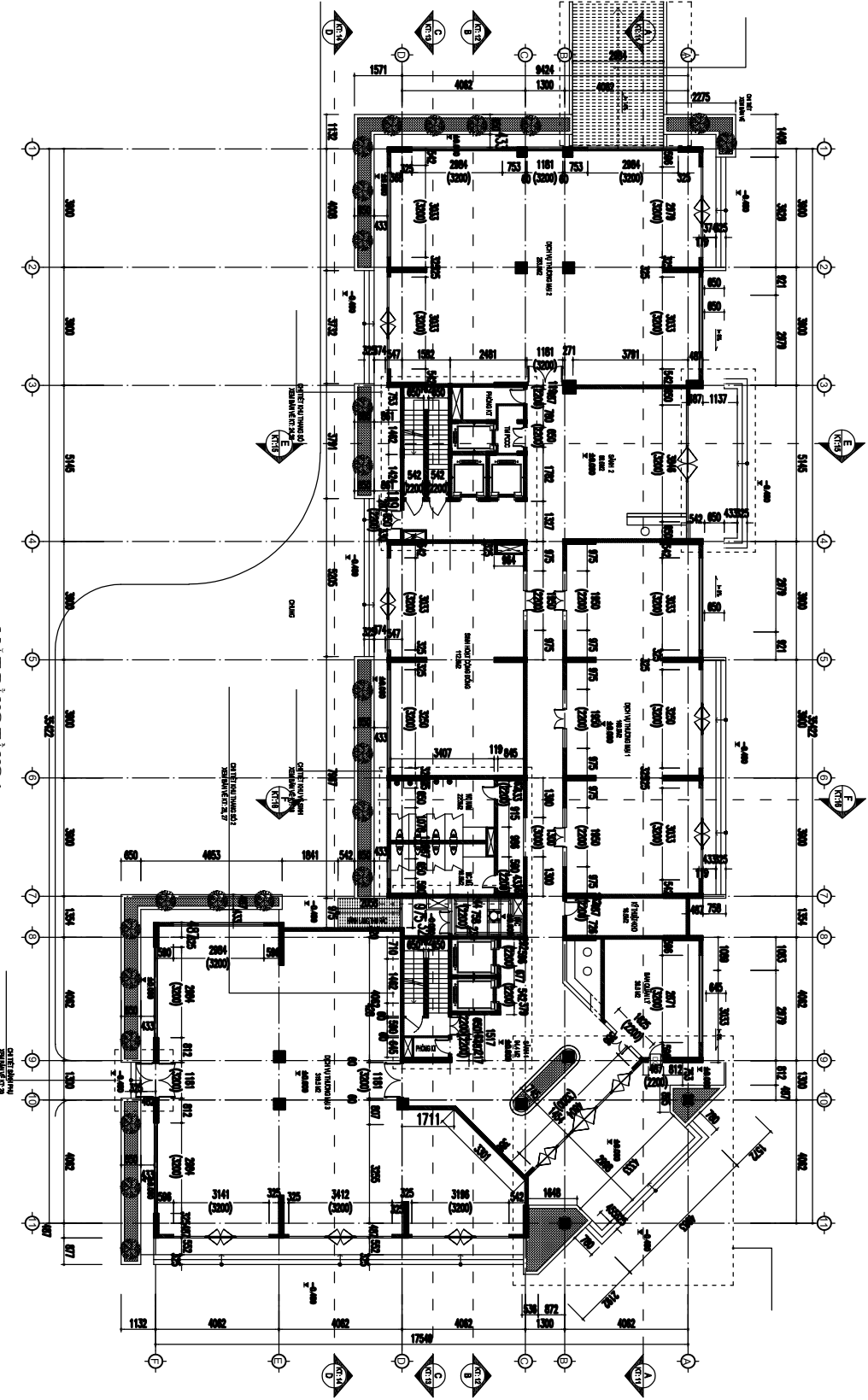


MẶT ĐŨNG CÔNG TRÌNH TRỤ C - C

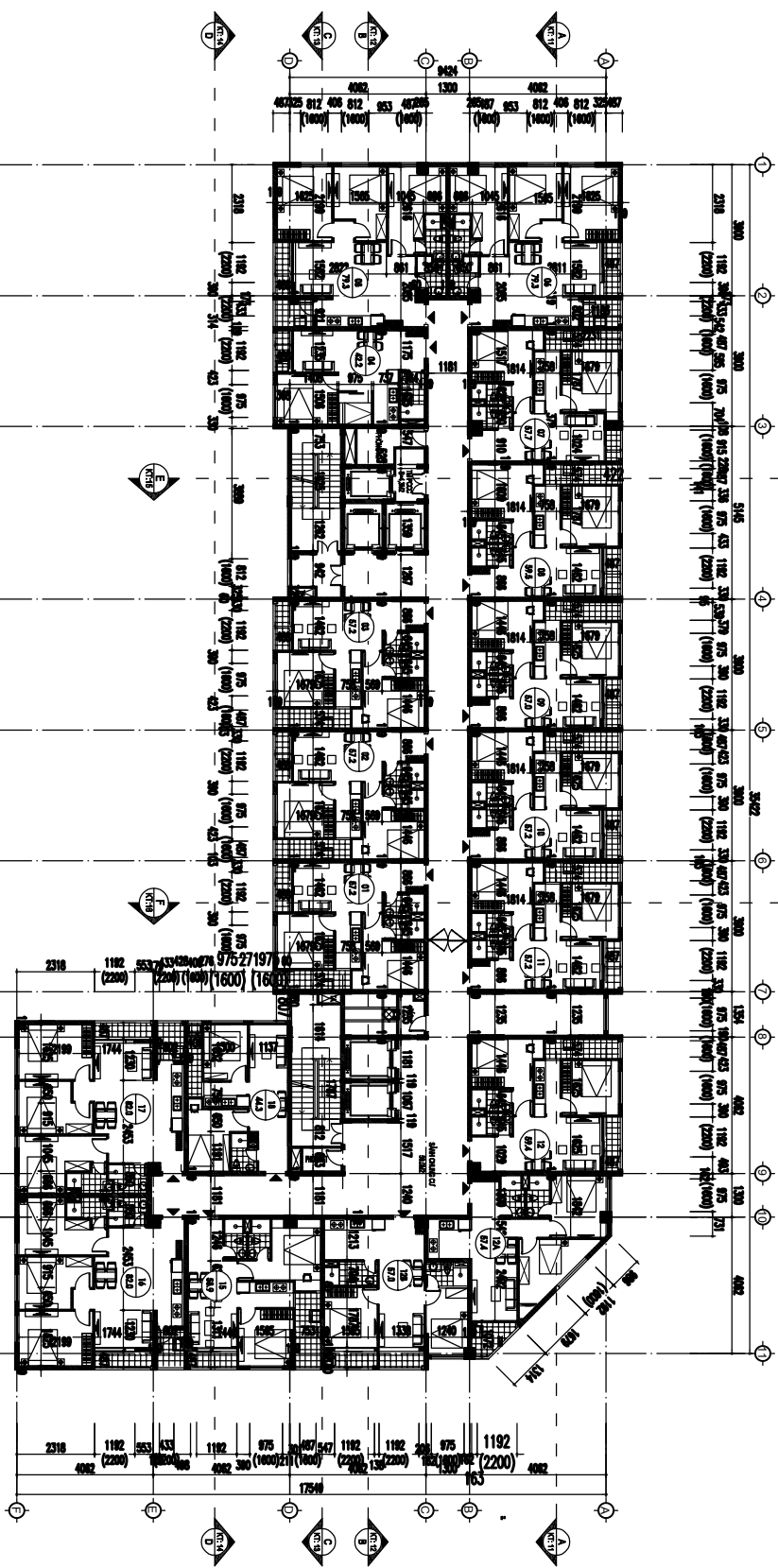


TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ QUẢN		ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP	
TÊN ĐỒ ÁN	LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CAM BÌNH, PHƯỜNG CAM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)		
TRƯỜNG BỘ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BẢN VẼ: 03
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN	DINH TIẾN DAT		LỚP: 6BDS1 MSSV: 1510963

TÒA A1B



MẶT BẰNG TẦNG 1

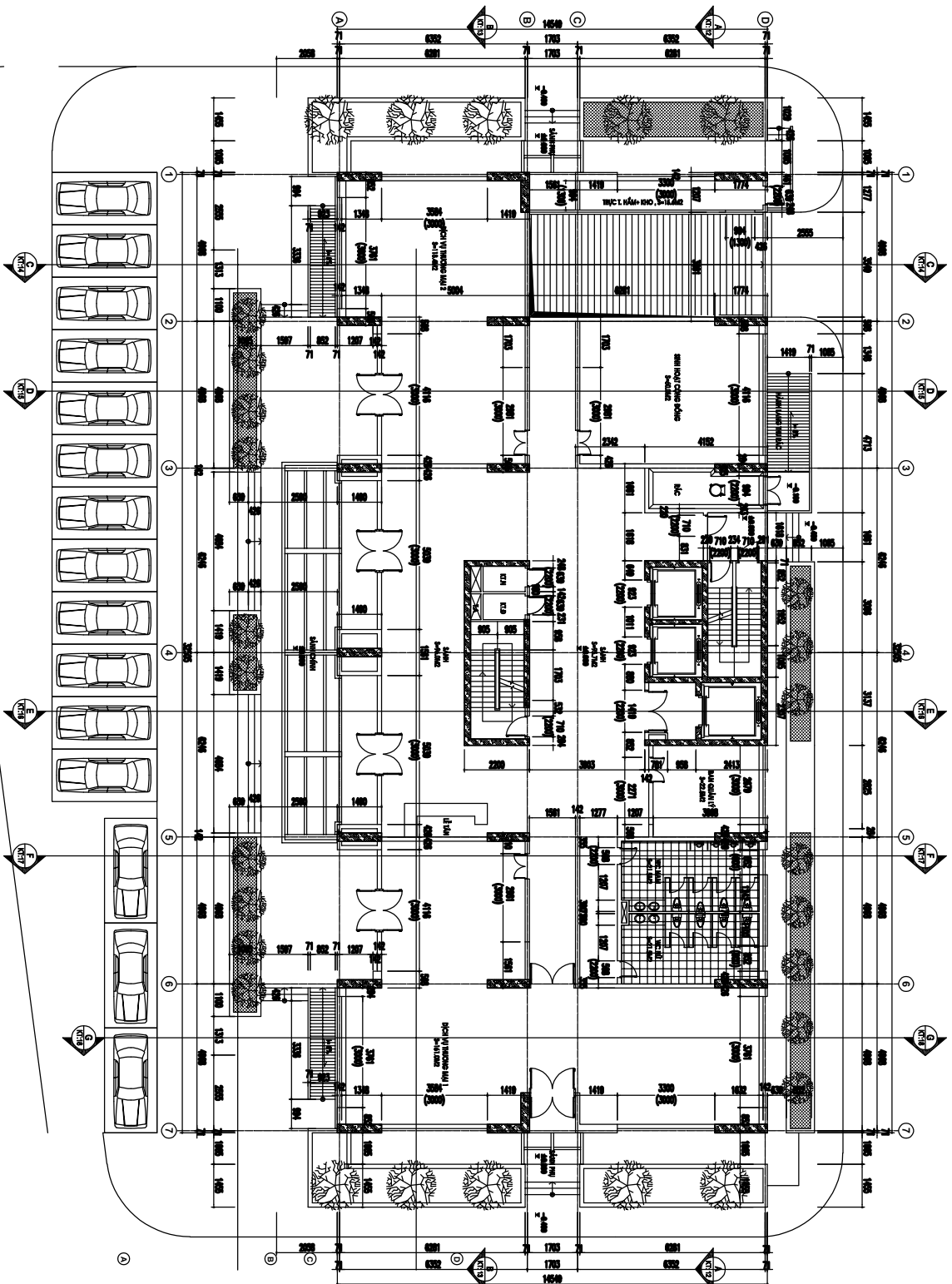


MẶT BẰNG TẦNG ĐIỆN HÌNH

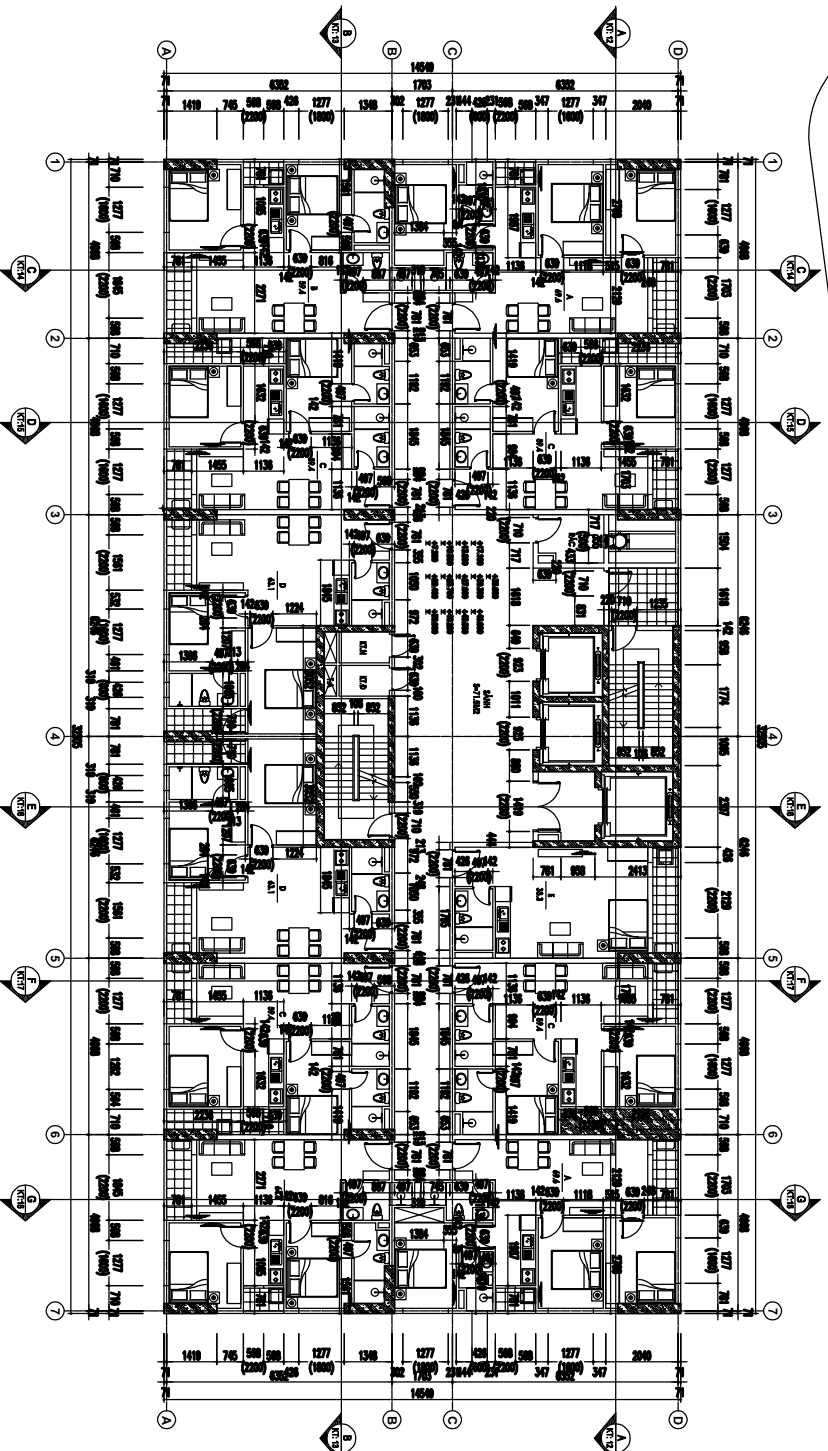
TỶ LỆ: 1/100

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ Q.XD		ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP	
TÊN ĐỒ ÁN	LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)		
TRƯỜNG BỘ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BẢN VẼ: 04
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG	HOÀN THÀNH: 09/2026	
SINH VIÊN THỰC HIỆN	DINH TIẾN DAT	LỚP: 6BĐ051 MSSV: 1510963	

TÒA A2



MẶT BẰNG TẦNG 1



MẶT BẰNG TẦNG ĐIỂN HÌNH

TỶ LỆ: 1/100

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI		ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP	
KHOA KINH TẾ VÀ XD			
TÊN ĐỒ ÁN		LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THÍ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)	
TRƯỜNG BỘ MÔN		TS. NGUYỄN TUẤN ANH	BÀN VẼ: 05
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN		TS. VŨ THỊ KIM DUNG	HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN		DINH TIẾN DAT	LỚP: 68B051 MSSV: 1510963

TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

STT	Nội dung	2026				2027				2028				2029	
		Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Quý I	Quý II		
I	Chuẩn bị thực hiện dự án														
1	Lập báo cáo nghiên cứu khả thi (FS)														
2	Đánh giá tác động môi trường (ĐTM)														
3	Thẩm tra báo cáo NCKT														
4	Thẩm định dự án & thẩm định TKCS														
II	Giai đoạn thực hiện dự án														
1	Chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất														
3	Lập thiết kế bản vẽ thi công & dự toán														
4	Thẩm tra thiết kế BVTC & thẩm tra dự toán														
5	Chi phí lập HSMT, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng														
6	Bảo hiểm công trình														
7	Xây dựng công trình														
8	Giám sát thi công xây dựng														
9	Chi phí lập HSMT, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư thiết bị														
10	Lắp đặt thiết bị														
11	Giám sát lắp đặt thiết bị														
12	Hoạt động truyền thông, marketing, bán căn hộ														
13	Quản lý dự án														
III	Giai đoạn kết thúc xây dựng, đưa vào khai thác														
1	Nghiệm thu PCCC & các chuyên ngành														
2	Nghiệm thu hoàn thành công trình đưa vào sử dụng														
3	Kiểm toán báo cáo quyết toán vốn đầu tư														
4	Thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn dự án hoàn thành														

TIẾN ĐỘ BÁN CĂN HỘ VÀ TIẾN ĐỘ THU TIỀN BÁN CĂN HỘ

STT	NỘI DUNG	2027				2028				2029			
		Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3
1	Kế hoạch mở bán hàng theo %	20%	20%	20%	20%	20%							
2	Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dựt 1	30%		30%			35%				5%		
3	Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dựt 2		30%		30%			35%			5%		
4	Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dựt 3			30%		30%			35%		5%		
5	Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dựt 4				30%	30%		35%		5%			
6	Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dựt 5					30%	30%		35%		5%		

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ Q. XD		BỘ AN TÒI NGHIỆP	
TÊN ĐỒ ÁN		LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)	
TRƯỜNG BỘ MÔN		TS. NGUYỄN TUẤN ANH	BÀN VẼ: 06
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN		TS. VŨ THỊ KIM DUNG	HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN		DINH TIẾN DAT	LỚP: 6BDS1 MSSV: 1510963

CHI PHÍ XÂY DỰNG VÀ THIẾT BỊ

Đơn vị: 1.0000 đồng

TT	Tên Hàng mục	Đơn vị	Khối lượng	Suất vốn đầu tư theo QĐ 425/QĐ-BXD	Hệ số Kkv	Hệ số Kg	Suất vốn sau điều chỉnh	Chi phí trước thuế	VAT	Chi phí sau thuế
I	Chi phí xây dựng							305.570.701	30.557.070	336.127.771
1	Tòa A1B (11 tầng nổi và 1 tầng hầm)	m ²	18.062	9.301	0,921	1,0650	9.123	149.807.914	14.980.791	164.788.705
2	Tòa A2									
	Phần nổi và phần hầm trung nổi	m ²	16.976	9.608	0,921	1,0650	9.424	145.447.258	14.544.726	159.991.984
	Phần hầm mở rộng	m ²	333	14.382	0,921	1,0650	14.107	4.270.534	427.053	4.697.588
3	Phần hạ tầng kỹ thuật và giao thông	ha	0.424	7.565.000	0,932	1,0650	7.509.136	2.891.359	289.136	3.180.494
4	Cây xanh, sân chơi, tiểu cảnh	m ²	2.194	1.000			1.000	1.994.545	199.455	2.194.000
5	Bãi đỗ xe	m ²	850	1.500			1.500	1.159.091	115.909	1.275.000
II	Chi phí Thiết bị	m ²						26.580.995	2.658.099	29.239.094
1	Tòa A1B	m ²	18.062	780		1,0188	795	13.048.771	1.304.877	14.353.648
2	Tòa A2									
	Phần nổi và phần hầm trung nổi	m ²	16.976	806		1,0188	821	12.672.943	1.267.294	13.940.237
	Phần hầm mở rộng	m ²	333	1.206		1,0188	1.229	372.095	37.210	409.305
3	Phần hạ tầng kỹ thuật và giao thông	ha	0.424	438.000		1,0188	446.240	171.823	17.182	189.005
4	Cây xanh, sân chơi, tiểu cảnh	m ²	2.194	100			100	199.455	19.945	219.400
5	Bãi đỗ xe	m ²	850	150			150	115.909	11.591	127.500

DỰ PHÒNG 1 SAU VAT

Đơn vị: 1.0000 đồng

TT	Nội dung	Thành tiền
1	Chi phí tiền đất	65.000.000
2	Chi phí xây dựng	336.127.771
3	Chi phí thiết bị	29.239.094
4	Chi phí quản lý dự án	5.793.057
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	15.300.312
6	Chi phí khác	15.518.456
Giá trị dự toán TMDT trước chi phí dự phòng		466.978.690
Dự phòng 1		46.697.869

CHI PHÍ QLĐA, TƯ VẤN VÀ KHÁC

Đơn vị: 1.0000 đồng

TT	Loại chi phí	Cách tính	Định mức	Chi phí trước thuế	VAT	Chi phí sau thuế	Chi chú
1	Chi phí quản lý dự án	$DNMTL \times (G_{dt} + G_{nb})$	1,744%	5.793.057		5.793.057	Bảng 1.1 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2	Chi phí tư vấn			13.909.375	1.390.937	15.300.312	Bảng 2.3 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	$DNMTL \times (G_{dt} + G_{nb})$	0,358%	1.189.545	118.954	1.308.499	Tạm tính
2.2	Chi phí đánh giá tác động môi trường	Tạm tính		200.000	20.000	220.000	Bảng 2.8 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.3	Chi phí thiết kế	$DNMTL \times G_{dt}$	2,234%	6.826.426	682.643	7.509.069	Bảng 2.18 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.4	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi	$DNMTL \times (G_{dt} + G_{nb})$	0,061%	202.098	20.210	222.308	Bảng 2.19 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.5	Chi phí thẩm tra thiết kế	$DNMTL \times G_{dt}$	0,101%	307.521	30.752	338.273	Bảng 2.20 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.6	Chi phí thẩm tra dự toán	$DNMTL \times G_{dt}$	0,097%	295.655	29.565	325.220	Bảng 2.21 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.7	Chi phí lập HSMVT, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng	$DNMTL \times G_{dt}$	0,072%	219.449	21.945	241.394	Bảng 2.22 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.8	Chi phí lập HSMVT, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư thiết bị	$DNMTL \times G_{nb}$	0,312%	83.058	8.306	91.364	Bảng 2.23 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.9	Giám sát thi công xây lắp	$DNMTL \times G_{dt}$	1,441%	4.401.995	440.199	4.842.194	Bảng 2.24 Phụ lục 8 Thông tư 38/2026/TT-BXD
2.10	Giám sát lắp đặt thiết bị	$DNMTL \times G_{nb}$	0,691%	183.627	18.363	201.989	
3	Chi phí khác			14.107.687	1.410.769	15.518.456	Phụ lục 3-NĐ 67/2023/NĐ-CP
1	Chi phí bảo hiểm công trình	$DNMTL \times (G_{dt} + G_{nb})$	0,120%	398.582	39.858	438.440	Theo thông tư số 28/2023/TT-BTC
2	Phí thẩm định dự án đầu tư và thẩm định TKCS	$DNMTL \times TNMBT$	0,009%	31.723	3.172	34.895	Điểm b, mục 1, Điều 20 Nghị định số 193/2026/NĐ-CP
3	Chi phí kiểm toán độc lập	$DNMTL \times TNMBT$	0,244%	901.716	90.172	991.888	Điểm b, mục 1, Điều 20 Nghị định số 193/2026/NĐ-CP
4	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư	$DNMTL \times TNMBT$	0,165%	607.448	60.745	668.193	Theo TT/70/2025/TT-BTC ngày 01/07/2025
5	Chi phí thẩm duyệt PCCC	$DNMTL \times TNMBT$	0,002%	6.796	680	7.476	
8	Vốn lưu động ban đầu	Bảng tính chi phí (phần chi phí bán hàng)		12.161.422	1.216.142	13.377.564	

DỰ PHÒNG 2 SAU VAT

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	Nội dung	2026		2027			2028			2029	
		Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
1	Hệ số trượt giá	1.0094	1.0188	1.0284	1.0380	1.0477	1.0575	1.0674	1.0774	1.0875	1.1183
2	TỔNG CỘNG SAU DỰ PHÒNG TRƯỢT GIÁ VÀ KHÔI LƯƠNG	1.697.092	73.133.401	4.247.083	5.044.411	66.276.374	68.066.752	69.790.920	82.075.004	82.788.813	83.572.978
3	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá	15.742	1.350.477	117.095	184.579	3.017.396	3.701.548	4.407.485	5.896.506	6.660.564	7.436.506
4	Chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá cộng dồn	15.742	1.366.219	1.483.314	1.667.894	4.685.289	8.386.837	12.794.323	18.690.828	25.351.393	32.787.899

		2029			
		Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4
		1.1080	1.0977	1.0977	1.1080
		6.198.850	6.198.850	6.198.850	6.198.850
		603.971	603.971	603.971	603.971
		494.211	494.211	494.211	494.211

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ QUẢN		BỘ AN TỐI NGHIỆP	
TÊN ĐỒ ÁN	LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHỨNG CỨ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHÒNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)		
TRƯỜNG BỘ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BÀN VẼ: 07
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN	DINH TIẾN DAT		LỚP: 68BDS1 MSSV: 1510863

KẾ HOẠCH HUY ĐỘNG VỐN

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	Nội dung	Tổng	2026		2027				2028			
			QIII	QIV	QI	QII	QIII	QIV	QI	QII	QIII	QIV
1	Nhu cầu vốn (không bao gồm chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng)											
	Chi phí đầu tư theo quý	547.562.641	1.697.092	73.133.401	4.247.083	5.044.411	66.276.374	68.066.752	69.790.920	82.075.004	82.788.813	83.572.978
2	Vốn chủ sở hữu	179.066.920	1.697.092	73.133.401	4.247.083	5.044.411	66.276.374	28.668.560				
3	Vốn huy động từ bên hàng	303.529.353				0	32.726.592	34.544.736	69.089.472	72.725.760	83.572.978	9.327.706
4	Vốn vay trong quý	64.966.368				0	6.671.600	35.246.184	12.985.532	10.063.053	0	0

LÃI VAY DỰ KIẾN

Đơn vị: 1.0000 đồng

TT	Nội dung	2027	2028				2029	
		Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2
1	Số nợ đầu quý	0	6.806.641	42.904.021	57.020.821	68.441.728	69.827.066	71.240.445
2	Vốn vay đầu quý	6.671.600	35.246.184	12.985.532	10.063.053	0	0	0
3	Mức lãi suất quý	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%	2,02%
4	Số tiền lãi phải trả ở cuối các quý	135.041	851.197	1.131.268	1.357.854	1.385.338	1.413.379	1.441.988
5	Tổng số tích lũy ở cuối mỗi quý (gốc + lãi)	6.806.641	42.904.021	57.020.821	68.441.728	69.827.066	71.240.445	72.682.433
6	Lãi vay cộng dồn	135.041	986.238	2.117.506	3.475.360	4.860.698	6.274.077	7.716.065

CƠ CẤU VỐN

Cơ cấu Nguồn vốn đầu tư	Giá trị (nghìn đồng)	Tỷ trọng
Vốn chủ sở hữu	179.066.920	33%
Vốn vay	64.966.368	12%
Vốn huy động từ khách hàng	303.529.353	55%
Tổng	547.562.641	100%

CHI PHÍ SỬ DỤNG VỐN

Lãi suất vay ngân hàng	10,0%	/năm
Rủi ro	2,0%	/năm
Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu	12,0%	/năm
Chi phí huy động từ khách hàng	10,0%	/năm
Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	10,65%	/năm
Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu	12,0%	/năm
Lãi suất chiết khấu	14,0%	/năm

TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	KHOẢN MỤC CHI PHÍ	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ	VAT	CHI PHÍ SAU THUẾ	CHI CHỨ
I	TIỀN SỬ DỤNG ĐẤT	65.000.000		65.000.000	
II	CHI PHÍ XÂY DỰNG	305.570.701	30.557.070	336.127.771	G _{XD}
III	CHI PHÍ THIẾT BỊ	26.580.995	2.658.099	29.239.094	G _{TB}
IV	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	5.793.057		5.793.057	G _{QLDA}
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN	13.909.375	1.390.937	15.300.312	G _{TV}
IV	CHI PHÍ KHÁC (đã bao gồm lãi vay trong thời gian xây dựng)	21.823.752	1.410.769	23.234.521	G _K
	Chi phí khác (chưa bao gồm tại vay trong thời gian xây dựng và vốn lưu động ban đầu)	1.946.265	194.627	2.140.892	
	Vốn lưu động ban đầu	12.161.422	1.216.142	13.377.564	
	Lãi vay	7.716.065		7.716.065	
V	Chi phí dự phòng	74.071.832	6.512.119	80.583.951	G _{DP}
5.1	Dự phòng phí phát sinh khối lượng	43.096.181	3.601.688	46.697.869	G _{DP1}
5.2	Dự phòng phí trượt giá	30.975.650	2.910.431	33.886.082	G _{DP2}
	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	512.749.711	42.528.994	555.278.706	

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ Q. XD		BỘ AN TÒI NGHIỆP	
TÊN ĐỒ ÁN	LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)		
TRƯỜNG BỘ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BẢN VẼ: 08
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN	DINH TIẾN ĐẠT		LỚP: G8B051 MSSV: 1510863

PHÂN BỐ CHI PHÍ ĐẦU TƯ PHẦN CHO THUẾ

IV		Phân bổ chi phí đầu tư từng phần		ngìn đồng	523.636.133
4.1		Phân bổ chi phí đầu tư cho phần cho thuê		ngìn đồng	63.419.971
a		Chi phí quyền sử dụng đất		ngìn đồng	6.247.217
b		Chi phí xây dựng		ngìn đồng	43.809.601
c		Chi phí thiết bị		ngìn đồng	3.808.741
d		Tổng các chi phí quản lý dự án + tư vấn+ khác		ngìn đồng	5.976.269
e		Chi phí dự phòng		ngìn đồng	3.578.144
4.2		Phân bổ chi phí đầu tư cho phần để bán		ngìn đồng	460.216.163
a		Chi phí quyền sử dụng đất		ngìn đồng	58.752.783
b		Chi phí xây dựng		ngìn đồng	260.602.009
c		Chi phí thiết bị		ngìn đồng	22.656.345
d		Tổng các chi phí quản lý dự án + tư vấn+ khác		ngìn đồng	35.549.915
e		Chi phí dự phòng		ngìn đồng	70.493.688
f		Chi phí bán hàng		ngìn đồng	12.161.422

Đơn vị: 1.0000 đồng

PHÂN BỐ CHI PHÍ

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	Nội dung	Chi phí trực tiếp hình thành tài sản	Tỷ lệ phân bổ chi phí chung hình thành tài sản	Giá trị phân bổ chi phí chung	Nguyên giá
I + tư vấn+ khác+dự phòng) phần chung cư				9.554.412	
1	Chi phí xây dựng	43.809.601	92%	8.790.205	52.599.806
2	Chi phí thiết bị	3.808.741	8%	764.207	4.572.948
II + tư vấn+ khác+dự phòng) phần bãi đỗ xe				2.712.707	
3	Chi phí xây dựng bãi đỗ xe	1.159.091	91%	2.466.097	3.625.188
4	Chi phí thiết bị bãi đỗ xe	115.909	9%	246609.72	362.519

KHẤU HAO TÀI SẢN

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	KHOẢN MỤC	GIÁ TRỊ KHẤU HAO	THỜI GIAN KHẤU HAO (NĂM)	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
TỔNG CỘNG				1.389.399	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.661.288
I	Khấu hao tài sản																							
1	Chi phí xây dựng phần cho thuê	56.224.994																						
	Phần nhà cao tầng A1B và A2	52.599.806	50	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996	1.051.996
	Bãi đỗ xe ngoài trời	3.625.188	20	90.630	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	181.259	362.519
2	Chi phí thiết bị phần cho thuê	4.935.466																						
	Phần nhà cao tầng A1B và A2	4.572.948	10	228.647	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	457.295	
	Bãi đỗ xe ngoài trời	362.519	10	18.126	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	36.252	
II	Dầu tư thay thế tài sản																							
2	Phần thiết bị																							
	Dầu tư thay thế thiết bị lần 1	4.935.466	10																					246.773
III	Giá trị thu hồi thanh lý tài sản		5%																					34.091.908

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI		ĐỒ ÁN TỌT NGHIỆP			
KHOA KINH TẾ VÀ Q. XD					
TÊN ĐỒ ÁN		LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH			
TRƯỜNG BỘ MÔN		TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BÀN VẼ: 09	
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN		TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026	
SINH VIÊN THỰC HIỆN		DINH TIẾN DAT		LỚP: 6BĐ01 MSSV: 1510963	

DỰ TRÙ DOANH THU

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	NỘI DUNG	GIÁ TRỊ				2028				2029																					
		Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	Quý 1	Quý 2	Quý 3	Quý 4	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049	
I	Doanh thu phần bán căn hộ																														
	Tổng diện tích để bán	20.202																													
	Kế hoạch mở bán hàng theo %	1.0	20%	20%	20%	20%																									
	Kế hoạch mở bán hàng theo m ²		4.040	4.040	4.040	4.040																									
	Giá bán theo tỷ lệ % (tính giá 5%)	30.000	90.00%	95.00%	100.00%	105.00%																									
	Giá bán theo năm		27.000	28.500	30.000	31.500																									
	Giá trị bán hàng theo năm		109.088.640	115.149.120	121.209.600	127.270.080																									
	Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dợt 1		30%		30%																										
	Doanh thu thu tiền đợt 1		32.726.592	0	32.726.592	0																									
	Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dợt 2			30%		30%																									
Doanh thu thu tiền đợt 2			34.544.736	0	34.544.736	0																									
Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dợt 3				30%		30%																									
Doanh thu thu tiền đợt 3				36.362.880	0	36.362.880	0																								
Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dợt 4					30%		30%																								
Doanh thu thu tiền đợt 4					38.181.024	38.181.024	44.544.528	0	6.363.504																						
Kế hoạch thu tiền theo hợp đồng Dợt 5						30%		30%		5%																					
Doanh thu thu tiền đợt 5						39.999.168	39.999.168	46.665.696	6.666.528																						
Tổng doanh thu bán căn hộ		32.726.592	34.544.736	69.089.472	72.725.760	114.543.072	163.026.912	89.089.056	30.302.400	0																					
II	Doanh thu vận hành																														
	Chưa thuế TMDT (trước VAT)																														
	Tổng diện tích cho thuê	1.025																													
	Khả năng lắp đầy																														
	Giá cho thuê	3.600																													
	Trọng giá xe máy (trước VAT)																														
	Giá vé để thuê	1.800																													
2	Khả năng lắp đầy																														
	Số lượng chủ sở hữu	434																													
	Trọng giá ô tô (trước VAT)																														
3	Giá vé để thuê	24.000																													
	Số lượng chủ sở hữu	95																													
	Khả năng lắp đầy																														
TỔNG DOANH THU CHƯA CÓ VAT		732.815.546	32.726.592	34.544.736	69.089.472	72.725.760	114.543.072	163.026.912	89.089.056	31.313.951	1.011.551	3.695.459	5.732.125	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	

Đơn vị: 1.0000 đồng

CHI PHÍ DỰ KIẾN

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	NỘI DUNG	TỶ LỆ	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
			2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
I	Chi phí bán hàng trước VAT		654.532	5.818.061	5.688.829																				
I	Chi phí môi giới (sàn BDS)	2%	654.532	5.818.061	5.688.829																				
II	Chi phí vận hành trước VAT				1.867.784	3.777.925	3.808.475	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591
1	Chi phí sử dụng điện				68.438	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875
2	Chi phí sử dụng nước				9.125	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250
3	Chi phí bảo dưỡng sửa chữa	0,10%				47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618	47.618
4	Chi phí quảng cáo cho phần cho thuê	0,5%			10.116	18.477	28.661	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032	32.032
5	Chi phí lương + BHXH				1.759.875	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750
6	Chi phí quản lý khác	1%			20.231	36.955	57.321	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065
III	KHAI HAO TÀI SẢN				1.389.399	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.661.288
TC	TỔNG CỘNG		654.532	5.818.061	8.946.013	5.504.727	5.535.277	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.545.393	5.479.879

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI		ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP	
KHOA KINH TẾ VÀ Q. XD			
TÊN ĐỒ ÁN		LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHỨNG CỨ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH	
TRƯỜNG BỘ MÔN		TS. NGUYỄN TUẤN ANH	BÀN VẼ: 11
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN		TS. VŨ THỊ KIM DUNG	HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN		DINH TIẾN DAT	LỚP: 6BDS1 MSSV: 1510963

PHÂN TÍCH LÃI LỖ

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	NỘI DUNG	CĂN CỨ	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	...	2044	2045	2046	2047	2048	2049
			0	1	2	3	4	5	6	7	...	18	19	20	21	22	23
1	Doanh thu dự án				0	608,071,103	3,695,459	5,732,125	6,406,492	6,406,492	...	6,406,492	6,406,492	6,406,492	6,406,492	6,406,492	6,406,492
1.1	Tiền ứng trước của khách hàng		0	32,726,592	290,903,040	282,418,368					...						
1.2	Doanh thu bán căn hộ					606,048,000	0				...						
1.3	Doanh thu hoạt động					2,023,103	3,695,459	5,732,125	6,406,492	6,406,492	...	6,406,492	6,406,492	6,406,492	6,406,492	6,406,492	6,406,492
2	Chi phí dự án					475,634,768	5,504,727	5,535,277	5,545,393	5,545,393	...	5,545,393	5,545,393	5,545,393	5,545,393	5,545,393	5,479,879
2.1	Chi phí sản xuất kinh doanh		654,532	654,532	5,818,061	8,946,013	5,504,727	5,535,277	5,545,393	5,545,393	...	5,545,393	5,545,393	5,545,393	5,545,393	5,545,393	5,479,879
2.2	Giá vốn hàng bán					460,216,163					...						
3	Thu nhập chịu thuế	[1]-[2]			0	132,436,335	-1,809,268	196,847	861,099	861,099	...	861,099	861,099	861,099	861,099	861,099	926,613
4	Thuế TNDN	[3]*20%			0	26,487,267	0	39,369	172,220	172,220	...	172,220	172,220	172,220	172,220	172,220	185,323
5	Lợi nhuận ròng	[3]-[4]	0	0	0	105,949,068	0	157,478	688,879	688,879	...	688,879	688,879	688,879	688,879	688,879	741,291
6	Lợi nhuận cộng dồn		0	0	0	105,949,068	105,949,068	106,106,546	106,795,425	107,484,305	...	115,061,978	115,750,858	116,439,737	117,128,617	117,817,496	118,558,787
7	Lợi nhuận bình quân	4,939,949									...						

GIÁ TRỊ DÒNG TIỀN THEO QUAN ĐIỂM VỐN CHUNG

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	NỘI DUNG	NĂM														
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	...	2044	2045	2046	2047	2048	2049
I	Dòng tiền vào	-	32.726.592	290.903.040	284.441.471	3.695.459	5.732.125	6.406.492	6.406.492	...	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	105.498.401
1	Tiền ứng trước của khách hàng và doanh thu cho thuê	0	32.726.592	290.903.040	284.441.471	3.695.459	5.732.125	6.406.492	6.406.492	...	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492
2	Giá trị thu hồi thanh lý tài sản					0	0	0	0	...	0	0	0	0	0	34.091.908
3	Giá trị thu hồi quyền sử dụng đất ở cuối thời kỳ phân tích									...						65.000.000
II	Dòng tiền ra	74.650.007	131.333.562	295.534.046	44.032.504	3.777.925	3.847.845	3.990.811	3.990.811	...	3.990.811	3.990.811	3.990.811	3.990.811	3.990.811	4.003.913
1	Đầu tư ban đầu	74.650.007	130.679.030	289.715.985	9.988.624					...	0	0	0	0	0	0
2	Đầu tư thay thế tài sản				0	0	0	0	0	...	0	0	0	0	0	0
3	Chi phí (bán hàng và vận hành)	0	654.532	5.818.061	7.556.613	3.777.925	3.808.475	3.818.591	3.818.591	...	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591
4	Thuế TNDN	0	0	0	26.487.267	0	39.369	172.220	172.220	...	172.220	172.220	172.220	172.220	172.220	185.323
II	Dòng tiền ròng	-74.650.007	-98.606.970	-4.631.006	240.408.966	-82.466	1.884.280	2.415.682	2.415.682	...	2.415.682	2.415.682	2.415.682	2.415.682	2.415.682	101.494.487
1	Lãi suất chiết khấu	10,65%								...						
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$	1,00	0,90	0,82	0,74	0,67	0,60	0,54	0,49	...	0,16	0,15	0,13	0,12	0,11	0,10
3	Dòng tiền thuần chiết khấu (Bt-Ct)* $1/(1+r)^t$	-74.650.007	-89.112.843	-3.782.167	177.438.848	-55.005	1.135.818	1.315.939	1.189.237	...	390.506	352.907	318.929	288.221	260.471	9.889.951
4	Cộng dồn dòng tiền ròng chiết khấu	-74.650.007	-163.762.850	-167.545.017	9.893.831	9.838.826	10.974.644	12.290.583	13.479.820	...	19.719.380	20.072.288	20.391.216	20.679.437	20.939.908	30.829.859
5	Cộng dồn dòng tiền ròng không chiết khấu		(74.650.007)	(173.256.977)	(177.887.983)	62.520.983	62.438.517	64.322.797	66.738.479	...	88.622.284	91.037.965	93.453.647	95.869.328	98.285.010	100.700.692

NPV_TIP	đồng	30.829.859
IRR_TIP	%	16,24%
Thời gian hoàn vốn	năm	3,74

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ QUẢN		ĐỒ ÁN TỐT NGHIỆP	
TÊN ĐỒ ÁN	LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CÔNG DỤNG CẢI CẠO TĂNG CẤP BÌNH, PHÒNG CẤP PHẢI, TỈNH QUẢNG NINH)		
TRƯỜNG, BỘ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BẢN VẼ: 12
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN	DINH TIẾN DAT		LỚP: 6BDS1 MSSV: 1510863

GIÁ TRỊ DÒNG TIỀN THEO QUAN ĐIỂM VỐN CHỦ SỞ HỮU

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	NỘI DUNG	NĂM														
		2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	...	2044	2045	2046	2047	2048	2049
I	Dòng tiền vào	-	39.398.192	349.197.808	284.643.781	4.065.005	6.305.337	7.047.141	7.047.141	...	7.047.141	7.047.141	7.047.141	7.047.141	7.047.141	106.139.050
1	Tiền ứng trước của khách hàng và doanh thu cho thuê	0	32.726.592	290.903.040	284.441.471	3.695.459	5.732.125	6.406.492	6.406.492	...	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492
2	Giá trị thu hồi thanh lý tài sản	0	0	0	0	0	0	0	0	...	0	0	0	0	0	34.091.908
3	Vốn vay ngân hàng	0	6.671.600	58.294.768	202.310	369.546	573.212	640.649	640.649	...	640.649	640.649	640.649	640.649	640.649	640.649
4	Giá trị thu hồi quyền sử dụng đất ở cuối thời kỳ phân tích									...						65.000.000
II	Dòng tiền ra	74.650.007	131.333.562	295.534.046	75.730.536	33.220.444	31.071.283	4.631.460	4.631.460	...	4.631.460	4.631.460	4.631.460	4.631.460	4.631.460	4.644.563
1	Đầu tư ban đầu	74.650.007	130.679.030	289.715.985	9.988.624	0	0	0	0	...	0	0	0	0	0	0
2	Đầu tư thay thế tài sản				0	0	0	0	0	...	0	0	0	0	0	0
3	Chi phí (bản hàng và vận hành)	0	654.532	5.818.061	7.556.613	3.777.925	3.808.475	3.818.591	3.818.591	...	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591
4	Thuế TNDN	0	0	0	26.487.267	0	39.369	172.220	172.220	...	172.220	172.220	172.220	172.220	172.220	185.323
5	Trả lãi vay và gốc vay	0			31.698.031	29.442.519	27.223.438	640.649	640.649	...	640.649	640.649	640.649	640.649	640.649	640.649
III	Dòng tiền ròng	-74.650.007	-91.935.370	53.663.762	208.913.245	-29.155.439	-24.765.946	2.415.682	2.415.682	...	2.415.682	2.415.682	2.415.682	2.415.682	2.415.682	101.494.487
1	Lãi suất chiết khấu	14,00%								...						
2	Hệ số chiết khấu $1/(1+r)^t$	1,00	0,88	0,77	0,67	0,59	0,52	0,46	0,40	...	0,09	0,08	0,07	0,06	0,06	0,05
3	Dòng tiền thuần chiết khấu $(B-C)*1/(1+r)^t$ (Thuần)	-74.650.007	-80.645.062	41.292.522	141.010.490	-17.262.360	-12.862.656	1.100.552	965.397	...	228.430	200.377	175.769	154.183	135.249	4.984.606
4	Cộng dồn dòng tiền ròng chiết khấu	-74.650.007	-155.295.069	-114.002.546	27.007.944	9.745.583	-3.117.073	-2.016.521	-1.051.124	...	3.359.258	3.559.635	3.735.404	3.889.587	4.024.836	9.009.443
5	Cộng dồn dòng tiền ròng không chiết khấu		(74.650.007)	(166.585.377)	(112.921.615)	95.991.630	66.836.191	42.070.246	44.485.927	...	66.369.732	68.785.414	71.201.095	73.616.777	76.032.458	78.448.140

MỨC HOẠT ĐỘNG HÒA VỐN

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	Nội dung	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	...	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	Doanh thu (R)	0	32.726.592	290.903.040	284.441.471	3.695.459	5.732.125	6.406.492	6.406.492	...	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492
1.1	Giá trị chưa khấu hao hết									...						
1.2	Doanh thu từ hoạt động kinh doanh	0	32.726.592	290.903.040	284.441.471	3.695.459	5.732.125	6.406.492	6.406.492	...	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492
2	Chi phí cố định (FC)	0	0	0	1.759.875	5.270.361	5.270.361	5.270.361	5.270.361	...	5.270.361	5.270.361	5.270.361	5.270.361	5.270.361	5.204.847
1.1	Khấu hao tài sản cố định					1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	...	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.661.288
1.2	50% Chi phí sửa chữa bảo dưỡng					23.809	23.809	23.809	23.809	...	23.809	23.809	23.809	23.809	23.809	23.809
1.3	Chi phí tiền lương + bảo hiểm				1.759.875	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	...	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750	3.519.750
3	Chi phí biến đổi (VC)	0	0	0	107.909	118.022	264.916	275.032	275.032	...	275.032	275.032	275.032	275.032	275.032	275.032
2.1	50% Chi phí sửa chữa bảo dưỡng					23.809	23.809	23.809	23.809	...	23.809	23.809	23.809	23.809	23.809	23.809
2.2	Chi phí điện				68.438	34.219	136.875	136.875	136.875	...	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875	136.875
2.3	Chi phí nước				9.125	4.563	18.250	18.250	18.250	...	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250	18.250
2.4	Chi phí khác và quảng cáo				30.347	55.432	85.982	96.097	96.097	...	96.097	96.097	96.097	96.097	96.097	96.097
4	Doanh thu hoà vốn (R _{lv})				1.759.874	5.270.360	5.270.360	5.270.360	5.270.360	...	5.270.360	5.270.360	5.270.360	5.270.360	5.270.360	5.204.846
5	Mức hoạt động hoà vốn				0,01	1,43	0,92	0,82	0,82	...	0,82	0,82	0,82	0,82	0,82	0,81
Mức hoạt động hoà vốn trung bình		85,75%														

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI				BỘ AN TÒI NGHIỆP			
KHOA KINH TẾ VÀ Q. XD							
TÊN ĐỒ ÁN				LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHI CHƯNG CỤ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)			
TRƯỜNG BỘ MÔN				TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BÀN VẼ: 13	
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN				TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026	
SINH VIÊN THỰC HIỆN				DINH TIẾN DAT		LỚP: 6BDS1 MSSV: 1510863	

NPV_EPV	đồng	9.009.443
IRR_EPV	%	16,34%
Thời gian hoàn vốn	năm	3,54

BẢNG TÍNH VAT

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	NỘI DUNG	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	...	2044	2045	2046	2047	2048	2049
		0	1	2	3	4	5	6	7	...	18	19	20	21	22	23
I	THUẾ VAT ĐẦU RA				60.807.110	369.546	573.212	640.649	640.649	...	640.649	640.649	640.649	640.649	640.649	640.649
	Doanh thu bán căn hộ		32.726.592	290.903.040	282.418.368	0			...							
	Thuế VAT 10%	0	3.272.659	29.090.304	28.241.837	0	0	0	0	...	0	0	0	0	0	0
	Doanh thu vận hành				2.023.103	3.695.459	5.732.125	6.406.492	6.406.492	...	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492	6.406.492
	Thuế VAT 10%	0	0	0	202.310	369.546	573.212	640.649	640.649	...	640.649	640.649	640.649	640.649	640.649	640.649
II	THUẾ VAT ĐẦU VÀO				43.931.915	377.793	380.848	381.859	381.859	...	381.859	381.859	381.859	381.859	381.859	381.859
	VAT đầu tư ban đầu	180.485	12.955.589	28.511.729	881.191				...							
	Chi phí sản xuất kinh doanh	0	654.532	5.818.061	7.556.613	3.777.925	3.808.475	3.818.591	3.818.591	...	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591	3.818.591
	Thuế VAT 10%	0	65.453	581.806	755.661	377.793	380.848	381.859	381.859	...	381.859	381.859	381.859	381.859	381.859	381.859
III	THUẾ VAT PHẢI NỘP			0	16.875.195	-8.247	192.365	258.790	258.790	...	258.790	258.790	258.790	258.790	258.790	258.790

THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP VÀ VAT ĐÓNG GÓP CHO NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	Nội dung	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	...	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	Thuế TNDN	0	0	0	26.487.267	0	39.369	172.220	172.220	...	172.220	172.220	172.220	172.220	172.220	185.323
2	Thuế GTGT	0	0	0	16.875.195	-8.247	192.365	258.790	258.790	...	258.790	258.790	258.790	258.790	258.790	258.790
3	Tổng các khoản	0	0	0	43.362.462	-8.247	231.734	431.010	431.010	...	431.010	431.010	431.010	431.010	431.010	444.113
4	Cộng dồn các khoản đóng góp	0	0	0	43.362.462	43.354.216	43.585.950	44.016.960	44.447.970	...	49.189.080	49.620.090	50.051.100	50.482.110	50.913.120	51.357.233
Khoản đóng góp bình quân hàng năm		49.428.277														

HỆ SỐ KHẢ NĂNG TRẢ NỢ

Đơn vị: 1.0000 đồng

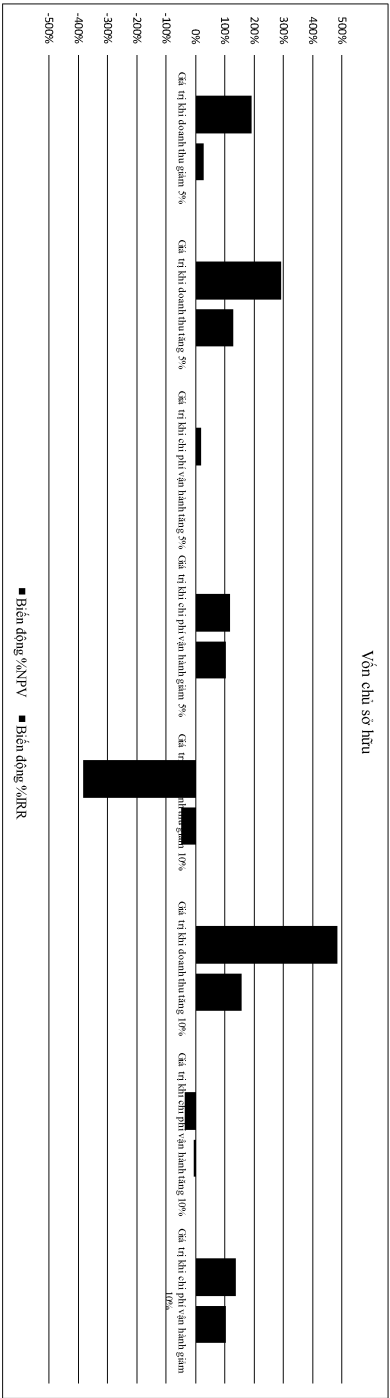
TT	Nội dung	Năm vận hành											
		2029	2030	2031	2032	2033	...	2044	2045	2046	2047	2048	2049
1	Nguồn trả nợ	113.237.542	6.609.252	4.364.349	2.479.747	2.479.747	...	2.479.747	2.479.747	2.479.747	2.479.747	2.479.747	2.466.644
1.1	Lợi nhuận ròng	105.949.068	0	157.478	688.879	688.879	...	688.879	688.879	688.879	688.879	688.879	741.291
1.2	Lãi vay trong vận hành	7.288.474	4.882.450	2.480.069	64.065	64.065	...	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065	64.065
1.3	Khấu hao tài sản cố định		1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	...	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.726.802	1.661.288
2	Nợ phải trả	31.718.262	29.479.474	27.280.759	704.714	704.714	...	704.714	704.714	704.714	704.714	704.714	704.714
3	Hệ số khả năng trả nợ	3,57	0,22	0,16	3,52	3,52	...	3,52	3,52	3,52	3,52	3,52	3,50
4	Hệ số khả năng trả nợ trung bình	3,20											

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI				BỘ AN TÒI NGHIỆP			
KHOA KINH TẾ VÀ Q. XD							
TÊN ĐỒ ÁN				LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH)			
TRƯỜNG BỘ MÔN				TS. NGUYỄN TUẤN ANH	BÀN VẼ: 14		
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN				TS. VŨ THỊ KIM DUNG	HOÀN THÀNH: 09/2026		
SINH VIÊN THỰC HIỆN				DINH TIẾN DAT	LỚP: 6BĐ01 MSSV: 1510863		

TỔNG HỢP CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ- KỸ THUẬT

STT	Nội dung	NPV (nghìn đồng)	IRR (%)	Biến động %NPV	Biến động %IRR
1	Giá trị theo thông số ban đầu	9.009.443	16,34%	100%	100%
2	Giá trị khi doanh thu giảm 5%	-8.273.497	12,01%	192%	27%
3	Giá trị khi doanh thu tăng 5%	26.292.382	21,06%	292%	129%
4	Giá trị khi chi phí vận hành tăng 5%	7.354.369	15,91%	18%	3%
5	Giá trị khi chi phí vận hành giảm 5%	10.648.231	16,76%	118%	103%
6	Giá trị khi doanh thu giảm 10%	-25.556.437	8,46%	-384%	-48%
7	Giá trị khi doanh thu tăng 10%	43.575.322	25,79%	484%	158%
8	Giá trị khi chi phí vận hành tăng 10%	5.665.223	15,47%	-37%	-5%
9	Giá trị khi chi phí vận hành giảm 10%	12.273.742	17,18%	136%	105%

ĐỘ NHẠY



BIỂU ĐỒ NHẠY CỦA DỰ ÁN THÔNG QUA NPV, IRR

TT	NỘI DUNG	ĐVT	GIÁ TRỊ TRƯỚC THUẾ VAT
I	Sơ bộ tổng mức đầu tư	nghìn đồng	512.749.711
1	Tiền sử dụng đất	nghìn đồng	65.000.000
2	Chi phí xây lắp	nghìn đồng	305.570.701
3	Chi phí thiết bị	nghìn đồng	26.580.995
4	Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn, chi phí khác (có lãi vay)	nghìn đồng	41.526.184
5	Chi phí dự phòng	nghìn đồng	74.071.832
II	Các chỉ tiêu phương án		
1	Giá thành 1m2 sàn xây dựng (không VAT)		
	Suất đầu tư 1m2 sàn XD khối thương mại dịch vụ	nghìn đồng/m2	14.797
	Suất đầu tư 1m2 sàn XD khối căn hộ	nghìn đồng/m2	14.797
2	Giá thành 1 m2 sàn kinh doanh(không VAT)		
	Suất đầu tư 1m2 sàn KD khối thương mại dịch vụ	nghìn đồng/m2	22.179
	Suất đầu tư 1m2 sàn KD khối căn hộ	nghìn đồng/m2	22.179
3	Giá bán - cho thuê dự kiến		
	Giá bán dự kiến 1m2 sàn căn hộ	nghìn đồng/m2	30.000
	Giá cho thuê dự kiến 1m2 sàn thương mại - dịch vụ	nghìn đồng/m2/tháng	300
	Giá cho thuê để ô tô	nghìn đồng/xe/tháng	2.000
	Giá cho thuê để xe máy	nghìn đồng/xe/tháng	150
III	Các chỉ tiêu tài chính		
1	Các chỉ tiêu hiệu quả tài chính không tính đến giá trị tiền tệ		
	Thời gian hoàn vốn	năm	3,74
	Lợi nhuận tổng	nghìn đồng	116.439.737
	Lợi nhuận bình quân	nghìn đồng	4.939.949
2	Các chỉ tiêu hiệu quả tài chính có tính đến giá trị tiền tệ		
	theo thời gian		
2.1	Theo quan điểm tổng đầu tư(TTP)		
	NPV	nghìn đồng	30.829.859
	IRR	%	16,24%
	Thời gian hoàn vốn	năm	3,74
2.2	Theo quan điểm chủ đầu tư (EPV)		
	NPV	nghìn đồng	9.009.443
	IRR	%	16,34%
	Thời gian hoàn vốn	năm	3,54
IV	Hiệu quả kinh tế xã hội		
	Thuế giá trị gia tăng	nghìn đồng	20.682.376
	Thuế thu nhập doanh nghiệp	nghìn đồng	29.109.934

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI		ĐỒ ÁN TỌT NGHIỆP	
KHOA KINH TẾ VÀ XD			
TÊN ĐỒ ÁN		LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CẨM BÌNH, PHƯỜNG CẨM PHẢ, TỈNH QUẢNG NINH	
TRƯỜNG BỘ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BẢN VẼ: 15
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN	DINH TIẾN DAT		LỚP: 68BDS1 MSSV: 1510963

PHÂN BỐ CHI PHÍ

Đơn vị: 1.0000 đồng

TT	CÁC CHI TIÊU	ĐƠN VỊ	GIÁ TRỊ PHẦN BỐ
Chi tiêu điện tích			
1	Chi tiêu điện tích sản xây dựng	m2	35.372
1	Tổng điện tích sản xây dựng (không tính hầm)	m2	31.818
2	Diện tích sản xây dựng thương mại	m2	1.537
	Diện tích sản xây dựng chung cư bán	m2	30.281
3	Tổng điện tích sản kinh doanh (không tính hầm)	m2	21.227
	Diện tích sản dịch vụ thương mại	m2	1.025
	Diện tích sản KD chung cư	m2	20.202
4	Diện tích sản gửi xe tầng hầm	m2	3.554
	Diện tích sản gửi xe tầng hầm	m2	3.554
	Diện tích cho gửi xe ô tô	m2	1.965
	Diện tích cho gửi xe máy	m2	853
II Vốn đầu tư phần bỏ (ko tính VAT)			
1	Chi phí quyền sử dụng đất	ngàn đồng	325.619.514
1.1	Tầng hầm (tính cho 50%)	ngàn đồng	65.000.000
1.2	Khối thương mại dịch vụ	ngàn đồng	3.265.023
1.3	Khối chung cư	ngàn đồng	2.982.195
2	Chi phí xây dựng phần hầm	ngàn đồng	58.752.783
3	Chi phí xây dựng (không tính phần hầm)	ngàn đồng	30.581.871
3.1	Khối thương mại dịch vụ	ngàn đồng	273.829.739
3.3	Khối chung cư	ngàn đồng	13.227.729
4	Chi phí thiết bị phần tầng hầm	ngàn đồng	260.602.009
5	Chi phí thiết bị (không tính phần hầm)	ngàn đồng	2.658.742
5.1	Khối thương mại dịch vụ	ngàn đồng	23.806.344
5.3	Khối chung cư	ngàn đồng	1.149.999
6	Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư và chi phí khác phần tầng hầm	ngàn đồng	22.656.345
7	Chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư và chi phí khác (không tính phần hầm)	ngàn đồng	4.171.813
7.1	Khối thương mại dịch vụ	ngàn đồng	37.354.371
7.3	Khối chung cư	ngàn đồng	1.804.455
8	Chi phí dự phòng	ngàn đồng	35.549.915
8.1	Khối thương mại dịch vụ	ngàn đồng	74.071.832
8.3	Khối chung cư	ngàn đồng	3.578.144
III Tính toán chi phí đầu tư phần bán và cho thuê			
1	Tổng hợp chi phí đầu tư phần cho thuê	ngàn đồng	511.474.711
2	Tổng chi phí đầu tư phần để bán	ngàn đồng	63.419.971
IV Phần bỏ chi phí đầu tư từng phần			
4.1	Phần bỏ chi phí đầu tư cho phần cho thuê	ngàn đồng	523.636.133
a	Chi phí quyền sử dụng đất	ngàn đồng	63.419.971
b	Chi phí xây dựng	ngàn đồng	6.247.217
c	Chi phí thiết bị	ngàn đồng	43.809.601
d	Tổng các chi phí quản lý dự án + tư vấn+ khác	ngàn đồng	3.808.741
e	Chi phí dự phòng	ngàn đồng	5.976.269
4.2 Phần bỏ chi phí đầu tư cho phần để bán			
a	Chi phí quyền sử dụng đất	ngàn đồng	ngàn đồng
b	Chi phí xây dựng	ngàn đồng	58.752.783
c	Chi phí thiết bị	ngàn đồng	260.602.009
d	Tổng các chi phí quản lý dự án + tư vấn+ khác	ngàn đồng	22.656.345
e	Chi phí dự phòng	ngàn đồng	ngàn đồng
f	Chi phí bán hàng	ngàn đồng	35.549.915
V Giá thành xây dựng			
1	Suất đầu tư 1m2 sản XD khối thương mại dịch vụ (Chưa VAT)	ngàn đồng/m2	12.161.422
3	Suất đầu tư 1m2 sản XD khối căn hộ (Chưa VAT)	ngàn đồng/m2	14.797
VI Giá thành kinh doanh			
1	Suất đầu tư 1m2 sản kinh doanh khối thương mại dịch vụ (Chưa VAT)	ngàn đồng/m2	22.179
3	Suất đầu tư 1m2 kinh doanh khối căn hộ (Chưa VAT)	ngàn đồng/m2	22.179
VII Tính giá bán			
1	Giá bán căn hộ		
2027	Giá bán dự kiến 1m2 sản căn hộ	ngàn đồng/m2	27.000
2028	Giá bán dự kiến 1m2 sản căn hộ tại thời điểm bàn giao	ngàn đồng/m2	30.000
3	Giá cho thuê sản TMDV		
2029	Cho thuê TMDV (ko VAT)	ngàn đồng/m²	300
4	Giá gửi xe ở tầng hầm		
4.1	Ô tô	ngàn đồng/xe/th	2.000
4.2	Xe máy	ngàn đồng/xe/th	150

LƯƠNG NHÂN VIÊN

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	Chức vụ	Số lượng	Mức lương tháng	Chi phí tiền lương/tháng	Chi phí tiền lương/năm
1 Ban quản lý					
	Trưởng ban quản lý	1	20.000	20.000	240.000
	Phó ban kiêm hành chính - Nhân sự	1	14.000	14.000	168.000
	Kế toán	1	10.500	10.500	126.000
	Lễ tân + chăm sóc cư dân	2	9.000	18.000	216.000
2 Bộ phận kỹ thuật tòa nhà					
	Kỹ sư trưởng (Trưởng nhóm kỹ thuật)	1	15.000	15.000	180.000
	Nhân viên kỹ thuật vận hành	4	11.000	44.000	528.000
3 Bộ phận An ninh & Bãi xe					
	Đội trưởng an ninh	1	11.000	11.000	132.000
	Nhân viên an ninh / kiểm soát sảnh & tuần tra	4	8.000	32.000	384.000
	Nhân viên vận hành bãi đỗ xe	4	8.000	32.000	384.000
4 Bộ phận Vệ sinh & Cảnh quan					
	Tò trưởng vệ sinh & môi trường	1	9.000	9.000	108.000
	Nhân viên vệ sinh, thu gom rác & chăm sóc cây xanh	4	8.000	32.000	384.000
Tổng					2.850.000

CHI PHÍ SỬ DỤNG ĐIỆN VÀ NƯỚC

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	Nội dung	Khối lượng	Thành tiền (1000 đồng/năm)
1	Lượng nước tiêu thụ cho 1 ngày đêm (m³)	10	18.250
2	Lượng điện tiêu thụ cho một ngày đêm (Kw)	150	136.875

CHI PHÍ BẢO HIỂM XÃ HỘI, BẢO HIỂM Y TẾ
BẢO HIỂM THẤT NGHIỆP, KINH PHÍ CÔNG ĐOÀN

Đơn vị: 1.0000 đồng

STT	Nội dung	Tỷ lệ	Quỹ lương	Thành tiền
1	Chi phí BHXH	17,50%	2.850.000	498.750
2	Chi phí BHYT	3,00%		85.500
3	Chi phí BHTN	1,00%		28.500
4	Kinh phí công đoàn	2,00%		57.000
Tổng			23,50%	669.750

TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG HÀ NỘI KHOA KINH TẾ VÀ Q. XD		BỘ AN TÒI NGHIỆP	
TÊN ĐOÀN		LẬP BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THỊ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG (ĐIỀU CHỈNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH KHI CHƯNG CỨ CAO TĂNG CẤP BÍNH, PHÒNG CẤP PHẠ, TỈNH QUẢNG NINH	
TRƯỞNG BỘ MÔN	TS. NGUYỄN TUẤN ANH		BÀN VẼ: 10
GIẢNG VIÊN HƯỚNG DẪN	TS. VŨ THỊ KIM DUNG		HOÀN THÀNH: 09/2026
SINH VIÊN THỰC HIỆN	DINH TIẾN DAT		LỚP: 68B01 MSSV: 1510863