

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐIỆN VIỆT NAM**  
**KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG - GREEN MART**



**DỰ ÁN ĐẦU TƯ**  
**KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG - GREEN MART**

<b>Địa điểm</b>	:	<b>Số 66 Hoàng Văn Thái - TP Đà Nẵng</b>
<b>Tổng vốn đầu tư</b>	:	<b>127.280.487.000 đồng</b>
<b>Chủ đầu tư</b>	:	<b>Tổng Công ty Cổ phần XD điện Việt Nam</b>
<b>Tham gia lập DA :</b>		
<b>Kiến trúc sư</b>	:	<b>Đỗ Mạnh Hùng</b>
<b>Kiến trúc sư</b>	:	<b>Nguyễn Thanh Tuấn</b>
<b>Kiến trúc sư</b>	:	<b>Lương Văn Vinh</b>
<b>Kỹ sư XD</b>	:	<b>Ngô Hữu Tiến</b>
<b>Kỹ sư Điện</b>	:	<b>Huỳnh Đức Tiến</b>
<b>Kỹ sư Kinh tế</b>	:	<b>Nguyễn Văn Dũng</b>
<b>Kỹ sư Kinh tế</b>	:	<b>Nguyễn Văn Đoàn</b>

*Đà Nẵng, ngày tháng năm 2007.*

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XD  
ĐIỆN VIỆT NAM**

**CÔNG TY C. PHÂN TƯ VẤN VÀ XÂY  
DỰNG VNECO**

**TÓM TẮT NỘI DUNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN**

- 1. Tên dự án : KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG**
- 2. Địa điểm xây dựng : Số 66 Hoàng Văn Thái – quận Liên Chiểu – TP Đà Nẵng.**
- 3. Chủ đầu tư : TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐIỆN VIỆT NAM**
- 4. Đơn vị lập dự án : CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ XÂY DỰNG VNECO**
- 5. Hình thức đầu tư : Đầu tư xây dựng mới.**
- 6. Phân loại dự án : Dự án nhóm B.**
- 7. Cấp công trình : Cấp II.**
- 8. Mức độ hoàn thiện : Cao cấp đạt tiêu chuẩn Quốc tế.**
- 9. Mức độ trang thiết bị : Hiện đại, cao cấp và đồng bộ.**
- 10. Qui mô đầu tư xây dựng:**

<b>Diện tích đất công trình</b>	<b>: 13.323,2 m<sup>2</sup></b>
<b>Diện tích đất xây dựng khu siêu thị</b>	<b>: 3.932 m<sup>2</sup></b>
<b>Số tầng: 04 tầng</b>	<b>: 4 tầng</b>
<b>Cao độ trung bình</b>	<b>: 4,5 m</b>
<b>Mật độ xây dựng</b>	<b>: 30 %</b>
<b>Tổng diện tích sàn SD khu siêu thị</b>	<b>: 15.594 m<sup>2</sup></b>

- 1. Hình thức thực hiện dự án : Chủ đầu tư trực tiếp quản lý và thực hiện dự án .**
- 2. Tiến độ thực hiện dự án:**
  - + Quý III năm 2007 : Khởi công xây dựng các hàng mục công trình.**
  - + Quý III năm 2008 : Đưa vào khai thác và thu hồi vốn.**

<b>3. Tổng vốn đầu tư</b>	<b>: 127.280.487.000</b>
<b>I . Vốn cố định</b>	<b>: 118.280.487.000</b>
<b>Chi phí xây dựng trước thuế</b>	<b>: 92.629.955.000</b>
<b>Chi phí xây lắp</b>	<b>: 55.523.567.000</b>
<b>Chi phí thiết bị</b>	<b>: 19.537.761.000</b>
<b>Chi phí đền bù và GPMB</b>	<b>: 2.234.908.000</b>
<b>Chi phí QLDA</b>	<b>: 1.114.234.000</b>
<b>Chi phí tư vấn đầu tư</b>	<b>: 3.015.183.000</b>

<i>Chi phí khác</i>	: 3.166.571.000
<i>Chi phí dự phòng</i>	: 8.217.732.000
<b>Thuế VAT</b>	: <b>9.262.996.000</b>
<b>Chi phí xây dựng sau thuế</b>	: <b>101.892.951.000</b>
<b>Chi phí mua đất</b>	: <b>16.387.536.000</b>
<b>II. Vốn lưu động</b>	: <b>9.000.000.000</b>

**14. Hiệu quả kinh tế đầu tư : Thời gian trả nợ trong vòng 9 năm 10 tháng với lãi suất 14,4%/ Năm**

**15. Thời gian hoàn vốn của dự án : Dự án hoàn vốn trong vòng 19 năm 3 tháng sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng.**

**16. Tỷ lệ thu hồi nội bộ : IRR : 15,47%**

**17. Chỉ tiêu thu hồi thuần : NPV : 6.699.932 ngàn đồng**

**18. Hiệu quả kinh tế : Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm đầu tiên đã đạt lợi nhuận.**

## NỘI DUNG

### PHẦN I: SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

#### I. Các căn cứ

1. Căn cứ pháp lý
2. Tài liệu, thông tin sử dụng

#### II. Sự cần thiết phải đầu tư

- 1) Tổng quan tình hình phát triển kinh tế tại TP Đà Nẵng
2. Sự cần thiết phải đầu tư khu siêu thị Xanh Đà Nẵng - GREEN MART

### PHẦN II: HÌNH THỨC ĐẦU TƯ

- I. Tên dự án
- II. Địa điểm đầu tư
- III. Quy mô dự án
- IV. Mục tiêu của dự án
- V. Chủ đầu tư
- VI. Hình thức đầu tư.

### PHẦN III: CÁC HẠNG MỤC PHẢI ĐẦU TƯ VÀ GIẢI PHÁP THIẾT KẾ, XÂY LẮP

#### I. đánh giá hiện trạng kiến trúc

1. Địa điểm.
2. Giới hạn.
3. Diện tích.

#### II. Đánh giá điều kiện địa hình, địa chất, khí tượng thủy văn

1. Điều kiện địa chất công trình
2. Điều kiện địa hình.
3. Điều kiện khí hậu và thủy văn.

#### III. Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

1. Giao thông
2. Cấp điện.

**3. Cấp nước.**

**4. Thoát nước.**

**IV. Các hạng mục cần phải đầu tư**

**1. Khối siêu thị và văn phòng cho thuê: .**

**2. Sân bãi:**

**3. Hệ thống cầu thang:**

**4. Hệ thống kho hàng:**

**5. Khu chứa rác và bể xử lý nước thải:**

**f. Khu vệ sinh công cộng:**

**6. Buồng điện hoại công cộng, bể nước PCCC:**

**7. Hệ thống âm thanh phục vụ thông tin trong khu siêu thị:**

**8. Mạng điện thoại hộ kinh doanh:**

**V. Các giải pháp thiết kế**

**1. Giải pháp thiết kế qui hoạch.**

**2. Giải pháp thiết kế kiến trúc**

**3. Giải pháp thiết kế kỹ thuật.**

**4. Giải pháp kết cấu công trình.**

**5. Giải pháp thông thoáng, chiếu sáng tự nhiên, điều hoà không khí.**

**6. Giải pháp cấp điện, thu lôi chống sét.**

**7. Giải pháp cấp nước sinh hoạt và nước PCCC**

**8. Giải pháp PCCC và thoát hiểm.**

**9. Giải pháp vệ sinh và bảo vệ môi trường.**

**10. Giải pháp chống ồn.**

**PHẦN IV: CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

**I. vốn đầu tư xây dựng, trang thiết bị**

**II. Tổng mức đầu tư**

**III. Nguồn vốn.**

**PHẦN V: CƠ CẤU TỔ CHỨC**

- 1. Định biên nhân sự**
- 2. Đào tạo nhân sự**

**PHẦN VI: PHƯƠNG ÁN KINH DOANH**

- I. Mục tiêu chiến lược kinh doanh.**
- II. Phương án kinh doanh**

**PHẦN VII: HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN**

- I. Kết quả kinh doanh của dự án**
- II. Kế hoạch trả nợ vốn vay đầu tư**
- III. Hiệu quả của dự án.**

**PHẦN VIII: LỊCH TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN**

**PHẦN IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

## **PHẦN 1: SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ**

### **I. Căn cứ pháp lý**

- Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ ngày 07-02-2005 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.
- Thông tư số 08/2005/TT-BXD ngày 06/5/2005 Hướng dẫn một số nội dung về lập, thẩm định, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình và xử lý chuyển tiếp thực hiện Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 của Chính phủ.
- Luật doanh nghiệp ( số 13/1999/ QH 10 ngày 12/6/1999 ).
- Luật đầu tư ( số 59/2005/ QH 11 ngày 29/11/2005 ).
- Luật xây dựng ( số 16/2003/QH10 ngày 26-11-2003 ).
- Các văn bản pháp lý có liên quan khác do Nhà nước ban hành.
- Các thông tin kinh tế thành phố Đà Nẵng
- Quyết định số 1371/2004/QĐ - BTM của bộ thương mại ban hành ngày 24 tháng 09 năm 2004 về việc ban hành qui chế siêu thị , trung tâm thương mại. Và văn bản số 0529/TM-TTTN về việc hướng dẫn thực hiện QĐ số 1371/QĐ-BTM ban hành qui chế ST, TTTM.

### **II. Sự cần thiết phải đầu tư**

#### **I. Tổng quan về tiềm năng đầu tư tại Thành phố đà Nẵng :**



**a. Vị trí chiến lược của Đà Nẵng :** Đà Nẵng nằm ở vào trung độ của đất nước, trên trục giao thông Bắc - Nam về đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng không, Đà Nẵng cách thủ đô Hà Nội 764 km về phía Bắc , cách thành phố Hồ Chí Minh 964 km về phía Nam. Trong phạm vi khu vực và quốc tế, Đà Nẵng là một trong những cửa ngõ quan trọng ra biển của Tây nguyên và các nước Lào, Campuchia, Thái Lan, Myanmar đến các nước vùng Đông Bắc A thông qua Hành lang kinh tế Đông tây và điểm kết thúc là Cảng biển Tiên sa. Nằm ngay trên một trong những tuyến đường biển và đường hàng không quốc tế,

thành phố Đà Nẵng có một vị trí địa lý đặc biệt thuận lợi cho sự phát triển nhanh chóng và bền vững.

**b. Cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh :** Đà Nẵng có đủ 4 loại đường giao thông thông dụng là đường bộ, đường sắt, đường biển và đường hàng

không. Hệ thống đường bộ chính của Đà Nẵng đã nhựa hoá và bê tông hoá 100%. Ga đường sắt của Đà Nẵng là một trong những Ga lớn của Việt Nam, có các tuyến đường biển đi hầu hết các cảng lớn của Việt Nam và trên thế giới. Sân bay hàng không quốc tế Đà Nẵng có khả năng cho hạ cánh các loại máy bay hiện



Đại như B747, B767, A320. Sắp tới khi các dự án nâng cấp cảng biển, ga xe lửa, các tuyến đường bộ và ga hàng không hoàn thành, Đà Nẵng có thể tự hào về cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh của mình. Ngoài ra hệ thống cấp điện, nước và thông tin liên lạc ( Đà Nẵng là nơi ghé của trạm cáp biển quốc tế tại Việt nam) của Đà Nẵng phát triển mạnh và ngày càng được hiện đại hoá được đánh giá xếp thứ ba trong cả nước chỉ sau Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh.

### **c. Thị trường rộng lớn :**

Là một thành phố với gần 800.000 dân với mức sống khá cao, Đà Nẵng là một thị trường rộng lớn và đầy tiềm năng của các nhà sản xuất và cung cấp dịch vụ . Cộng với giao thông thuận lợi, hàng hoá từ Đà Nẵng dễ dàng đến với khu vực miền Trung và Tây nguyên một thị trường trẻ đầy hấp dẫn đối với các nhà đầu tư. Khi tuyến Hành lang đông tây được hình thành thị trường sẽ tiếp tục mở rộng đến Myanmar, Thái Lan, Lào mở ra cơ hội lớn cho các nhà đầu tư . Từ Đà Nẵng điểm cuối của hành lang kinh tế đông tây ( EWEC ), hàng hoá có thể tiếp cận dễ dàng với thị trường trong nước và khu vực.

### **d. Mục tiêu và định hướng phát triển của Thành phố Đà Nẵng :**

Xây dựng Đà Nẵng trở thành một trong những trung tâm kinh tế - văn hoá lớn của miền trung và cả nước, với các chức năng cơ bản là một trung tâm công nghiệp, thương mại, du lịch và dịch vụ của miền trung, là thành phố cảng, đầu mối giao thông ( đường biển, đường hàng không, đường sắt, đường bộ ) quan trọng về trung chuyển và vận tải trong cả nước và quốc tế; là trung tâm bưu chính viễn thông và tài chính, ngân hàng; là một trong những trung tâm văn hoá - thể thao, giáo dục - đào tạo, trung tâm khoa học công nghệ của miền trung.

Xây dựng thành phố Đà Nẵng trở thành đô thị hiện đại, văn minh có môi trường văn hoá- xã hội lành mạnh, phát triển trong thế ổn định và bền vững, giữ vai trò trung tâm của miền trung và tây nguyên với cơ cấu kinh tế công nghiệp, thương mại, dịch vụ. Du lịch, thủy sản, nông lâm nghiệp, trong mối quan hệ với cả nước và hành lang Đông - Tây và ASEAN. Tạo sự chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá. Tăng tỷ trọng phát triển công nghiệp theo hướng mạnh vào công nghiệp chế biến,



công nghiệp hàng tiêu dùng phục vụ cho xuất khẩu, công nghiệp vật liệu xây dựng, công nghiệp hoá chất và từng bước tăng tỷ trọng dịch vụ và du lịch.

Một số chỉ tiêu phân đầu đến năm 2010

+ GDP bình quân đầu người đạt 2000 USD

+ Cơ cấu kinh tế : theo hướng công nghiệp - Dịch vụ - Nông nghiệp

+ Công nghiệp - xây dựng : 46,7 %

+ Dịch vụ : 50.1%

+ Thuỷ sản, nông, lâm nghiệp : 3.2%

+ Phân đầu công nghiệp đạt tốc độ bình quân thời kỳ 2006-2010 đạt 15.5% và cả thời kỳ 2001-2010 đạt bình quân 16.1%/năm;

+ Xây dựng thành phố Đà Nẵng trở thành đầu mối trung chuyển quá cảnh và giao lưu hàng hoá, dịch vụ của miền trung. Phát triển kho trung chuyển, nhanh chóng xây dựng và hình thành các trung tâm thương mại, khu dịch vụ thương mại tổng hợp và trung tâm hội chợ triển lãm quốc tế.

## **2. Sự cần thiết phải đầu tư :**

Trong 10 năm qua thị trường vật liệu xây dựng tại nước ta đã có những bước phát triển mạnh mẽ. Để đáp ứng tốc độ xây dựng quá nhanh trong mấy năm gần đây, cả nước đã xây dựng nhiều nhà máy sản xuất vật liệu có công nghệ hiện đại, đặc biệt là các **nhà máy sản xuất gạch Ceramic, granit, gạch chịu lửa, sứ vệ sinh, đá ốp lát tự nhiên và nhân tạo ....** Đáng chú ý, nhiều loại vật liệu mới như composite, vật liệu cách âm, cách nhiệt đã được ứng dụng vào xây dựng. Một số sản phẩm vật liệu xây dựng chất lượng cao đã thay được hàng nhập khẩu. Tuy nhiên việc kinh doanh các sản phẩm vật liệu xây dựng của Việt nam còn nhiều hạn chế, đặc biệt là hệ thống phân phối mặt hàng này lại manh mún, nhỏ lẻ và tương đối lạc hậu. Trái ngược với năng lực sản xuất, việc kinh doanh vật liệu xây dựng hiện nay thiếu định hướng phát triển tập trung về chuyên môn hóa. Sự lộn xộn đã dẫn đến việc cạnh tranh không lành mạnh trên thị trường, ngoài ra còn có sự xuất hiện của các loại hàng hoá không rõ nguồn gốc xuất hiện tràn lan. Mặt khác, việc lưu thông qua quá nhiều cơ sở trung gian trước khi đến tay người tiêu dùng còn là nguyên nhân đẩy giá vật liệu lên cao. Điều này có thể cản trở sự phát triển của ngành VLXD trong thời gian tới. Trước mắt người tiêu dùng đã phải hứng chịu thiệt thòi, các doanh nghiệp làm ăn đứng đắn phải đối mặt với sự cạnh tranh không lành mạnh bởi hàng nhái, hàng giả. Ngoài ra các khách hàng nước ngoài khi vào Việt Nam khảo sát thị trường cũng tốn khá nhiều thời gian, công sức. Theo đánh giá của nhiều chuyên gia trong lĩnh vực xây dựng

và thương mại khăng định, hệ thống phân phối VLXD, trang thiết bị nội thất hiện nay chưa phù hợp với thương mại hoá toàn cầu.

Trên thực tế tại Việt Nam, hệ thống đại lý phân phối VLXD hoạt động còn chưa thực sự hiệu quả. Nguyên nhân là do vấn đề lựa chọn ràng buộc trách nhiệm với các đại lý, cũng như thù lao và kiểm soát đối với đại lý còn nhiều bất cập. Nếu không có cơ chế giám sát thích hợp sẽ khó kiểm soát việc hình thành giá cả ở giai đoạn từ khi phân phối đến người tiêu dùng cuối cùng khi có sự tăng đột biến về nhu cầu tiêu dùng. Chính bởi vậy theo các chuyên gia, yếu tố quan trọng nhất để các doanh nghiệp sản xuất VLXD VN có thể cạnh tranh được là phải phát triển được hệ thống phân phối cùng các dịch vụ trước và sau bán hàng chuyên nghiệp. Vì vậy cần có các siêu thị, trung tâm thương mại chuyên kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất để khắc phục các bất cập trên.

Hiện nay ở Việt Nam số lượng siêu thị vật liệu xây dựng rất ít, ở thành phố Hồ Chí Minh có siêu thị CMC Plaza của Tổng Công ty xây dựng Sài Gòn, ở Hà Nội có siêu thị Mờ Linh Plaza, cũn lại chủ yếu ở dạng cửa hàng hoặc showroom. Ở thành phố Đà Nẵng có Siêu thị nội thất Đài Loan trên đường Nguyễn Tri Phương, siêu thị Opal trên đường 2-9, siêu thị Bài Thơ, Siêu thị Nhật Linh cũng có kinh doanh hàng trang trí nội thất nhưng chỉ hạn chế ở một số mặt hàng như bàn ghế, tủ, giường. Ngoài ra cũn cú một số cửa hàng nhỏ kinh doanh hàng nội thất, đồ điện, gạch men, gốm sứ nằm rải rác và chỉ kinh doanh một vài mặt hàng riêng lẻ.

Nắm bắt xu hướng phát triển của thị trường vật liệu xây dựng và thị hiếu mua sắm của người tiêu dùng hiện nay và trong tương lai, Tổng Công ty xây dựng điện Việt Nam sau một thời gian nghiên cứu, phân tích thị trường và nhu cầu xây dựng trong các năm tới đó quyết định lập dự án đầu tư xây dựng siêu thị kinh doanh hàng vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất với tên gọi là Siêu thị Xanh Đà Nẵng- Green Mart.

Với những tiềm năng kinh tế và lợi thế chiến lược của Đà Nẵng, việc đầu tư xây dựng khu siêu thị Xanh - Green Mart kinh doanh hàng vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại và dịch vụ văn phòng cho thuê là rất cần thiết, mang lại hiệu quả cao về mặt kinh tế và xã hội. Sau khi hình thành Green Mart sẽ là một trong các trung tâm thương mại buôn bán các mặt hàng nội thất lớn của miền Trung và cả nước, góp phần đẩy mạnh hoạt động thương mại - Dịch vụ, củng cố mở rộng mạng lưới giao thông hàng hoá trên địa bàn TP.

Bên cạnh hiệu quả kinh tế, công trình sau khi hình thành và đưa vào sử dụng sẽ đem lại hiệu quả không nhỏ về mặt kiến trúc, văn hoá XH, góp phần làm đẹp cảnh quan chung của khu vực và Tp Đà Nẵng. Dự án cũng mang lại ý nghĩa thiết thực trong việc giải quyết việc làm cho người lao động địa phương và đóng góp ngân sách nhà nước.

## **PHẦN II: HÌNH THỨC ĐẦU TƯ**

**1. Tên dự án: ” KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG - GREEN MART ”**

**2. Địa điểm đầu tư: Số 66 Hoàng Văn Thái - T.P Đà Nẵng .**

**3. Nội dung của dự án :**

Đầu tư xây dựng một khu siêu thị cung cấp các sản phẩm vật liệu nội thất và dịch vụ văn phòng cho thuê hiện đại mang tầm cỡ khu vực quốc tế.

**4. Mục tiêu của dự án:**

- Cung cấp các sản phẩm vật liệu nội thất và dịch vụ văn phòng cho thuê, nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường, đảm bảo kinh doanh có hiệu quả, bảo toàn được vốn đầu tư bỏ ra.
- Góp phần đẩy mạnh hoạt động thương mại - dịch vụ, củng cố mở rộng mạng lưới giao thông hàng hoá trên địa bàn thành phố.
- Giải quyết việc làm cho lao động địa phương và đóng góp ngân sách nhà nước.

**5. Chủ đầu tư:**

- Tên tiếng Việt : Tổng Công ty cổ phần Xây dựng điện Việt Nam.
- Tên tiếng Anh : Viet Nam Electricity Construction Joint Stock Corporation
- Địa chỉ : 223 đường Trần Phú , Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng
- Điện thoại : 84.0511.562361
- Fax : 84.0511.562367
- Quyết định số 3309/ QĐ-BCN ngày 11 tháng 10 năm 2005 của Bộ trưởng Bộ Công nghiệp phê duyệt phương án và chuyển Công ty xây lắp điện 3 ( Công ty mẹ nhà nước ) thành Tổng công ty Cổ phần Xây dựng điện Việt Nam.
- Giấy đăng ký kinh doanh số : 3203000819 do Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01-12-2005.
- Năm 2004 : Doanh thu :  
+ *Vốn điều lệ : 130.000 tr đồng*      + *Doanh thu : 348.777 Tr đồng*
- Năm 2005 : Doanh thu :  
+ *Vốn điều lệ : 150.000 tr đồng*      + *Doanh thu : 458.245 Tr đồng*
- Năm 2006 : Doanh thu :  
+ *Vốn điều lệ : 150.000 tr đồng*      + *Doanh thu : 877.332 Tr đồng*

- Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh:
  - + Xây lắp các công trình hệ thống lưới điện và trạm biến áp đến 500kv, các công trình nguồn điện, công trình công nghiệp và dân dụng, công trình giao thông thuỷ lợi, viễn thông, văn hoá, thể thao, sân bay, bến cảng;
  - + Thiết kế chế tạo kết cấu thép, các sản phẩm cơ khí và mạ kẽm.
  - + Sản xuất các chủng loại vật tư, thiết bị, phụ kiện điện, cột bê tông ly tâm và các sản phẩm bê tông khác ; sản xuất kinh doanh các chủng loại vật liệu xây dựng ; kinh doanh các mặt hàng trang trí nội, ngoại thất, dịch vụ nhà đất ; kinh doanh xăng dầu ;
  - + Thí nghiệm, hiệu chỉnh xác định các chỉ tiêu kỹ thuật các thiết bị điện, các công trình điện ;
  - + Tư vấn đầu tư, tư vấn xây dựng, bao gồm lập và thẩm định các dự án đầu tư ; khảo sát đo đạc, thiết kế qui hoạch, thiết kế công trình ; tư vấn quản lý dự án ; tư vấn đấu thầu và hợp đồng kinh tế ; tư vấn mua sắm vật tư, thiết bị ; công nghệ thông tin, viễn thông ;
  - + Kinh doanh xuất nhập khẩu ; vật tư thiết bị điện ; vật liệu xây dựng ; thiết bị phương tiện vận tải ; xe máy thi công ; dây chuyền công nghệ và thiết bị công nghiệp khác ;
  - + Đầu tư tài chính vào các công ty thành viên và các loại hình doanh nghiệp khác.
  - + Đào tạo công nhân kỹ thuật, chuyên gia, cán bộ quản lý phục vụ cho nhu cầu phát triển của doanh nghiệp.
  - + Đầu tư nhà máy điện độc lập, kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu du lịch sinh thái.
  - + Sản xuất kinh doanh điện ;
  - + Kinh doanh khách sạn, nhà hàng và các dịch vụ du lịch, thể thao, vui chơi giải trí ; kinh doanh lễ hành nội địa và quốc tế ;
  - + Kinh doanh vận tải hàng hoá, kinh doanh vận tải hành khách ( đường thuỷ, đường bộ ) theo hợp đồng.
  - + Kinh doanh sửa chữa xe máy thi công và phương tiện vận tải.
  - + Kinh doanh các ngành nghề khác phù hợp với qui định của pháp luật.
- Địa bàn hoạt động : Trên khắp cả nước và các nước trong khu vực.

**6. Hình thức đầu tư:**

- Đầu tư cải tạo, nâng cấp khối nhà 3 tầng hiện có ( trụ sở làm việc cũ của Tổng công ty ) và xây mới khối nhà 3 tầng ( có diện tích có xây dựng : 8.186 m<sup>2</sup> ) . Tạo thành một khu siêu thị cung cấp các sản phẩm vật liệu nội thất và dịch vụ văn phòng cho thuê hiện đại mang tầm cỡ khu vực .
- Nguồn vốn đầu tư : Được huy động từ vốn vay và vốn tự có:
  - Vốn vay tín dụng dài hạn : 70% .
  - Vốn huy tự động từ nội bộ: 30% .
- Phương thức thực hiện dự án : Tự thực hiện dự án.
- Khu siêu thị Xanh Đà Nẵng - Green Mart sau khi được xây dựng xong sẽ được tổ chức hoạt động theo hình thức hạch toán độc lập, có con dấu và tài khoản riêng, tự chịu trách nhiệm đối với kết quả kinh doanh của mình. Siêu thị Xanh Đà Nẵng sẽ nằm trong tổ hợp công ty mẹ - công ty con của Tổng công ty CP xây dựng điện Việt Nam.

**PHẦN III**

**CÁC HẠNG MỤC PHẢI ĐẦU TƯ VÀ GIẢI PHÁP THIẾT KẾ XÂY LẬP**

**I. Đánh giá hiện trạng kiến trúc :**

**1. Địa điểm :**

Khu siêu thị Green - Đà Nẵng nằm ở số 66 đường Hoàng Văn Thái , quận Liên Chiểu Thành phố Đà Nẵng . Một vị trí đắc địa ở cửa ngõ phía đông bắc thành phố là trục nối tuyến quốc lộ 1A và trục kinh tế hành lang đông tây ( quốc lộ 14 b) trước khi vào trung tâm Đà Nẵng

**2. Giới hạn :**

- Phía Bắc : Giáp khu dân cư qui hoạch
- Phía Nam : Giáp đường Hoàn Văn Thái
- Phía Đông : Giáp khu dân cư và khách sạn Xanh Đà Nẵng hiện có
- Phía Tây : Giáp bệnh viện đường sắt.

**3. Diện tích :**

**Bảng 1 : Thống kê hiện trạng sử dụng đất .**

<b>Stt</b>	<b>Danh mục sử dụng đất</b>	<b>Diện tích ( m2 )</b>
1	Đất thổ cư	12.561
2	Đất giao thông	549.0
	<b>Cộng</b>	<b>13.200</b>

**Bảng 2 : Thống kê hiện trạng kiến trúc :**

<b>Stt</b>	<b>Thành phần</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>
1	Nhà bán kiên cố	15	2470.5
2	Nhà bê tông 3 tầng	01	806,4
3	Nhà bê tông 2 tầng	02	387,9
4	Nhà để xe	02	492,0
5	Sân bóng chuyền	02	321,8
6	Hồ nước	01	11,1
	<b>Tổng cộng</b>		<b>4489,7</b>

## **II. Đánh giá điều kiện địa hình, địa chất, khí tượng thủy văn :**

### **1. Điều kiện địa chất công trình :**

Theo kết quả thăm dò địa chất của Công ty Tư vấn đầu tư và xây dựng ở 3 hố khoan tại công trình cho thấy :

Khu vực xây dựng có lớp địa tầng tương đối đồng nhất.

+ Lớp 1 : Cát nhỏ, màu xám vàng, trạng thái bão hoà , kết cấu chặt vừa.

Cường độ chịu tải của đất nền  $R_0=1,5 \text{ kg/cm}^2$

+ Lớp 2 : Bùn sét , màu xám xanh – xám đen, trạng thái chảy

Cường độ chịu tải của đất nền  $R_0<1,0 \text{ kg/cm}^2$

+ Lớp 3 : Cuội sỏi, màu xám xi măng, trạng thái bão hoà , kết cấu chặt.

Cường độ chịu tải của đất nền  $R_0=3,5 \text{ kg/cm}^2$

+ Lớp 4 : Sét, màu xám nâu, trạng thái cứng ( sản phẩm phong hoá hoàn toàn của phiến đá, đối chỗ phong hoá mạnh )

Cường độ chịu tải của đất nền  $R_0=3 \text{ kg/cm}^2$

- Mực nước ngầm thay đổi theo mùa, ở độ sâu 1,5 m .

### **2. Điều kiện địa hình.**

Khu vực nghiên cứu xây dựng siêu thị Green mart trước đây là trụ sở của Tổng công ty cổ phần Xây dựng Điện Việt nam nên hạ tầng tương đối hoàn chỉnh, hệ thống đường xung quanh đã hoàn thành thuận tiện cho việc thi công công trình.tuy nhiên hạ tầng cơ sở chưa hoàn chỉnh đối với một khu siêu thị , do vậy cần phải đầu tư xây dựng mới phù hợp với yêu cầu đặt ra

Khu vực nghiên cứu nằm trên vùng đất cao độ dốc tương đối bằng phẳng khoảng 1% từ Nam ra Bắc

### **3.. Điều kiện khí hậu và thủy văn:**

#### **a. Điều kiện khí hậu và thời tiết**

Căn cứ tài liệu của đài khí tượng thủy văn Trung Trung bộ, địa điểm xây dựng công trình có số liệu khí tượng thủy văn như sau:

- Nhiệt độ :Nhiệt độ trung bình hằng năm :  $25,8^\circ\text{C}$

- Độ ẩm :

+ Độ ẩm không khí trung bình hằng năm : 82%

+ Độ ẩm tương đối thấp : 62%

+ Độ ẩm tương đối cao nhất : 00%

- Mưa :

+ Lượng mưa trung bình hằng năm : 1,744 mm

+ Số ngày mưa bình quân : 1,54 ngày

+ Lượng mưa lớn nhất trong ngày : 402,5 mm

+ Mùa mưa bắt đầu từ tháng 9 đến tháng 12 trong năm

+ Mưa rào vào mùa hè từ tháng 8 đến tháng 9

+ Mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8

- Gió : Khu vực này chịu ảnh hưởng của 2 mùa chính

+ Gió Đông - Nam từ tháng 4 đến tháng 8 trong năm

+ Gió Đông - Bắc từ tháng 9 đến tháng 3 sang năm

- Bão : Hàng năm có khoảng 10 đến 13 cơn bão và ảnh hưởng của bão, cấp bão trung bình từ 6 đến cấp 12.

#### ***b. Điều kiện thủy văn***

Đây là khu đất cao so với mực nước biển nên hằng năm không bị ngập lụt, không bị xói mòn.

### **III. Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:**

#### **1. Giao thông :**

Đường tiếp cận chính khu siêu thị Xanh Đà Nẵng - Green Mart là đường Hoàng Văn Thái thuộc phường Hoà Minh, quận Liên Chiểu - TP Đà Nẵng.

#### **2. Cấp điện :**

Nguồn cấp điện cho khu qui hoạch chạy dọc theo tuyến đường tiếp cận khu qui hoạch đường Hoàng Văn Thái.

#### **3. Cấp nước :**

Nguồn cấp nước cho khu qui hoạch chạy dọc theo tuyến đường tiếp cận khu qui hoạch đường Hoàng Văn Thái.

#### **4. Thoát nước :**

Nước thải sinh hoạt thoát chủ yếu qua hệ thống bán tự hoại.



#### **IV. Các hạng mục cần phải đầu tư:**

##### **1. Khối siêu thị và văn phòng cho thuê: .**

Là khối nhà với 4 tầng đầu tư xây mới. Mặt chính hướng về trục chính ( hướng đông nam) trục nối với đường Hoàng Văn Thái, các mặt còn lại có tính chất khép kín, tổ chức các lối vào ra tiếp cận sân bãi tập kết hàng hoá , thoát hiểm, toàn bộ hoạt động mua sắm chỉ diễn ra bên trong.

- *Tầng 1* : Gồm các lô cho thuê , dịch vụ ngân hàng , văn phòng xúc tiến thương mại ,trung tâm tư vấn , không gian giải khát và các khu phụ trợ

- *Tầng 2* : Gồm khu mua sắm tự chọn , khu cho thuê

- *Tầng 3* : Gồm khu mua sắm tự chọn , khu cho thuê

- *Tầng 4*: Hội trường và văn phòng cho thuê

##### **2. Sân bãi:**

Có 3 sân bãi được tổ chức ở 3 vị trí nhằm tạo ra sự thuận lợi nhất trong sử dụng:

+ Sân đỗ xe 2 bánh và xe thô sơ : Nằm ở phía trước về phía tây của trục chính , tiếp cận với đường Hoàng Văn Thái , nền bằng bt đổ tại chỗ và lát gạch block chịu lực góp phần trang trí cho mặt trước thêm sinh động.

+ Sân đỗ xe du lịch , xe khách , taxi ...: Nằm về phía đông bắc của trục chính , cách ly với khối cao ốc văn phòng cho thuê bằng hệ thống đường 5.5m bao quanh.

+ Sân đỗ xe hàng : Nằm về phía bắc của khối siêu thị , tiếp cận với khối nhà kho .

##### **3. Hệ thống cầu thang:**

Có 3 loại thang được thiết kế trong siêu thị :

+ Thang cuốn: Gồm 2 thang lên và xuống được bố trí ngay lối vào chính là lối đi chính cho khách hàng trong khối siêu thị , đưa khách từ tầng 1 lên tầng , tầng 2 lên tầng 3. Thang cuốn lắp đặt do hãng Fuji sản xuất, có bước 0.8m , chiều cao 4.50 độ nghiêng 35 độ . Khả năng vận chuyển 7.600 người / trên giờ.

+Thang máy : Gồm 3 thang được bố trí ở sảnh đón của khối siêu thị và nằm về bên trái , thang này của hãng Fuji vận chuyển khách tải trọng nâng 800 kg, tốc độ 60 m/ phút, có 4 điểm dừng. Vận chuyển khách lên xuống từ tầng 1 lên xuống tầng 2,3,4 và 1 thang máy bố trí giao thông tách riêng lên không gian tầng 4 ở vị trí trục 4,5

+ Thang nâng hàng : Gồm 2 thang được bố trí ở sảnh nhập hàng ( nằm ở hướng bắc của khối siêu thị) , thang này do hãng Fuji sản xuất có tải trọng 1500 kg và 3000 tốc độ 60m/1 phút), có 3 điểm dừng ,dùng để vận chuyển hàng giữa các tầng.

+ Thang bộ: *Khu siêu thị* có 4 cái độc lập bề rộng mỗi chiều 1.5m, 1 cái kẹp giữa thang cuốn ,bề rộng thang 2m.

#### **4. Hệ thống kho hàng:**

Kho hàng được thiết kế độc lập để tránh chòng chéo trong quá trình vận hành , kho hàng tập trung được bố trí ở phía tây bắc so với trục chính gần lối nhập hàng của khối siêu thị . Hàng hoá sau khi nhập kho sẽ được chuyển tới sảnh nhập hàng rồi dùng thang nâng vận chuyển lên các tầng.

#### **5. Khu chứa rác và bể xử lý nước thải:**

Mỗi tầng đều có buồng gom rác và được chuyển xuống thùng rác cơ động ở tầng trệt phía tây bắc ngay đường chữa cháy . Bên cạnh có hồ xử lý nước thải trước khi thoát ra hệ thống thoát nước của thành phố.

#### **f. Khu vệ sinh công cộng:**

Khu vệ sinh công cộng được thiết kế phù hợp với tiêu chuẩn Việt Nam , thuận tiện trong dây chuyền hoạt động của toàn khu .

Khối siêu thị khu vệ sinh chiếm diện tích : 56 m<sup>2</sup>.

#### **6. Buồng điện thoại công cộng, bể nước PCCC:**

+ Buồng điện thoại được bố trí ở các góc đường nội bộ - bố trí khoảng 2 buồng , các buồng này được thiết kế cách âm , vật liệu là nhôm kính.

+ Một bể chứa nước dự trữ để PCCC trong khoảng thời gian 3 h được bố trí ở ngoài công trình và nằm ở phía tây bắc trên phần đất của bãi đỗ xe hàng

#### **7. Hệ thống âm thanh phục vụ thông tin trong khu siêu thị:**

Sử dụng loa có công suất nhỏ, bố trí đều ở các vị trí để tạo lượng âm thanh vừa đủ, không ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và khách hàng , ngoài ra còn có các màn hình tivi phẳng để phục vụ quảng bá những hình ảnh về hoạt động thương mại ,thể thao....

#### **8. Mạng điện thoại hộ kinh doanh:**

Thiết kế mạng điện thoại chìm, hoàn chỉnh đến từng quầy sạp sao cho thông tin được chuyển tải nhanh nhất , an toàn và an ninh nhất.

## **V. Các giải pháp thiết kế :**

### **1. Giải pháp thiết kế Quy Hoạch :**

Khu siêu thị xanh Đà Nẵng -GreenMakt được thiết kế dựa trên nền hiện trạng là trụ sở cũ của Tổng công ty CP xây dựng điện Việt Nam.. Việc lập qui hoạch phải quan tâm đến hiện trạng và gắn kết một cách hợp lý giữa mới và cũ nhằm tạo ra một cấu trúc đô thị hợp lý, phát triển bền vững và ổn định.

#### **a. Bố cục mặt bằng :**

Toàn bộ khu vực nghiên cứu phân làm ba khu chức năng chính : Khu siêu thị, khu nhà kho và khu cao ốc +chung cư cao tầng.

Khu siêu thị là điểm nhấn chính cho toàn bộ dự án và được bố trí phía tây tiếp giáp với bệnh viện giao thông V so với trục chính vuông góc đường Hoàng Văn Thái. Gồm khối nhà mới 4 tầng được liên kết với nhà kho và cao ốc+chung cư cao tầng tạo thành tổng thể hoàn chỉnh về công năng cũng như hình khối kiến trúc.

Một bãi đỗ xe 2 bánh được tổ chức tiếp cận với đường Hoàng Văn Thái , một bãi đỗ xe phía tây bắc khu đất và được phân khu bằng trục giao thông tiếp cận đường Hoàng Văn Thái. Một bãi xe dành cho khu vực xuất nhập hàng nằm ở phía bắc của khu siêu thị và là nơi giao thoa giữa khối nhà kho và khối siêu thị, tại đây bố trí một trạm biến áp dự phòng và bể nước ngầm cấp nước cho siêu thị .

Khu cao ốc +chung cư cao tầng nằm ở phía đông bắc của khu vực nghiên cứu, đây sẽ là khối tổ hợp cao ốc văn phòng cho thuê và là một bổ sung chính chu về chức năng cho một khu đô thị thu nhỏ mà không thiếu tính đa dạng và sinh động của khu vực, bởi xung quanh khu vực bệnh viện giao thông V, khách sạn Xanh Đà Nẵng và khu dân cư ổn định.

#### **b. Bảng cân bằng đất đai :**

<b>STT</b>	<b>Thành phần</b>	<b>Diện tích ( m2 )</b>	<b>Tỷ lệ ( % )</b>
1	Đất xây dựng khu siêu thị	3932	30
2	Cao ốc+chung cư cao tầng(dự kiến)	627	4,7
3	Đất công viên cây xanh	2.331	17,6
4	Đất kho hàng, bến bãi	2.018	15,2
5	Đất giao thông , đường nội bộ	4292	32,5
	<b>Tổng cộng</b>	<b>13.200</b>	<b>100</b>

**c. Giải pháp thiết kế Quy Hoạch hạ tầng kỹ thuật :**

**\* Giao thông :**

- Quy hoạch chiều cao:
- Khu vực thiết kế có Cao độ tự nhiên cao nhất là +6.27m, thấp nhất là +6.00m.
- Cao độ thiết kế tìm đường và nền xây dựng dựa vào cao độ ngập lụt của khu vực đảm bảo thoát nước thuận lợi nhanh chóng về phía công chính đường Hoàng Văn Thái
- Quy hoạch mạng lưới giao thông:

Tuyến bộ khu vực nghiên cứu có một mặt tiếp cận với đường Hoàng Văn Thái và khối nhà 3 tầng cũ của Tổng công ty CP xây dựng và Thương mại Việt Nam được giữ lại, nên sẽ tổ chức trục chính có lòng đường rộng 7.5m vuông góc vẫn nằm sát ranh giới của khách sạn Xanh Đà Nẵng, trên trục này sẽ có các mặt cắt khác nhau (do quỹ đất) làm xương sống cho toàn bộ mạng lưới giao thông khu vực. Từ đó mạng được thiết kế dạng ô vuông bàn cờ, các đường giao thông giao nhau cùng mức theo kiểu góc ba, góc tư đơn giản và tham gia vào việc phân khu chức năng khối chông chéo, thuận tiện trong việc đi lại, sinh hoạt và phòng cháy chữa cháy, gồm các loại đường không có lề với cấp hạng như sau:

- + Mặt cắt 1-1: 11m (3,5m lề cỏ + 7,5m )
- + Mặt cắt 2-2: 15m (3,5m lề cỏ + 7,5m + 4,0m lề cỏ )
- + Mặt cắt 3-3: 3,5 m
- + Mặt cắt 4-4: 11.5m (3,0m lề cỏ + 5,5m + 3,0m lề cỏ )

**Các thông số kỹ thuật**

- Vận tốc thiết kế : 15 km/h
- Tải trọng thiết kế : H 18
- Tầm nhỡn một chiều tối thiểu 30m
- Kết cấu móng đường : Lớp đá dăm cấp phối 0-40, dày 400 trên nền đất lu lèn K = 0,90
- Vía hè lát gạch block góp phần trang trí

**\* Quy hoạch mạng lưới thoát nước:**

- Hướng thoát nước: Tập trung về phía công chính của đường Hoàng Văn Thái
- Toàn bộ nước thải đều phải qua hệ thống xử lý làm sạch trước khi thải ra hệ thống cống của thành phố.

- Mương bê tông đáy và hai thành là đá 1x2 mác 150 các đoạn bằng qua góc 3 góc tư lát công chịu lực fi 400

**\* Quy hoạch mạng lưới cấp nước:**

- Sử dụng hệ thống cấp nước chung dọc đường Hoàng Văn Thái
- Dung ống kẽm fi 100 đầu nối theo trục chính với đường Hoàng Văn Thái các tuyến nhánh vào các khu dùng ống fi 32- 50
- Giải pháp cứu hỏa:

Đặt 4 họng cứu hỏa  $\phi 100$  tại góc góc 3, góc 4 đường, bán kính phục vụ mỗi họng  $\approx 100m$  để lấy nước cứu hỏa khi có sự cố.

**\* Quy hoạch mạng lưới cấp điện:**

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch là tuyến hạ thế chạy dọc đường Hoàng Văn Thái
- Ngoài ra, cần phải bố trí máy phát điện dự phòng để đảm bảo nguồn điện cho cung trỡnh khi cú sự cố.

**\* Quy hoạch cây xanh:**

Do đặc thù là khu vực siêu thị , cây xanh kết hợp làm đẹp và cân bằng sinh thái . Trảng cau voi dọc đường Hoàng Văn Thái và dọc trục chính , cỏ lá gừng sẽ là thảm đệm cho toàn bộ , một số cây thấp vừa được trồng xen kẽ như Vạn tuế , Trang ...để tăng thêm sắc màu làm phong phú , sinh động hơn.

**2. Giải pháp thiết kế kiến trúc:**

Đây là công trình mang tính thương mại cao , tuy nhiên đây không phải là chợ vì thế kiến trúc phải có ngôn ngữ thể hiện sự văn minh trong mua sắm , không sặc sỡ nhưng phải bắt mắt , cân đối , hiện đại , thoáng đảng và phải phù hợp với cảnh quan chung

+ Tổng dt xd khu siêu thị	: 3.932 m <sup>2</sup>
+ Tổng dt sàn sử dụng khu siêu thị	: 15.594 m <sup>2</sup>
+ Số tầng cao trung bỡnh	: 4,5 m
+ Cao độ công trỡnh	: 18.0m
+ Mật độ xây dựng	: 30%

Thiết kế đầy đủ các hệ thống thiết bị kỹ thuật phục vụ hoạt động tại trung tâm : Như PCCC, điều hoà trung tâm, mạng điện thoại, thang máy, thang cuốn , thang nâng hàng...Để khi có điều kiện trang bị thì công trình không bị cải tạo, thay đổi.

### **3. Giải pháp thiết kế kỹ thuật xây dựng :**

#### **a. Giải pháp thiết kế mặt bằng.**

##### **\*Khối siêu thị :**

Đây là khối nhà 4 tầng được đầu tư xây dựng mới, mọi hoạt động mua sắm , trao đổi thương mại dịch vụ chỉ diễn ra bên trong. Mặt chính có 3 lối vào ra và tiếp cận với trục chính ( trục vuông góc với đường Hoàng Văn Thái ) thông qua dải phân cách cây xanh, ngoài ra các mặt bắc , nam có 2 lối vào ra liên thông với khối nhà kho và khối văn phòng , mặt tiếp giáp với bệnh viện giao thông V tổ chức 3 lối thoát hiểm khi có sự cố xảy ra .

*Tầng tầng 1* : Diện tích xây dựng : 3932 m2

trong đó:

- + Diện tích sử dụng kinh doanh : 2829 m2.
- + Diện tích sảnh+cầu thang : 804 m2.
- + Diện tích kho , phụ trợ : 299 m2.

Toàn bộ diện tích tầng này dùng để cho thuê , ngoài ra còn có các văn phòng xúc tiến thương mại , trung tâm tư vấn, giải khát, ngân hàng, phòng kỹ thuật ....

Dự kiến sẽ phân bố ở đây các ngành hàng như : thực phẩm đóng gói , rượu , bánh ,keo thuốc lá, thiết bị điện tử , dược phẩm , vàng bạc đá quý đồ dùng gia đình..

Ngoài ra có thể tổng hợp nhiều sạp hàng thành các gian trưng bày lớn kinh doanh tổng hợp theo phương thức mở , tự chọn hoặc có tính chất giới thiệu , trưng bày sản phẩm .không có các ngành hàng thực phẩm tươi sống chưa qua đóng gói .

*Tầng 2* : Cột sàn +4.5m so với cột tầng 1:

Diện tích xây dựng : 3742 m2

trong đó:

- Diện tích sử dụng kinh doanh : 3049 m2.
- Diện tích sảnh tầng, cầu thang : 354 m2.
- Diện tích kho , phụ trợ : 299 m2.

Dự kiến có các ngành hàng như sau: nội thất bếp ăn, thiết bị vệ sinh , trần , tấm lợp , giấy dán tường cao cấp , gốm sứ vật liệu xây dựng , sơn hoá chất , đá trang trí nội ngoại thất , giải khát..

*Tầng 3* : Cột sàn +9.0 m so với cột tầng 1:

Diện tích xây dựng : 3940 m<sup>2</sup>

trong đó:

- Diện tích sử dụng kinh doanh : 3287 m<sup>2</sup>.

- Diện tích sảnh tầng + cầu thang : 354 m<sup>2</sup>.

- Diện tích kho , phụ trợ : 299 m<sup>2</sup>.

Dự kiến có các ngành hàng như sau: showroom , đồ nội thất dành cho phòng trẻ em , nội thất văn phòng , nội thất gia đình , bàn ghế ngoài trời , ván sàn thảm , cửa kính , vách ngăn, diện trang trí , điện máy gia dụng , tủ bếp , thiết bị điện..

*Tầng 4* : Cốt sàn +13.5 m so với cốt tầng 1.

Diện tích xây dựng : 3980 m<sup>2</sup>

trong đó:

- Diện tích sử dụng kinh doanh : 3203 m<sup>2</sup>.

- Diện tích sảnh tầng + cầu thang,giải lao : 478 m<sup>2</sup>.

- Diện tích kho , phụ trợ : 299 m<sup>2</sup>.

Dự kiến sử dụng làm hội trường và văn phòng cho thuê.

Với các tổ hợp diện tích được quy hoạch như trên, tuy nhiên tùy theo nhu cầu thực tế thuê mặt bằng của từng loại hình hoạt động kinh doanh dịch vụ , quy mô và diện tích của từng ngành hàng có thể thay đổi lúc đó ban quản lý siêu thị linh hoạt điều chỉnh , bố trí phù hợp theo yêu cầu mà phá vỡ cấu trúc chức năng của hệ thống siêu thị đã được quy hoạch.

#### **4. Giải pháp kết cấu công trình.**

##### **a. Khối siêu thị 4 tầng**

###### **\* Giải pháp móng :**

Kết quả thăm dò địa chất của Công ty Tư vấn đầu tư và xây dựng ở 3 hố khoan tại công trình cho thấy:

- Khu vực xây dựng có lớp địa tầng tương đối đồng nhất.

+ Lớp 1 : Cát nhỏ, màu xám vàng, trạng thái bão hoà , kết cấu chặt vừa.

+ Lớp 2 : Bùn sét , màu xám xanh – xám đen, trạng thái chảy .

+ Lớp 3 : Cuội sỏi, màu xám xi măng, trạng thái bão hoà , kết cấu chặt.

+ Lớp 4 : Sét, màu xám nâu, trạng thái cứng ( sản phẩm phong hoá hoàn toàn của phiến đá, đối chỗ phong hoá mạnh )

- Mực nước ngầm thay đổi theo mùa, ở độ sâu 1,5 m .

Với tình hình địa chất như trên, giải pháp móng thích hợp là móng độc lập hoặc móng băng 1 phương .

**\*. Kết cấu phần thân:**

- Cột và dầm BTCT tạo khung chịu lực.
- Các dầm phụ ô sàn 8,0mx8,0m là dầm trực giao đồng chịu lực như nhau.
- Sàn BTCT dày 90 mác 200.
- Các loại tải trọng tính toán theo TCVN 2737-95.
- Kết cấu BTCT tính toán theo TCVN 356-2005.

**\*. Kết cấu mái:**

- Mái lợp tôn sóng vuông dày 0.5 mm
- Xà gồ sắt C 200x100x2,5
- Tường thu hồi dày 200
- Sàn BTCT mác 200 dày 90

Riêng kết cấu mái trên khu cầu thang cuốn dựa trên 04 trụ cách nhau 8m mỗi cạnh. Kết cấu mái dạng vòm bằng sắt hộp 120x60 trên lợp kính lầy sáng.

**\*. Bố trí khe lún và khe nhiệt độ**

- Khối nhà siêu thị 4 tầng có chiều dài 97,7 m, do đó cần có 03 khe nhiệt độ và phân chia thành : 25,7m + 24,0m +24,0m +24,0m.

**b. Nhà kho :**

**\* Giải pháp móng :**

Kết quả thăm dò địa chất của Công ty Tư vấn đầu tư và xây dựng ở 3 hố khoan tại công trình cho thấy:

- Khu vực xây dựng có lớp địa tầng tương đối đồng nhất.
- + Lớp 1 : Cát nhỏ, màu xám vàng, trạng thái bão hoà , kết cấu chặt vừa.
- + Lớp 2 : Bùn sét , màu xám xanh – xám đen, trạng thái chảy .
- + Lớp 3 : Cuội sỏi, màu xám xi măng, trạng thái bão hoà , kết cấu chặt.
- + Lớp 4 : Sét, màu xám nâu, trạng thái cứng ( sản phẩm phong hoá hoàn toàn của phiến đá, đổi chỗ phong hoá mạnh )
- Mực nước ngầm thay đổi theo mùa, ở độ sâu 1,5 m .



Với tình hình địa chất như trên cũng như tải trọng của công trình nên giải pháp móng thích hợp là móng đơn.

**\*. Kết cấu phần thân:**

- Cột bằng thép tận dụng nhà kho cũ.
- Các loại tải trọng tính toán theo TCVN 2737-95.
- Tính toán Kết cấu thép theo TCVN 338 -2005.

**\*. Kết cấu mái:**

- Mái lợp tôn sóng vuông dày 0.5 mm
- Xà gồ sắt C 200x100x2,5
- Vì kèo thép tổ hợp ( tận dụng nhà kho cũ )

**5. Giải Pháp Thông Thoáng, Chiếu Sáng Tự Nhiên, Điều Hoà Không Khí:**

**\* Thông thoáng**

- Gồm:
- Các cửa ra vào ở tầng trệt
  - Ô trống thông tầng khu cầu thang cuốn.
  - Các ô cầu thang thông lên mái.
  - Thông thoáng ở các đầu mái, mảng kính bên ngoài, các cửa lật ...

**\*Chiếu sáng tự nhiên:**

Dựng kính lấy sáng tự nhiên tròn cốc vóch và mái lợp của cùng trần

**\*Điều Hoà Không Khí:**

Siêu thị Xanh Đà Nẵng sử dụng trang bị hệ thống điều hoà không khí trung tâm kỹ thuật số RMV (Reetech Multi Variable) cho các tầng 1, 2 và 3. Tầng 4 sử dụng trang bị hệ thống điều hoà không khí cục bộ và các hệ thống thông gió cụ thể. Khu vực sinh động quán hút gió cưỡng bức để thay đổi. Gió thổi sử dụng cao như thổi lưu từ nhiên.

Sử dụng Hệ thống điều hoà trung tâm kỹ thuật số RMV (Digital Air Conditioner System) đặt tầng áp mái, cung cấp lưu chất lạnh R22 đến các loại dàn lạnh với các kiểu dáng và công suất khác nhau.

Để không ảnh hưởng đến kiến trúc của toàn bộ tòa nhà cũng như hệ thống lạnh có tính linh hoạt trong vận hành, giảm chi phí năng lượng trong quá trình vận hành và có thể bảo trì sửa chữa mà không làm gián đoạn hoạt động của hệ thống ta chọn hệ thống ĐIỀU HOÀ KHÔNG KHÍ

TRUNG TÂM KỸ THUẬT SỐ RMV (Digital Air Conditioner System) (một dàn nóng kết hợp nhiều dàn lạnh) cho khối tầng 1, tầng 2, tầng 3. Tầng 4 do có vũ trụ lắp đặt các dàn nóng máy điều hòa 2 máy nén choàn phưng sử dụng máy điều hòa 2 máy tạo dùng lại máy điều hòa sử dụng bơm song theo máy sưởi (một dàn nóng kết hợp một dàn lạnh)

## **6. Giải Pháp Cấp Điện, Thu Lôi Chống Sét:**

### **\*Xác định phụ tải:**

Tiêu chuẩn phụ tải được xác định theo tiêu chuẩn thiết kế và tính dự toán điện - NXB Hà Nội 1998.

Lấy phụ tải chiếu sáng và sinh hoạt là  $20 \text{ W/m}^2$ . Tổng diện tích xây dựng là  $15600 \text{ m}^2$

- Phụ tải chiếu sáng và sinh hoạt	:	312 kW
- Hệ thống điều hòa không khí	:	1000 kW
- Phụ tải động lực:		
+ Máy bơm nước sinh hoạt	:	5 kW
+ Máy bơm nước chữa cháy	:	5 kW
+ Thang máy tải khách	:	24 kW
+ Thang cuốn	:	32 kW
+ Thang máy nâng hàng	:	16 kW
- Phụ tải chiếu sáng ngoài nhà	:	20 kW
Tổng cộng	:	1414 kW

Lấy hệ số đồng thời  $K_C = 0,8$  và hệ số công suất  $\cos\varphi = 0,85$

Công suất tính toán :  $P_{TT} = 1414 \times 0,8 = 1131,2 \text{ kW}$

$S_{TT} = 1131,2 / 0,85 = 1330,8 \text{ kVA}$

Chọn trạm biến áp  $S_{DM} = 1600 \text{ kVA}$

### **\*Phương pháp cấp điện:**

- Xây dựng trạm biến áp 3P - 22/0,4kV - 1600kVA đặt trong nhà để cấp điện cho công trình. Trong trạm đặt 01 máy biến áp 3 pha 2 cuộn dây  $22 \pm 2 \times 2,5\% / 0,4\text{kV} - 1600 \text{ kVA}$ , tổ đấu dây là  $\Delta/Y_0 - 11$ .

- Sử dụng máy phát điện dự phòng 3P - 4W - 400kVA, 380/220V chủ yếu cho chiếu sáng và ổ cắm để phòng khi mất điện. Máy phát được đặt trong nhà trạm biến áp. Chuyển đổi giữa điện lưới và điện máy phát bằng bộ chuyển nguồn tự động ATS.

- Cấp điện áp sử dụng trong công trình là 3P - 4W - 380/220V.

- Tủ điện chính của công trình MSB được đặt trong gian hạ áp của nhà trạm biến áp.

- Đường dây hạ thế từ tủ điện chính MSB đến tủ điện tổng của các hạng mục được thi công lắp đặt ngầm trong mương cáp.

- Đường dây chính trong công trình được đặt trong máng cáp hoặc ống nhựa đi ngầm trong tường, sàn.

- Đường dây đến các phụ tải được luồn trong ống nhựa đặt ngầm (đặt ống trước, luồn dây sau), các mạch nhánh đều lắp hộp nối và dominô.

- Dây cáp điện đến các thiết bị theo hệ thống 5 dây (3P + N + E) hoặc 3 dây (1P + N + E), trong đó dây E là dây bảo vệ an toàn điện được nối vào vỏ thiết bị hoặc cực nối đất của ổ cắm.

- Sử dụng hệ thống nối đất bảo vệ an toàn điện, thiết lập bộ phận nối đất lặp lại trung tính điện bằng cọc và dây đồng đặc với  $R_{ND} < 4\Omega$ .

**\*Hệ thống thu lôi chống sét đánh thẳng:**

Gồm: kim thu sét trên mái sử dụng thiết bị chống sét tạo tia tiên đạo của pháp (Prelectron S6.60) đặt cao trên 3m so với đỉnh cao nhất của cụng trỡnh

Phần tiếp đất sử dụng cọc đồng đặc  $\phi 20$  và dây đồng đặc  $\phi 8$  chôn ở vị trí ít người đi lại. điện trở tiếp đất yêu cầu  $R_{nd} < 10 \Omega$ .

**7.Giải pháp cấp nước sinh hoạt và nước PCCC:**

**a./ Nguồn nước cấp:**

Lấy từ đường ống  $\phi 200$  trên đường Hoàng Văn Thái, đưa vào cụng trỡnh bàng cõc ống  $\phi 100$ . Nước được dẫn vào các bể chứa nước dự trữ chữa cháy và bể nước sinh hoạt, từ đó được bơm trực tiếp đến bể trên mái để sử dụng

**b./Nhu cầu phục vụ nước sinh hoạt:**

- Nước cho khách hàng:

Bõnh quõn mỗi khõch hàng sử dụng 5 lít người/ngày x 2000 người = 10m<sup>3</sup>/ ngày

Hội trường 600 chõ Bq mỗi khõch hàng SD 5 lít người/ngày x 600 người = 3m<sup>3</sup>/ ngày

- Nước phục vụ các hoạt động dịch vụ văn phòng, WC:

Bõnh quõn mỗi nhõn vờn sử dụng 20 lít người/ngày x 150 nhõn viên = 3m<sup>3</sup>/ ngày

Tõng nhu cầu nước sinh hoạt: Qsh = 16 m<sup>3</sup>/ ngày

Hao hụt 5% = 13\*5%=0,8 m<sup>3</sup> . Qsh + hh = 16,8 m<sup>3</sup>/ ngày

+ Bể chứa nước trên mái: 8m<sup>3</sup>

Thiết kế bể chứa nước 4 m<sup>3</sup>x2.

+ Máy bơm nước sinh hoạt:

- Lưu lượng nước sinh hoạt: 16,8 m<sup>3</sup>/ ngày

$$Q_{tb/h} = 16,8/16h = 1.05 \text{ m}^3/h$$

$$Q_{max} = Q_{tb/h} \times 2 = 2.1 \text{ m}^3/h$$

- Chọn máy bơm có công suất 2HP

Bể nước ngầm có đặt phao để mở nước à cắt nước vào bể ở mực nước đầy và mực nước cạn. Bể chức nước trên mái đặt role để bơm nước khi cạn và cắt nước khi đầy.

### **\*Nhu cầu nước PCCC**

Với cụng trõnh Siõu thị thờ theo tõnh toỏn, lượng nước cần thiết để dập tắt đám cháy với yêu cầu là 20 lít/ giây, thời gian chữa cháy là 3 giờ

Vậy lượng nước cần thiết để phục vụ chữa cháy là:

$$W(3 \text{ giờ}) = 20 \text{ lít} \times 3600 \times 3 = 216.000 \text{ lít} = 216 \text{ m}^3$$

Chọn giải pháp xây 1 bể nước ngầm có thể tích mỗi bể là 100 m<sup>3</sup>. bể được nối trực tiếp vào nguồn nước thủy cục bằng ống dẫn  $\phi$  100

## **8. Giải Pháp PCCC Và Thoát Hiểm:**

### **1./Phũng chõy chữa chõy:**

Đặc điểm cháy và chất liệu chữa cháy:

Cụng trõnh siõu thị thuộc nhũm PCCC nhũm 2 bậc chịu lửa là bậc 2

Loại đám cháy ở Siêu thị là loại A, bao gồm chất rắn cháy âm i (gõ, giấy, vải...) và chất cháy không âm i (cao su, nhựa, chất dẻo ...)

Đõi với đám cháy loại A, vật liệu chữa cháy thích hợp là nước và bột khí

### **+Hệ thống báo cháy, chữa cháy trong và ngoài nhà:**

- Trong nhà:

Với một cộng trình quy mụ phức tạp về chủng loại chỏy như khu siêu thị, việc bố trí các hệ thống chữa cháy yêu cầu đạt mức độ an toàn cao, thuận tiện cho việc sử dụng. Do vậy các giải pháp được đưa ra là:

- Hệ thống báo cháy tự động bằng các đầu báo cháy cảm biến nhiệt và khói - Hệ thống chữa cháy bằng nước vách tường và bình chữa cháy

Tất cả được bố trí rói đều trong siêu thị

- Ngoài nhà:

Chung quanh cộng trình cú bố trí 06 trụ lấy nước  $\phi$  100 gắn trực tiếp với hệ thống nước thủy cục

Tuy nhiên để đảm bảo tính an toàn cho cộng tộc chữa chỏy cộng trình, ta bố trí thòm 2 bể nước ngầm dự trữ chữa cháy trong 3 giờ (đầu nối trực tiếp vào nguồn nước thủy cục bằng ống  $\phi$  100), với khối lượng mỗi bể là  $160 \text{ m}^3$

### **\*Thoát hiểm**

Lối thoát hiểm kiểm tra cho tầng 3, vỡ cú diện tích lớn nhất, khoảng cách thoát hiểm xa, khả năng kinh doanh với quy mô lớn và khách hàng đông.

Số lượng người dự kiến cao nhất ở tầng 3:

Nhân viên bán hàng : 50 người

Khách hàng : 750 người

Tổng cộng : 800 người

Lối thoát hiểm cần thiết:  $800 \text{ người} / 100 \text{ người} / \text{m} = 8 \text{ m}$

Lối thoát hiểm thiết kế:

2 cầu thang 2 góc  $2,4\text{m} \times 2 = 4,8 \text{ m}$

Cầu thang tại sảnh =  $1,5 \text{ m}$

Cầu thang tại thang cuốn =  $2 \text{ m}$

Tổng cộng :  $8,3\text{m}$

## **9. Giải pháp thoát nước khối siêu thị:**

### **1./Thoát nước mưa:**

#### **Thoát nước mái:**

- Cường độ mưa 5 phút tại Đà Nẵng:  $370,6 \text{ lít} / \text{giây} / \text{ha}$

- Diện tích mái:  $2880 \text{ m}^2$

- Nước mưa trên mái  $370,6 \text{ lít} / \text{giây} / \text{ha} \times 0,2880 \text{ m}^2 = 107 \text{ lít} / \text{giây}$

- Khả năng thu nước 36 ống x 20 lít/ giây = 720 lít/ giây

+ *Vật tư :*

- Ống thoát nước mái sử dụng ống nhựa PVC Bình Minh

## **2./Thoát nước sinh hoạt:**

Khu vệ sinh: nước thải và phân ở các thiết bị vệ sinh được thoát xuống hầm phốt tự hoại, qua cốc khõu lắng và qua bể xử lý tập trung

Nước sau khi được xử lý ở bể tập trung sẽ được thoát ra chung với tuyến cống thành phố.

+ *Vật tư :*

- Ống thoát nước sinh hoạt sử dụng ống nhựa PVC Bình Minh

## **9. Giải pháp vệ sinh và bảo vệ môi trường:**

Cung trỡnh trong thời gian thi cụng xõy dựng và khi hoàn thành đưa vào hoạt động cần có biện pháp đảm bảo vệ sinh và bảo vệ môi trường tại cung trỡnh cũng như khu vực

### Trong thời gian thi công:

Các yếu tố ảnh hưởng môi trường gồm có: ô nhiễm bụi, tiếng ồn, khí thải, vệ sinh của công nhân trên công trường...

+ Biện pháp bảo vệ:

- *Che chắn những khu vực phát sinh bụi, dùng xe tưới nước để tưới đường, bới đồ và các vật liệu như đá, sỏi, cát, gạch ..*

- *Bố trí hợp lý cốp baĩ tập kết vật liệu để giảm thiểu đường vận chuyển đến các nơi thi công, tránh gây bụi và ảnh hưởng cung trỡnh lân cận.*

- *Xõy dựng cốc cung trỡnh xử lý nước thải tạm thời, quy định bới rỏc và nghiêm cấm phúng uế bừa bới ...*

### Trong thời gian hoạt động:

Các yếu tố gây ảnh hưởng vệ sinh môi trường:

Nước thải bản: nước thải từ các khu vệ sinh có thể gây ô nhiễm bởi các chất hữu cơ dạng lơ lửng và hoà tan. Thành phần đặc trưng của loại nước này là:

+ Chất  $\text{NOS}_5$  : 100 - 120 mg / lít

+ Chất  $\text{NOS}_{\text{ht}}$  : 120 - 140 mg / lít

+ Chất lơ lửng : 200 - 220 mg / lít

+ Chỉ tiêu sinh học Ecoli :  $-10^2$  MPN/0,1 lít

Mức ô nhiễm này vượt quá tiêu chuẩn quy định và có khả năng gây ô nhiễm hữu cơ, có khả năng làm giảm lượng oxy hoà tan gây ảnh hưởng đến các nguồn nước mặt của lân cận

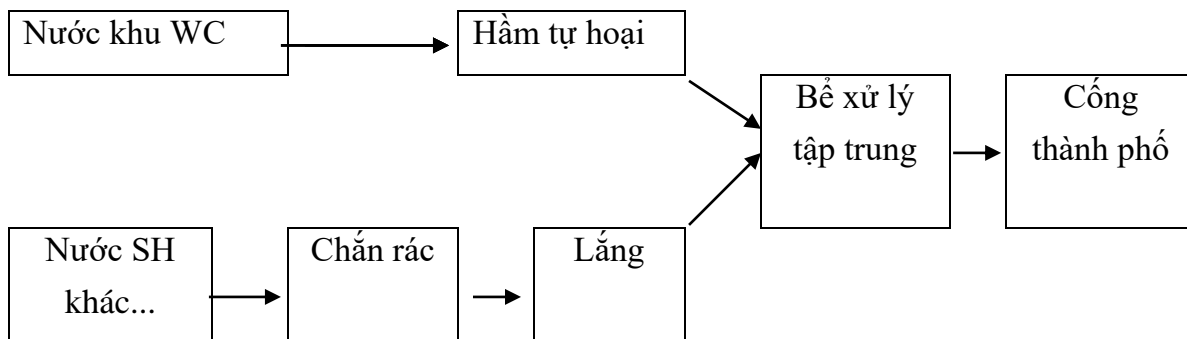
Chất thải rắn: bao gồm rác, giấy, bao bì cồng loại

Khí thải: chất thải do người, các khu vệ sinh ...

Tiếng ồn: do người, các loại máy móc phương tiện đi lại, âm thanh do cách loại máy nhạc ...

**+ Giải pháp bảo vệ môi trường:**

- Xử lý nước bẩn bằng công nghệ sau:



Nguyên tắc hoạt động: Nước thải được qua hệ thống chấn rác để tách chất thải rắn. Sau đó được chuyển sang bể sinh học, để lắng đứng để ổn định bùn ...

Sau khi xử lý tập trung, các chỉ tiêu nước thải phải đạt tiêu chuẩn sau:

Chỉ tiêu ô nhiễm	Nước trước khi vào xử lý tập trung	Nước sau khi xử lý tập trung (TCVN 5945 - 95)
BOD <sub>ht</sub>	120 mg/ lít	< 50 mg/ lít
COD	140 mg/ lít	< 100 mg/ lít
Chất lơ lửng	200 mg/ lít	< 100 mg/ lít

- Xử lý chất thải rắn:

Chất thải rắn ở các tầng được nhỡn vờ vệ sinh tập trung về búi chứa

Xe chở rác chở hằng ngày sẽ chở chất thải đến búi rác tập trung của thành phố

- Xử lý khớ thải:

Xử lý khớ thải bằng giải phỏp tạo thụng thỏng tự nhờin và bằng cồng mỏy hýt thỏi ra ngoài

- Xử lý tiếng ồn:

Xử lý tiếng ồn của hệ thống phốt điện, máy bơm nước, điều hoà bằng các biện pháp các âm tường, trần, cửa ra vào và các biện pháp chống rung

**10. Giải pháp chống ẩm**

Mùa mưa tại miền trung thường kéo dài từ tháng 10 đến tháng 1 năm sau. Nước mưa thấm trực tiếp, hoặc gián tiếp làm tăng độ ẩm của không khí, gây hư hỏng dụng cụ và hàng hoá

Các giải pháp chống thấm dột ở mái, sân, ở tường và các cửa bên ngoài như:

Tường bên ngoài xây hai lớp (tường 100 + 50 trổng + tường 100) để vừa chống ẩm, vừa chống nhiệt. Mặt ngoài tường dùng vữa trát có phụ gia chống thấm và dán gạch hoặc ốp tấm hợp kim nhôm,

Các cửa có khung kính được thiết kế ngăn mưa tạt vào trong. Trên cửa có sàn nhô ra để ngăn mưa



## **PHẦN IV: CHI PHÍ ĐẦU TƯ**

### **I. CƠ SỞ TÍNH TOÁN**

Cơ sở pháp lý :

- Căn cứ Quyết định số 2142/VP-QLĐTh ngày 30/07/2007 của UBND TP.Đà Nẵng V/v chuyển mục đích sử dụng đất cho Tổng Công ty cổ phần xây dựng điện Việt Nam
- Căn cứ quyết định số 8640/QĐ-UBND ngày 30/10/2007 của UBND TP.Đà Nẵng V/v phê duyệt qui hoạch tổng mặt bằng Dự án khu thương mại tổng hợp, siêu thị, văn phòng cho thuê và tổ hợp chung cư – Tổng công ty cổ phần xây dựng điện Việt Nam
- Căn cứ Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất số 212/HĐ-CQSĐĐ ngày 11/07/2007, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 04/12/2007 giữa Công ty quản lý và khai thác đất và Tổng Công ty cổ phần xây dựng điện Việt Nam V/v chuyển khu đất 66 Hoàng Văn Thái , P.Hòa Minh,Q.Liền Chiểu, Tp Đà Nẵng cho Tổng Công ty cổ phần xây dựng điện Việt Nam
- Căn cứ Hợp đồng số 2289 HĐKT/VNECO-TCKT ngày / /2006 giữa Công ty cổ phần Du lịch Xanh và Tổng Công ty cổ phần xây dựng điện Việt Nam V/v chuyển nhượng tài sản thuộc khu đất 66 Hoàng Văn Thái , P.Hòa Minh,Q.Liền Chiểu, Tp Đà Nẵng cho Tổng Công ty cổ phần xây dựng điện Việt Nam .

Chi phí xây lắp và thiết bị :

Các chi phí về xây dựng cơ bản và máy móc thiết bị được tính toán dựa trên cơ sở các qui định hiện hành, cụ thể như sau :

- Suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình do Bộ xây dựng ban hành năm 2007.
- Định mức dự toán xây dựng cơ bản ban hành kèm theo quyết định 24/2005/QĐ-BXD ngày 29/07/2005.
- Các định mức dự toán chuyên ngành cấp thoát nước, cấp điện, đường giao thông, cây xanh ban hành kèm theo quyết định số 1485/QĐ-BXD ngày 24/11/1999
- Biểu giá chuẩn về suất vốn đầu tư phần xây dựng công trình ban hành kèm theo quyết định số 12/2008/QĐ-UBND ngày 20/02/2008 của UBND Tp. Hồ Chí Minh.
- Thông báo giá vật tư, thiết bị của các nhà cung cấp.

Các chi phí tư vấn khác :

- Căn cứ Qui chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo nghị định số 16/2005/NĐ-CP
- Căn cứ Nghị định 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng và các thông tư hướng dẫn thi hành

Giá trị đầu tư xây dựng công trình và thiết bị được xác định trên cơ sở các giải pháp xây dựng, tham khảo giá trị xây lắp, thiết bị của các công trình tương tự và giá cả thị trường tại thời điểm lập dự án.

**II.VỐN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ : ( Bảng PL IV.1 và IV.2)**

**IV. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ : ( Bảng PL IV.3 )**

**PHẦN V: CƠ CẤU TỔ CHỨC**

**1. Định biên nhân sự :**

TT	Vị trí	Số lượng	Trình độ	Ghi chú
I	Ban giám đốc			
1	Ban giám đốc	3	Đại học	
II	Phòng kinh doanh			
1	Trưởng phòng kinh doanh	1	Đại học	
2	Quản lý khu vực tự doanh T2	2	Đại học	
3	Nhân viên khu vực tự doanh T2	20	Đại học	
4	Quản lý khu vực tự doanh T3	1	Đại học	
5	Nhân viên khu vực tự doanh T3	8	Đại học	
6	Chuyên viên kinh doanh	2	Đại học	
III	Phòng đầu tư và Marketing			
1	Trưởng phòng đầu t và Marketing	1	Đại học	
2	Chuyên viên đầu tư	2	Đại học	
3	Chuyên viên Marketing	2	Đại học	
4	Chuyên viên tư vấn	2	Đại học	
5	Nhân viên hậu mãi	2	Đại học	
IV	Phòng nhân sự và HC			
1	Trưởng phòng nhân sự và hành chính	1	Đại học	
2	Phụ trách nhân sự	1	Đại học	
3	Phụ trách hành chính	1	Đại học	
4	Phụ trách IT	2	Đại học	
5	Phụ trách an ninh bảo vệ	1	Trung cấp	
6	Nhân viên bảo vệ	16	LĐ phổ thông	
7	Nhân viên lễ tân	3	LĐ phổ thông	
8	Nhân viên tạp vụ và vệ sinh	4	LĐ phổ thông	
V	Phòng kế toán			

**Dự án đầu tư Khu siêu thị Xanh Đà Nẵng - GREEN MART**

1	Trưởng phòng kế toán	1	Đại học	
2	Nhân viên thu ngân	12	Trung cấp	
3	Nhân viên kế toán	3	Đại học	
VI	Bộ phận kho			
1	Trưởng bộ phận kho & giao nhận	1	Đại học	
2	Kế toán kho	1	Đại học	
3	Nhân viên kho vận	2	Trung cấp	
4	Bóc xếp	2	LĐ phổ thông	
5	Lái xe	2	LĐ phổ thông	
6	Kỹ thuật bảo trì	2	LĐ phổ thông	
7	Kỹ thuật lắp đặt & bảo hành	2	LĐ phổ thông	
	<b>Tổng cộng</b>	<b>100</b>		

**2. Đào tạo nhân sự :**

Thông qua công ty Tư vấn Quản lý nguồn lực Doanh nghiệp ( ERP ) để đào tạo các nghiệp vụ, qui trình hệ thống trong hợp đồng tư vấn.

Tự đào tạo và kèm cặp cho nhân viên mới trong quá trình hoạt động và phát triển kinh doanh.

## **PHẦN VI : PHƯƠNG ÁN KINH DOANH**

### **I. MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC KINH DOANH :**

#### **1. Mục tiêu kinh doanh :**

Mục tiêu kinh doanh của dự án là xây dựng thành công một siêu thị vật liệu xây dựng và trang trí nội ngoại thất chuyên nghiệp có qui mô lớn nhất thành phố Đà Nẵng và khu vực Miền Trung.

#### **2. Đối tượng kinh doanh :**

- Cho thuê mặt bằng để kinh doanh các sản phẩm VLXD hoàn thiện và thiết bị nội ngoại thất. Các đối tượng thuê là các nhà sản xuất, kinh doanh, đại lý, nhà phân phối VLXD hoàn thiện và thiết bị nội thất.
- Nhận làm đại lý, ký gửi các sản phẩm vật liệu xây dựng hoàn thiện và thiết bị nội thất.
- Kinh doanh siêu thị vật liệu xây dựng, trang trí nội thất và đồ dùng gia đình.
- Cho thuê văn phòng.
- Tổ chức triển lãm về VLXD và trang thiết bị nội thất.
- Tổ chức các hoạt động xúc tiến thương mại và chuyển giao công nghệ sản xuất mới giữa các công ty trong và ngoài nước.
- Giúp các doanh nghiệp nước ngoài tìm kiếm đại lý, nhà phân phối, đại diện tại Việt nam để tham gia trưng bày sản phẩm tại siêu thị.

#### **3. Thị trường mục tiêu:**

- Thị trường mục tiêu của siêu thị là hướng đến nhóm đối tượng khách hàng sau :

- Tư nhân có nhu cầu xây dựng nhà ở mới.
- Các nhà đầu tư xây dựng và bất động sản.
- Các đơn vị thành viên của Tổng công ty VNECO.

- Và một đối tượng khách hàng mang tính đột phá và là lợi thế của Green Mart về vị trí là các Nhà máy, xí nghiệp thuộc các khu công nghiệp Hoà Khánh, Liên Chiểu và Hoà Cầm của Thành phố Đà Nẵng; khu công nghiệp Phú Bài, Lãng Cô thuộc thành phố Huế.

#### **4. Khả năng cạnh tranh:**

Tính đến thời điểm thực hiện dự án, TP Đà Nẵng nói riêng và miền Trung nói chung chưa có một trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng quy mô và phong phú chủng loại hàng hoá.

Tuy nhiên, ngành vật liệu xây dựng và trang trí nội thất tại khu vực cũng đã hình thành khá rõ nét các đối thủ lớn trong mỗi mặt hàng mà các nhà sản xuất một là chọn hình thức phân phối độc quyền qua các Công ty thương mại hoặc chọn hình thức mở chi nhánh và trực tiếp phân phối đến khách hàng.

Với các tiêu chí trên có thể đưa ra một số điểm yếu và điểm mạnh của siêu thị vật liệu xây dựng như sau:

#### **4.1 Điểm mạnh:**

- Mặt bằng rộng, nằm trên trục đường ra vào Thành phố, gần khu công nghiệp Hoà Khánh (khu công nghiệp lớn của khu vực miền Trung), và khu dân cư đang phát triển của Thành phố.

- Đây là loại hình kinh doanh (siêu thị vật liệu xây dựng) lần đầu tiên xuất hiện tại TP Đà Nẵng cũng như trên địa bàn miền Trung.

- Phù hợp với nhu cầu của các doanh nghiệp (muốn quảng bá doanh nghiệp tập trung) cũng như nhu cầu mua sắm của người dân trong xu thế xã hội phát triển.

- Uy tín và tiềm lực của Tổng Công ty Cổ phần Xây dựng Điện Việt Nam.

- Sự quan tâm và chỉ đạo của Lãnh đạo Tổng Công ty.

#### **4.2 Điểm yếu:**

- Khoảng cách hơi xa trung tâm thành phố.

- Khách hàng chưa quen với tập quán mua hàng đối với chủng loại vật liệu xây dựng tại Siêu thị.

- Nhân viên chưa có kinh nghiệm.

- Phải tạo dựng sức hút ban đầu từ phía các nhà cung cấp.

#### **4.3 Cơ hội:**

- Gây ấn tượng đầu tiên đối với khách hàng.

- Sự lựa chọn đầu tiên của các nhà cung cấp cho loại hình mới này trên địa bàn TP Đà Nẵng.

- Vị trí gần khu công nghiệp lớn của Thành phố Đà Nẵng và khu dân cư mới đang xây dựng.

- Nhu cầu của người dân ngày càng phát triển, muốn đến một nơi để mua trọn gói.

- Tốc độ phát triển của TP Đà Nẵng, nhất là khu vực phía Tây Bắc thành phố.

#### **4.4 Mỗi đe dọa:**

- Sự cạnh tranh của mạng lưới các Nhà cung cấp đã có trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Cạnh tranh từ các siêu thị và trung tâm khác sẽ xây dựng trong tương lai.

#### **5. Định hướng phát triển chiến lược kinh doanh :**

Chia làm 3 giai đoạn :

- Giai đoạn I : Mục tiêu thu hút khách hàng, xây dựng thương hiệu - Dự kiến từ 1 đến 2 năm (từ năm 2008 – 2009).

- Giai đoạn II : phát triển bán hàng, tối đa hiệu quả kinh tế, quảng bá thương hiệu – dự kiến từ 2 đến 5 năm (từ năm 2010 – 2015).

- Giai đoạn III : xây dựng giá trị bền vững và mở rộng phạm vi kinh doanh.

### **II . Phương án kinh doanh:**

#### **1. Xác định ngành hàng kinh doanh chính**

Hoạt động kinh doanh của siêu thị được xác định trong hai lĩnh vực chính là :

- Cho thuê mặt bằng kinh doanh và văn phòng cho thuê

- Tự kinh doanh hàng vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất, đồ dùng gia đình

##### **1.1 Cho thuê mặt bằng :**

- Dành toàn bộ diện tích mặt bằng tầng 1, nửa tầng 3 và toàn bộ tầng 4 để cho thuê mặt bằng làm Showroom trưng bày, giới thiệu sản phẩm và văn phòng cho thuê. Đối tượng thuê là các nhà sản xuất, Công ty có uy tín và thương hiệu mạnh trên thị trường nhằm lôi kéo khách hàng đến với siêu thị : Toto; Inax; American Standard vv... Đồng thời hợp tác với một số đơn vị đang đẩy mạnh việc xây dựng thương hiệu như : Cosani, Carat, DQ, Cadi-sun .. vv.

- Giá thuê mặt bằng : Là giá được tính toán dựa trên tham khảo mặt bằng giá một số nơi có loại hình kinh doanh tương tự như : Siêu thị Bài thơ, siêu thị Nhật Linh , siêu thị Metro ....

##### **1.2 Sản phẩm tự doanh :**

Bao gồm các loại ngành hàng sau :

- Hàng vật tư thiết bị điện .

- Hàng vật tư và thiết bị nước.

- Hàng vật tư và trang thiết bị nội , ngoại thất.

- Hàng điện gia dụng.
- Máy móc thiết bị các loại.
- Dụng cụ đồ nghề.
- Các mặt hàng khác.

## **2. Doanh thu :**

### **2.1 Cơ sở xây dựng doanh thu :**

Trong dự án này doanh thu được xây dựng dựa trên các nguồn dữ liệu :

- Số liệu thống kê về chi phí xây dựng cơ bản trên địa bàn Thành phố Đà Nẵng các năm 2006 trở về trước và dự báo cho các năm tiếp theo

- Số liệu khảo sát thị trường của các cửa hàng theo ngành trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

- Giá bán tham khảo của các ngành hàng dự kiến kinh doanh tại Siêu thị Xanh.

- Qui mô mặt bằng kinh doanh và khả năng của CBCNV Siêu thị Xanh.

- Mức độ và cỡ hõnh thức cạnh tranh trên thị trường khu vực.

- Xu hướng lành mạnh hoá và minh bạch về tài chính của các doanh nghiệp .

- Căn cứ mức độ đầu tư xây dựng cơ bản hàng năm của Tổng công ty CP xây dựng điện Việt Nam và các đơn vị thành viên.

- Giá cho thuê mặt bằng kinh doanh và văn phòng cho thuê của các mô hình có cùng qui mô trên địa bàn thành phố Đà Nẵng.

Số liệu tại Niên giám thống kê Đà Nẵng năm 2006, Mục 60 trang 91, Vốn Đầu tư phát triển trên Địa bàn thành phố là : 4.588,9 tỷ đồng, trong đó tổng nhu cầu về vốn đầu tư theo ngành hàng kinh doanh của siêu thị chiếm : 1.285 tỷ đồng. Theo dự báo, vốn đầu tư cho xây dựng cơ bản trên địa bàn thành phố trong các năm sau tăng bình quân 5% đến 10% mỗi năm.

### **BẢNG XÁC ĐỊNH TỔNG NHU CẦU TRÊN THỊ TRƯỜNG**

<b>Số TT</b>	<b>NHÓM CÁC ĐỐI TƯỢNG KHÁCH HÀNG</b>	<b>Tổng vốn xây dựng cơ bản</b>	<b>Tỷ lệ chi tiêu bõnh quõn ngành hàng</b>	<b>Tổng nhu cầu về ngành hàng kinh doanh</b>
<b>1</b>	<b>Nhu cầu về trang thiết bị điện nước và nội thất trên thị trường</b>	<b>4.588,9 tỷ đồng</b>	<b>28%</b>	<b>1.285 tỷ đồng</b>
<b>2</b>	<b>Nhu cầu về trang thiết bị điện nước và nội thất trên thị trường của các dự án VNECO</b>	<b>200 tỷ đồng</b>	<b>35%</b>	<b>70 tỷ đồng</b>



***Ghi chú : Tỷ lệ cơ cấu chi tiêu bõnh quõn trong xõy dựng cơ bản theo các ðịnh mức và kinh nghiệm ðược xác ðịnh như sau :***

STT	CƠ CẤU CHI TIÊU TRONG XDCB	Cụng trõnh xõy dựng nhà ở	Cụng trõnh khõch sạn, vãn phũng, chung cư	Cõc cụng trõnh xõy dựng khõc	Ghi chú
A	Chi phí xõy lắp và nhõn công	54%	44%	70%	
B	Chi phí trang thiết bị	41%	46%	20%	
	Trong ðó				
1	Chi phí ðầu tư thiết bị ðiện, nước	10%	15%	6%	
2	Chi phí ðầu tư thiết bị nhõn thất	30%	30%	12%	
3	Các mặt hàng khõc	1%	1%	2%	
C	Chi phí ðầu tư khõc	5%	10%	10%	
	<b>Tõng cõng (A + B + C)</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	

*Qua bảng phân tích trên, trong dự án xác ðịnh nhu cầu bõnh quõn chi tiêu của nhõm ngành hàng kinh doanh như sau :*

*Nhõm khách hàng là nhõn bộ VNECO : 35% nguồn vốn ðầu tư XDCB*

*(Chũ yếu là các dự án khõch sạn, vãn phũng, khu chung cư)*

*Nhõm khách hàng khõc trên thị trường : 28% nguồn vốn ðầu tư XDCB*

Theo khảo sõt thực tế về tõnh hõnh cung cấp hàng của cõc của hàng trõn ðịa bàn thành phố, tõng doanh thu của các mặt hàng kinh doanh tương ứng khoảng 768,3 tỷ ðồng ( xem chi tiết bảng PL VI.1 - Bảng khảo sõt số lượng và doanh thu các cửa hàng trên ðịa bàn thành phố ðà Nẵng), chiếm 59,6% tõng nhu cầu thị trường.

Từ phân tích trên, hơn 40% nhu cầu cũn lại hàng năm trên ðịa bàn thành phố ( khoảng 380 tỷ ðồng) chưa ðược ðáp ứng và ðang ðược cung cấp bởi các nhà cung ứng từ hai ðầu ðất nước. ðó là chưa tính ðến nhu cầu xõy dựng cơ bản ngày càng tăng.

Mặt khõc, qua số liệu thống kê tình hình ðầu tư xõy dựng cơ bản của Tõng công ty CP xõy dựng ðiện Việt Nam, thì mức ðộ ðầu tư khoảng 200 tỷ /năm, trong ðó tõng nhu cầu về vốn ðầu tư theo ngành hàng kinh doanh của siêu thị chiếm : 70 tỷ ðồng ( 35% vốn xõy dựng cơ bản). Ngoài ra chưa kể ðến các vốn ðầu tư và các công trõnh thi công của các ðơn vị thành viên Tõng công ty.

Trong lĩnh vực cho thuê mặt bằng kinh doanh và văn phòng cho thuê ở Tp.Đà Nẵng hiện nay chưa phát triển nhiều. Vị trí của siêu thị có một lợi thế rất lớn cho các doanh nghiệp trong khu công nghiệp và cả vùng Tây Bắc thành phố Đà Nẵng. Đây là điểm hấp dẫn các ngân hàng, các văn phòng đại diện, các công ty trưng bày giới thiệu và bán sản phẩm cho tp.Đà Nẵng và các tỉnh lân cận. Khảo sát giá cho thuê mặt bằng và văn phòng của đơn vị có cùng qui mô như sau :

STT	ĐƠN VỊ CHO THUÊ	ĐVT	TẦNG TRỆT	TỪ TẦNG 2 TRỞ LÊN
01	Hoang Anh PLAZA	USD/m <sup>2</sup>	25	16
02	Vĩnh Trung PLAZA	USD/m <sup>2</sup>	20	18
03	Green PLAZA	USD/m <sup>2</sup>	30	20
04	Indochina Reverside	USD/m <sup>2</sup>	32	22

## **2.2 Xác định doanh thu :**

### **2.2.1 Doanh thu tự doanh**

Với qui mô đầu tư của siêu thị và qua khảo sát tởnh hỡnh cạnh tranh trờn địa bàn thành phố Đà Nẵng, kế hoạch doanh số bán hàng tự doanh năm đầu tiên của siêu thị xác định theo các nhóm mặt hàng là : 93,6 tỷ đồng

(xem Bảng PL VI.2-TÍNH DOANH THU THEO NGÀNH HÀNG NĂM THỨ 1)

Mức doanh thu này là phù hợp với qui mô của siêu thị và sức cầu của thị trường trên địa bàn Đà Nẵng và các tỉnh lân cận (Xem Bảng PL VI.3-Bảng so sánh doanh thu theo ngành hàng và Bảng VI.4- Bảng so sánh doanh thu tự doanh của siêu thị Gree Mart với các siêu thị khác)

Trong tổng doanh thu tự doanh, kế hoạch dự kiến theo nhóm đối tượng như sau :

Nhóm khách hàng nội bộ VNECO : 30,6 tỷ đồng (Chiếm 42,8% nhu cầu)

Nhóm khách hàng bên ngoài là : 63,0 tỷ đồng ( chiếm khoảng 4,9 % thị phần)

Dự kiến tốc độ tăng trưởng đều hàng năm doanh thu của Siêu thị là 5% và tăng liên tục từ năm thứ 1 đến năm thứ 10, từ năm thứ 11 về sau là doanh số sẽ ổn định.

### **2.2.1 Doanh thu cho thuê mặt bằng**

Qua tham khảo giá cho thuê mặt bằng trên địa bàn, giá cho thuê mặt bằng kinh doanh và văn phòng cho thuê của siêu thị như sau :

Giá cho thuê mặt bằng tầng1 : 15 USD/m<sup>2</sup>/tháng

Giá cho thuê mặt bằng tầng3 : 12 USD/m<sup>2</sup>/tháng

Giá cho thuê mặt bằng tầng 4 : 10USD/m<sup>2</sup>/tháng

Giá cho thuê quảng cáo : 08 USD/m<sup>2</sup>/tháng

Dự kiến giá cho thuê mặt bằng cứ 02 năm tăng giá một lần và mức tăng là 2%

Công suất cho thuê mặt bằng năm thứ nhất và năm thứ hai là 70%, các năm sau đó tăng 5% và công suất cho thuê tối đa là 90%.

*Xem Bảng VI.5- Bảng tính doanh số cho thuê mặt bằng kinh doanh và văn phòng cho thuê (công suất 100%)*

Tổng doanh thu của DA gồm doanh thu tự doanh và doanh thu cho thuê mặt bằng  
*(Xem Bảng VI.6-Bảng tính doanh thu năm đầu tiên và doanh thu qua các năm của dự án)*

### **3. Chi phí hoạt động kinh doanh:**

Đây là tính toán toàn bộ các chi phí trong quá trình kinh doanh của siêu thị. Bao gồm các chi phí sau :

#### **3.1 Giá vốn hàng bán :**

Qua khảo sát các nhà cung cấp, mức chiết khấu bán hàng bình thường dành cho người bán hàng của các nhóm mặt hàng là từ 18% đến 30%, có mặt hàng lên đến 40%. Qua tính toán, dự án lấy mức chiết khấu bình quân là 20% trên giá bán là phù hợp và dễ đạt đối với kinh doanh siêu thị. Do đó giá vốn hàng bán được tính là 80% trên doanh số bán hàng.

#### **3.2 Chi phí hoạt động quản lý**

Bao gồm các chi phí tiền lương của bộ phận quản lý và bộ phận bán hàng, BHXH và BHYT (19% lương cơ bản) và các chi phí khác phục vụ cho việc quản lý (tính 0,5% trên doanh thu).

Tiền lương được tính theo từng vị trí công tác như sau :

Tiền lương 1 năm = số lượng nhân viên x mức lương x 12 tháng

Tiền lương dự kiến cứ 02 năm tăng lương một lần, mỗi lần tăng 2%

*(Xem chi tiết Bảng VI.7 - Bảng tính Tổng quỹ lương một năm của Siêu thị)*

### **3.3 Chi phí khấu hao TSCĐ**

Theo Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ tài chính ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ, thời gian khấu hao TSCĐ của dự án như sau :

Nhà cửa, vật kiến trúc : 30 năm

Máy móc thiết bị : 10 năm

Chi phí CCDC được phân bổ trong vãng 05 năm và được thay thế mới, chia làm hai đợt : đợt 1 thay thế 50%, đợt 2 là năm tiếp theo thay thế 50%

Cứ sau 10 năm thử cú thể thay thế từ 70% đến 100% máy móc thiết bị. Nguồn vốn đổi mới máy móc thiết bị, CCDC sử dụng từ quỹ đầu tư phát triển của siêu thị qua các năm. Do đó trong suốt thời gian tồn tại của dự án vẫn tính khấu hao TSCĐ và CCDC .

### **3.4 Chi phí bảo dưỡng, sửa chữa lớn hàng năm**

- Hàng năm trích 0,2% giá trị TSCĐ để duy tu, bảo dưỡng TSCĐ
- Cứ 03 năm trích 3% giá trị thiết bị và cứ 05 năm trích 3% giá trị xây lắp để tiến hành sửa chữa lớn một lần.

### **3.5 Chi phí quảng cáo, bán hàng**

Hàng năm trích chi phí từ 1% đến 2% trên tổng doanh thu để phục vụ cho công tác quảng cáo bán hàng.

### **3.6 Chi phí lãi vay**

Lãi vay tính vào chi phí hoạt động của siêu thị bao gồm hai mục :

- Chi phí lãi vay đầu tư TSCĐ : tính lãi vay kể từ khi siêu thị đi vào hoạt động. Chi phí lãi vay trong quá trình thực hiện đầu tư được tính vào giá trị TSCĐ. Chi phí lãi vay đầu tư TSCĐ được tính trũn 01 năm (12 tháng) theo số dư nợ Ngân hàng đầu kỳ .

- Chi phí lãi vay vốn lưu động : Vốn lưu động là khoản vốn đầu tư để mua hàng hóa tự doanh của siêu thị. Để đảm bảo nguồn vốn lưu động kinh doanh một phần siêu thị phải đi vay ngân hàng, phần khác tận dụng nguồn lãi, khấu hao chưa trả cho ngân hàng và từ các quỹ trích để lại chưa sử dụng.

Chi phí lãi vay vốn lưu động được tính trong suốt thời gian tồn tại của dự án theo nhu cầu vay vốn lưu động (Xem Bảng chi tiết tính vốn lưu động)

### **3.7 Chi phí khác :**

Đó là chi phí điện, nước, chi phí mua bảo hiểm tài sản và các chi phí phát sinh khác chưa tính ở trên. Xem Bảng VI.8 - Bảng tổng chi phí hoạt động qua các năm của DA

## **PHẦN VII – HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN**

### **I. KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA DỰ ÁN**

Qua phân tích và xác định doanh thu, chi phí hoạt động kinh doanh, kết quả kinh doanh của siêu thị cho thấy rằng siêu thị hoạt động có lãi, hoàn toàn đủ khả năng cân đối tài chính, đảm bảo khả năng trả nợ và bảo toàn vốn.

*(Xem bảng VII.1- bảng Phân tích các chỉ tiêu kinh tế, tài chính)*

### **II. KẾ HOẠCH TRẢ NỢ VỐN VAY ĐẦU TƯ**

Nguồn vốn đầu tư cho dự án bao gồm vốn tự có của doanh nghiệp và vốn vay ngân hàng. Vốn tự có của Doanh nghiệp là 30% và tài trợ vốn của Ngân hàng là 70% tổng trị giá đầu tư .

Kế hoạch trả lãi vay và vốn gốc được tính như sau :

- Lãi vay đầu tư : trả lãi vay hàng tháng với lãi suất tạm tính là 13,2%/năm và được tính vào chi phí kinh doanh của siêu thị.
- Trả vốn gốc : nguồn để trả vốn vay ngân hàng lấy từ nguồn khấu hao TSCĐ và lợi nhuận sau thuế hàng năm . Trích 40 % lợi nhuận sau thuế kể từ năm thứ 2 và toàn bộ khấu hao TSCĐ để trả nợ ngân hàng và được trả vào cuối năm.

Thời gian trả nợ ngân hàng được tính là : 09 năm 10 tháng

*(Xem bảng VI.2 Bảng Tính chi phí lãi vay và kế hoạch trả nợ ngân hàng)*

### **III. HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN**

#### **1. Các chỉ tiêu đánh giá hiệu quả dự án :**

- Giá trị thu hồi thuần có chiết khấu : NPV = 6.699.932 ngàn đồng
- Tỷ suất thu hồi vốn nội tại : IRR = 15,47%
- Thời gian hoàn vốn : 19 năm 03 tháng
- Thời gian trả nợ vay : 09 năm 10 tháng

#### **2. Các chỉ tiêu kinh tế - xã hội**

- Dự án đi vào hoạt động sẽ đóng góp vào ngân sách nhà nước mỗi năm trên 10 tỷ đồng qua việc nộp thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Tạo công ăn việc làm cho hơn 100 người lao động trên địa bàn.
- Góp phần phát triển kinh tế trên địa bàn và làm đẹp thêm cảnh quang của TP.
- Góp phần hoàn thiện hệ thống bán lẻ nhất là trong lĩnh vực hàng VLXD và trang trí nội thất, đảm bảo sự tiện lợi và hàng đúng chất lượng cho người tiêu dùng.

**PHẦN VIII: LỊCH TRÌNH THỰC HIỆN DỰ ÁN**

Lịch trình thực hiện dự án dự kiến như sau:

T T	Hạng mục						
		7	8,9	10,11	12	01,02,03,04,05,06	07
1	Lập các thủ tục đầu tư, Khảo sát, thiết kế	—					
2	Phê duyệt thiết kế KT, tổng dự toán.		—				
3	- Xây dựng kiến trúc, lắp đặt thiết bị - Đào tạo, tuyển dụng nhân viên.				—		
4	Hoàn thiện đưa dự án vào hoạt động					—	

**Thời gian thực hiện dự án: 12 tháng.**

## **PHẦN IX: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **1. Kết luận:**

Dự án đầu tư khu siêu thị Xanh Đà Nẵng - Green Mart có tính khả thi cao vì đã đáp ứng được một số tiêu chí sau :

- Dự án đầu tư khu siêu thị Xanh Đà Nẵng – Green Mart là một trong những lĩnh vực kinh doanh mà Tổng Công ty đang có kế hoạch phát triển tại khu vực Đà Nẵng theo đúng định hướng của Tổng Công ty trong việc xây dựng và phát triển thị trường nội địa.

- Dự án phù hợp với chủ trương của thành phố Đà Nẵng trong việc hình thành các khu thương mại dịch vụ và phù hợp với chủ trương đẩy mạnh việc phát triển ngành thương mại dịch vụ.

- Góp phần giải quyết công ăn việc làm và tăng nguồn vốn cho ngân sách Nhà nước.

- Dự án đã được nghiên cứu và xem xét nhiều mặt trên các lĩnh vực quản lý, khai thác, phát triển kinh doanh, đảm bảo các yếu tố kinh tế, kỹ thuật, khả năng thu hồi vốn nhanh.

- Theo định hướng của Công ty, dự án này là cơ sở đầu tiên để Tổng Công ty có thể tạo dựng hình ảnh, thương hiệu của đơn vị tại địa bàn, tiếp theo trong tương lai sẽ triển khai thêm tại các địa điểm khác với quy mô vừa và nhỏ tại Đà Nẵng, Quảng Bình, Đông Hà, Nghệ An... điều này sẽ tạo thành một hệ thống kinh doanh Siêu thị của Tổng Công ty hoạt động kinh doanh vững hơn, hiệu quả hơn cũng như thực hiện tốt chiến lược kinh doanh Siêu thị của toàn Tổng Công ty, tận dụng được sức mạnh của chuỗi, hệ thống phân phối, chiết khấu của nhà cung cấp.

### **2. Kiến nghị:**

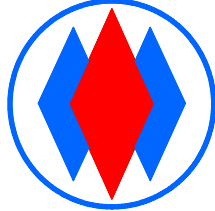
Để đảm bảo cho dự án : Siêu thị Xanh Đà Nẵng - Green Mart có thể triển khai theo đúng thời gian dự kiến và sớm đi vào hoạt động có đủ sức cạnh tranh, phát triển, xin có một số kiến nghị sau:

- Có kế hoạch chuẩn bị đủ nguồn vốn để thực hiện dự án.

- Thuê Công ty Tư vấn hệ thống quản lý và vận hành Siêu thị ngay từ lúc lập dự án

- Có kế hoạch đào tạo nhân sự ngay từ bây giờ để khi dự án hoàn thành có thể đi vào hoạt động kinh doanh ngay.

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐIỆN VIỆT NAM**  
**KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG - GREEN MART**

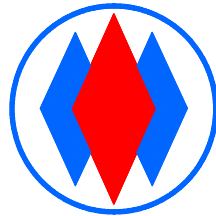


**CÁC BẢNG PHỤ LỤC TÍNH TOÁN DỰ ÁN**

**KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG - GREEN MART**



TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG ĐIỆN VIỆT NAM  
**KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG - GREEN MART**



**CÁC BẢN VẼ THIẾT KẾ**

**KHU SIÊU THỊ XANH ĐÀ NẴNG - GREEN MART**