

VINH TIEN NAM SAI GON

Location: Distric 8 - Ho Chi Minh City

Scale: 72.650 m2

Placed at one of the most hectic areas in HCMC. Vinh Tien project was first approved in 2001. During 15 years of development, Project has been witnessed several alternations in procedure and changes in business strategy as well to adapt the new regulations.

By approaching every milestone of the Project, Eastwinds experienced the challenges by researching and creating tailored solutions that benefit the developer without conflicts of interest's partners.

Eastwinds conducted Feasibility Analysis for investment structure and strategic development bringing the best performance for Developer.



With the orientation of developing into a High-Tech Complex, the VINH TIEN complex is fully invested with modern technical infrastructure,



Dự án đầu tư: Vĩnh Tiến Nam Sài Gòn
Chủ đầu tư: CTCP Vĩnh Tiến

HIỆU QUẢ ĐỒNG TIỀN

Đơn vị	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
Lưu chuyển tiền tệ vào											
Doanh thu	-	124.936.094	172.024.138	210.396.753	267.827.214	267.827.214	267.827.214	267.827.214	267.827.214	267.827.214	267.827.214
Giá trị thành ỹ tài sản cố định	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	358.888.817
Thu hồi vốn lưu động	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tổng lưu chuyển tiền tệ vào	-	124.936.094	172.024.138	210.396.753	267.827.214	267.827.214	267.827.214	267.827.214	267.827.214	267.827.214	626.499.030
Lưu chuyển tiền tệ ra											
Chi đầu tư FSCD	717.737.633	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi tài trợ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chi phí hoạt động không KH	-	16.803.291	22.879.210	27.863.034	35.594.419	35.594.419	35.594.419	35.594.419	35.594.419	35.594.419	35.594.419
Tổng lưu chuyển tiền tệ ra	717.737.633	16.803.291	22.879.210	27.863.034	35.594.419	35.594.419	35.594.419	35.594.419	35.594.419	35.594.419	35.594.419
Lưu chuyển tiền tệ ròng trước thuế	(717.737.633)	108.132.803	149.144.927	182.533.719	232.232.794	232.232.794	232.232.794	232.232.794	232.232.794	232.232.794	390.904.611
Thuế thu nhập	-	12.743.427	22.012.546	29.883.790	40.883.584	41.750.316	42.737.048	43.765.488	44.810.512	45.847.244	46.408.550
Tặng giảm tiền lưu động	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lưu chuyển tiền tệ ròng sau thuế	(717.737.633)	95.419.447	127.132.381	152.710.028	191.349.211	190.482.478	189.267.289	187.222.282	186.188.866	184.499.092	344.496.061
Lợi nhuận	(717.737.633)	822.259.146	466.181.763	342.433.637	181.084.606	36.287.663	228.983.599	416.830.698	624.053.180	790.238.730	1.354.733.782
Hội phí LCIT ứng sau thuế	(717.737.633)	85.981.591	100.980.182	106.331.280	120.753.783	107.040.621	94.881.974	64.105.986	74.844.341	68.370.806	172.212.776
Lợi nhuận gộp LCIT ứng sau thuế	(717.737.633)	832.876.762	631.687.543	433.568.263	262.632.623	119.781.656	119.774.335	87.770.208	129.840.911	296.903.988	
WACC											
NPV											
IRR											
MIRR											
Thời gian thu hồi vốn không chiết khấu											
Thời gian thu hồi vốn có chiết khấu											



Dự án đầu tư: Vĩnh Tiến Nam Sài Gòn

PHÂN TÍCH DỮ LIỆU ĐẦU VÀO CỦA DỰ ÁN

Thông số dự án

Đất

Diện tích đất	m ²	
Đơn giá thuê đất/m ²	ngàn VNĐ/năm	khoản C mục 3 điều 4 Quyết định 02/2020/QĐ-UBND
Đơn giá thuê đất/năm	ngàn VNĐ/năm	
Giá trị một lần thanh toán	ngàn VNĐ/m ²	

Dự án

Tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) - Dự án	43.590 m ²	
Diện tích sử dụng (NFA) - Dự án	3.995.750 m ²	
Mật độ xây dựng	55 %	Tạm tính
Hiệu suất	%	Tính trên diện tích cho thuê không bao gồm các tiện ích

Thành phần hạng mục dự kiến

Diện tích đất (NFA)	Tỉ lệ	Số tầng	Diện tích sàn GFA
m ²	14%	1	10.000 m ²
m ²	17%	1	m ²
m ²	28%	1	m ²
m ²	5%	1	m ²
m ²	3%	1	m ²
m ²	10%	1	m ²
m ²	24%	1	m ²
Tổng			

Các giả định đầu tư

Chi phí đất

Chi phí mua lại đất	ngàn VNĐ	
Chi phí thuê đất	Số tiền này được trừ một phần vào tiền thuê đất	
Tiền thuê đất cần chi nộp	Trả tiền 1 lần	Tạm tính

Chi phí xây dựng - Chi phí công

Diện tích xây dựng	370.915,663 m ²	ngàn VNĐ
Diện tích xây dựng nhà kho lạnh	ngàn VNĐ/GFA m ²	
Diện tích xây dựng nhà kho mát	ngàn VNĐ/GFA m ²	
Diện tích xây dựng kho logistic	ngàn VNĐ/GFA m ²	

Chi phí mướn

- Tu vấn
- Civil Engineering, MEP Consultants
- Tư vấn khác (F&E, QS, TS...)
- Quản lý dự án
- Chi phí tư vấn thiết kế khác

Chi phí khác

- Chi phí sales, marketing

INVESTMENT STRUCTURE