CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---------- ✪ ----------

DỰ ÁN

KHU DU LỊCH SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP HỒ PRÓ - ĐƠN DƯƠNG

Chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Thương Mại Du Lịch Nghỉ Dưỡng T&H

Địa điểm thực hiện: Xã Pró - Huyện Đơn Dương – Tỉnh Lâm Đồng

Tháng 07 năm 2020

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự Do – Hạnh Phúc

DỰ ÁN

KHU DU LỊCH SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP HỒ PRÓ - ĐƠN DƯƠNG

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CP TM DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG T&H
Tổng giám đốc

NGUYỄN THỊ TÚ ANH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT
Giám đốc

NGUYỄN BÌNH MINH

Tháng 07 năm 2020

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU.....6
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ.....6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN.....6
III. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ ÁN:.....7
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....9
V. MỤC TIÊU DỰ ÁN.....10
V.1. MỤC TIÊU CHUNG.....10
V.2. MỤC TIÊU CỤ THỂ.....10
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....12
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN.....12
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....25
II.1 ĐÁNH GIÁ XU HƯỚNG CỦA DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG.....25
II.2. QUY MÔ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN.....29
III. ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG- HÌNH THỨC ĐẦU TƯ:.....30
IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT CỦA DỰ ÁN:.....30
V. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO ĐÁP ỨNG NHU CẦU CỦA DỰ ÁN.....31
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ.....32
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ ĐẦU TƯ.....33
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG CÔNG NGHỆ ÁP DỤNG.....33
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....49

I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....49

II. CÁC PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC. 49

III. PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH. 50

IV. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN. 51

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG – GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ YÊU CẦU AN NINH QUỐC PHÒNG.....53

I. CÁC QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN SAU ĐƯỢC DÙNG ĐỂ THAM KHẢO 53

I.1. CÁC TIÊU CHUẨN VỀ MÔI TRƯỜNG ÁP DỤNG CHO DỰ ÁN 53

I.2 CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN 55

I.2.1. CÁC NGUỒN GÂY Ô NHIỄM VÀ CÁC TÁC ĐỘNG TRONG QUÁ TRÌNH THI CÔNG 56

I.2.2. CÁC NGUỒN GÂY Ô NHIỄM VÀ CÁC TÁC ĐỘNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG 62

I.3. GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC ẢNH HƯỞNG TIÊU CỰC CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG 64

I.3.1. CÁC BIỆN PHÁP KHỐNG CHẾ Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG TRONG GIAI ĐOẠN XÂY DỰNG 64

I.3.2. CÁC BIỆN PHÁP KHỐNG CHẾ Ô NHIỄM MÔI TRƯỜNG KHI DỰ ÁN ĐI VÀO HOẠT ĐỘNG 66

CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN.....69

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN CỦA DỰ ÁN. 69

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN. 78

II.1 NGUỒN VỐN DỰ KIẾN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN.....78

II.2. PHƯƠNG ÁN VAY.....79

KẾT LUẬN.....82

PHỤ LỤC.....83

PHỤ LỤC 1: TỔNG MỨC, CƠ CẤU NGUỒN VỐN CỦA DỰ ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN 83

PHỤ LỤC 2: BẢNG TÍNH KHẤU HAO HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN.....88

PHỤ LỤC 3: BẢNG TÍNH DOANH THU VÀ DÒNG TIỀN HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN 93

PHỤ LỤC 4: BẢNG TÍNH MỨC TRẢ NỢ HẰNG NĂM CỦA DỰ ÁN.....108

PHỤ LỤC 5: BẢNG TÍNH KHẢ NĂNG TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN.....109

PHỤ LỤC 6: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN GIẢN ĐƠN CỦA DỰ ÁN 111

PHỤ LỤC 7: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN CÓ CHIẾT KHẤU CỦA DỰ ÁN.....114

PHỤ LỤC 8: BẢNG TÍNH TOÁN PHÂN TÍCH HIỆN GIÁ THUẦN (NPV) CỦA DỰ ÁN 119

PHỤ LỤC 9: BẢNG PHÂN TÍCH THEO TỶ SUẤT HOÀN VỐN NỘI BỘ (IRR) CỦA DỰ ÁN 122

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. Giới thiệu về chủ đầu tư.

- Chủ đầu tư : **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG T&H**
- Địa chỉ: Đồi Bạch Đàn, Thôn Giãn Dân, Huyện Đơn Dương, Tỉnh Lâm Đồng, Việt Nam.
- Mã số doanh nghiệp: 5801436220
- Nơi cấp: Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật:

- Họ và tên: Nguyện Thị Tú Anh
- Chức danh: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc.
- Sinh ngày 02/09/1967 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam
- Loại giấy tờ chứng thực cá nhân: Thẻ căn cước công dân.
- Số giấy chứng thực cá nhân: 033167002906.
- Ngày cấp: 12/06/2020.
- Nơi cấp: Cục cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội.
- Nơi đăng kí hộ khẩu thường trú: Số 132, Vĩnh Hội, Phường 04, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Chỗ ở hiện tại: Số 132, Vĩnh Hội, Phường 04, Quận 4, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

II. Mô tả sơ bộ thông tin dự án.

Tên dự án: **Khu Du Lịch Sinh Thái Nghỉ Dưỡng Cao Cấp Hồ Pró - Đơn Dương**

Địa điểm thực hiện dự án: Xã Pró - Huyện Đơn Dương – Tỉnh Lâm Đồng.

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án : **145.060.111.000 đồng**.

(Một trăm bốn mươi lăm tỷ, không trăm sáu mươi triệu, một trăm mười một nghìn đồng). Trong đó:

- Vốn tự có (*30%*) : 43.518.033.000 đồng.
- Vốn vay tín dụng (*70%*) : 101.542.078.000 đồng.

III. Sự cần thiết xây dựng dự án:

Đối với Việt Nam vào những năm 2017, theo số liệu từ cục Thống kê ước tính số khách quốc tế. Vào tháng 12/2017 đạt 1.276.353 lượt khách, tăng 8,9% so với tháng 11/2017 và tăng 42,2% so với tháng 12/2016. Đây là mức tăng trưởng rất ấn tượng và thể hiện sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch Việt Nam sau hơn 1 năm liên tục suy giảm. Theo dẫn chứng tích cực trên thị trường khách sạn và resort tại Việt Nam. Sự tăng trưởng nhảy vọt do có thêm nhiều khách sạn và resort được trông đợi sẽ mở cửa khi những "ông lớn" đang nhăm nhe vào thị trường Việt Nam.

Địa điểm để xây dựng khu du lịch thường là những nơi có tiềm năng lớn về du lịch và nghỉ dưỡng. Như những khu vực có tài nguyên du lịch biển lớn hay các khu vực cao nguyên, nơi rừng núi có điều kiện khí hậu tuyệt vời. Do đó việc thiết kế resort luôn cần gần gũi với môi trường thiên nhiên nhưng vẫn mang đến sự sang trọng, tiện nghi. Diện tích chung của các khu du lịch vào khoảng 1 hecta tới 40 hécta và diện tích có thể ngày càng mở rộng không gian vì diện tích xây dựng thường rất nhỏ. Việc lợi dụng những ưu thế của địa hình để tạo nên những khu resort độc đáo và thu hút khi xen kẽ là những cánh rừng nguyên sinh hoặc bãi biển đẹp.

Tổ chức quản lý khu du lịch nghỉ mát tại Việt Nam thường được áp dụng theo tiêu chuẩn của quốc tế. Hầu hết các khu du lịch Việt Nam có tiêu chuẩn

khá cao, do đó chất lượng lao động sẽ được quan tâm. Hầu hết nhân viên sẽ được lựa chọn cẩn thân dựa trên những tiêu chuẩn cao về kỹ năng và trình độ khi làm việc.

Trên thực tế, các khu du lịch ở Việt Nam đã thông qua các bộ phận của công tác quản lý môi trường được quan tâm. Điều này có thể giúp duy trì và phát triển một hình ảnh và hiệu quả kinh doanh tốt.

Không gian và cảnh quan là một trong những điểm quan trọng nhất của resort, giúp thu hút khách du lịch đến nghỉ dưỡng một cách nhanh chóng nhất. Cũng bởi vậy, đây cũng là yếu tố quan trọng nhất trong kinh nghiệm thiết kế resort mà cần lưu ý. Khác với các khách sạn có không gian nhỏ hẹp, cảnh quan gò bó. Resort được thiết kế trên một không gian rộng rãi thường từ 1ha đến vài chục ha trong khi đó diện tích xây dựng khu nghỉ dưỡng chỉ chiếm một phần nhỏ .

Vì vậy, diện tích cho phần không gian, cảnh quan là rất lớn. Các khu vực như sân vườn, hồ bơi, dịch vụ giải trí ngoài trời cũng cần được chủ đầu tư resort chú trọng bởi đây là phần "trọng tâm" níu chân khách hàng quay trở lại. Không chỉ vậy, hầu hết các resort nên được xây dựng cách xa các khu dân cư, đô thị, thành phố lớn thiên về hướng tự nhiên, xanh, sạch, đẹp. Chắc chắn, với những không gian mở sẽ khiến du khách cảm thấy dễ chịu, thoải mái nhất.

Mỗi du khách tìm đến khu du lịch nghỉ ngơi không chỉ mong muốn được tận hưởng các dịch vụ tốt nhất. Bên cạnh đó, họ cũng muốn được tận hưởng những điểm đặc trưng, độc đáo của vùng đất nơi mình đang nghỉ dưỡng. Đây là một trong những điều dễ hiểu khi đa số người đi nghỉ dưỡng có đời sống từ tầm trung đến cao, họ muốn thư giãn sau những ngày làm việc căng thẳng. Vì thế, các khu resort cần tập trung đẩy mạnh đặc thù địa phương khi trong thiết kế cũng như hoạt động. Đơn giản như phong cách thiết kế đồ nội thất trong khu du lịch, có thể sử dụng nguyên vật liệu tre, gỗ, nứa đơn sơ những vật dụng chỉ có ở vùng đất địa phương mới có tạo cảm giác gần gũi, mới lạ cho khách. Hoặc thậm

chí là đưa một số hoạt động, giọng nói hay những phong tục tập quán đặc trưng của vùng miền vào để phục vụ du khách. Đây cũng chính là điểm tạo nên nét hấp dẫn riêng biệt cho khu du lịch.

Với sự phát triển ngày một lớn mạnh về số lượng cũng như chất lượng resort như hiện nay thì việc thu hút được du khách đến nghỉ dưỡng không phải là điều dễ dàng với bất kỳ một khu du lịch mới mở nào. Nếu không có sự đầu tư về kiến trúc sao cho đồng bộ, độc đáo và mới mẻ thì resort của chủ dự án chắc chắn sẽ bị "hòa tan" với rất nhiều resort đang hoạt động khác. Theo kinh nghiệm thiết kế khu du lịch, thì trong kiến trúc một khu nghỉ dưỡng không chỉ đơn thuần là lắp đặt các phòng ngủ với bể bơi, công viên vào với nhau là được. Mà nó cần có sự hài hòa giữa cảnh quan, không gian, kiến trúc địa phương với nơi nghỉ dưỡng, ăn uống cũng như các dịch vụ giải trí. Tuy mục đích của mỗi bộ phận khác nhau nhưng lại tạo thành một thể thống nhất, hợp lý và tiện lợi. Đây cũng chính là cái khó trong thiết kế resort.

Hòa chung với sự phát triển kinh tế của đất nước với sức trẻ, trí tuệ, lòng nhiệt huyết khát vọng làm giàu, chúng tôi đã phối hợp với Công Ty Cổ Phần Tư Vấn Đầu Tư Dự Án Việt tiến hành nghiên cứu và lập dự án đầu tư **"KHU DU LỊCH SINH THÁI NGHỈ DƯỠNG CAO CẤP HỒ PRÓ - ĐƠN DƯƠNG"** tại Xã Pró - Huyện Đơn Dương – Tỉnh Lâm Đồng**.**

IV. Các căn cứ pháp lý.

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;

Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;

Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;

Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;

Luật Bảo vệ môi trường số 52/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

V. Mục tiêu dự án

V.1. Mục tiêu chung.

- Phát triển du lịch trên địa bàn đưa những dịch vụ chăm sóc sức khỏe đến cho du khách, tạo ra điểm nhấn du lịch trong khu vực.
- Phát triển cơ sở hạ tầng, tạo ra điểm đến thú vị cho khách du lịch trong và ngoài nước.
- Góp phần xây dựng và phát triển ngành du lịch có tiềm năng kinh tế cao trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng.

V.2. *Mục tiêu cụ thể.*

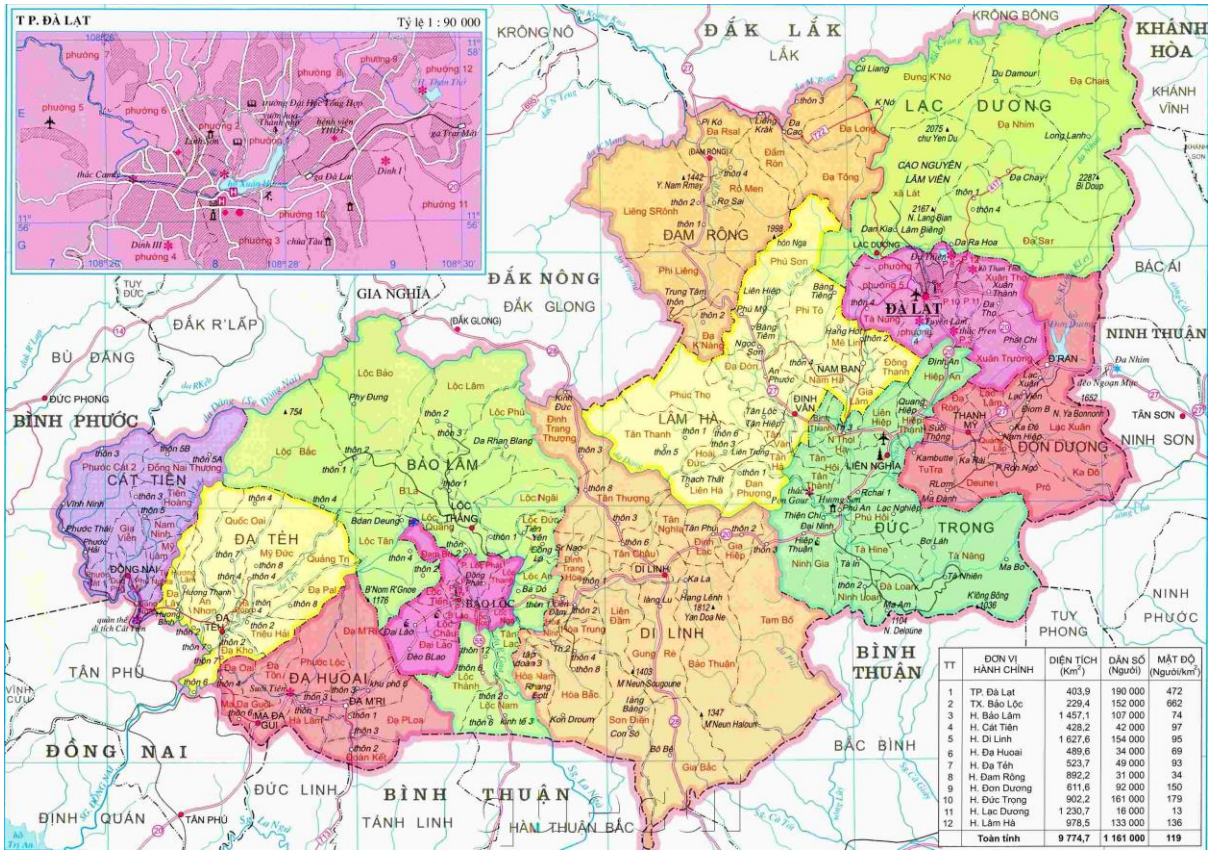
- Xây dựng tổ hợp: Khu nhà nghỉ dưỡng, khu Condotel, nhà chăm sóc sức khỏe, nhà hàng, bếp (phục vụ nhà hàng), nhà điều hành, phòng họp, spa, cảnh quan và các công trình phụ trợ khác (bãi đỗ xe, khu vui chơi cho trẻ em, kho, …) phục vụ cho các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.
- Quảng bá văn hóa dân tộc của bộ tộc Chu Du đang được bộ Văn hóa truyền thông phục chế sự kết hợp giữa văn hóa dân tộc và du lịch nghỉ dưỡng.

Ảnh mang tính chất minh họa. (Nguồn từ Internet).

CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. Điều kiện tự nhiên và kinh tế xã hội vùng thực hiện dự án.

Bản đồ tỉnh Lâm Đồng



TT	ĐƠN VỊ HÀNH CHÍNH	DIỆN TÍCH (Km²)	DÂN SỐ (Người)	MẬT ĐỘ (Người/km²)
1	TP. Đà Lạt	403,9	190 000	472
2	TX. Bảo Lộc	229,4	152 000	662
3	H. Bảo Lâm	1 457,1	107 000	74
4	H. Cát Tiên	428,2	42 000	97
5	H. Di Linh	1 627,6	154 000	95
6	H. Đạ Huoai	489,6	34 000	69
7	H. Đạ Tẻh	523,7	49 000	93
8	H. Đam Rông	892,2	31 000	34
9	H. Đơn Dương	611,6	92 000	150
10	H. Đức Trọng	902,2	161 000	179
11	H. Lạc Dương	1 230,7	16 000	13
12	H. Lâm Hà	978,5	133 000	136
	Toàn tỉnh	9 774,7	1 161 000	119

- ***Vị trí địa lý***

Lâm Đồng là tỉnh miền núi phía Nam Tây Nguyên có độ cao trung bình từ 800 - 1.000 m so với mặt nước biển với diện tích tự nhiên 9.772,19 km^2; địa hình tương đối phức tạp chủ yếu, là bình sơn nguyên, núi cao đồng thời cũng có những thung lũng nhỏ bằng phẳng đã tạo nên những yếu tố tự nhiên khác nhau về khí hậu, thổ nhưỡng, thực động vật ... và những cảnh quan kỳ thú cho Lâm Đồng.

- Phía đông giáp các tỉnh Khánh Hoà và Ninh Thuận

- Phía tây nam giáp tỉnh Đồng Nai

- Phía nam – đông nam gáp tỉnh Bình Thuận

- Phía bắc giáp tỉnh Đắc Lắc.

Lâm Đồng nằm trên 3 cao nguyên và là khu vực đầu nguồn của 7 hệ thống sông lớn; nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam – là khu vực năng động, có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao và là thị trường có nhiều tiềm năng lớn. Toàn tỉnh có thể chia thành 3 vùng với 5 thế mạnh: Phát triển cây công nghiệp dài ngày, lâm nghiệp, khoáng sản, du lịch - dịch vụ và chăn nuôi gia súc.

- ***Khí hậu***

Lâm Đồng nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng của khí hậu nhiệt đới gió mùa biến thiên theo độ cao, trong năm có 2 mùa rõ rệt; mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 11, mùa khô từ tháng 12 đến tháng 4 năm sau.

Nhiệt độ thay đổi rõ rệt giữa các khu vực, càng lên cao nhiệt độ càng giảm. Nhiệt độ trung bình năm của tỉnh dao động từ 18 – 250C, thời tiết ôn hòa và mát mẻ quanh năm, thường ít có những biến động lớn trong chu kỳ năm..

Lượng mưa trung bình 1.750 – 3.150 mm/năm, độ ẩm tương đối trung bình cả năm 85 – 87%, số giờ nắng trung bình cả năm 1.890 – 2.500 giờ, thuận lợi cho phát triển du lịch nghỉ dưỡng và phát triển các loại cây trồng, vật nuôi có nguồn gốc ôn đới. Đặc biệt Lâm Đồng có khí hậu ôn đới ngay trong vùng khí hậu nhiệt đới điển hình và nằm không xa các trung tâm đô thị lớn và vùng đồng bằng đông dân.

- ***Thủy văn***

Lâm Đồng là tỉnh nằm trong hệ thống sông Đồng Nai, có nguồn nước rất phong phú, mạng lưới suối khá dày đặc, tiềm năng thuỷ điện rất lớn, với 73 hồ chứa nước, 92 đập dâng.

Sông suối trên địa bàn Lâm Đồng phân bố khá đồng đều, mật độ trung bình 0,6km/km2 với độ dốc đáy nhỏ hơn 1%. Phần lớn sông suối chảy từ hướng đông bắc xuống tây nam.

Do đặc điểm địa hình đồi núi và chia cắt mà hầu hết các sông suối ở đây đều có lưu vực khá nhỏ và có nhiều ghềnh thác ở thượng nguồn. Các sông lớn của tỉnh thuộc hệ thống sông Đồng Nai.

Ba sông chính ở Lâm Đồng là:

- Sông Đa Dâng (Đạ Đờng)
- Sông La Ngà
- Sông Đa Nhim

Hệ thống cung cấp nước

Hệ thống cấp nước đã hoàn thiện tương đối tốt, hiện có: nhà máy cấp nước Đà Lạt, công suất 35.000 m3/ngày-đêm hệ thống cấp nước thị xã Bảo Lộc, công suất 10.000 m3/ngày-đêm; hệ thống cấp nước huyện Đức Trọng, công suất 2.500 m3/ngày-đêm; hệ thống cấp nước huyện Di Linh, công suất 3.500 m3/ngày-đêm; hệ thống cấp nước huyện Lâm Hà, công suất 6.000 m3/ngày-đêm. Đồng thời với việc cấp nước, hệ thống xử lý nước thải công nghiệp và sinh hoạt đang được hoàn thiện.

- ***Tài nguyên thiên nhiên:***

a. Tài nguyên đất

Lâm Đồng có diện tích đất 977.219,6 ha, chiếm 98% diện tích tự nhiên, bao gồm 8 nhóm đất và 45 đơn vị đất: Nhóm đất phù sa (fluvisols), Nhóm đất glây (gleysols), Nhóm đất mới biến đổi (cambisols), Nhóm đất đen (luvisols), Nhóm đất đỏ bazan (ferralsols), Nhóm đất xám (acrisols), Nhóm đất mùn alit trên núi cao (alisols), Nhóm đất xói mòn mạnh (leptosols).

Đất có độ dốc dưới 25° chiếm trên 50%, đất dốc trên 25° chiếm gần 50%. Chất lượng đất đai của Lâm Đồng rất tốt, khá màu mỡ, toàn tỉnh có khoảng 255.400 ha đất có khả năng sản xuất nông nghiệp, trong đó có 200.000 ha đất bazan tập trung ở cao nguyên Bảo Lộc - Di Linh thích hợp cho việc trồng cây công nghiệp dài ngày có giá trị kinh tế cao như cà phê, chè, dâu tằm. Diện tích trồng chè và cà phê khoảng 145.000 ha, tập trung chủ yếu ở Bảo Lâm, Bảo Lộc, Di Linh, Lâm Hà; diện tích trồng rau, hoa khoảng 23.800 ha tập trung tại Đà Lạt, Đơn Dương, Đức Trọng; chè, cà phê, rau, hoa ở Lâm Đồng đa dạng về chủng loại, có những loại giá trị phẩm cấp cao.

Đất có khả năng nông nghiệp còn lại tuy diện tích khá lớn nhưng nằm rải rác xa các khu dân cư, khả năng khai thác thấp vì bị úng ngập hoặc bị khô hạn, tầng đất mỏng có đá lộ đầu hoặc kết vón, độ màu mỡ thấp, hệ số sử dụng không cao... Trong diện tích đất lâm nghiệp, đất có rừng chiếm 60%, còn lại là đất trồng đồi trọc (khoảng 40%).

b. Tài nguyên rừng

Lâm Đồng có 617.815ha rừng với độ che phủ 63% diện tích toàn Tỉnh, trong đó có 355.357 ha rừng gỗ, 80.446 ha rừng tre nứa, 27.326 ha rừng trồng … Do mưa nhiều, khí hậu ẩm ướt và đất đai phù hợp nên các loài tre, nứa, lồ ô có tốc độ tái sinh rất nhanh sau khi khai thác. Rừng Lâm Đồng mang nhiều nét điển hình của thảm thực vật Việt Nam, rất đa dạng, có trên 400 loại gỗ khác nhau, trong đó có một số loại gỗ quý như pơmu xanh, cẩm lai, gõ thông 2 lá, 3 lá … và nhiều loại lâm sản khác.

c. Tài nguyên khoáng sản

Lâm Đồng là vùng đất có nhiều loại khoáng sản với trữ lượng lớn chưa được khai thác. Theo thống kê toàn Tỉnh có 25 loại khoáng sản, trong đó Bauxite, Bentonite, Kaolin, Diatomite và tham bùn có khả năng khai thác ở quy mô công nghiệp. Nổi bật nhất là quặng Bauxite với trữ lượng hơn 1tỷ tấn, chất lượng quặng khá tốt. 38 điểm quặng vàng (chủ yếu là vàng sa khoáng), 7 điểm

quặng saphia, 32 điểm mỏ thiếc sa khoáng với trữ lượng hàng chục ngàn tấn, 19 mỏ sét gạch ngói, … và các loại khoáng sản khác như caolanh (12 mỏ), Diatomite, Bentonite, đá granite, than bùn. Ngoài ra Lâm Đồng còn có một số mỏ nước khoáng tại các huyện Lạc Dương, Đức Trọng, Cát Tiên và Đạ Huoai.

d. Tài nguyên nước

Lâm Đồng là tỉnh nằm trong hệ thống sông Đồng Nai, có nguồn nước rất phong phú, mạng lưới suối khá dày đặc, tiềm năng thuỷ điện rất lớn, với 73 hồ chứa nước, 92 đập dâng. Sông suối trên địa bàn Lâm Đồng phân bố khá đồng đều, mật độ trung bình 0,6 km/km^2 với độ dốc đáy nhỏ hơn 1%. Phần lớn sông suối chảy từ hướng đông bắc xuống tây nam.

Do đặc điểm địa hình đồi núi và chia cắt mà hầu hết các sông suối ở đây đều có lưu vực khá nhỏ và có nhiều ghềnh thác ở thượng nguồn.Các sông lớn của tỉnh thuộc hệ thống sông Đồng Nai. Ba sông chính ở Lâm Đồng là: Sông Đa Dâng (Đạ Đờng), Sông La Ngà, Sông Đa Nhim.I.2. Điều kiện kinh tế xã hội.

a) Dân số

Dân số toàn tỉnh là 1.206,2 nghìn người, trong đó dân số nông thôn chiếm 62,4%, dân số thành thị chiếm 37,6%. Mật độ dân số 123 người/km^2. Lâm Đồng là miền đất hội tụ nhiều dân tộc anh, em trong cả nước với trên 40 dân tộc khác nhau cư trú và sinh sống, trong đó đông nhất người Kinh chiếm khoảng 77%, đến người K'Ho chiếm 12%, Mạ chiếm 2,5%, Nùng chiếm gần 2%, Tày chiếm 2%, Hoa chiếm 1,5%, Chu-ru 1,5% ..., còn lại các dân tộc khác có tỷ lệ dưới 1% sống thưa thớt ở các vùng xa, vùng sâu trong tỉnh.

b) Tăng trưởng GRDP 6 tháng đầu năm 2018

Tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn 6 tháng đầu năm 2018 theo giá so sánh 2010 đạt 18.196,7 tỷ đồng, tăng 8,85% so với cùng kỳ; tốc độ tăng trưởng 6 tháng cao nhưng chỉ chiếm khoảng 40% so với cả năm, trong đó ngành nông nghiệp khoảng 26% cho nên tốc độ tăng trưởng của 6 tháng đầu năm 2018 cũng chưa quyết định đến tăng trưởng của cả năm.

Tốc độ tăng tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) 6 tháng đầu các năm 2015, 2016, 2017, 2018

	Tốc độ tăng so với 6 tháng năm trước (%)			
	6 tháng năm 2015	**6 tháng năm 2016**	**6 tháng năm 2017**	**6 tháng năm 2018**
Tổng số	108,37	107,13	108,48	108,85
- Khu vực nông, lâm nghiệp, thuỷ sản	105,75	103,36	105,35	106,66
- Khu vực công nghiệp - xây dựng	108,24	106,07	108,65	107,65
+ Trong đó: Công nghiệp	107,79	104,88	109,21	107,87
- Khu vực dịch vụ	109,88	111,31	110,21	110,42
- Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm	111,08	97,71	105,38	108,92

- Khu vực I đạt 4.222,4 tỷ đồng, tăng 6,66%, đóng góp 1,58 điểm phần trăm trong mức tăng chung của GRDP. Thời gian vừa qua, các cấp, các ngành và các doanh nghiệp không ngừng cụ thể hóa việc vận dụng các cơ chế, chính sách của Trung ương và địa phương về nông nghiệp, nông dân và nông thôn như: Đổi mới công tác khuyến nông để bắt kịp sự phát triển của nền nông nghiệp hiện đại; đẩy mạnh liên kết sản xuất, tiêu thụ; thu hút đầu tư công nghiệp chế biến; bảo quản sau thu hoạch; nghiên cứu, áp dụng và nhân rộng các giải pháp thông minh trong nông nghiệp; các giải pháp tháo gỡ tình trạng "được mùa, mất giá"; bảo vệ thương hiệu nông sản; xây dựng chuỗi liên kết trong sản xuất- tiêu thụ; kiểm soát vật tư nông nghiệp kém chất lượng; cấp và gia hạn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nông dân; đặc biệt là chỉ đạo của Chính phủ yêu cầu Bộ Tài nguyên và Môi trường có giải pháp phù hợp để tháo gỡ vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận tài sản hình thành trên đất nông nghiệp cho người dân sản xuất nông nghiệp công nghệ cao trước ngày 01/9/2018 để người

dân yên tâm canh tác và tạo điều kiện thuận lợi trong việc tiếp cận nguồn vốn vay để đầu tư phat triển sản xuất ... góp phần tăng trưởng nông nghiệp của địa phương.

- Khu vực II đạt 4.015,8 tỷ đồng, tăng 7,65%, đóng góp 1,71 điểm phần trăm trong mức tăng chung của GRDP; trong đó ngành công nghiệp đạt 2.475,9 tỷ đồng, chiếm 61,7% trong KVII, tăng 7,87%, với mức đóng góp 1,08 điểm phần trăm. Với mục tiêu nhằm cơ cấu lại ngành công nghiệp cho phù hợp với chủ trương, chính sách và tình hình thực tế của địa phương; qua đó khắc phục những tồn tại, hạn chế, phát huy các thế mạnh về phát triển công nghiệp theo hướng chuyển dịch tăng trưởng, có chiều sâu. Lâm Đồng ưu tiên phát triển các ngành công nghiệp sản xuất và chế biến mang thế mạnh đặc trưng của tỉnh như chè, cà phê, điều, rau, quả, atiso, dược liệu, tơ tằm … Bên cạnh đó, địa phương cũng đưa ra 6 nhóm ngành công nghiệp trọng điểm được ưu tiên phát triển, đó là công nghiệp cơ khí, dệt may, vật liệu xây dựng, khai thác và chế biến khoáng sản, công nghiệp hóa chất - cao su - nhựa - dược phẩm và sản xuất thủy điện - điện gió - điện mặt trời. Trên cơ sở đó, Lâm Đồng phấn đấu đến năm 2020 sẽ đạt mục tiêu tỷ lệ lấp đầy 100% khu công nghiệp và 60% cụm công nghiệp trên địa bàn. Để thực hiện được mục tiêu này, các cấp, các ngành, các doanh nghiệp phải triệt để thực hiện các giải pháp như đổi mới cơ chế chính sách, đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, nâng cao chất lượng công tác lập quy hoạch, quản lý, giám sát, nâng cao hiệu lực quản lý nhà nước, phát triển và hoàn thiện kết cấu hạ tầng, phát triển nguồn nguyên liệu phục vụ sản xuất, phát triển khoa học công nghệ, nguồn nhân lực, đẩy mạnh công tác hỗ trợ doanh nghiệp nâng cao hiệu quả đầu tư và sản xuất kinh doanh.

- Khu vực III đạt 9.228,6 tỷ đồng, tăng 10,42% so với cùng kỳ, đóng góp 5,28 điểm phần trăm trong mức tăng chung của GRDP. Trong thời gian qua, Lâm Đồng phối hợp với Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Thuận thường xuyên tổ chức các hoạt động, sự kiện tiêu biểu hàng năm để các doanh nghiệp lữ hành

phối hợp tham gia nhằm thu hút khách du lịch, khai thác có hiệu quả những sản phẩm du lịch mới, độc đáo, đúng như với khẩu hiệu liên kết tam giác là "Chợ Sài Gòn - Biển Mũi Né - Hoa Đà Lạt"; qua đó, phát huy tiềm năng và lợi thế phát triển du lịch, phù hợp với tính đặc trưng "liên vùng" của du lịch tạo ra các hành trình chung không chỉ cạnh tranh với các địa phương trong nước mà còn đủ sức để thu hút khách nước ngoài.

- Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm đạt 729,9 tỷ đồng, tăng 8,92% so với cùng kỳ, với mức đóng góp 0,36% trong mức tăng GRDP. Thực hiện nhiệm vụ thu ngân sách nhà nước, các cấp, các ngành chủ động phối hợp chặt chẽ với cơ quan thu trên địa bàn, tăng cường thực hiện các biện pháp thu, đảm bảo tập trung đầy đủ, kịp thời các khoản thu vào ngân sách nhà nước và thực hiện điều tiết cho các cấp ngân sách chính xác, đúng quy định; với nhiều hình thức như: Thu tại quầy giao dịch của ngân hàng, qua các kênh giao dịch điện tử internet, ATM, POS, qua đó góp phần tập trung kịp thời các khoản thu của NSNN … Trong thời gian tới, các cấp, các ngành tiếp tục hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi và tháo gỡ nhanh chóng những khó khăn, vướng mắc cho các doanh nghiệp, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh và tăng thu cho ngân sách nhà nước của địa phương.

Tổng sản phẩm (GRDP) trên địa bàn 6 tháng đầu năm 2018 theo giá hiện hành đạt 25.900,6 tỷ đồng, tăng 10,19% so với cùng kỳ. Trong đó, khu vực I đạt 6.136 tỷ đồng; khu vực II đạt 5.891,1 tỷ đồng, tăng 12,13%; khu vực III đạt 12.834,5 tỷ đồng, tăng 11,85%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm đạt 1.039 tỷ đồng, tăng 10,26% so với cùng kỳ. Cơ cấu các ngành kinh tế: Khu vực I là 24,68%, Khu vực II là 23,7% và Khu vực III là 51,62%.

Tốc độ tăng trưởng 6 tháng tăng đạt mức tăng trưởng 8,85% về quy mô chỉ chiếm 40% của cả năm. Do vậy, để đạt mục tiêu tăng trưởng cả năm là 8,5 - 8,7%, yêu cầu các ngành, các cấp, các địa phương cần có các giải pháp cụ thể để tiếp tục thực hiện tái cơ cấu kinh tế, trọng tâm là tái cơ cấu nông nghiệp; phát

triển mạnh dịch vụ du lịch, chú trọng tạo ra các sản phẩm du lịch mới, hấp dẫn; phát triển có chọn lọc ngành công nghiệp; tập trung thực hiện các chương trình trọng tâm, các công trình trọng điểm địa phương.

c) Đầu tư

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội 6 tháng đầu năm 2018 đạt 7.467,9 tỷ đồng, tăng 6,48% so với cùng kỳ. Trong đó, vốn do Trung ương quản lý đạt 167,6 tỷ đồng, tăng 6,05% so với cùng kỳ.

* Phân theo nguồn vốn:

Vốn đầu tư thực hiện thuộc nguồn vốn nhà nước đạt 1.429,4 tỷ đồng, tăng 6,59% so với cùng kỳ, chủ yếu thực hiện các chương trình mục tiêu, các ngành kinh tế có ưu thế của địa phương và xây dựng cơ sở hạ tầng về lĩnh vực thủy lợi, giao thông, giáo dục, y tế…và các công trình trọng điểm tạo điều kiện phát triển kinh tế xã hội của tỉnh.

Vốn đầu tư thực hiện thuộc khu vực ngoài nhà nước đạt 5.855,9 tỷ đồng, tăng 6,5% so với cùng kỳ, chiếm 78,41% trong tổng vốn. Trong đó, vốn đầu tư của các tổ chức, doanh nghiệp ngoài nhà nước đạt 1.439 tỷ đồng, tăng 5,34% và vốn đầu tư của hộ dân cư đạt 4.416,9 tỷ đồng, tăng 6,89% so với cùng kỳ.

Nguồn vốn thuộc khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 182,6 tỷ đồng, tương đương 8 triệu USD, tăng 4,82% so với cùng kỳ, chiếm 2,45% trong tổng vốn, chủ yếu thực hiện các khoản mục đầu tư mua sắm máy móc thiết bị không qua XDCB, bổ sung vốn lưu động và sửa chữa nâng cấp tài sản cố định của các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.

Tổng vốn đầu tư thực hiện

	Ước thực hiện 6 tháng năm 2018 (Triệu đồng)	**So với 6 tháng năm 2017 (%)**
Tổng vốn đầu tư phát triển	**7.467,9**	**106,48**

	Ước thực hiện 6 tháng năm 2018 (Triệu đồng)	**So với 6 tháng năm 2017 (%)**
1. Vốn nhà nước	1.429,4	106,59
Vốn Trung ương quản lý	167,6	106,05
Vốn địa phương quản lý	1.261,8	106,66
2. Vốn ngoài quốc doanh	5.855,9	106,50
3. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài	182,6	104,82

* Phân theo khoản mục đầu tư:

Vốn xây dựng cơ bản đạt 5.662,9 tỷ đồng, tăng 5,71% so với cùng kỳ, chiếm 75,83% tổng vốn. Vốn đầu tư mua sắm tài sản cố định dùng cho sản xuất không qua xây dựng cơ bản 1.110,4 tỷ đồng, tăng 12,13% so với cùng kỳ, chiếm 14,87% tổng vốn. Vốn đầu tư bổ sung vốn lưu động 419,5 tỷ đồng, tăng 2,4% so với cùng kỳ, chiếm 1,54% tổng vốn.

d) Tình hình hoạt động của doanh nghiệp

Đăng ký kinh doanh: 6 tháng đầu năm 2018, số doanh nghiệp thành lập mới 416 doanh nghiệp, với số vốn đăng ký 2.653 tỷ đồng, giảm 9% về số doanh nghiệp và giảm 2% về vốn đăng ký so với cùng kỳ, bình quân đạt 6,4 tỷ đồng/doanh nghiệp; số đơn vị trực thuộc (chi nhánh, văn phòng đại diện, địa điểm kinh doanh) đăng ký hoạt động là 397 đơn vị, tăng 119% so với cùng kỳ.

Về tình hình hoạt động, giải thể doanh nghiệp: Số doanh nghiệp đăng ký tạm ngừng hoạt động 174 doanh nghiệp, tăng 4,8%; giải thể 73 doanh nghiệp, tăng 37,7% so với cùng kỳ.

Tình hình thu hút vốn đầu tư trong nước: Có 21 dự án được cấp mới với tổng vốn đầu tư đăng ký 858,41 tỷ đồng, quy mô diện tích 307,6 ha; có 40 dự án được điều chỉnh nội dung dự án đầu tư; thu hồi 04 dự án, với tổng vốn đăng ký 196,84 tỷ đồng, quy mô diện tích 224,11 ha.

Tình hình thu hút đầu tư nước ngoài: Tính đến ngày 20/6/2018 Có 02 dự án được cấp mới với tổng vốn đầu tư đăng ký 122,52 tỷ đồng, quy mô diện tích 3,19 ha; có 12 dự án được điều chỉnh nội dung dự án đầu tư, bằng 66,67% về số dự án, bằng 85,59% về vốn và tăng 52,05% về diện tích.

e) Thương mại, dịch vụ

1. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng

Dự ước tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 6/2018 đạt 3.901,3 tỷ đồng, tăng 11,95% so với cùng kỳ. Trong đó, kinh tế nhà nước đạt 313,8 tỷ đồng, tăng 28,85%; kinh tế ngoài nhà nước đạt 3.534,9 tỷ đồng, tăng 10,43% (kinh tế cá thể đạt 2.506,6 tỷ đồng, tăng 11,61; kinh tế tư nhân đạt 1.027,8 tỷ đồng, tăng 7,67%) và kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đạt 52,6 tỷ đồng, tăng 29,82% so với cùng kỳ. Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 06 tháng đầu năm 2018 đạt 23.107,4 tỷ đồng, tăng 13,27% so với cùng kỳ và đạt 44,78% kế hoạch năm. Trong đó, kinh tế nhà nước đạt 1.958,9 tỷ đồng, tăng 24,37%; kinh tế ngoài nhà nước đạt 20.840,6 tỷ đồng, tăng 12,18% (kinh tế cá thể đạt 14.919,7 tỷ đồng, tăng 10,48%; kinh tế tư nhân đạt 5.918,3 tỷ đồng, tăng 16,71%) và kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đạt 307,9 tỷ đồng, tăng 23,99% so với cùng kỳ.

- *Tổng mức bán lẻ hàng hóa* tháng 6/2018 ước đạt 2.643 tỷ đồng, tăng 13,23% so với cùng kỳ. Trong đó, kinh tế nhà nước đạt 157,6 tỷ đồng, tăng 38,28%; kinh tế ngoài nhà nước đạt 2.436,1 tỷ đồng, tăng 11,61%; kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đạt 49,3 tỷ đồng, tăng 31,4% so với cùng kỳ. Một số nhóm hàng chủ yếu như nhóm phương tiện đi lại (kể cả phụ tùng) đạt 271 tỷ đồng, tăng 85,29%; nhóm đồ dùng, dụng cụ, trang thiết bị gia đình đạt 342,6 tỷ đồng, tăng 14,26%; nhóm lương thực, thực phẩm đạt 1.901,3 tỷ đồng, tăng 10,74%. Dự ước tổng mức bán lẻ hàng hóa 06 tháng đầu năm 2018 đạt 15.970,6 tỷ đồng, tăng 12,46% so với cùng kỳ. Trong đó, kinh tế nhà nước đạt 915,1 tỷ đồng, tăng 31,44%; kinh tế ngoài nhà nước đạt 14.768,8 tỷ đồng, tăng 11,24%;

kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đạt 286,7 tỷ đồng, tăng 25,52% so với cùng kỳ. Một số nhóm hàng chủ yếu như phương tiện đi lại (kể cả phụ tùng) đạt 1.757,6 tỷ đồng, tăng 67,17%; nhóm đồ dùng, dụng cụ, trang thiết bị gia đình đạt 1.971,9 tỷ đồng, tăng 29,42%; nhóm gỗ và vật liệu xây dựng đạt 1.065,6 tỷ đồng, tăng 28,37%.

- *Doanh thu dịch vụ khác (trừ ăn uống, lưu trú và lữ hành)* tháng 6/2018 ước đạt 412,5 tỷ đồng, tăng 11,13%; trong đó, doanh thu dịch vụ nghệ thuật, vui chơi và giải trí đạt 255,9 tỷ đồng, tăng 15,03%; doanh thu dịch vụ kinh doanh bất động sản đạt 60,8 tỷ đồng, tăng 5,64% so với cùng kỳ. Dự ước doanh thu dịch vụ khác (trừ ăn uống, lưu trú và lữ hành) 06 tháng đầu năm 2018 đạt 2.525 tỷ đồng, tăng 14,05%; trong đó, doanh thu dịch vụ nghệ thuật, vui chơi và giải trí đạt 1.575,4 tỷ đồng, tăng 17,71%; doanh thu dịch vụ kinh doanh bất động sản đạt 377 tỷ đồng, tăng 8,66% so với cùng kỳ.

- *Doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống* tháng 6/2018 ước đạt 841,7 tỷ đồng, tăng 8,52% so với cùng kỳ. Trong đó, doanh thu dịch vụ lưu trú đạt 99,7 tỷ đồng, tăng 8,19%; doanh thu dịch vụ ăn uống đạt 742 tỷ đồng, tăng 8,57% so với cùng kỳ. Tổng lượt khách ngủ qua đêm tại các cơ sở lưu trú đạt 428,2 nghìn lượt khách, tăng 12,7% (khách trong nước đạt 401 nghìn lượt khách, tăng 12,75%; khách quốc tế đạt 27,2 nghìn lượt khách, tăng 11,86%). Dự ước doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống 06 tháng đầu năm 2018 đạt 4.592,4 tỷ đồng, tăng 15,72% so với cùng kỳ. Trong đó, doanh thu dịch vụ lưu trú đạt 590,9 tỷ đồng, tăng 12,91%; doanh thu dịch vụ ăn uống đạt 4.001,5 tỷ đồng, tăng 16,15% so với cùng kỳ. Tổng lượt khách ngủ qua đêm tại các cơ sở lưu trú đạt 2.217,1 nghìn lượt khách, tăng 16% (khách trong nước đạt 2.024,8 nghìn lượt khách, tăng 18,15%; khách quốc tế đạt 192,3 nghìn lượt khách, giảm 2,68%).

- *Doanh thu du lịch lữ hành* tháng 6/2018 ước đạt 4,1 tỷ đồng, tăng 0,49% so với cùng kỳ; tổng số khách do các cơ sở lữ hành phục vụ đạt 5.732 lượt khách, tăng 5,97%. Dự ước doanh thu du lịch lữ hành 06 tháng đầu năm 2018

đạt 19,4 tỷ đồng, tăng 14,36% so với cùng kỳ; tổng số khách do các cơ sở lữ hành phục vụ đạt 28.319 lượt khách, tăng 8,19%.

2. Vận tải, bưu chính viễn thông

- Doanh thu hoạt động vận tải, kho bãi và dịch vụ hỗ trợ vận tải ước tháng 6/2018 đạt 514,5 tỷ đồng, tăng 3,1% so với cùng kỳ; trong đó, doanh thu vận tải đường bộ đạt 320,9 tỷ đồng, tăng 9,22%; doanh thu vận tải hàng không đạt 168,4 tỷ đồng, bằng 93,48%; doanh thu kho bãi và các hoạt động hỗ trợ vận tải đạt 25,3 tỷ đồng, tăng 0,53% so với cùng kỳ. Dự ước doanh thu hoạt động vận tải, kho bãi và dịch vụ hỗ trợ vận tải 6 tháng đầu năm 2018 đạt 2.935,6 tỷ đồng, tăng 11,79% so với cùng kỳ; trong đó, doanh thu vận tải đường bộ đạt 1.843,5 tỷ đồng, tăng 12,36%; doanh thu vận tải hàng không đạt 948,4 tỷ đồng, tăng 12,16%; doanh thu kho bãi và các hoạt động hỗ trợ vận tải đạt 143,6 tỷ đồng, tăng 2,91% so với cùng kỳ.

- Vận tải hành khách tháng 6/2018 ước đạt 3.139,1 nghìn hành khách, tăng 13,25% và luân chuyển đạt 373,8 triệu hành khách.km, tăng 2,95% so với cùng kỳ; trong đó: vận tải hành khách đường bộ ước đạt 3.057,9 nghìn hành khách, tăng 13,69% và luân chuyển đạt 327,2 triệu hành khách.km, tăng 5,35%; vận tải hành khách hàng không đạt 75,4 nghìn hành khách, bằng 98,25% và luân chuyển đạt 46,6 triệu hành khách.km, bằng 88,75%. Dự ước vận tải hành khách 6 tháng đầu năm 2018 đạt 19.033,5 nghìn hành khách, tăng 10,13% và luân chuyển đạt 2.414,2 triệu hành khách.km, tăng 10,27% so với cùng kỳ; trong đó: vận tải hành khách đường bộ ước đạt 18.572,8 nghìn hành khách, tăng 10,08% và luân chuyển đạt 2.156,8 triệu hành khách.km, tăng 10,12%; vận tải hành khách hàng không đạt 426,1 nghìn hành khách, tăng 12,87% và luân chuyển đạt 257,4 triệu hành khách.km, tăng 11,55%.

- Khối lượng hàng hoá vận chuyển đường bộ tháng 6/2018 ước đạt 1.068,5 nghìn tấn, tăng 26,8% và luân chuyển đạt 151,3 triệu tấn.km, tăng 9,86% so với cùng kỳ. Dự ước khối lượng hàng hoá vận chuyển đường bộ 6 tháng đầu năm

2018 đạt 5.925,2 nghìn tấn, tăng 19,12% và luân chuyển đạt 844,2 triệu tấn.km, tăng 8,07% so với cùng kỳ.

- Doanh thu hoạt động bưu chính viễn thông tháng 6/2018 ước đạt 193,8 tỷ đồng, bằng 95,26% so với cùng kỳ. Số thuê bao điện thoại phát triển mới ước đạt 27.019 thuê bao; trong đó, thuê bao di động đạt 26.869 thuê bao, thuê bao cố định đạt 150 thuê bao. Số thuê bao internet phát triển mới đạt 5.485 thuê bao. Dự ước doanh thu hoạt động bưu chính viễn thông 6 tháng đầu năm 2018 đạt 1.004,8 tỷ đồng, bằng 94,97% so với cùng kỳ. Số thuê bao điện thoại phát triển mới ước đạt 139.286 thuê bao; trong đó, thuê bao di động đạt 138.435 thuê bao, thuê bao cố định đạt 851 thuê bao. Số thuê bao internet phát triển mới đạt 24.941 thuê bao.

II. Quy mô của dự án.

II.1 Đánh giá xu hướng của du lịch nghỉ dưỡng

Tuy kinh tế khó khăn, đi du lịch vẫn còn là một thói quen của đông đảo ngườidân các quốc gia. Đóng góp 6% cho tổng GDP toàn thế giới, ngành du lịch năm 2017 có số lượt khách quốc tế là hơn 1 tỷ lượt khách và dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng với tốc độ 3,3% để đạt mức 1,8 tỷ lượt khách năm 2030. Trong đó, đáng lưu ý là các thị trường mới nổi sẽ đạt mức tăng trưởng gấp đôi so với trước và chiếm hơn một nửa lượng khách du lịch - ước tính với con số khách đến riêng các thị trường này đạt 1 tỷ lượt vào năm 2030.

Nhu cầu về sản phẩm du lịch sẽ có sự thay đổi, khách du lịch đang trong xu hướng thay đổi hành vi từ kiểu "viếng thăm, ngắm cảnh" thông thường tới các điểm đến mà muốn tìm hiểu sâu hơn về các giá trị và cuộc sống của bản địa nhằm phát triển bản thân cá nhân của chính mình Các hình thức này đang được gọi chung là du lịch vì sức khỏe (tinh thần và tâm trí - Wellness Tourism).

Công nghệ phục vụ du lịch cũng có sự thay đổi do đặc tính di chuyển cao, các dịch vụ xúc tiến, bán sản phẩm du lịch cũng sẽ đòi hỏi sự thay đổi theo yêu

cầu của sản phẩm với mức độ phản hồi ngay lập tức để tạo sự hài lòng và thoải mái cho khách. Một con số thống kê nhanh sơ bộ cho biết giao dịch bán hàng qua mạng trên toàn thế giới năm 2012 đạt 524 tỷ USD, tăng trưởng với tốc độ 8,4% và còn được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng cao hơn nữa- 9,5-10% trong giai đoạn 5 năm tới đây.

Đi sâu vào các đặc thù của xu hướng du lịch, có thể lưu ý thêm một số điểm như sau của thị trường khách quốc tế:

Thứ nhất: Cơ cấu nguồn khách sẽ ngày càng đa dạng:

- Về khả năng chi tiêu: du lịch đang ngày càng phổ biến, không chỉ những người giàu có từ các tỉnh thành như Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng…hay nước phát triển mới đi du lịch mà tất cả các tầng lớp khác, từ nhiều quốc gia khác nhau cũng tham gia ngày càng đông đảo;

- Về độ tuổi: người già, người mới nghỉ hưu đi du lịch ngày càng nhiều nên cần có những chương trình đặc biệt phục vụ nhu cầu về nghỉ dưỡng cho đối tượng khách này.

- Về nhân thân: số người độc thân đi du lịch ngày càng tăng.

- Về giới tính: Những thay đổi về vai trò và trách nhiệm trong gia đình khiến

khách hàng là phụ nữ ngày càng tăng, yêu cầu các cơ sở có những cải tiến, bổ sung các trang thiết bị, vật dụng và các dịch vụ, lịch trình phù hợp với nhu cầu của nữ thương nhân.

- Về loại hình: ngày càng nhiều những nhóm gia đình đăng ký đi du lịch với

sự tham gia của đầy đủ các thành viên của cả ba thế hệ trong gia đình, đặc biệt các dịp lễ, cuối tuần và kỳ nghỉ hè của trẻ em.

Thứ hai: Xu hướng chọn các dịch vụ, hàng hoá bền vững, có nhãn sinh

thái, thân thiện với môi trường.

- Đây là xu hướng của khách du lịch quốc tế đến Việt Nam, nhất là khách đến từ, các nước châu Âu, Bắc Mỹ, Nhật, Thái Lan. Họ có ý thức và nhu cầu cao về an toàn và sức khoẻ, ngày càng nhiều người muốn quay về với thiên nhiên. Vì vậy, cần triển khai thực hiện và tập trung tuyên truyền cho những chương trình, dịch vụ thân thiện với môi trường.

Thứ ba: ngày càng nhiều người sử dụng thời gian nhàn rỗi và thu nhập để nghỉ ngơi và hưởng thụ các dịch vụ có lợi cho sức khoẻ và sắc đẹp. Đáp ứng xu hướng này, cần tạo những khu vực không hút thuốc lá, không bán và phục vụ rượu mạnh, bổ sung các thực đơn tăng cường rau, củ, quả chứng minh được nguồn gốc, các món ăn ít béo, đường, calo hoặc ít carbohydrate, các đồ uống ít calo và ít cafein, tăng cường tổ chức câu lạc bộ sức khoẻ với những dụng cụ, thiết bị thể thao, phòng tập yoga, sân tennis, bể bơi, bể sục, phòng tắm nước khoáng, ngâm thuốc bắc, nơi phơi nắng hoặc các phòng mát xa... ; các dịch vụ du lịch kết hợp chữa bệnh thời đại như các bệnh gut, tiểu đường, tim mạch ..v.v.

Thứ tư: Xu hướng ngày càng tăng nhu cầu khách lựa chọn chương trình du lịch có sự kết hợp giữa các loại hình du lịch.

Ví dụ: nghỉ biển kết hợp với hội nghị, du lịch khen thưởng kết hợp thăm dò thị trường, du lịch nghỉ dưỡng ngắn ngày kết hợp với casino..v.v. đòi hỏi các cơ sở đa dạng hoá các sản phẩm như tạo chương trình nghỉ ngơi tham quan di tích lịch sử kết hợp thăm trang trại trồng rau, chè và cây ăn quả, tổ chức các hoạt động giải trí trên biển.

Thứ năm: xu hướng chọn tour du lịch tự thiết kế, đặt chỗ qua mạng; tự lựa chọn dịch vụ, không đi theo tour trọn gói.

Du lịch mang tính cá nhân nhiều nhất là dịch vụ ăn uống. Vì vậy các

doanh nghiệp lữ hành, vận chuyển, khách sạn thường kết hợp tổ chức các chương trình chỉcung ứng một phần dịch vụ du lịch như Hãng Hàng không quốc gia Việt Nam (Vietnam Airlines) đã tổ chức khá thành công gói sản phẩm Free and Easy chỉ gồm vé máy bay, dịch vụ đón tiễn sân bay và 3 đêm khách sạn. Nếu có nhu cầu, khách có thể tiếp tục mua tour lẻ và các dịch vụ khác tại điểm đến. Như vậy, để hỗ trợ thúc đẩy xu hướng này, cần hỗ trợ nâng cao năng lực tiếp cận thị trường của các doanh nghiệp, cơ quan xúc tiến du lịch bằng các công cụ cập nhật theo đời sống hiện đại như các mạng mobile, mạng xã hội như Facebook, Twitter…

Thứ sáu: Xu hướng đi nghỉ rời xa những nơi đô thị ồn ào, đến những nơi yên tỉnh, biệt lập. Đây là một xu hướng khiến các điểm du lịch ở các vùng xa trung tâm đô thị ngày càng đông khách. Như vậy, xuất khẩu của dịch vụ du lịch có tiềm năng lớn cho những vùng sâu vùng xa và đặc biệt khả năng cùng hỗ trợ xúc tiến thương mại. Trong thời gian tới cần chú trọng hơn tới xu thế du lịch vì sức khỏe, vì xu hướng này hiện chưa được nhìn nhận một cách thích đáng trong các chiến lược phát triển du lịch của tỉnh, vùng và cả nước. Theo đó cần đẩy mạnh liên kết vùng theo chuỗi cung ứng, hình thành các mô hình giúp phát triển sản phẩm du lịch mới: du lịch văn hóa, du lịch chăm sóc sức khỏe cá nhân, du lịch MICE, du lịch tàu biển, định vị du lịch cho từng khu vực.

Ngoài ra, trên thế giới hình thức "du lịch trải nghiệm" cũng được khai thác và phát triển khá lâu. Trong nhiều năm trở lại đây hình thức du lịch hấp dẫn này cũng đang trở thành xu thế không chỉ của các bạn trẻ mà còn dành cho các gia đình ở mọi lứa tuổi. Theo chia sẻ của các hướng dẫn viên du lịch thì du khách đi du lịch theo hình thức du lịch trải nghiệm thích thú và lựa chọn nhiều hơn cả.

Vì du khách không chỉ được đến những địa điểm mới với cảnh sắc thiên nhiên tuyệt đẹp mà du khách còn được quan sát ở cự ly gần, được trực tiếp hòa mình vào đời sống của người dân địa phương thông qua các hoạt động lao động

như: bắt cá, làm bánh, trồng trọt, chăm sóc, thu hoạch hoa màu và thậm chí là nấu ăn..., ngủ nghỉ tại nơi khám phá.

Những chuyến đi như vậy thực sự mang lại những trải nghiệm vô cùng khó quên đối với tất cả mọi người. Loại hình du lịch trải nghiệm này được nhiều người yêu thích cũng bởi vì đi du lịch mà không bị gò bó theo một chương trình khép kín hay đơn thuần là nghỉ dưỡng, ngủ và nghỉ như đi Tour du lịch truyền thống. Không điều gì có thể tuyệt vời hơn khi bản thân chúng ta được nhìn, được ngắm, được cầm, nắm, được tận mắt chứng kiến và kiểm chứng mọi thứ.

Và đặc biệt du lịch trải nghiệm còn mang đến cho du khách, đặc biệt là các lứa tuổi học trò những bài học bổ ích mang lại, từ những hoạt động dân dã, mang đến sự gần gũi với cuộc sống bình yên trong bối cảnh đô thị hóa mạnh mẽ như hiện nay.

II.2. Quy mô đầu tư của dự án

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	ĐVT
I	**Xây dựng**	**1.500.000**	
1	Khu nhà hàng	250	m^2
2	Khu nhà Karaoke	200	m^2
3	Khu Spa- massage	350	m^2
4	Khu quán Café	150	m^2
5	Khu nhà chăm sóc sức khỏe	500	m^2
6	Bãi đậu xe	350	m^2
7	Khu nhà nghỉ dưỡng	6.000	m^2
8	Khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải	950	m^2
9	Giao thông nội bộ	1.000	m^2
10	Khu trồng cây xanh	788.050	m^2
11	Khu hồ nước	700.000	m^2
12	Khu condotel nghỉ dưỡng	2.200	m^2

III. Địa điểm xây dựng- Hình thức đầu tư:

1. Địa điểm xây dựng

Dự án: Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Hồ Pró - Đơn Dương.

Địa điểm thực hiện dự án: Xã Pró, huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

- Tây Bắc giáp xã Quảng Lập
- Đông Nam giáp Ninh Thuận
- Phía Đông giáp Đất Rừng
- Phía Tây Nam giáp xã Ka Don

Nhận xét về địa điểm xây dựng dự án:

- Địa điểm này đảm bảo các điều kiện cơ bản cho việc xây dựng dự án mới, phù hợp với đặc điểm về quy hoạch và kế hoạch phát triển nghỉ dưỡng.

- Điều kiện kinh tế xã hội bảo đảm phù hợp cho công việc kinh doanh, giao dịch, tiếp cận thị trường.

- Tuy nhiên do mới bắt đầu hình thành nên hạ tầng cơ sở chưa thể hoàn chỉnh ngay khi bắt đầu thực hiện Dự án.

2. Hình thức đầu tư.

Dự án đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

IV. Nhu cầu sử dụng đất của dự án:

Chi tiết quy hoạch nhu cầu sử dụng đất của dự án được thể hiện trong giai đoạn quy hoạch 1/500 của dự án.

Bảng phân tích nhu cầu sử dụng đất của dự án

TT	Nội dung	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)

TT	Nội dung	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Khu nhà hàng	250	0,02%
2	Khu nhà Karaoke	200	0,01%
3	Khu Spa- massage	350	0,02%
4	Khu quán Café	150	0,01%
5	Khu nhà chăm sóc sức khỏe	500	0,03%
6	Bãi đậu xe	350	0,02%
7	Khu nhà nghỉ dưỡng	6.000	0,40%
8	Khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải	950	0,06%
9	Giao thông nội bộ	1.000	0,07%
10	Khu trồng cây xanh	788.050	52,54%
11	Khu hồ nước	700.000	46,67%
12	Khu condotel nghỉ dưỡng	2.200	0,15%
Tổng cộng		1.500.000	100%

V. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.

✓ ***Giai đoạn xây dựng.***

Nhân công lao động trong quá trình xây dựng: nguồn lao động dồi dào và vật liệu xây dựng đều có tại địa phương và trong nước nên nguyên vật liệu và các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện dự án là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Trang thiết bị cho dự án được lựa chọn từ các nhà cung cấp uy tín trong nước và quốc tế. Trong giai đoạn thực hiện quá trình xây dựng, chúng tôi tiến hành việc lựa chọn nhà thầu cung cấp trang thiết bị tốt nhất.

✓ ***Giai đoạn hoạt động.***

- Các máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu phục vụ sản xuất của dự án sau này tương đối thuận lợi, hầu hết đều có thể tận dụng nguồn vật liệu tại địa phương và trong địa bàn tỉnh Lâm Đồng. Đồng thời, máy móc được huy động từ nhiều nơi trên địa bàn tỉnh và giao thông thuận tiện nên rất dễ dàng cho việc thuê, mua máy móc, thiết bị và nguyên vật liệu phục vụ cho vận hành của dự án.

- Khi dự án đi vào hoạt động, các công trình hạ tầng trong khu vực dự án sẽ đáp ứng tốt các yêu cầu để dự án đi vào vận hành.

Ảnh mang tính chất minh họa. (Nguồn từ Internet).

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

I. Phân tích qui mô đầu tư.

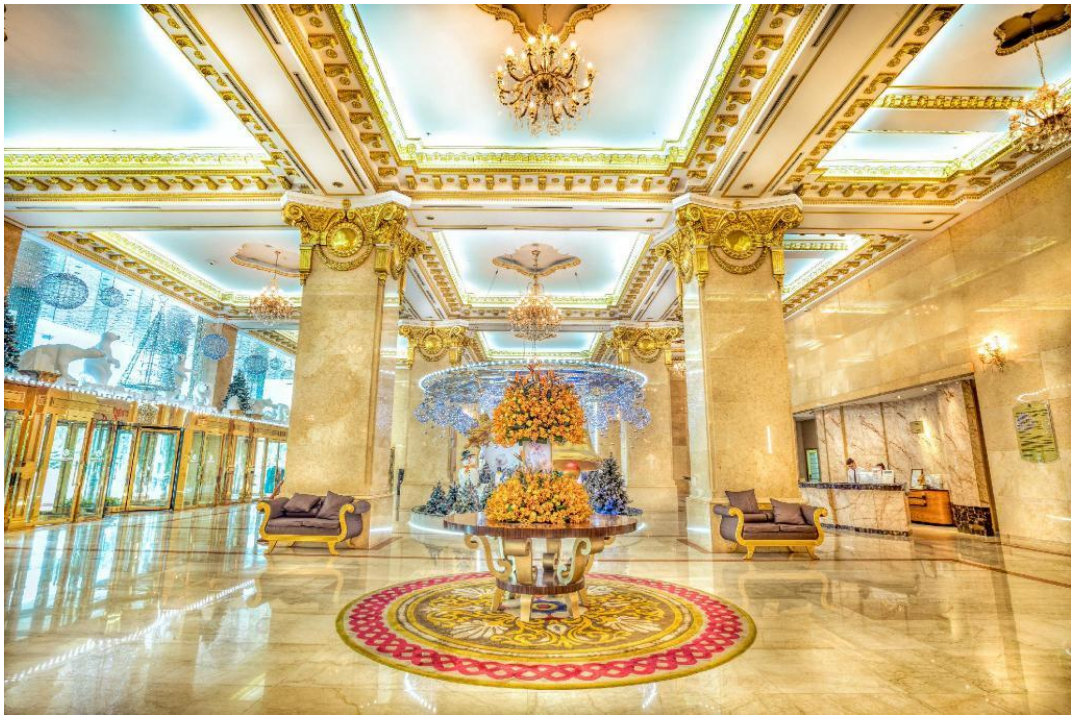
Bảng tổng hợp quy mô công trình của dự án

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	ĐVT
I	**Xây dựng**	**1.500.000**	
1	Khu nhà hàng	250	m^2
2	Khu nhà Karaoke	200	m^2
3	Khu Spa- massage	350	m^2
4	Khu quán Café	150	m^2
5	Khu nhà chăm sóc sức khỏe	500	m^2
6	Bãi đậu xe	350	m^2
7	Khu nhà nghỉ dưỡng	6.000	m^2
8	Khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải	950	m^2
9	Giao thông nội bộ	1.000	m^2
10	Khu trồng cây xanh	788.050	m^2
11	Khu hồ nước	700.000	m^2
12	Khu condotel nghỉ dưỡng	2.200	m^2

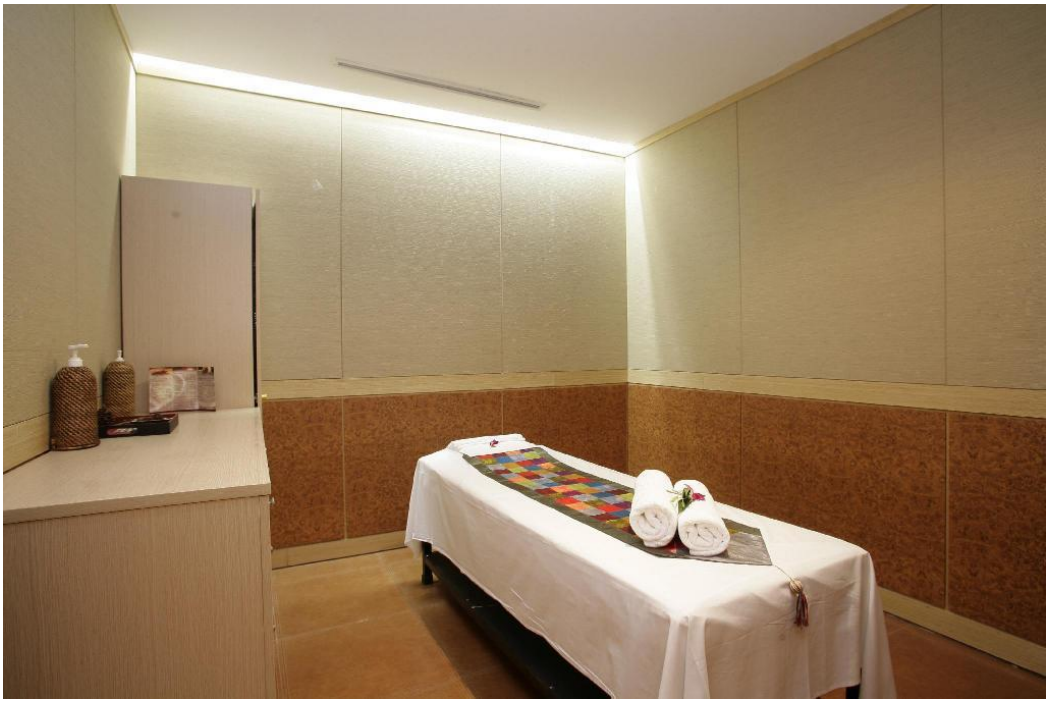
II. Phân tích lựa chọn phương công nghệ áp dụng.

II.1 Khu Condotel nghỉ dưỡng

Khái niệm Condotel (condo-hotel) được tạo thành bởi 2 từ condominium (căn hộ cao cấp) và hotel (khách sạn), có nghĩa là căn hộ khách sạn hay khách sạn căn hộ đều được. Căn hộ khách sạn, khách sạn căn hộ, căn hộ nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch…còn là cách gọi tên khác nhau của Condotel.



Về hình thức, Condotel hoạt động như một khách sạn và được quản lý vận hành khắt khe theo tiêu chuẩn cao cấp. Bên trong được trang bị đầy đủ tiện ích của một căn hộ, như: bếp, quầy bar, phòng khách, phòng ngủ…



Với chức năng vừa là căn hộ, vừa là khách sạn nên cách thức quản lý và vận hành mô hình căn hộ khách sạn Condotel sẽ mang cả 2 hình thái như sau:

Condotel có chức năng của một khách sạn bởi: Condotel có hệ thống đặt phòng và các dịch vụ khách sạn khác như hồ bơi, câu lạc bộ sức khỏe, hộp đêm, nhà hàng, cửa hàng, dịch vụ thư tín và dịch vụ phòng 24/24. Điểm khác của Condotel với khách sạn đó là: Condotel cho phép khách mua hoàn toàn quyền sở hữu căn hộ để nghỉ dưỡng và cho thuê.

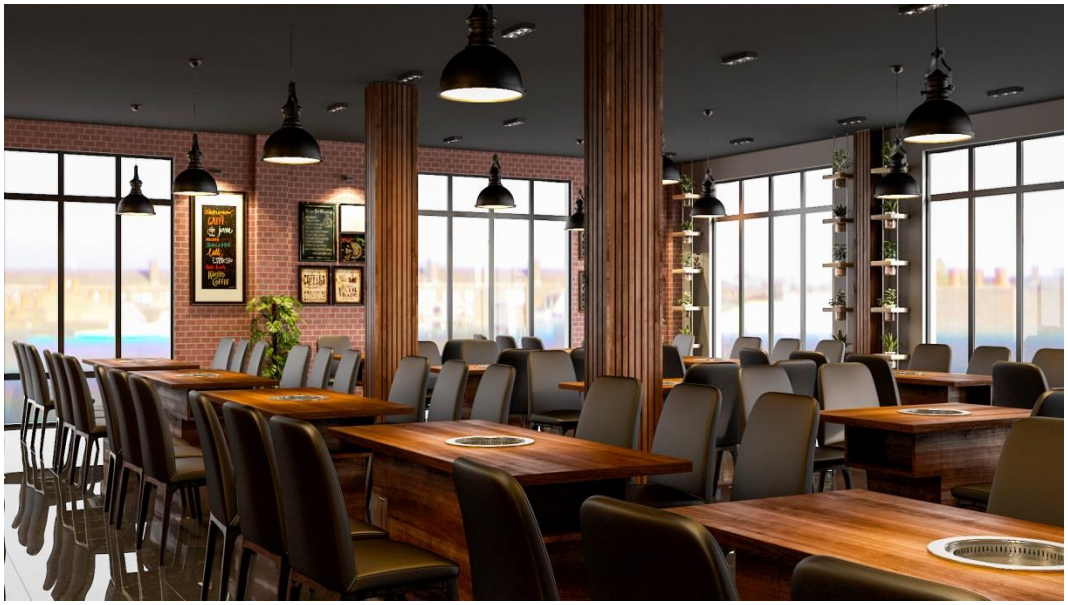
Khách sạn nghỉ dưỡng Condotel có đầy đủ chức năng của một căn hộ cao cấp

Condotel có chức năng của một căn hộ vì: Khách sạn căn hộ được thiết kế với đầy đủ các tiện ích bếp, phòng khách, phòng ngủ,…với đầy đủ dụng cụ nấu nướng và cho du khách có thể đi chợ và trải niệm phong cách sống như chính ngôi nhà của mình.

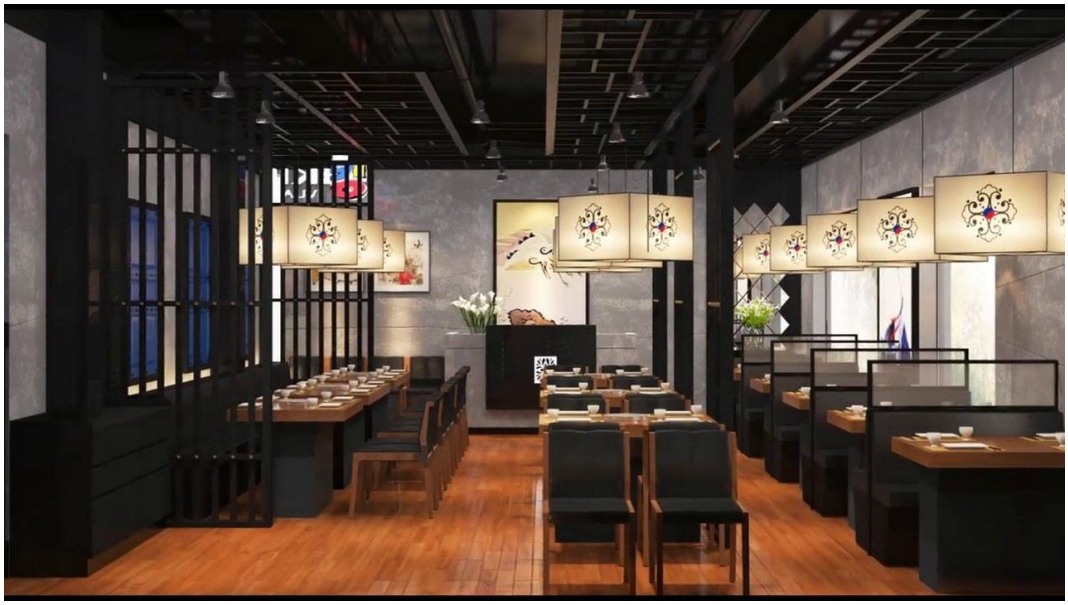
Tuy nhiên Condotel khác căn hộ thông thường ở chỗ nó cần phải có một đơn vị đứng ra quản lý và điều hành các vấn đề về việc cho thuê lại và hoạt động hàng ngày của khách sạn.

II.2 Nhà hàng BBQ

Yêu cầu đầu tiên khi thiết kế nhà hàng BBQ đó là tìm biện pháp xử lý khói phát sinh. Sử dụng các thiết bị hút khói nhằm giảm tối đa số lượng khói, tránh ảnh hưởng đến thực khách ngồi ăn. Bố trí các thiết bị hút khói ở gần các máy nướng để đảm bảo công năng của nó.



Tuy nhiên, một lưu ý nhỏ ở đây là không bố trí các thiết bị hút khói ở quá gần bếp nướng vì như vậy sẽ tạo cảm giác không tốt đối với các thực khách. Khoảng cách tốt nhất từ thiết bị hút khói nhà hàng BBQ đến bếp nướng là tầm 1m. Ngoài ra, đường ống hút khói cần được bố trí khoa học, tốt nhất là giấu vào các góc trần nhà hàng để tránh mất mỹ quan.



Đồ ăn nóng cũng như các thiết bị nướng đặt trực tiếp trên bàn, khi thiết kế quán nướng BBQ cần đặc biệt lưu tâm đến việc nên sử dụng bàn ăn chịu nhiệt tốt. Sử dụng các loại bàn ăn bằng chất liệu gỗ chịu nhiệt để tránh sức nóng từ các thiết bị. Ngoài ra màu sắc bàn, ghế ăn nhà hàng BBQ nên nữa chọn các tông màu gỗ trầm: nâu, xám để tạo cảm giác mát mẻ khi thực khách ngồi ăn nướng.

Thiết kế nội thất nhà hàng BBQ thường dùng ánh sáng trắng hoặc vàng. Với ánh sáng vàng sẽ ấm cúng hơn. Ánh sáng trắng đem tới cảm giác sáng rõ hơn. Nhưng cũng có những nhà hàng chọn ánh sáng đỏ hoặc cam,… tùy theo ý thích của chủ đầu tư.

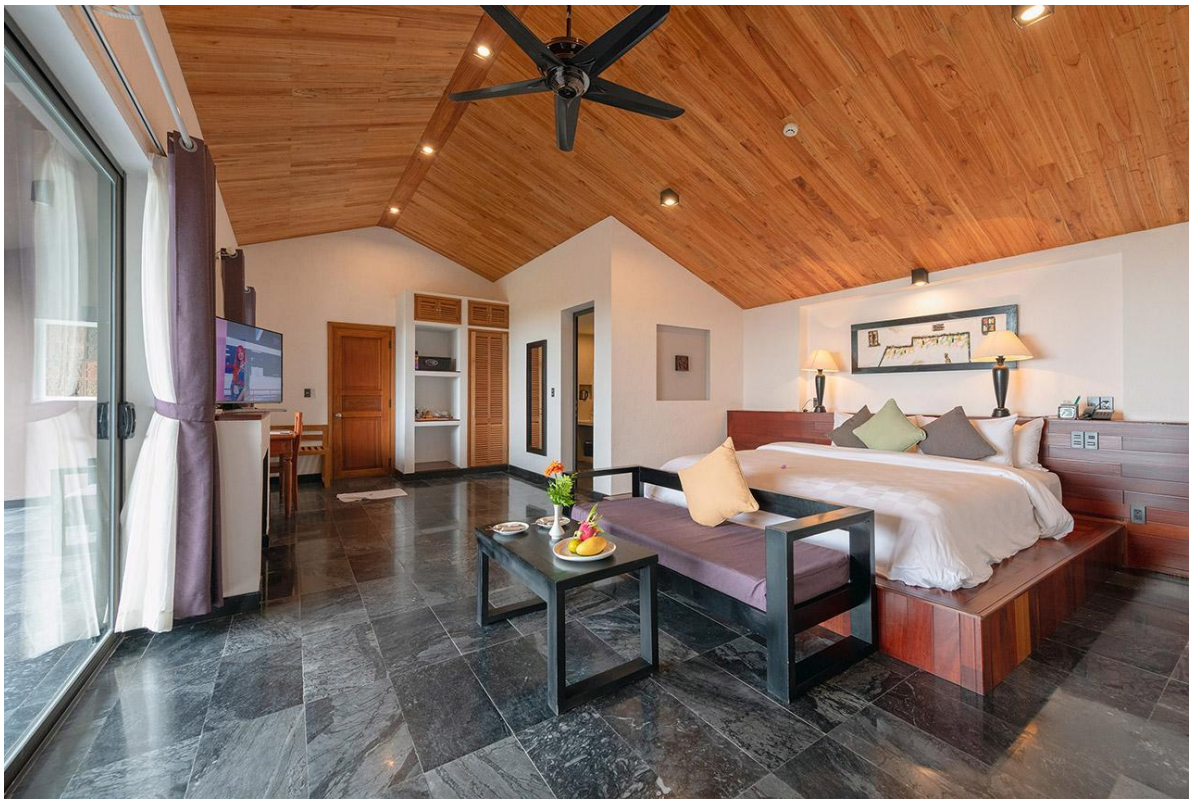
Thiết kế những chiếc đèn treo, đèn thả sắc màu là điểm nhấn tạo nên thẩm mỹ cho nhà hàng. Cộng thêm các chi tiết cây xanh, tranh ảnh trang trí khác thêm phần nổi bật.

II.3. Khu nhà nghỉ dưỡng

Với lợi thế là không gian, cảnh quan môi trường trong lành là cơ sở để phát triển khu nghỉ dưỡng – Resort, kết hợp với các dịch vụ khác lý tưởng cho việc đi du lịch, nghỉ dưỡng, hoặc những buổi picnic, dã ngoại,...

Sự kết hợp giữa du lích sinh thái và du lịch nghỉ dưỡng sẽ mang tới cho du khách một không gian sống động, tươi mới nhưng cũng yên tĩnh và đầy trầm lắng.

Mỗi khu nghỉ dưỡng đều có tầm nhìn hướng ra hồ, hòa mình với thiên nhiên thanh bình và biệt lập hoàn toàn với bên ngoài.



Phong cách bài trí trang nhã, tinh tế kết hợp cùng những ô cửa sổ lớn, mở ra không gian sinh thái bên ngoài.

Du khách sẽ được tắm mình trong không gian xanh mát của cây cỏ lẫn bầu trời trong lành, không ồn ào, không công việc, không khói bụi,... du khách sẽ hoàn toàn được thư giãn.

II.4 Spa

Dịch vụ spa sẽ mang đến cho khách hàng các sự lựa chọn tin cậy, những lợi ích spa có thể đem lại cho khách hàng đó là:

– Giảm Stress: khách hàng có thể giải tỏa căng thẳng bằng cách đắm mình trong tiếng nhạc du dương và làn nước mát với tinh dầu thoang thoảng, dễ chịu.

– Giải độc cơ thể: các chất độc nằm sâu bên trong cơ thể sẽ dần dần được loại bỏ dưới tác dụng của tinh dầu, hạn chế chứng đau và viêm khớp, giúp cân bằng thể lực bằng các động tác massage và xông hơi.

– Có lợi cho hệ tim mạch: phương pháp dưỡng khí giúp khách hàng điều hòa nhịp thở và ổn định nhịp tim, phương pháp massage giúp lưu thông mạch máu rất tốt cho hệ tim mạch.

– Giảm nguy cơ ung thư: thân nhiệt của khách hàng luôn trong trạng thái cao khi tắm spa giúp cải thiện hệ miễn dịch, thúc đẩy quá trình đào thải những hóa chất gây ung thư như Natri (sodium), alcohol, nicotine, …

– Cho giấc ngủ ngon: Một giấc ngủ ngon được hình thành bởi nhiều yếu tố, trong đó sức khỏe và tinh thần thoải mái là yếu tố quyết định.

II.5 Khu chăm sóc sức khỏe

Khu chăm sóc sức khỏe và khu điều trị chăm sóc sức khỏe bằng đông y do bác sĩ bác sĩ nổi tiếng chăm sóc sức khỏe cho khách lưu trú do các y bác sĩ điều hành và sử dụng hệ thống Member chuyên về nghỉ dưỡng và chăm sóc sức khỏe cho khắp thế giới hiện nay.

Dịch vụ Medical Spa do tập đoàn lớn quản lý và bán Member, khách đến đây sẽ tận hưởng chăm sóc sức khỏe và làm trẻ trong thời gian lưu trú từ 1 đến 2 tuần tăng cường khỏe mạnh và trẻ đẹp hơn khi rời khu nghỉ mát do kỹ thuật làm trẻ hóa của Tập đoàn Hàn Quốc.

Tận khưởng dịch vụ hoàn thiện tuyết đối và cao nhất, đây là khu phát triển dịch vụ hàng đầu nhắm vào giới khách thượng lưu của Việt nam và các khách hàng thượng lưu trên thế giới đến chăm sóc sức khỏe và làm việc.

Dịch vụ chăm sóc sức khỏe nghỉ dưỡng với những lợi ích:

✔Là dịch vụ nằm trong chuỗi dự án nâng cấp với mục tiêu mang tới cho khách hàng một lối sống văn minh hiện đại biết trân trọng và bảo vệ sức khỏe, theo xu thế toàn cầu.

✔ Dịch vụ bao gồm khám chữa bệnh và dịch vụ "destination spa" chăm sóc sức khỏe cho khách trong và ngoài nước tới nghỉ dưỡng.

✔Dịch vụ tập trung vào các gói khám sức khỏe tổng quát, thẩm mỹ nha khoa, kiểm tra sức khỏe sinh sản toàn diện, phẫu thuật thẩm mỹ, gói khám bệnh cho người già, tầm soát sàng lọc ung thư.

Du lịch chăm sóc sức khỏe là một thuật ngữ đã quen thuộc với các hãng du lịch và phương tiện truyền thông quốc tế.

“ Cảm nhận khác biệt đến từ Điều Dưỡng Chuyên Nghiệp ”

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng.

Chủ đầu tư sẽ thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai theo quy định hiện hành. Ngoài ra, dự án cam kết thực hiện đúng theo tinh thần chỉ đạo của các cơ quan ban ngành và luật định.

II. Các phương án kiến trúc.

Trên cơ sở hiện trạng khu vực dự án, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án dựa trên các thông số được tính toán trong phần thiết kế quy hoạch. Trong đó, tính toán lưu lượng thoát nước mặt của từng khu vực dự án, chọn tuyến thoát nước mặt của khu vực, xác định điểm đấu nối. Thiết kế tuyến thu và thoát nước mặt, chọn vật liệu và các thông số hình học của tuyến.

Ngoài ra, sau khi được duyệt phương án kiến trúc, sẽ thiết kế những khu phụ phục vụ cho việc xử lý nước thải, rác thải.

- San nền: Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.

- Cấp nước: Tiến hành xin nguồn cấp nước cho khu vực, khi tiến hành xây dựng hàng rào và trạm kỹ thuật riêng đảm bảo các vấn đề tiêu chuẩn cho dự án theo tiêu chuẩn của khu dự án.

- Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện

+ Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV

+ Lưới điện: Xây dựng các pha độc lập nhằm đảm bảo an toàn về điện và tránh rủi ro trong quá trình vận hành điện toàn khu.

- Thoát nước bẩn và vệ sinh môi trường: Toàn bộ hệ thống thoát nước bẩn sẽ được gom theo đường ống riêng, dẫn về trạm xử lý chất thải xử lý các chi tiêu ô nhiễm đạt quy chuẩn cho phép trước khi đổ ra hệ thống xử lý môi trường và đạt chuẩn của ngành môi trường.

- Rác thải được tập trung và đưa đến các bãi rác đã được quy hoạch.

- Đặc biệt dự án sẽ hướng tới yếu tố con người trong vấn đề vệ sinh môi trường để tạo ra hiệu quả cao nhất và cũng thống nhất mở rộng hình ảnh tích cực của một khu Resort cao cấp.

- Cây xanh: Tổ chức trồng các loại cây xanh: Cây tạo dáng, thảm hoa, thảm cỏ, tiểu cảnh. Đặc biệt lưu tâm phủ xanh những chỗ bị san gạt.

- Hệ thống giao thông: thực hiện đường nội bộ dự án.

- Hệ thống điều hòa trung tâm: Hệ thống tập trung thích hợp cho từng loại phòng. Khách có thể tự điều chỉnh tại phòng ngủ. Các chỗ công cộng phải được điều chỉnh khi đông người và tắt bớt ở một số nơi không có nhu cầu.

- Hệ thống PCCC trung tâm: Gồm chuông báo cháy, bộ dò khói và nhiệt tự động, phải nghe rõ trong toàn bộ tòa nhà, bố trí các ống tự động được gắn liền vào tường, các ống này được nối đến từng phòng ngủ, nguồn nước cứu hỏa phía ngoài, bình dập lửa xách tay ở những vị trí quan trọng, lớp phủ amiant chịu nhiệt trong nhà bếp

Ngoài ra dự án sẽ tiến hành lắp đặt các hệ thống khác như:

- Hệ thống trung tâm liên lạc trung tâm.

- Hệ thống camera.

- Hệ thống lọc nước.

- Các hệ thống kỹ thuật theo tiêu chuẩn khác.

- Hệ thống tự động hóa trong quản lý và trong điều hành kỹ thuật chung.

III. Phương án xây dựng công trình.

- Có hai phương án thi công chính thường được áp dụng trong xây dựng các công trình đó là thi công đồng thời và thi công cuốn chiếu. Thi công đồng thời nghĩa là toàn bộ các hạng mục đều được triển khai cùng một lúc, thi công cuốn chiếu nghĩa là thi công tuần tự các hạng mục theo tiến độ.

- Khu vực xây dựng dự án có một diện tích rộng, hơn nữa các hạng mục và tổ hợp hạng mục có những khoảng cách tương đối lớn mặt bằng thi công tương đối rộng nên báo cáo đề xuất sử dụng phương án thi công đồng thời đối với dự án.

- Việc triển khai cùng lúc các hạng mục xây dựng, lắp đặt sẽ đảm bảo rút ngắn thời gian thi công, giảm chi phí quản lý, giám sát công trường, các chi phí khác, sớm đưa công trình vào sử dụng sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao.

- Do tính chất và qui mô của dự án rất lớn nên sẽ không có một giải pháp cố định cho toàn bộ công trình mà sử dụng giải pháp kết hợp để triển khai trên công trường.

- Vận hành thử: được thực hiện với tất cả các thiết bị, máy móc,...

Theo quy định của Luật xây dựng, căn cứ điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân, người quyết định đầu tư, chủ đầu tư xây dựng công trình quyết định lựa chọn một trong các hình thức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình sau đây:

- Chủ đầu tư thuê tổ chức tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;

- Chủ đầu tư xây dựng công trình trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình.

IV. Phương án tổ chức thực hiện.

Dự án chủ yếu sử dụng lao động của địa phương. Đối với lao động chuyên môn nghiệp vụ, dự án sẽ tuyển dụng và lên kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho con em trong vùng để từ đó về phục vụ dự án trong quá trình hoạt động sau này.

Chủ đầu tư trực tiếp quản lý triển khai thực hiện và thành lập bộ phận điều hành hoạt động của dự án theo mô hình sau.

Nhân dự dự kiến:

ĐVT: 1.000 VNĐ

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	20.000	240.000	51.600	291.600
2	Ban quản lý, điều hành	2	12.000	288.000	61.920	349.920
3	Đội ngũ y bác sĩ	12	10.000	1.440.000	309.600	1.749.600
4	Nhân viên	35	8.000	3.360.000	722.400	4.082.400
	Cộng	**50**	**50.000**	**5.328.000**	**1.145.520**	**6.473.520**

V. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý dự án.

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quý IV/2020
2	Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý V/2020
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý V/2020
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất.	Quý I/2021
5	Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật	Quý III/2021
6	Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT	Quý III/2021
7	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý III/2021
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý III/2021 Đến Quý I/2023

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG – GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ YÊU CẦU AN NINH QUỐC PHÒNG

I. CÁC QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN SAU ĐƯỢC DÙNG ĐỂ THAM KHẢO

Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 23 tháng 6 năm 2013.

Nghị định số 19/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14 tháng 2 năm 2015 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Quyết định số 35/QĐ-BKHCNMT của Bộ trưởng Bộ Khoa học Công nghệ và Môi trường ngày 25/6/2002 về việc công bố Danh mục tiêu chuẩn Việt Nam về môi trường bắt buộc áp dụng.

I.1. CÁC TIÊU CHUẨN VỀ MÔI TRƯỜNG ÁP DỤNG CHO DỰ ÁN

+) Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt – QCVN 14:2008/BTNMT

Giá trị các thông số ô nhiễm làm cơ sở tính toán giá trị tối đa cho phép trong nước thải sinh hoạt

TT	Thông số	Đơn vị	Giá trị C	
			A	B
1.	pH	–	5 - 9	5 - 9
2.	BOD_5 (20 ^0C)	mg/l	30	50
3.	Tổng chất rắn lơ lửng (TSS)	mg/l	50	100
4.	Tổng chất rắn hòa tan	mg/l	500	1000
5.	Sunfua (tính theo H_2S)	mg/l	1.0	4.0
6.	Amoni (tính theo N)	mg/l	5	10
7.	Nitrat (NO_3^-)(tính theo N)	mg/l	30	50
8.	Dầu mỡ động, thực vật	mg/l	10	20
9.	Tổng các chất hoạt động bề mặt	mg/l	5	10
10.	Phosphat (PO_4^{3-}) (tính theo P)	mg/l	6	10
11.	Tổng Coliforms	MPN/ 100 ml	3.000	5.000

+) Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh– QCVN 05:2013/BTNMT.

Giá trị giới hạn các thông số cơ bản trong không khí xung quanh

Đơn vị: Microgam trên mét khối (µg/m^3)

TT	Thông số	Trung bình 1 giờ	Trung bình 8 giờ	Trung bình 24 giờ	Trung bình năm
1	SO_2	350	-	125	50
2	CO	30.000	10.000	-	-
3	NO_2	200	-	100	40
4	O_3	200	120	-	-
5	Tổng bụi lơ lửng (TSP)	300	-	200	100
6	Bụi PM_{10}	-	-	150	50
7	Bụi $PM_{2,5}$	-	-	50	25
8	Pb	-	-	1,5	0,5
Ghi chú: dấu (-) là không quy định					

I.2 CÁC TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

Bảng 7. Phân tích nguồn gây tác động và đối tượng bị tác động môi trường

Giai đoạn	Nguồn tác động	Đối tượng bị tác động	Quy mô tác động
Giai đoạn chuẩn bị	- Giải phóng mặt bằng. - Vận chuyển đất đá thải - Tiếng ồn, bụi trong quá trình san lấp	- Nhân dân xung quanh và công nhân xây dựng	- Tác động đến một số hộ dân xung quanh.
Giai đoạn xây dựng	- Vận chuyển vật liệu và hoạt động xây dựng, hoạt động của máy xây dựng. - Hoạt động của công nhân trên công trường.	- Ảnh hưởng đến chất lượng không khí và nguồn nước tại các kênh mương trong khu vực dự án. - Gây ách tắc giao	- Tác động trong toàn bộ khu vực dự án và các tuyến đường vận chuyển - Nước thải sinh hoạt khoảng 6 m^3/ngđ. - Lưu lượng nước mưa

Giai đoạn	Nguồn tác động	Đối tượng bị tác động	Quy mô tác động
	Bụi - Rác thải sinh hoạt. - Rác thải xây dựng:	thông. - Xuất hiện các vấn đề về an ninh xã hội	và nước thải xây dựng.
Giai đoạn vận hành	Nước thải sinh hoạt.	- Nước thải chứa nhiều loại vi khuẩn gây bệnh là nguy cơ gây phát tán mầm bệnh - Tăng nguy cơ mắc bệnh cộng đồng	- Dân cư xung quanh. - Cán bộ vận hành dự án.
	Khí thải	Tác động đến toàn bộ môi trường xung quanh dự án.	- Dân cư xung quanh. - Cán bộ nhân viên tại dự án
	Chất thải rắn	- Tác động đến cán bộ nhân viên tại dự án. - Nếu quản lý, bảo quản, lưu trữ và xử lý không đảm bảo sẽ là nguồn phát sinh mầm bệnh ra môi trường bên ngoài.	- Dân cư xung quanh. - Cán bộ nhân viên tại dự án.

I.2.1. Các nguồn gây ô nhiễm và các tác động trong quá trình thi công

Tác động trong quá trình thi công xây dựng dự án chủ yếu như sau:

❖ ***Tác động đến môi trường không khí***

Công tác đào đắp đất công trình, xúc đất, vận chuyển đất đào và vật liệu xây dựng, phối trộn xi măng, san nền, xây dựng các khối công trình… trên quy mô toàn bộ khu vực dự án có thể gây tác động đến không khí, một số tác động cơ bản là:

- ***Ô nhiễm do khí thải phát sinh từ các phương tiện vận tải***

Quá trình thi công xây dựng chủ yếu là vận chuyển nguyên vật liệu và xây dựng cơ sở hạ tầng gồm hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện, các công trình chính bên trong, kho bãi và các công trình phụ trợ khác. Về mặt kỹ thuật, nguồn gây ô nhiễm bụi và khí độc trong giai đoạn này thuộc loại nguồn mặt, loại nguồn có tính biến động cao, có khả năng gây ô nhiễm môi trường không khí khu vực với đặc trưng là rất khó kiểm soát, xử lý và khó xác định theo định lượng nồng độ và tải lượng ô nhiễm..

Hoạt động của các phương tiện này sẽ thải ra môi trường một lượng khói thải chứa các chất ô nhiễm không khí. Thành phần khí thải chủ yếu là CO_x, NO_x, SO_x, cacbonhydro, aldehyd, bụi.

- ***Ô nhiễm do khí thải phát sinh từ các phương tiện thi công***

Hoạt động thi công xây dựng khu vực dự án sẽ sử dụng một số lượng lớn các phương tiện thi công trong đó phần lớn các phương tiện cơ giới như: máy đào, máy ủi, máy đóng cọc…, Các phương tiện này sẽ sử dụng dầu DO để hoạt động nên sẽ phát sinh các chất khí như CO, SO_2, NO_x, VOC và bụi.

- ***Các chất hữu cơ bay hơi (VOCs)***

Các hợp chất dễ bay hơi có trong thành phần của sơn, chúng rất dễ bay hơi vào trong không khí khi sơn. *VOCs* có thể gây nhiễm độc cho con người, có thể gây kích thích các cơ quan hô hấp và có thể gây ung thư đột biến. Dưới ánh sáng mặt trời chúng có thể kết hợp với NO_x tạo thành ozon hay những chất ôxy hoá khác mạnh hơn. Các chất này có thể gây rối loạn hô hấp, đau đầu, nhức mắt và gây tác hại cho các loại thực vật.

- ***Khí thải phát sinh từ hoạt động lưu trữ chất thải trong giai đoạn xây dựng***

Chất thải sinh hoạt trong giai đoạn xây dựng bao gồm chất thải rắn sinh hoạt, nước thải sinh hoạt được lưu trữ tại khu vực Dự án. Các khí ô nhiễm phát sinh từ nguồn thải này chủ yếu là metan, H_2S, mùi hôi. Các loại khí thải này phát sinh với khối lượng tương đối ít, do lượng chất thải sinh hoạt dễ phân hủy gây mùi phát sinh trong giai đoạn xây dựng là không lớn (thức ăn phục vụ công nhân được mua đem từ bên ngoài vào, không tổ chức nấu ăn tại công trường). Ngoài ra chủ dự án bố trí các phương tiện thu gom, lưu trữ chất thải rắn, nước thải thích hợp phục vụ dự án nên giảm thiểu tối đa các tác động có thể phát sinh.

- ***Tác động từ quá trình đổ bê tông, nhựa nóng***

Đổ bê tông, nhựa nóng chủ yếu thực hiện trong công đoạn trải nhựa đường trong khu vực nội bộ của dự án. Bê tông nhựa nóng là hỗn hợp cấp phối gồm: đá, cát, bột khoáng và nhựa đường được nung và trộn ở nhiệt độ từ 140^0C ÷ 160^0C. Với nhiệt độ của bê tông nhựa khi được trải ra mặt đường sẽ làm gia tăng nhiệt độ không khí tại khu vực trải, đồng thời mùi nhựa đường khi bị nóng chảy gây khó chịu và độc hại (gây ung thư phổi) khi hít phải. Chính vì vậy, những công nhân làm việc trong quá trình trải nhựa đường cần phải trang bị thiết bị bảo hộ lao động (áo, quần và ủng) và khẩu trang hoạt tính để bảo vệ sức khỏe.

❖ ***Tác động đến môi trường nước***

- *Nước thải sinh hoạt*:

Trong quá trình thi công, có khoảng 100 công nhân (giai đoạn số công nhân đông nhất của dự án) ở lại trong khu vực xây dựng để bảo vệ vật liệu xây dựng, thiết bị xây dựng. Nước thải chủ yếu từ hoạt động sử dụng nước sinh hoạt phục vụ tắm rửa, giặt quần áo cho các công nhân này. Lượng nước sử dụng ước tính cho mỗi công nhân trung bình khoảng 60-100 lít/ngày (TCXDVN 33:2006), như vậy lượng nước cấp cho lượng công nhân này khoảng 6 m^3/ngày. Ngoài ra, lượng nước cấp cho vệ sinh cho khoảng 100 công nhân lao động khác trong khu vực dự án khoảng 60 lít/người/ngày tương ứng khoảng 6 m^3/ngày. Lượng nước

thải thải ra ngoài khoảng 6 m^3/ngày ngày đêm (được tính bằng 100% lượng nước cấp 6 m^3/ngày).

Nước thải sinh hoạt cùng với các chất bài tiết có chứa nhiều loại vi sinh vật gây bệnh. Chất bài tiết được định nghĩa là phân và nước tiểu trong đó có chứa nhiều mầm bệnh truyền nhiễm dễ dàng lây lan từ người bệnh đến người khỏe mạnh. Lượng chất hữu cơ của phân và nước tiểu có thể đánh giá qua các chỉ tiêu BOD_5 hoặc các chỉ số tương tự (COD và TOC).

- *Nước rửa xe cơ giới :*

Nguồn nước thải phát sinh trong giai đoạn xây dựng chủ yếu là nước thải từ nước súc rửa, vệ sinh các dụng cụ thi công như máy trộn bê tông, bàn chè, thước, bay, thùng xô đựng vữa…, nước vệ sinh các phương tiện giao thông (xe máy của công nhân, xe vận chuyển nguyên vật liệu) trước khi ra công trường. Lượng nước này vào khoảng 3 m^3/ngày. Nhà thầu sẽ thu gom về hố lắng cặn trước khi cho tự thấm.

- *Nước mưa chảy tràn*:

Với cường độ mưa tương đối cao, lượng nước mưa này có thể bị nhiễm bẩn bởi dầu, mỡ, vụn vật liệu xây dựng trong thời gian xây dựng. Lượng nước mưa chảy tràn trên bề mặt dự án nếu không được thoát hợp lý có thể gây ứ đọng, cản trở quá trình thi công và gây xói mòn đất, ngập úng cục bộ cho khu vực.

Mặc dù có một số tác động tiêu cực nhất định đến môi trường nước trong quá trình thi công xây dựng, song đây không phải là các tác động liên tục và xuyên suốt tiến trình hoạt động của dự án. Các tác động này sẽ tự biến mất sau khi công trình được thi công hoàn tất.

❖ ***Đánh giá tác động của chất thải rắn***

Chất thải rắn phát sinh trong quá trình xây dựng bao gồm chất thải rắn từ hoạt động xây dựng và rác thải sinh hoạt của công nhân làm việc tại công trường.

- *Chất thải rắn xây dựng*

Trong quá trình xây dựng dự án, chất thải rắn chủ yếu trong giai đoạn này

là các loại nguyên vật liệu xây dựng phế thải, rơi vãi như gạch ngói, xi măng, sắt thép phế liệu...

Thành phần của chất thải này là các chất vô cơ, bền về hóa học, ít độc hại đối với môi trường và khi hoàn thành công trình, các chất thải này được thu dọn, trả lại nhà cung cấp và một phần mang san lấp. Nhìn chung tác động không đáng kể vì thực tế mua đủ theo nhu cầu của dự án. Các chất thải phát sinh như gỗ vụn, vỏ bao xi măng,... không tận dụng được sẽ được Chủ đầu tư thu gom và giao cho đơn vị có chức năng xử lý.

- *Chất thải rắn sinh hoạt*

Theo mức tính trung bình lượng chất thải rắn sinh hoạt của một người lao động trên công trường là 0,5 kg/ngày. Ở thời điểm cao nhất số công nhân xây dựng tập trung ở công trường khoảng 100 người thì lượng rác thải ra là 50 kg rác/ngày Chất thải rắn sinh hoạt chứa 60 – 70% chất hữu cơ và 30 – 40% các chất khác và đặc biệt còn có thể chứa nhiều vi khuẩn và mầm bệnh, ảnh hưởng đến sức khỏe công nhân. Tuy vậy, lượng chất thải sinh hoạt này không nhiều và không thường xuyên, nếu được quản lý tốt thì cũng không gây ảnh hưởng đáng kể.

- *Chất thải rắn nguy hại*

Trong giai đoạn thi công xây dựng công trình, dầu mỡ thải phát sinh từ quá trình quá trình bảo dưỡng, sửa chữa các phương tiện thi công. Lượng dầu mỡ thải phát sinh tùy thuộc vào các yếu tố sau:

- Số lượng phương tiện, thiết bị thi công;
- Lượng dầu nhớt thải ra từ các phương tiện thi công;
- Chu kỳ thay nhớt và bảo dưỡng.

Ngoài ra, một lượng chất thải rắn cần quan tâm là các vỏ thùng sơn gốc dầu trong giai đoạn cuối của quá trình xây dựng. Lượng thùng sơn này không nhiều, chỉ sinh ra khi sơn các hàng rào hành lang bảo vệ, cầu thang thoát hiểm. Lượng thùng sơn này ước tính (theo các công trình khác tương đương) khoảng 100 vỏ thùng loại 50 kg. Như vậy, tổng lượng vỏ thùng sơn là 500 kg. Vỏ thùng sơn tập trung vào cuối giai đoạn xây dựng, khi công trình đi vào cuối giai đoạn hoàn tất. Do đó, lượng chất thải rắn này rất dễ quản lý và xử lý.

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn thi công dự án gồm có 3 loại là phế thải vật liệu xây dựng, chất thải rắn sinh hoạt và chất thải nguy hại. Nếu các

thành phần này không được thu gom, xử lý hợp lý (đặc biệt là chất thải nguy hại) sẽ gây tác động lên sức khỏe công nhân và chất lượng môi trường như môi trường đất, nước mặt và nước ngầm. Do vậy, chủ đầu tư sẽ kết hợp với đơn vị thi công để có các biện pháp quản lý tốt nguồn ô nhiễm này.

❖ ***Tác động đến tài nguyên – môi trường đất***

Trong quá trình thi công, hoạt động đào xúc đất thi công các hố móng của công trình làm thay đổi chiều sâu lớp đất, tác động này là không thể tránh khỏi.

Các loại chất thải rắn sinh hoạt và xây dựng sản sinh ra trong quá trình thi công công trình cũng như trong quá trình khai thác dự án, nếu như không có các biện pháp thu gom, phân loại và bố trí nơi tập trung hợp lý cũng sẽ gây ra những ảnh hưởng xấu đến môi trường xung quanh cũng như môi trường đất...

❖ ***Tác động đối với các điều kiện kinh tế xã hội khác***

- ***Giao thông***

Việc bắt đầu tiến hành xây dựng các hạng mục công trình của dự án với quy mô khá lớn sẽ làm gia tăng mật độ của các phương tiện giao thông, chuyên chở đất và nguyên vật liệu xây dựng, điều động thêm máy móc thiết bị, tập kết thêm công nhân,... Nếu không có sự kết hợp hài hòa và việc sắp xếp cũng như quản lý khoa học thì các công đoạn sẽ gây ra ảnh hưởng lẫn nhau và ít nhiều sẽ gây ra các ảnh hưởng đến môi trường. Lưu lượng xe cộ vận tải dẫn đến công trường sẽ tăng lên một cách đáng kể, từ đó sẽ gia tăng thêm bụi bặm, tiếng ồn, các ô nhiễm nhiệt cũng như tai nạn lao động.

- ***Tai nạn lao động***

Cũng giống như bất cứ một công trường xây dựng với quy mô lớn nào, công tác an toàn lao động là vấn đề đặc biệt quan tâm từ các nhà thầu cho đến người lao động trực tiếp thi công trên công trường. Các vấn đề có khả năng phát sinh ra tai nạn lao động có thể bao gồm:

- Các chất ô nhiễm môi trường có khả năng làm ảnh hưởng xấu đến sức khỏe của người lao động trên công trường. Một vài ô nhiễm tùy thuộc vào thời gian

và mức độ tác dụng có khả năng làm ảnh hưởng nặng đến người lao động, gây choáng váng, mệt mỏi, thậm chí ngất xỉu và cần được cấp cứu kịp thời;

- Công trường thi công sẽ có nhiều phương tiện vận chuyển ra vào có thể dẫn đến các tai nạn do bản thân các xe cộ này;

- Không thực hiện tốt các quy định về an toàn lao động khi làm việc với các loại cần cẩu, thiết bị bốc dỡ...

- Các tai nạn lao động từ các công tác tiếp cận với điện như công tác thi công hệ thống điện, va chạm vào các đường dây điện dẫn ngang qua đường, bão gió gây đứt dây điện...

- Khi công trường thi công trong những ngày mưa thì khả năng gây ra tai nạn lao động còn có thể tăng cao: đất trơn dẫn đến sự trượt ngã cho người lao động và các đống vật liệu xây dựng, các sự cố về điện dễ xảy ra hơn, đất mềm và dễ lún sẽ gây ra các sự cố cho người và các máy móc thiết bị thi công...

- ***Khả năng cháy nổ***

Quá trình thi công xây dựng một công trình lớn sẽ nảy sinh nhiều nguyên nhân có thể dẫn đến cháy nổ: Nếu các công nhân làm việc bất cẩn (*hút thuốc, đốt lửa...*) thì khả năng gây cháy có thể xảy ra.

Các nguồn nhiên liệu (*dầu DO*) thường có chứa trong công trường dù ít cũng là một nguồn gây cháy nổ.

Sự cố cháy nổ khác nữa có thể phát sinh là từ các sự cố về điện.

I.2.2. Các nguồn gây ô nhiễm và các tác động khi dự án đi vào hoạt động

❖ ***Ô nhiễm môi trường không khí***

Nước thải có ảnh hưởng trực tiếp đến vệ sinh môi trường trong khu vực dự án gây ảnh hưởng đến môi trường lân cận.

Nước thải sinh hoạt: Nước thải sinh hoạt phát sinh ở dự án chủ yếu là nước từ nhà vệ sinh, nước rửa tay chân của cán bộ công nhân viên và khách cư trú. Nước thải này có hàm lượng hữu cơ cao, lượng cặn lơ lửng lớn và mang nhiều mầm bệnh, có khả năng gây ô nhiễm hữu cơ, làm giảm lượng oxy hòa tan rất

quan trọng cho hệ thủy sinh vật ở vùng nước tiếp nhận. Hàm lượng hữu cơ trong nước thải sinh hoạt sau một thời gian tích lũy sẽ lên men, phân hủy, tạo ra các khí, mùi và màu đặc trưng, ảnh hưởng đến mỹ quan môi trường.

Nước mưa chảy tràn cuốn trôi các chất ô nhiễm bề mặt từ khu vực xây dựng xuống các con suối cận kề.

❖ ***Ô nhiễm môi trường không khí***

Nguồn phát sinh khí thải của dự án phát sinh từ các hoạt động sau:

Tác động không khí do hoạt động giao thông;

- Thu gom, xử lý nước thải sơ bộ và tập trung.

- Hoạt động thu gom, tồn trữ, vận chuyển rác thải sinh ra các khí ô nhiễm như: NH_3, H_2S, CH_4, mercaptan, bụi, CO, NO_x, SO_x.

Ô nhiễm do tiếng ồn

Khi Dự án đi vào vận hành, dự kiến tiếng ồn sẽ phát sinh từ các hoạt động sau:

Hoạt động của các máy bơm nước cấp và nước thải;

Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào Khu du lịch;

Tiếng ồn và rung động cũng là yếu tố có tác động lớn đến sức khỏe con người. Tác hại của tiếng ồn là gây nên những tổn thương cho các bộ phận trên cơ thể người. Trước hết là cơ quan thính giác chịu tác động trực tiếp của tiếng ồn làm giảm độ nhạy của tai, thính lực giảm sút, gây nên bệnh điếc nghề nghiệp. Ngoài ra, tiếng ồn gây ra các chứng đau đầu, ù tai, chóng mặt, buồn nôn, rối loạn thần kinh, rối loạn tim mạch và các bệnh về hệ thống tiêu hóa. Rung động gây nên các bệnh về thần kinh, khớp xương.

Ô nhiễm do chất thải rắn

- Chất thải rắn sinh hoạt từ dự án.

- Lượng bùn thải phát sinh từ hệ thống xử lý nước thải.

- Cỏ, lá cây… phát sinh trong quá trình làm vệ sinh, chăm sóc cây cảnh tại khu cây xanh, công viên.

- Chất thải nguy hại: Một khối lượng nhỏ chất thải nguy hại (chai thuốc diệt côn trùng, bao bì đựng keo, sơn, pin, acquy, giẻ lau dính dầu mỡ…).

Sự cố do hoạt động của dự án

Cháy nổ là nguy cơ đáng quan tâm nhất của dự án. Các nguyên nhân dẫn đến cháy, nổ có thể do:

Vận chuyển chất dễ cháy như xăng, dầu qua những nơi có nguồn phát sinh nhiệt hay qua gần những tia lửa (*rất ít khi xảy ra*);

Tàng trữ các loại nhiên liệu không đúng qui định;

Tồn trữ các loại rác, bao bì giấy, nilon trong khu vực có lửa hay nhiệt độ cao;

Sự cố về các thiết bị điện: dây trần, dây điện, động cơ, quạt... bị quá tải trong quá trình vận hành, phát sinh nhiệt và dẫn đến cháy, hoặc do chập mạch khi gặp mưa dông to;

Sự cố sét đánh có thể dẫn đến cháy nổ v.v….

Cháy nổ có thể gây ra những thiệt hại không thể lường trước được.

Do vậy trong quá trình hoạt động Chủ đầu tư dự án sẽ chú ý đến các công tác phòng cháy chữa cháy tốt để đảm bảo an toàn cho con người và hạn chế những mất mát, tổn thất có thể xảy ra.

I.3. GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC ẢNH HƯỞNG TIÊU CỰC CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG

I.3.1. Các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường trong giai đoạn xây dựng

a. Khống chế khói, bụi trong quá trình thi công

Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu tránh ùn tắc giao thông và ảnh hưởng đến các khu vực nhậy cảm về môi trường như điểm đông dân cư, trường học, di tích lịch sử, tín ngưỡng...; tránh vận chuyển vào giờ cao điểm. Bố trí tuyến đường đi riêng cho các phương tiện vận chuyển, phương tiện giao thông của công nhân xây dựng với tuyến đường vào khu dân cư nhằm hạn chế bụi và khí thải từ các phương tiện giao thông, bụi rơi vãi từ các phương tiện

vận chuyển nguyên vật liệu xây dựng.

Tưới nước ở những khu vực thi công và mặt đường các tuyến đường vận chuyển nguyên vật liệu, đặc biệt là các đoạn đường đi qua hoặc gần khu dân cư vào những ngày nắng.

Các phương tiện vận tải nguyên vật liệu ra vào công trường phải được che phủ kín và không chở vật liệu rời (đất, cát) quá đầy để tránh rơi vãi;

Xe chở nguyên vật liệu xây dựng vào cho công trường, các phương tiện ra khỏi công trường phải kín khít, được che chắn, rửa sạch gầm và bánh xe trước khi lăn bánh ra đường công cộng để tránh không bị rơi vãi đất cát, phát tán bụi trên đường phố

Tắt máy các thiết bị thi công khi không hoạt động để tiết kiệm nhiên liệu và giảm lượng khí thải phát sinh.

Kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật.

Các phương tiện giao thông khi vào dự án, phải đậu đúng vị trí quy định và phải tắt máy xe, sau khi bốc dỡ các loại nguyên vật liệu xây dựng xong mới được nổ máy ra khỏi khu vực.

b. Khống chế nước thải quá trình thi công xây dựng

Tiến hành đào mương thoát nước bao quanh khu vực thi công để trong quá trình thi công xây dựng, nước mưa cuốn theo đất, cát, đá, xi-măng rơi vãi từ dọc đường được dẫn vào hồ lắng (*tạm thời*) trước khi được thải ra cống thoát nước khu vực. Bùn lắng sẽ được nạo vét khi giai đoạn xây dựng kết thúc.

Tại công trình sẽ xây dựng các nhà vệ sinh có hầm tự hoại cạnh các lán trại của công nhân xây dựng. Các hầm tự hoại này được thiết kế có kích thước phù hợp với số lượng công nhân sử dụng tương ứng. Khi giai đoạn thi công kết thúc, bùn trong hầm tự hoại sẽ được hút lên bằng các xe hút chuyên dùng (*loại xe hút hầm cầu*) và tiến hành lấp hầm tự hoại.

c. Khống chế chất thải rắn trong quá trình thi công

- Hợp đồng với đơn vị có chức năng để vận chuyển và xử lý rác sinh

hoạt

- Giáo dục ý thức cho người lao động trực tiếp trên công trường không vứt rác bừa bãi.

d. Vấn đề an toàn lao động

Để đảm bảo điều kiện an toàn lao động cho công nhân trong quá trình thi công, xây dựng, dự án sẽ áp dụng các biện pháp sau:

Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hóa khâu thi công đến mức tối đa, nhất là các khâu nặng nhọc.

Tổ chức các giải pháp thi công thích hợp nhằm đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường, cụ thể như sau:

+ Tuân thủ nghiêm ngặt các quy định về an toàn lao động trong quá trình thi công xây dựng mặt bằng, lắp đặt các máy móc thiết bị, phòng ngừa tai nạn điện, bố trí cột chống sét thích hợp,…

+ Có các biện pháp an toàn khi lập tiến độ thi công: thời gian và trình tự thi công phải đảm bảo sự ổn định của công trình. Bố trí các tuyến thi công, mặt bằng thi công hợp lý để tránh di chuyển nhiều và không cản trở lẫn nhau.

+ Có biện pháp đảm bảo an toàn cho người công nhân thi công trên cao như thang an toàn, dây an toàn và rào chắn khu vực thi công...

Sau khi áp dụng đầy đủ các biện pháp phòng chống như trên, chắc chắn các vấn đề về an toàn lao động trong quá trình thi công dự án sẽ được đảm bảo

I.3.2. Các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường khi dự án đi vào hoạt động

a. Khống chế ô nhiễm môi trường nước

Phân loại nước thải

Nước thải của dự án được phân thành 2 loại như sau:

Nhóm thứ nhất: Nước mưa sạch rơi trên mặt bằng khuôn viên khu vực dự án.

Nhóm thứ hai: Nước thải sinh hoạt

Hệ thống thoát nước

- Nguyên tắc: theo cách phân loại như trên, hệ thống thoát nước được thiết kế nhằm tách riêng nước thải được quy ước sạch và nước bẩn để xử lý.

Nguồn tiếp nhận nước thải

Nước thải sau khi được xử lý tại bể xử lý nước thải sẽ được dẫn ra hệ thống thoát nước chung của khu vực.

b. Khống chế ô nhiễm môi trường không khí

Khống chế ô nhiễm không khí do các phương tiện giao thông

Hoạt động của các phương tiện giao thông ra vào dự án... sẽ phát sinh nhiều loại khí thải gây ô nhiễm môi trường không khí và có thể ảnh hưởng lớn đến sức khỏe con người nếu không được thông gió tốt. Do đó, đơn vị thiết kế dự án đã có những biện pháp nhằm đảm bảo điều kiện thông gió, điều hòa vi khí hậu trong và ngoài phạm vi công trình.

Khống chế ô nhiễm không khí từ hoạt động trong khu du lịch

Dùng các công nghệ sạch;

Bảo dưỡng máy móc định kỳ;

Phát tán khí thải qua ống khói thải có chiều cao phù hợp.

c. Khống chế ô nhiễm do chất thải rắn

Các biện pháp khống chế được thực hiện như sau:

Bố trí các thùng chứa rác hợp vệ sinh trước cổng

Tổ chức dịch vụ thu gom và vận chuyển đến bãi chôn lấp theo quy định

Hợp đồng thu gom Đội Dịch vụ Công ích địa phương

Đặt các thùng chứa tại vị trí thích hợp

Quy định lệ phí thu gom

Phân loại, dán nhãn CTNH

d. Phòng chống cháy nổ

Ngoài các biện pháp kỹ thuật là chủ yếu và có tính chất quyết định để giảm nhẹ các nguồn gây ô nhiễm của dự án, các biện pháp hỗ trợ sau sẽ được Chủ đầu tư áp dụng cũng góp phần làm hạn chế ô nhiễm:

Thành lập đội cứu hỏa;

Trang bị thiết bị theo dõi nhiệt độ, báo cháy và chữa cháy tự động, chuyên dụng;

Cấm hút thuốc trong khu vực chứa nguyên nhiên liệu;

Lắp đặt hệ thống chống sét, thu sét, thu tĩnh điện tích tụ;

Thường xuyên theo dõi và kiểm tra việc thực hiện các quy định về an toàn điện, phòng chống cháy nổ của các hộ kinh doanh trong phạm vi dự án.

5.5. Kết Luận

Dựa trên những đánh giá tác động môi trường ở phần trên chúng ta có thể thấy quá trình thực hiện dự án có thể gây tác động đến môi trường quanh khu vực dự án và khu vực lân cận ở mức độ thấp không tác động nhiều đến môi trường, có chăng chỉ là những tác động nhỏ trong khoảng thời gian ngắn không có tác động về lâu dài.

CHƯƠNG VI. TỔNGVỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn của dự án.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 30%, vốn vay 70%. Công ty sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Với vốn đi vay chiếm tới 70% nguồn vốn đầu tư của dự án, do đó Công ty có định hướng cho việc thu xếp vốn để không ảnh hưởng đến tiến độ dự án.

Sơ bộ tổng mức đầu tư cho dự án đầu tư xây dựng Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp hồ Pró - Đơn Dương được lập dựa trên:

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 của Chính phủ, về việc Quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng.

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ, về việc Quản lý dự án đầu tư xây dựng.

Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng về việc công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công tírnh năm 2017;

b) Nội dung tổng mức đầu tư

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng dự án làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý dự án & chi phí khác, dự phòng phí 5% và lãi vay trong thời gian xây dựng.

Chi phí xây dựng và lắp đặt

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng

công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

Chi phí thiết bị

Chi phí mua sắm thiết bị công nghệ; chi phí đào tạo và chuyển giao công nghệ; chi phí lắp đặt thiết bị và thí nghiệm, hiệu chỉnh; chi phí vận chuyển, bảo hiểm thiết bị; thuế và các loại phí có liên quan.

Các thiết bị chính, để giảm chi phí đầu tư mua sắm thiết bị và tiết kiệm chi phí lãi vay, các phương tiện vận tải có thể chọn phương án thuê khi cần thiết. Với phương án này không những giảm chi phí đầu tư mà còn giảm chi phí điều hành hệ thống vận chuyển như chi phí quản lý và lương lái xe, chi phí bảo trì bảo dưỡng và sửa chữa…

Chi phí quản lý dự án

Chi phí quản lý dự án tính theo Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Chi phí quản lý dự án bao gồm các chi phí để tổ chức thực hiện các công việc quản lý dự án từ giai đoạn chuẩn bị dự án, thực hiện dự án đến khi hoàn thành nghiệm thu bàn giao công trình vào khai thác sử dụng, bao gồm:

- Chi phí tổ chức lập dự án đầu tư.

- Chi phí tổ chức thẩm định dự án đầu tư, tổng mức đầu tư; chi phí tổ chức thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công và dự toán xây dựng công trình.

- Chi phí tổ chức lựa chọn nhà thầu trong hoạt động xây dựng;

- Chi phí tổ chức quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ và quản lý chi phí xây dựng công trình;

- Chi phí tổ chức đảm bảo an toàn và vệ sinh môi trường của công trình;

- Chi phí tổ chức nghiệm thu, thanh toán, quyết toán hợp đồng; thanh toán, quyết toán vốn đầu tư xây dựng công trình;

- Chi phí tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;

- Chi phí khởi công, khánh thành;

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

- Chi phí khảo sát xây dựng phục vụ thiết kế cơ sở;
- Chi phí khảo sát phục vụ thiết kế bản vẽ thi công;
- Chi phí tư vấn lập dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Chi phí thẩm tra thiết kế kỹ thuật, thiết kế bản vẽ thi công, dự toán xây dựng công trình;
- Chi phí lập hồ sơ yêu cầu, hồ sơ mời sơ tuyển, hồ sơ mời thầu và chi phí phân tích đánh giá hồ sơ đề xuất, hồ sơ dự sơ tuyển, hồ sơ dự thầu để lựa chọn nhà thầu tư vấn, nhà thầu thi công xây dựng, nhà thầu cung cấp vật tư thiết bị, tổng thầu xây dựng;
- Chi phí giám sát khảo sát xây dựng, giám sát thi công xây dựng và giám sát lắp đặt thiết bị;
- Chi phí lập báo cáo đánh giá tác động môi trường;
- Chi phí quản lý chi phí đầu tư xây dựng: tổng mức đầu tư, dự toán, định mức xây dựng, đơn giá xây dựng công trình, hợp đồng;
- Chi phí tư vấn quản lý dự án;

Chi phí khác

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;
- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các dự án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

Dự phòng phí

- Dự phòng phí bằng **5%** chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác

Bảng tổng mức đầu tư của dự án

ĐVT: 1.000 VNĐ

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
I	**Xây dựng**	**1.500.000**					**51.573.182**	**5.157.318**	**56.730.500**
1	Khu nhà hàng	250	1	250	m^2	3.800	863.636	86.364	950.000
2	Khu nhà Karaoke	200	1	200	m^2	3.600	654.545	65.455	720.000
3	Khu Spa- massage	350	1	350	m^2	3.700	1.177.273	117.727	1.295.000
4	Khu quán Café	150	2	300	m^2	2.500	681.818	68.182	750.000
5	Khu nhà chăm sóc sức khỏe	500	1	500	m^2	3.490	1.586.364	158.636	1.745.000
6	Bãi đậu xe	350	1	350	m^2	550	175.000	17.500	192.500
7	Khu nhà nghỉ dưỡng	6.000	1	6.000	m^2	4.090	22.309.091	2.230.909	24.540.000
8	Khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước	950	1	950	m^2	850	734.091	73.409	807.500

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
	thải								
9	Giao thông nội bộ	1.000	1	1.000	m^2	750	681.818	68.182	750.000
10	Khu trồng cây xanh	788.050	1	788.050	m^2	10	7.164.091	716.409	7.880.500
11	Khu hồ nước	700.000	1	700.000	m^2		-	-	-
12	Khu condotel nghỉ dưỡng	2.200	2	4.400	m^2	4.150	**8.300.000**	**830.000**	9.130.000
	Hệ thống tổng thể						-	-	
1	Hệ thống cấp nước tổng thể				Hệ thống	3.000.000	2.727.273	272.727	3.000.000
2	Hệ thống cấp điện tổng thể				Hệ thống	2.500.000	2.272.727	227.273	2.500.000
3	Hệ thống thoát nước tổng thể				Hệ thống	1.500.000	1.363.636	136.364	1.500.000
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy				Hệ thống	970.000	881.818	88.182	970.000
II	**Thiết bị**						**12.000.000**	**1.200.000**	**13.200.000**
1	Thiết bị phòng nghỉ dưỡng				Trọn Bộ	4.950.000	4.500.000	450.000	4.950.000

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
2	Thiết bị Spa, massage, karaoke				Trọn Bộ	3.800.000	3.454.545	345.455	3.800.000
3	Thiết bị nhà hàng, quán café				Trọn Bộ	2.700.000	2.454.545	245.455	2.700.000
4	Thiết bị chăm sóc sức khỏe				Trọn Bộ	1.500.000	1.363.636	136.364	1.500.000
5	Thiết bị khác				Trọn Bộ	250.000	227.273	22.727	250.000
III	**Chi phí quản lý dự án**				**3,282**	**(GXDtt+ GTBtt) * ĐMTL%**	**2.086.472**	**208.647**	**2.295.119**
IV	**Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**						**5.251.698**	**525.170**	**5.926.868**
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi				0,668	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	424.669	42.467	467.136
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi				1,114	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	708.205	70.821	779.026
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật				2,360	GXDtt * ĐMTL%	1.217.127	121.713	1.338.840

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công				1,298	GXDtt * ĐMTL%	669.420	66.942	736.362
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi				0,071	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	45.137	4.514	49.651
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi				0,204	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	129.689	12.969	142.658
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng				0,258	GXDtt * ĐMTL%	133.059	13.306	146.365
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình				0,250	GXDtt * ĐMTL%	128.933	12.893	141.826
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng				3,285	GXDtt * ĐMTL%	1.694.179	169.418	1.863.597
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị				0,844	GTBtt * ĐMTL%	101.280	10.128	111.408
13	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường				**TT**		136.364	13.636	150.000

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
V	**Chi phí đất**	80			**ha**	**750.000**			**60.000.000**
VI	**Dự phòng phí**				**5%**		**3.545.568**	**354.557**	**6.907.624**
Tổng cộng							**74.456.919**	**7.445.692**	**145.060.111**

Bảng cơ cấu nguồn vốn của dự án

(ĐVT: 1.000 vnđ)

TT	Nội dung	Số tiền	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	43.518.033	30,00%
2	Vốn vay tín dụng	101.542.078	70,00%
3	Tổng	145.060.111	100,00%

II. Hiệu quả về mặt kinh tế và xã hội của dự án.

II.1 Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án: **145.060.111.000 đồng**

(Một trăm bốn mươi lăm tỷ, không trăm sáu mươi triệu, một trăm mười một nghìn đồng).

Trong đó:

- Vốn tự có (*30%*) : 43.518.033.000 đồng.
- Vốn vay tín dụng (*70%*) : 101.542.078.000 đồng.

1. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:

• Doanh thu cho thuê khách sạn nghỉ dưỡng
• Doanh thu từ quán Cafe
• Doanh thu từ dịch vụ Spa, massage....
• Doanh thu từ nhà hàng BBQ
• Doanh thu từ dịch vụ Karaoke
• Doanh thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe
• Doanh thu dịch vụ khác

2. Các chi phí đầu vào của dự án:

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí khấu hao TSCD	""	Bảng tính
2	Chi phí bảo trì thiết bị	""	Bảng tính
3	Chi phí hoạt động	45%	Tổng mức doanh thu
4	Chi phí lãi vay	""	Bảng tính
5	Chi phí quản lý	5%	Doanh thu

6	Chi phí lương	""	Bảng tính

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

II.2. Phương án vay.

- Số tiền : **101.542.078.000** đồng.
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 9,5 %/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	**10**	năm
2	Lãi suất vay cố định	**9,5%**	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	**15%**	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	**10,66%**	/năm
5	Hình thức trả nợ:	1	
(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)			

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 30%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 70%; lãi suất vay dài hạn 9,5%/năm; chi phí chủ sử hữu tạm tính 15%/năm.

II.3 Các thông số tài chính của dự án

a. Khả năng trả nợ

Kết thúc năm đầu tiên phải tiến hành trả lãi vay và trả nợ gốc thời gian trả nợ trong vòng 10 năm của dự án. Theo phân tích khả năng trả nợ của dự án (phụ lục tính toán kèm theo) cho thấy, khả năng trả được nợ là rất cao, trung bình dự án có khả năng trả được nợ, trung bình khoảng trên 229% trả được nợ.

b. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

KN hoàn vốn = (LN sau thuế + khấu hao+lãi vay)/Vốn đầu tư

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 13,40 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 13,40 đồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 6 đã thu hồi được vốn và có dư.

Như vậy thời gian hoàn vốn của dự án là 6 năm 3 tháng kể từ ngày hoạt động.

c. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu

$$PIp = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy PI_p = 2,25 cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,25 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (T_p) (hệ số chiết khấu 10,66%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=Tp} CFt(P/F, i\%, Tp)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 9 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó phải xác định được số tháng của năm thứ 8.

Kết quả tính toán: Tp = 8 năm 4 tháng tính từ ngày hoạt động.

d. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV)

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CFt(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

+ P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất
+ CF_t: Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao + lãi vay và giá vốn

Hệ số chiết khấu mong muốn 10,66%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán NPV = **181.197.059.000** đồng. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư qui về hiện giá thuần là: **181.197.059.000** đồng > 0 chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

e. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR)

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR= 16,353% > 10,66%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

a) Kết Luận

Việc thực hiện đầu tư Dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Hồ Pró- Đơn Dương góp phần vào việc phát triển KT - XH tỉnh Lâm Đồng, cũng như khu vực lân cận.

Báo cáo thuyết minh dự án Khu du lịch sinh thái nghỉ dưỡng cao cấp Hồ Pró- Đơn Dương là cơ sở để Công ty triển khai các nguồn lực để phát triển.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

+ Các chỉ tiêu tài chính của dự án cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.

+ Khả năng trả nợ và sử dụng hiệu quả nguồn vốn.

+ Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng trên 9,5 tỷ đồng thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.

+ Hàng năm giải quyết việc làm cho nhiều lao động của địa phương và nhiều lao động thời vụ.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển du lịch của địa phương, xây dựng tạo bước chuyển biến mạnh mẽ và phát triển kinh tế - xã hội.

b) Đề xuất và kiến nghị

- Đề nghị UBND tỉnh và Các cơ quan có chức năng hỗ trợ cho ý kiến về Các chính sách ưu đãi đầu tư, cụ thể về Các lĩnh vực:

+ Hỗ trợ kinh phí đào tạo nhân lực;

+ Xây dựng hạ tầng thiết yếu;

+ Giá và chính sách miễm giảm tiền thuê đất, mặt nước...

+ Ưu đãi Thuế nhập khẩu đối với thiết bị, vật tư, phương tiện nhập khẩu; ưu đãi về thuế; Khấu hao Tài sản Cố định …

Với tính khả thi của dự án, rất mong uỷ ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai các bước theo đúng tiến độ và quy định. Để dự án sớm đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC

PHỤ LỤC 1: TỔNG MỨC, CƠ CẤU NGUỒN VỐN CỦA DỰ ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
I	**Xây dựng**	**1.500.000**					**51.573.182**	**5.157.318**	**56.730.500**
1	Khu nhà hàng	250	1	250	m^2	3.800	863.636	86.364	950.000
2	Khu nhà Karaoke	200	1	200	m^2	3.600	654.545	65.455	720.000
3	Khu Spa- massage	350	1	350	m^2	3.700	1.177.273	117.727	1.295.000
4	Khu quán Café	150	2	300	m^2	2.500	681.818	68.182	750.000
5	Khu nhà chăm sóc sức khỏe	500	1	500	m^2	3.490	1.586.364	158.636	1.745.000
6	Bãi đậu xe	350	1	350	m^2	550	175.000	17.500	192.500
7	Khu nhà nghỉ dưỡng	6.000	1	6.000	m^2	4.090	22.309.091	2.230.909	24.540.000
8	Khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước	950	1	950	m^2	850	734.091	73.409	807.500

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
	thải								
9	Giao thông nội bộ	1.000	1	1.000	m^2	750	681.818	68.182	750.000
10	Khu trồng cây xanh	788.050	1	788.050	m^2	10	7.164.091	716.409	7.880.500
11	Khu hồ nước	700.000	1	700.000	m^2		-	-	-
12	Khu condotel nghỉ dưỡng	2.200	2	4.400	m^2	4.150	**8.300.000**	**830.000**	9.130.000
	Hệ thống tổng thể						-	-	
1	Hệ thống cấp nước tổng thể				Hệ thống	3.000.000	2.727.273	272.727	3.000.000
2	Hệ thống cấp điện tổng thể				Hệ thống	2.500.000	2.272.727	227.273	2.500.000
3	Hệ thống thoát nước tổng thể				Hệ thống	1.500.000	1.363.636	136.364	1.500.000
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy				Hệ thống	970.000	881.818	88.182	970.000
II	**Thiết bị**						**12.000.000**	**1.200.000**	**13.200.000**

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
1	Thiết bị phòng nghỉ dưỡng				Trọn Bộ	4.950.000	4.500.000	450.000	4.950.000
2	Thiết bị Spa, massage, karaoke				Trọn Bộ	3.800.000	3.454.545	345.455	3.800.000
3	Thiết bị nhà hàng, quán café				Trọn Bộ	2.700.000	2.454.545	245.455	2.700.000
4	Thiết bị chăm sóc sức khỏe				Trọn Bộ	1.500.000	1.363.636	136.364	1.500.000
5	Thiết bị khác				Trọn Bộ	250.000	227.273	22.727	250.000
III	**Chi phí quản lý dự án**				**3,282**	**(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%**	**2.086.472**	**208.647**	**2.295.119**
IV	**Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng**						**5.251.698**	**525.170**	**5.926.868**
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi				0,668	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	424.669	42.467	467.136
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi				1,114	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	708.205	70.821	779.026

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật				2,360	GXDtt * ĐMTL%	1.217.127	121.713	1.338.840
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công				1,298	GXDtt * ĐMTL%	669.420	66.942	736.362
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi				0,071	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	45.137	4.514	49.651
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi				0,204	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	129.689	12.969	142.658
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng				0,258	GXDtt * ĐMTL%	133.059	13.306	146.365
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình				0,250	GXDtt * ĐMTL%	128.933	12.893	141.826
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng				3,285	GXDtt * ĐMTL%	1.694.179	169.418	1.863.597
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị				0,844	GTBtt * ĐMTL%	101.280	10.128	111.408
13	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường				**TT**		136.364	13.636	150.000

TT	Nội dung	Diện tích xây dựng	Tầng cao	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
V	**Chi phí đất**	80			**ha**	**750.000**			**60.000.000**
VI	**Dự phòng phí**				**5%**		**3.545.568**	**354.557**	**6.907.624**
Tổng cộng							**74.456.919**	**7.445.692**	**145.060.111**

PHỤ LỤC 2: BẢNG TÍNH KHẤU HAO HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
I	**Xây dựng**	**71.748.703**	**15**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**
1	Khu nhà hàng	1.201.492	15	80.099	80.099	80.099	80.099	80.099
2	Khu nhà Karaoke	910.605	15	60.707	60.707	60.707	60.707	60.707
3	Khu Spa- massage	1.637.824	15	109.188	109.188	109.188	109.188	109.188
4	Khu quán Café	948.547	15	63.236	63.236	63.236	63.236	63.236
5	Khu nhà chăm sóc sức khỏe	2.206.952	15	147.130	147.130	147.130	147.130	147.130
6	Bãi đậu xe	243.460	15	16.231	16.231	16.231	16.231	16.231
7	Khu nhà nghỉ dưỡng	31.036.447	15	2.069.096	2.069.096	2.069.096	2.069.096	2.069.096
8	Khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải	1.021.269	15	68.085	68.085	68.085	68.085	68.085

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
9	Giao thông nội bộ	948.547	15	63.236	63.236	63.236	63.236	63.236
10	Khu trồng cây xanh	9.966.696	15	664.446	664.446	664.446	664.446	664.446
11	Khu condotel nghỉ dưỡng	11.546.975	15	769.798	769.798	769.798	769.798	769.798
0	Hệ thống tổng thể	-	15	0	0	0	0	0
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	3.794.187	15	252.946	252.946	252.946	252.946	252.946
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	3.161.822	15	210.788	210.788	210.788	210.788	210.788
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.897.093	15	126.473	126.473	126.473	126.473	126.473
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy	1.226.787	15	81.786	81.786	81.786	81.786	81.786
II	**Thiết bị**	**13.311.408**	**8**	**1.663.926**	**1.663.926**	**1.663.926**	**1.663.926**	**1.663.926**
1	Thiết bị phòng nghỉ dưỡng	4.991.778	8	623.972	623.972	623.972	623.972	623.972
2	Thiết bị Spa, massage, karaoke	3.832.072	8	479.009	479.009	479.009	479.009	479.009

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
3	Thiết bị nhà hàng, quán café	2.722.788	8	340.349	340.349	340.349	340.349	340.349
4	Thiết bị chăm sóc sức khỏe	1.512.660	8	189.083	189.083	189.083	189.083	189.083
5	Thiết bị khác	252.110	8	31.514	31.514	31.514	31.514	31.514
Tổng cộng		**85.060.111**		**6.447.173**	**6.447.173**	**6.447.173**	**6.447.173**	**6.447.173**

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
I	**Xây dựng**	**71.748.703**	**15**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**
1	Khu nhà hàng	1.201.492	15	80.099	80.099	80.099	80.099	80.099
2	Khu nhà Karaoke	910.605	15	60.707	60.707	60.707	60.707	60.707
3	Khu Spa- massage	1.637.824	15	109.188	109.188	109.188	109.188	109.188

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
4	Khu quán Café	948.547	15	63.236	63.236	63.236	63.236	63.236
5	Khu nhà chăm sóc sức khỏe	2.206.952	15	147.130	147.130	147.130	147.130	147.130
6	Bãi đậu xe	243.460	15	16.231	16.231	16.231	16.231	16.231
7	Khu nhà nghỉ dưỡng	31.036.447	15	2.069.096	2.069.096	2.069.096	2.069.096	2.069.096
8	Khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải	1.021.269	15	68.085	68.085	68.085	68.085	68.085
9	Giao thông nội bộ	948.547	15	63.236	63.236	63.236	63.236	63.236
10	Khu trồng cây xanh	9.966.696	15	664.446	664.446	664.446	664.446	664.446
11	Khu condotel nghỉ dưỡng	11.546.975	15	769.798	769.798	769.798	769.798	769.798
0	Hệ thống tổng thể	-	15	0	0	0	0	0
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	3.794.187	15	252.946	252.946	252.946	252.946	252.946
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	3.161.822	15	210.788	210.788	210.788	210.788	210.788

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.897.093	15	126.473	126.473	126.473	126.473	126.473
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy	1.226.787	15	81.786	81.786	81.786	81.786	81.786
II	**Thiết bị**	**13.311.408**	**8**	**1.663.926**	**1.663.926**	**1.663.926**	0	**0**
1	Thiết bị phòng nghỉ dưỡng	4.991.778	8	623.972	623.972	623.972		
2	Thiết bị Spa, massage, karaoke	3.832.072	8	479.009	479.009	479.009	0	0
3	Thiết bị nhà hàng, quán café	2.722.788	8	340.349	340.349	340.349	0	0
4	Thiết bị chăm sóc sức khỏe	1.512.660	8	189.083	189.083	189.083	0	0
5	Thiết bị khác	252.110	8	31.514	31.514	31.514	0	0
Tổng cộng		**85.060.111**		**6.447.173**	**6.447.173**	**6.447.173**	**4.783.247**	**4.783.247**

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
I	**Xây dựng**	**71.748.703**	**15**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**
1	Khu nhà hàng	1.201.492	15	80.099	80.099	80.099	80.099	80.099
2	Khu nhà Karaoke	910.605	15	60.707	60.707	60.707	60.707	60.707
3	Khu Spa- massage	1.637.824	15	109.188	109.188	109.188	109.188	109.188
4	Khu quán Café	948.547	15	63.236	63.236	63.236	63.236	63.236
5	Khu nhà chăm sóc sức khỏe	2.206.952	15	147.130	147.130	147.130	147.130	147.130
6	Bãi đậu xe	243.460	15	16.231	16.231	16.231	16.231	16.231
7	Khu nhà nghỉ dưỡng	31.036.447	15	2.069.096	2.069.096	2.069.096	2.069.096	2.069.096
8	Khu hạ tầng kỹ thuật, xử lý nước thải	1.021.269	15	68.085	68.085	68.085	68.085	68.085
9	Giao thông nội bộ	948.547	15	63.236	63.236	63.236	63.236	63.236
10	Khu trồng cây xanh	9.966.696	15	664.446	664.446	664.446	664.446	664.446

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
11	Khu condotel nghỉ dưỡng	11.546.975	15	769.798	769.798	769.798	769.798	769.798
0	Hệ thống tổng thể	-	15	0	0	0	0	0
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	3.794.187	15	252.946	252.946	252.946	252.946	252.946
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	3.161.822	15	210.788	210.788	210.788	210.788	210.788
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	1.897.093	15	126.473	126.473	126.473	126.473	126.473
4	Thiết bị phòng cháy chữa cháy	1.226.787	15	81.786	81.786	81.786	81.786	81.786
II	**Thiết bị**	**13.311.408**	**8**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1	Thiết bị phòng nghỉ dưỡng	4.991.778	8					
2	Thiết bị Spa, massage, karaoke	3.832.072	8	0	0	0	0	0
3	Thiết bị nhà hàng, quán café	2.722.788	8	0	0	0	0	0
4	Thiết bị chăm sóc sức khỏe	1.512.660	8	0	0	0	0	0
5	Thiết bị khác		8	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
		252.110						
Tổng cộng		**85.060.111**		**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**	**4.783.247**

PHỤ LỤC 3: BẢNG TÍNH DOANH THU VÀ DÒNG TIỀN HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
I	**Tổng doanh thu hằng năm**	**1000đ/năm**	**82.526.500**	**94.316.000**	**100.210.750**	**105.740.500**	**111.270.250**
1	**Doanh thu từ dịch vụ nhà hàng BBQ**	***1000đ***	***14.052.500***	***16.060.000***	***17.063.750***	***18.067.500***	***19.071.250***
-	Số lượng	Người/ ngày	220	220	220	220	220
-	Đơn giá	*1000đ*	250	250	250	250	250
-	Công suất	%	70%	80%	85%	90%	95%
2	**Doanh thu từ dịch vụ quán Café**	***1000đ***	**9.964.500**	**11.388.000**	**12.099.750**	**12.811.500**	**13.523.250**
-	Số lượng	Người/ ngày	260	260	260	260	260
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	150	*150*	*150*	*150*	*150*
-	Công suất	%	70%	80%	85%	90%	95%
3	**Doanh thu từ dịch vụ nghỉ dưỡng**	*1000đ*	**27.594.000**	**31.536.000**	**33.507.000**	**35.478.000**	**37.449.000**
-	Số lượng	*Phòng*	80	80	80	80	80

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
-	Công suất	%	70%	80%	85%	90%	95%
4	**Doanh thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe**	***1000đ***	***5.110.000***	***5.840.000***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***
-	Số lượng	*Người/ ngày*	25	25	25	25	25
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*800*	*800*	*800*	*800*	*800*
-	Công suất	%	*70%*	*80%*	*85%*	*85%*	*85%*
5	**Doanh thu từ dịch vụ Spa, massage**	***1000đ***	**14308000**	**16352000**	**17374000**	**18396000**	**19418000**
-	Số lượng	*Người/ ngày*	*160*	*160*	*160*	*160*	*160*
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*350*	*350*	*350*	*350*	*350*
-	Công suất	%	70%	80%	85%	90%	95%
-	Công suất	%					
6	**Doanh thu từ dịch vụ Karaoke**	***1000đ***	***11.497.500***	***13.140.000***	***13.961.250***	***14.782.500***	***15.603.750***
-	Số lượng	*Người/ ngày*	250	250	250	250	250

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	70%	80%	85%	90%	95%
II	**Tổng chi phí hằng năm**	**1000đ/năm**	**66.153.571**	**71.748.321**	**73.454.627**	**74.978.432**	**76.502.237**
1	Chi phí khấu hao TSCD	""	6.447.173	6.447.173	6.447.173	6.447.173	6.447.173
2	Chi phí bảo trì thiết bị	""	800.000	500.000	500.000	500.000	500.000
3	Chi phí hoạt động	45%	37.136.925	42.442.200	45.094.838	47.583.225	50.071.613
4	Chi phí lãi vay	""	11.169.629	11.169.629	9.928.559	8.687.489	7.446.419
5	Chi phí quản lý	5%	4.126.325	4.715.800	5.010.538	5.287.025	5.563.513
6	Chi phí lương	""	6.473.520	6.473.520	6.473.520	6.473.520	6.473.520
III	**Lợi nhuận trước thuế**		**16.372.929**	**22.567.679**	**26.756.123**	**30.762.068**	**34.768.013**
IV	**Thuế TNDN**		**3.274.586**	**4.513.536**	**5.351.225**	**6.152.414**	**6.953.603**
V	**Lợi nhuận sau thuế**		**13.098.343**	**18.054.143**	**21.404.899**	**24.609.655**	**27.814.410**

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
I	**Tổng doanh thu hằng năm**	**1000đ/năm**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**
1	**Doanh thu từ dịch vụ nhà hàng BBQ**	***1000đ***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***
-	Số lượng	Người/ ngày	220	220	220	220	220
-	Đơn giá	*1000đ*	250	250	250	250	250
-	Công suất	%	100%	100%	*100%*	*100%*	*100%*
2	**Doanh thu từ dịch vụ quán Café**	***1000đ***	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**
-	Số lượng	Người/ ngày	260	260	260	260	260
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*150*	*150*	*150*	*150*	*150*
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
3	**Doanh thu từ dịch vụ nghỉ dưỡng**	*1000đ*	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**
-	Số lượng	*Phòng*	80	80	80	80	80
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
4	**Doanh thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe**	***1000đ***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***
-	Số lượng	*Người/ ngày*	25	25	25	25	25
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*800*	*800*	*800*	*800*	*800*
-	Công suất	%	*85%*	*85%*	*85%*	*85%*	*85%*
5	**Doanh thu từ dịch vụ Spa, massage**	***1000đ***	**20440000**	**20440000**	**20440000**	**20440000**	**20440000**
-	Số lượng	*Người/ ngày*	*160*	*160*	*160*	*160*	*160*
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*350*	*350*	*350*	*350*	*350*
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
-	Công suất	%					
6	**Doanh thu từ dịch vụ Karaoke**	***1000đ***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***
-	Số lượng	*Người/ ngày*	250	250	250	250	250
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
II	**Tổng chi phí hằng năm**	**1000đ/năm**	**78.026.042**	**76.784.972**	**75.543.902**	**72.638.907**	**71.397.837**

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
1	Chi phí khấu hao TSCD	""	6.447.173	6.447.173	6.447.173	4.783.247	4.783.247
2	Chi phí bảo trì thiết bị	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
3	Chi phí hoạt động	45%	52.560.000	52.560.000	52.560.000	52.560.000	52.560.000
4	Chi phí lãi vay	""	6.205.349	4.964.279	3.723.210	2.482.140	1.241.070
5	Chi phí quản lý	5%	5.840.000	5.840.000	5.840.000	5.840.000	5.840.000
6	Chi phí lương	""	6.473.520	6.473.520	6.473.520	6.473.520	6.473.520
III	**Lợi nhuận trước thuế**		**38.773.958**	**40.015.028**	**41.256.098**	**44.161.093**	**45.402.163**
IV	**Thuế TNDN**		**7.754.792**	**8.003.006**	**8.251.220**	**8.832.219**	**9.080.433**
V	**Lợi nhuận sau thuế**		**31.019.166**	**32.012.022**	**33.004.878**	**35.328.875**	**36.321.731**

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
I	**Tổng doanh thu hằng năm**	**1000đ/năm**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**
1	**Doanh thu từ dịch vụ nhà hàng BBQ**	***1000đ***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***
-	Số lượng	Người/ ngày	220	220	220	220	220

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
-	Đơn giá	*1000đ*	250	250	250	250	250
-	Công suất	%	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
2	**Doanh thu từ dịch vụ quán Café**	***1000đ***	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**
-	Số lượng	Người/ ngày	260	260	260	260	260
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*150*	*150*	*150*	*150*	*150*
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
3	**Doanh thu từ dịch vụ nghỉ dưỡng**	*1000đ*	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**
-	Số lượng	*Phòng*	80	80	80	80	80
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
4	**Doanh thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe**	***1000đ***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***
-	Số lượng	*Người/ ngày*	25	25	25	25	25
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*800*	*800*	*800*	*800*	*800*
-	Công suất	%	*85%*	*85%*	*85%*	*85%*	*85%*

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
5	**Doanh thu từ dịch vụ Spa, massage**	***1000đ***	**20440000**	**20440000**	**20440000**	**20440000**	**20440000**
-	Số lượng	*Người/ ngày*	*160*	*160*	*160*	*160*	*160*
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*350*	*350*	*350*	*350*	*350*
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
-	Công suất	%					
6	**Doanh thu từ dịch vụ Karaoke**	***1000đ***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***
-	Số lượng	*Người/ ngày*	250	250	250	250	250
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
II	**Tổng chi phí hằng năm**	**1000đ/năm**	**70.156.767**	**70.156.767**	**70.156.767**	**70.156.767**	**70.156.767**
1	Chi phí khấu hao TSCD	""	4.783.247	4.783.247	4.783.247	4.783.247	4.783.247
2	Chi phí bảo trì thiết bị	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
3	Chi phí hoạt động	45%	52.560.000	52.560.000	52.560.000	52.560.000	52.560.000
4	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
5	Chi phí quản lý	5%	5.840.000	5.840.000	5.840.000	5.840.000	5.840.000
6	Chi phí lương	""	6.473.520	6.473.520	6.473.520	6.473.520	6.473.520
III	**Lợi nhuận trước thuế**		**46.643.233**	**46.643.233**	**46.643.233**	**46.643.233**	**46.643.233**
IV	**Thuế TNDN**		**9.328.647**	**9.328.647**	**9.328.647**	**9.328.647**	**9.328.647**
V	**Lợi nhuận sau thuế**		**37.314.586**	**37.314.586**	**37.314.586**	**37.314.586**	**37.314.586**

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
I	**Tổng doanh thu hằng năm**	**1000đ/năm**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**	**116.800.000**
1	**Doanh thu từ dịch vụ nhà hàng BBQ**	***1000đ***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***	***20.075.000***
-	Số lượng	Người/ ngày	220	220	220	220	220
-	Đơn giá	*1000đ*	250	250	250	250	250
-	Công suất	%	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*	*100%*
2	**Doanh thu từ dịch vụ quán Café**	***1000đ***	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**	**14.235.000**
-	Số lượng	Người/ ngày	260	260	260	260	260

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*150*	*150*	*150*	*150*	*150*
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
3	**Doanh thu từ dịch vụ nghỉ dưỡng**	*1000đ*	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**	**39.420.000**
-	Số lượng	*Phòng*	80	80	80	80	80
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	1.350	1.350	1.350	1.350	1.350
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
4	**Doanh thu từ dịch vụ chăm sóc sức khỏe**	***1000đ***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***	***6.205.000***
-	Số lượng	*Người/ ngày*	25	25	25	25	25
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*800*	*800*	*800*	*800*	*800*
-	Công suất	%	*85%*	*85%*	*85%*	*85%*	*85%*
5	**Doanh thu từ dịch vụ Spa, massage**	***1000đ***	**20440000**	**20440000**	**20440000**	**20440000**	**20440000**
-	Số lượng	*Người/ ngày*	*160*	*160*	*160*	*160*	*160*
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	*350*	*350*	*350*	*350*	*350*

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
-	Công suất	%					
6	**Doanh thu từ dịch vụ Karaoke**	***1000đ***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***	***16.425.000***
-	Số lượng	*Người/ ngày*	250	250	250	250	250
-	Đơn giá	*1.000 đồng*	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	100%	100%	100%	100%	100%
II	**Tổng chi phí hằng năm**	**1000đ/năm**	**65.373.520**	**65.373.520**	**65.373.520**	**65.373.520**	**65.373.520**
1	Chi phí khấu hao TSCD	""	-	-	-	-	-
2	Chi phí bảo trì thiết bị	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
3	Chi phí hoạt động	45%	52.560.000	52.560.000	52.560.000	52.560.000	52.560.000
4	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
5	Chi phí quản lý	5%	5.840.000	5.840.000	5.840.000	5.840.000	5.840.000
6	Chi phí lương	""	6.473.520	6.473.520	6.473.520	6.473.520	6.473.520
III	**Lợi nhuận trước thuế**		**51.426.480**	**51.426.480**	**51.426.480**	**51.426.480**	**51.426.480**

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
IV	**Thuế TNDN**		**10.285.296**	**10.285.296**	**10.285.296**	**10.285.296**	**10.285.296**
V	**Lợi nhuận sau thuế**		**41.141.184**	**41.141.184**	**41.141.184**	**41.141.184**	**41.141.184**

PHỤ LỤC 4: BẢNG TÍNH MỨC TRẢ NỢ HẰNG NĂM CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	101.542.078	101.542.078	90.259.625	78.977.172	67.694.719
2	Trả nợ gốc hằng năm	-	11.282.453	11.282.453	11.282.453	11.282.453
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (11%/năm)	11.169.629	11.169.629	9.928.559	8.687.489	7.446.419
4	**Dư nợ gốc cuối kỳ**	**101.542.078**	**90.259.625**	**78.977.172**	**67.694.719**	**56.412.266**

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		6	**7**	**8**	**9**	**10**
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	56.412.266	45.129.812	33.847.359	22.564.906	11.282.453
2	Trả nợ gốc hằng năm	11.282.453	11.282.453,10	11.282.453,10	11.282.453,10	11.282.453,10
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (11%/năm)	6.205.349	4.964.279,36	3.723.209,52	2.482.139,68	1.241.069,84
4	**Dư nợ gốc cuối kỳ**	**45.129.812**	**33.847.359**	**22.564.906**	**11.282.453**	**(0)**

PHỤ LỤC 5: BẢNG TÍNH KHẢ NĂNG TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án (năm) 1.000 đồng				
		1	**2**	**3**	**4**	**5**
	Số tiền dự án dùng trả nợ	19.545.516	24.501.316	27.852.072	31.056.827	34.261.583
I	Dư nợ đầu kỳ	101.542.078	101.542.078	90.259.625	78.977.172	67.694.719
1	*Lợi nhuận dùng trả nợ*	13.098.343	18.054.143	21.404.899	24.609.655	27.814.410
2	*Giá vốn dùng trả nợ*	6.447.173	6.447.173	6.447.173	6.447.173	6.447.173
II	Dư nợ cuối kỳ	101.542.078	90.259.625	78.977.172	67.694.719	56.412.266
III	Khả năng trả nợ (%)	175%	109%	131%	156%	183%

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án (năm) 1.000 đồng				
		6	**7**	**8**	**9**	**10**
	Số tiền dự án dùng trả nợ	37.466.339	45.221.131	46.462.201	47.703.270	48.944.340
I	Dư nợ đầu kỳ	56.412.266	45.129.812	33.847.359	22.564.906	11.282.453
1	*Lợi nhuận dùng trả nợ*	31.019.166	38.773.958	40.015.028	41.256.098	44.161.093
2	*Giá vốn dùng trả nợ*	6.447.173	6.447.173	6.447.173	6.447.173	4.783.247

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án (năm) 1.000 đồng				
		6	**7**	**8**	**9**	**10**
II	Dư nợ cuối kỳ	45.129.812	33.847.359	22.564.906	11.282.453	(0)
III	Khả năng trả nợ (%)	214%	278%	310%	347%	391%

PHỤ LỤC 6: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN GIẢN ĐƠN CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Thu nhập	Chênh lệch
Thứ 0	145.060.111	0		0	-145.060.111
Thứ 1		13.098.343	6.447.173	19.545.516	19.545.516
Thứ 2		18.054.143	6.447.173	24.501.316	24.501.316
Thứ 3		21.404.899	6.447.173	27.852.072	27.852.072
Thứ 4		24.609.655	6.447.173	31.056.827	31.056.827
Thứ 5		27.814.410	6.447.173	34.261.583	34.261.583
Thứ 6		31.019.166	6.447.173	37.466.339	37.466.339
Thứ 7		32.012.022	6.447.173	38.459.195	38.459.195
Thứ 8		33.004.878	6.447.173	39.452.051	39.452.051
Thứ 9		35.328.875	4.783.247	40.112.122	40.112.122
Thứ 10		36.321.731	4.783.247	41.104.978	41.104.978
Thứ 11		37.314.586	4.783.247	42.097.833	42.097.833
Thứ 12		37.314.586	4.783.247	42.097.833	42.097.833
Thứ 13		37.314.586	4.783.247	42.097.833	42.097.833
Thứ 14		37.314.586	4.783.247	42.097.833	42.097.833
Thứ 15		37.314.586	4.783.247	42.097.833	42.097.833
Thứ 16		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 17		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 18		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Thu nhập	Chênh lệch
Thứ 19		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 20		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 21		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 22		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 23		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 24		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 25		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 26		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 27		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 28		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 29		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 30		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 31		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 32		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 33		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 34		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 35		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 36		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 37		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 38		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 39		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Thu nhập	Chênh lệch
Thứ 40		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 41		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 42		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 43		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 44		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 45		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 46		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 47		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 48		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Thứ 49		41.141.184	-	41.141.184	41.141.184
Cộng	**145.060.111**	0	**85.060.111**	**1.943.101.421**	**1.798.041.310**

Khả năng hoàn vốn = (LN sau thuế + KHCB) / Vốn đầu tư = 13,40

Khả năng hoàn vốn 6 năm 3 tháng

PHỤ LỤC 7: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN CÓ CHIẾT KHẤU CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
					10,66			
Thứ 0	145.060.111	0	-	0	1,000	145.060.111	0	-145.060.111
Thứ 1	-	13.098.343	6.447.173	19.545.516	0,904	-	17.662.675	17.662.675
Thứ 2	-	18.054.143	6.447.173	24.501.316	0,817	-	20.008.203	20.008.203
Thứ 3	-	21.404.899	6.447.173	27.852.072	0,738	-	20.553.487	20.553.487
Thứ 4	-	24.609.655	6.447.173	31.056.827	0,667	-	20.710.683	20.710.683
Thứ 5	-	27.814.410	6.447.173	34.261.583	0,603	-	20.646.864	20.646.864
Thứ 6	-	31.019.166	6.447.173	37.466.339	0,545	-	20.403.152	20.403.152
Thứ 7	-	32.012.022	6.447.173	38.459.195	0,492		18.926.292	18.926.292
Thứ 8	-	33.004.878	6.447.173	39.452.051	0,445		17.544.632	17.544.632
Thứ 9		35.328.875		40.112.122	0,402		16.119.800	16.119.800

	-		4.783.247					
Thứ 10	-	36.321.731	4.783.247	41.104.978	0,363		14.927.523	14.927.523
Thứ 11	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,328		13.815.367	13.815.367
Thứ 12	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,297		12.484.517	12.484.517
Thứ 13	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,268		11.281.870	11.281.870
Thứ 14	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,242		10.195.075	10.195.075
Thứ 15		37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,219		9.212.972	9.212.972
Thứ 16		41.141.184	-	41.141.184	0,198		8.136.285	8.136.285
Thứ 17		41.141.184	-	41.141.184	0,179		7.352.507	7.352.507
Thứ 18		41.141.184	-	41.141.184	0,161		6.644.232	6.644.232
Thứ 19		41.141.184	-	41.141.184	0,146		6.004.186	6.004.186
Thứ 20		41.141.184	-	41.141.184	0,132		5.425.796	5.425.796
Thứ 21		41.141.184	-	41.141.184	0,119		4.903.123	4.903.123
Thứ 22		41.141.184		41.141.184	0,108		4.430.800	4.430.800

			-					
Thứ 23		41.141.184	-	41.141.184	0,097		4.003.976	4.003.976
Thứ 24		41.141.184	-	41.141.184	0,088		3.618.269	3.618.269
Thứ 25		41.141.184	-	41.141.184	0,079		3.269.717	3.269.717
Thứ 26		41.141.184	-	41.141.184	0,072		2.954.741	2.954.741
Thứ 27		41.141.184	-	41.141.184	0,065		2.670.108	2.670.108
Thứ 28		41.141.184	-	41.141.184	0,059		2.412.893	2.412.893
Thứ 29		41.141.184	-	41.141.184	0,053		2.180.457	2.180.457
Thứ 30		41.141.184	-	41.141.184	0,048		1.970.411	1.970.411
Thứ 31		41.141.184	-	41.141.184	0,043		1.780.599	1.780.599
Thứ 32		41.141.184	-	41.141.184	0,039		1.609.072	1.609.072
Thứ 33		41.141.184	-	41.141.184	0,035		1.454.068	1.454.068
Thứ 34		41.141.184	-	41.141.184	0,032		1.313.996	1.313.996
Thứ 35		41.141.184		41.141.184	0,029		1.187.418	1.187.418

			-					
Thứ 36		41.141.184	-	41.141.184	0,026		1.073.032	1.073.032
Thứ 37		41.141.184	-	41.141.184	0,024		969.666	969.666
Thứ 38		41.141.184	-	41.141.184	0,021		876.257	876.257
Thứ 39		41.141.184	-	41.141.184	0,019		791.846	791.846
Thứ 40		41.141.184	-	41.141.184	0,017		715.567	715.567
Thứ 41		41.141.184	-	41.141.184	0,016		646.635	646.635
Thứ 42		41.141.184	-	41.141.184	0,014		584.344	584.344
Thứ 43		41.141.184	-	41.141.184	0,013		528.054	528.054
Thứ 44		41.141.184	-	41.141.184	0,012		477.186	477.186
Thứ 45		41.141.184	-	41.141.184	0,010		431.218	431.218
Thứ 46		41.141.184	-	41.141.184	0,009		389.678	389.678
Thứ 47		41.141.184	-	41.141.184	0,009		352.140	352.140
Thứ 48		41.141.184		41.141.184	0,008		318.218	318.218

			-					
Thứ 49		41.141.184	-	41.141.184	0,007		287.564	287.564
Cộng	**145.060.111**	**1.858.041.310**	**85.060.111**	**1.943.101.421**		**145.060.111**	**326.257.171**	**181.197.059**
Khả năng hoàn vốn có chiết khấu =			**2,25**					
Khả năng hoàn vốn 8 năm 4 tháng								

PHỤ LỤC 8: BẢNG TÍNH TOÁN PHÂN TÍCH HIỆN GIÁ THUẦN (NPV) CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Giá vốn	Thu nhập	Suất chiết khấu i= 10,66%	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 0	145.060.111	0	-	0	1,0000	145.060.111	0
Thứ 1	-	13.098.343	6.447.173	19.545.516	0,9037	-	17.662.675
Thứ 2	-	18.054.143	6.447.173	24.501.316	0,8166	-	20.008.203
Thứ 3	-	21.404.899	6.447.173	27.852.072	0,7380	-	20.553.487
Thứ 4	-	24.609.655	6.447.173	31.056.827	0,6669	-	20.710.683
Thứ 5	-	27.814.410	6.447.173	34.261.583	0,6026	-	20.646.864
Thứ 6	-	31.019.166	6.447.173	37.466.339	0,5446	-	20.403.152
Thứ 7	-	32.012.022	6.447.173	38.459.195	0,4921	-	18.926.292
Thứ 8	-	33.004.878	6.447.173	39.452.051	0,4447	-	17.544.632
Thứ 9	-	35.328.875	4.783.247	40.112.122	0,4019	-	16.119.800
Thứ 10	-	36.321.731	4.783.247	41.104.978	0,3632	-	14.927.523
Thứ 11	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,3282	-	13.815.367
Thứ 12	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,2966	-	12.484.517
Thứ 13	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,2680	-	11.281.870
Thứ 14	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,2422	-	10.195.075
Thứ 15	-	37.314.586	4.783.247	42.097.833	0,2188	-	9.212.972
Thứ 16	-	41.141.184	-	41.141.184	0,1978	-	8.136.285
Thứ 17	-	41.141.184	-	41.141.184	0,1787	-	7.352.507
Thứ 18	-	41.141.184	-	41.141.184	0,1615	-	6.644.232

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Giá vốn	Thu nhập	Suất chiết khấu i= 10,66%	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 19	-	41.141.184	-	41.141.184	0,1459	-	6.004.186
Thứ 20	-	41.141.184	-	41.141.184	0,1319	-	5.425.796
Thứ 21	-	41.141.184	-	41.141.184	0,1192	-	4.903.123
Thứ 22	-	41.141.184	-	41.141.184	0,1077	-	4.430.800
Thứ 23	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0973	-	4.003.976
Thứ 24	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0879	-	3.618.269
Thứ 25	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0795	-	3.269.717
Thứ 26	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0718	-	2.954.741
Thứ 27	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0649	-	2.670.108
Thứ 28	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0586	-	2.412.893
Thứ 29	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0530	-	2.180.457
Thứ 30	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0479	-	1.970.411
Thứ 31	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0433	-	1.780.599
Thứ 32	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0391	-	1.609.072
Thứ 33	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0353	-	1.454.068
Thứ 34	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0319	-	1.313.996
Thứ 35	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0289	-	1.187.418
Thứ 36	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0261	-	1.073.032
Thứ 37	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0236	-	969.666
Thứ 38	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0213	-	876.257
Thứ 39	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0192	-	791.846
Thứ 40	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0174	-	715.567

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Giá vốn	Thu nhập	Suất chiết khấu i= 10,66%	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 41	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0157	-	646.635
Thứ 42	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0142	-	584.344
Thứ 43	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0128	-	528.054
Thứ 44	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0116	-	477.186
Thứ 45	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0105	-	431.218
Thứ 46	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0095	-	389.678
Thứ 47	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0086	-	352.140
Thứ 48	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0077	-	318.218
Thứ 49	-	41.141.184	-	41.141.184	0,0070	-	287.564
Cộng	**145.060.111**	**1.858.041.310**	**85.060.111**	**1.943.101.421**		**145.060.111**	**326.257.171**
Ghi chú: Vốn đầu tư bỏ ra vào đầu mỗi năm.						**NPV:**	**181.197.059**

PHỤ LỤC 9: BẢNG PHÂN TÍCH THEO TỶ SUẤT HOÀN VỐN NỘI BỘ (IRR) CỦA DỰ ÁN

ĐVT: 1000 đồng

Chỉ tiêu	Thứ 0	Thứ 1	Thứ 2	Thứ 3	Thứ 4	Thứ 5
Lãi suất chiết khấu	***16,353%***					
Hệ số	0,8595	0,7387	0,6348	0,5456	0,4689	0,4030
1. Thu nhập	**0**	**19.545.516**	**24.501.316**	**27.852.072**	**31.056.827**	**34.261.583**
Hiện giá thu nhập	0	14.437.565	15.554.628	15.196.764	14.563.780	13.808.543
Lũy kế HGTN	0	14.437.565	29.992.192	45.188.956	59.752.736	73.561.279
2. Chi phí XDCB	**145.060.111**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Hiện giá chi phí	124.672.713	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713

Chỉ tiêu	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
Lãi suất chiết khấu					
Hệ số	0,3464	0,2977	0,2559	0,2199	0,1890
1. Thu nhập	**37.466.339**	**38.459.195**	**39.452.051**	**40.112.122**	**41.104.978**
Hiện giá thu nhập	12.977.920	11.449.524	10.094.393	8.820.834	7.768.763
Lũy kế HGTN	86.539.199	97.988.723	108.083.116	116.903.950	124.672.713
2. Chi phí XDCB	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Hiện giá chi phí	-	-	-	-	
Lũy kế HG chi phí	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713

Chỉ tiêu	Thứ 11	Thứ 12	Thứ 13	Thứ 14	Thứ 15
Lãi suất chiết khấu					
Hệ số	0,1624	0,1396	0,1200	0,1031	0,0886
1. Thu nhập	**42.097.833**	**42.097.833**	**42.097.833**	**42.097.833**	**42.097.833**
Hiện giá thu nhập	6.838.181	5.877.112	5.051.117	4.341.210	3.731.077
Lũy kế HGTN	131.510.894	137.388.006	142.439.123	146.780.333	150.511.410
2. Chi phí XDCB	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí					
Lũy kế HG chi phí	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713

Chỉ tiêu	Thứ 16	Thứ 17	Thứ 18	Thứ 19	Thứ 20
Lãi suất chiết khấu					
Hệ số	0,0762	0,0655	0,0563	0,0484	0,0416
1. Thu nhập	**41.141.184**	**41.141.184**	**41.141.184**	**41.141.184**	**41.141.184**
Hiện giá thu nhập	3.133.824	2.693.383	2.314.843	1.989.504	1.709.890
Lũy kế HGTN	153.645.234	156.338.617	158.653.459	160.642.964	162.352.854
2. Chi phí XDCB	-	-	-	-	
Hiện giá chi phí					
Lũy kế HG chi phí	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713	124.672.713

IRR=	**16,353%**	>	**10,66%**	**Chứng tỏ dự án có hiệu quả.**