

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----- ☉ -----

BÁO CÁO TIỀN KHẢ THI DỰ ÁN

**DU LỊCH SINH THÁI  
VÀ NGHỈ DƯỠNG**



Chủ đầu tư: Công Ty .....

*Địa điểm: Bưng Riềng, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.*

----Tháng 04/2020----



Anh/Chị  
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN  
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500  
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ  
PICC nhé

Hotline:  
**090.303.4381**  
[www.lapduandautu.vn](http://www.lapduandautu.vn)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



**BÁO CÁO TIỀN KHẢ THI DỰ ÁN**  
**DU LỊCH SINH THÁI VÀ NGHỈ**  
**DƯỠNG**

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

**CÔNG TY .....**

**CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ**  
**DỰ ÁN VIỆT**

*Giám đốc*

*Giám đốc*

.....

**NGUYỄN BÌNH MINH**

## MỤC LỤC

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU .....	6
1.1. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ .....	6
1.2. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN.....	6
1.3. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ ÁN .....	7
1.4. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	8
1.5. MỤC TIÊU DỰ ÁN.....	9
1.5.1. Mục tiêu chung.....	9
1.5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
2.1. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN..	11
2.1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	11
2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án.....	12
2.2. QUY MÔ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN.....	15
2.3. ĐỊA ĐIỂM VÀ HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN.....	16
2.3.1. Địa điểm xây dựng.....	16
2.3.2. Hình thức đầu tư.....	17
2.3.3. Nhu cầu sử dụng đất.....	17
2.4. PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO CỦA DỰ ÁN .....	18
2.5. PHÂN TÍCH NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	18
2.6. CÁC PHÂN KHU VÀ PHƯƠNG ÁN BẢO VỆ RỪNG.....	22
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH.....	27
3.1. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH..	27
3.2. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH.....	29
3.2.1. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng .....	29
3.2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	30
CHƯƠNG IV: CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	31
4.1. PHƯƠNG ÁN GPMB, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	31
4.2. CÁC PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH.....	31
4.3. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	33
4.4. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN .....	34
CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG - GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ YÊU CẦU AN NINH QUỐC PHÒNG....	35

5.1. CÁC QUY ĐỊNH VÀ HƯỚNG DẪN SAU ĐƯỢC DÙNG ĐỂ THAM KHẢO .....	35
5.2. CÁC TIÊU CHUẨN VỀ MÔI TRƯỜNG ÁP DỤNG CHO DỰ ÁN .....	35
5.3 TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN .....	37
5.4. GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC ẢNH HƯỞNG TIÊU CỰC CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG.....	38
5.5. KẾT LUẬN.....	41
CHƯƠNG VI: TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN .....	42
6.1. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN. ....	42
6.2. NGUỒN VỐN THỰC HIỆN DỰ ÁN .....	51
6.3. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ PHƯƠNG ÁN TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN.....	51
6.3.1 Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án .....	51
6.3.2. Kế hoạch vay.....	52
KẾT LUẬN .....	55
PHỤ LỤC 1: TỔNG MỨC, CƠ CẤU NGUỒN VỐN CỦA DỰ ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	57
PHỤ LỤC 2: BẢNG TÍNH KHẤU HAO HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN ....	57
PHỤ LỤC 3: BẢNG TÍNH DOANH THU VÀ DÒNG TIỀN HÀNG NĂM CỦA DỰ ÁN.....	57
PHỤ LỤC 4: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN GIẢN ĐƠN CỦA DỰ ÁN.....	57
PHỤ LỤC 5: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN CÓ CHIẾT KHẤU CỦA DỰ ÁN .....	57
PHỤ LỤC 6: BẢNG TÍNH TOÁN PHÂN TÍCH HIỆN GIÁ THUẦN (NPV) CỦA DỰ ÁN .....	57
PHỤ LỤC 7: BẢNG PHÂN TÍCH THEO TỶ SUẤT HOÀN VỐN NỘI BỘ (IRR) CỦA DỰ ÁN.....	57
PHỤ LỤC 8: PHÂN TÍCH ĐỘ NHAY.....	57

## CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

### 1.1. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư: Công Ty .....

GPKD: .....do .....cấp.

Địa chỉ trụ sở chính: .....

Điện thoại: .....

Email: .....

Người đại diện: ..... Giới tính: .....

Chức danh:

Ngày sinh tháng năm 19. .... Quốc tịch: Việt Nam.

Giấy CMND số: ..... Cấp ngày ..... Nơi cấp: .....

Địa chỉ thường trú: .....

Chỗ ở hiện tại: .....

### 1.2. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án: Du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng.

Địa điểm xây dựng: xã Bưng Riềng, Huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Hình thức quản lý:

+ Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác dự án.

+ Quá trình hoạt động của dự án được sự tư vấn của các chuyên gia trong nước và nước ngoài về qui hoạch du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng.

Tổng mức đầu tư của dự án: **196.064.489.000** đồng.

(Một trăm chín mươi sáu tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Trong đó:

+ Vốn tự có (30%): 58.819.347.000 đồng.

+ Vốn vay (70%): 137.245.142.0000 đồng.

### 1.3. SỰ CẦN THIẾT XÂY DỰNG DỰ ÁN

Trong bối cảnh Việt Nam vừa mới ký kết nhiều hiệp định mới, trong đó phải kể đến hiệp định CPTPP - Với những cam kết mang tính toàn diện, tiêu chuẩn cao và cân bằng, Hiệp định CPTPP sẽ giúp tăng cường mối liên kết cùng có lợi giữa các nền kinh tế thành viên và thúc đẩy thương mại, đầu tư và tăng trưởng kinh tế trong khu vực châu Á - Thái Bình Dương, bên cạnh đó mới đây nhất là ngày 30-6, Việt Nam và Liên minh châu Âu (EU) đã ký Hiệp định thương mại tự do VN - EU (EVFTA) và Hiệp định bảo hộ đầu tư giữa hai bên (IPA), chúng ta có thể thấy được Việt Nam sẽ có cơ hội trở thành địa bàn thu hút mạnh đầu tư của EU và là điểm trung chuyển, kết nối các hoạt động thương mại - đầu tư của EU tại khu vực ASEAN. Không những vậy, Việt Nam sẽ tiếp tục duy trì sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Theo đó Việt Nam là nước hưởng lợi lớn nhất từ việc chuyển hướng đầu tư do chiến tranh thương mại Mỹ - Trung khi các công ty đang tìm cách thay đổi chiến lược chuỗi cung ứng và chuyển bớt cơ sở sản xuất của họ từ Trung Quốc. Nhận thấy được tiềm năng cũng như xác định được thị trường thực tại về vấn đề nhà ở đang rất sôi động, Công Ty .....chúng tôi đã lên kế xây dựng dự án Du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng. Bên cạnh việc đời sống kinh tế ngày càng phát triển, nhu cầu nghỉ ngơi để đảm bảo sức khỏe sau mỗi lần làm việc mệt nhọc trong những chuyến đi công tác hoặc đến một nơi xa lạ mà chưa có chỗ nghỉ ngơi là rất cần thiết, thực tế cho thấy tại Bà Rịa – Vũng Tàu dân số đang ngày càng đông khiến cho đất đai

ngày càng khan hiếm và khu du lịch nghỉ dưỡng ngày càng được ưu chuộng. Dự án nằm tại xã Bung Riềng, huyện Xuyên Mộc, nơi đây gần Khu bảo tồn thiên nhiên, suối nước nóng, núi Tâm Bồ và bãi biển Hồ Cốc thơ mộng nên cơ bản rất thuận lợi cho quá trình triển khai và khai thác và liên kết dự án.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “Du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng” tại xã Bung Riềng, Huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển du lịch sinh thái.

#### **1.4. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;
- Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/6/2014;
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp;
- 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;

- Quyết định 1009/QĐ-UBND ngày 23/04/2019 về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2019 thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

## **1.5. MỤC TIÊU DỰ ÁN**

### **1.5.1. Mục tiêu chung**

- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội huyện Xuyên Mộc tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và các vùng lân cận.

- Là địa điểm dừng chân của các du khách trong nước và trên thế giới.

- Hướng tới thị trường khách kinh doanh kết hợp du lịch, dịch vụ tổ chức hội nghị hội thảo, triển lãm, trưng bày, dịch vụ ẩm thực, là nơi quy tụ và giới thiệu những đặc sản của Bà Rịa – Vũng Tàu. Kết hợp cùng các loại hình vui chơi giải trí cao cấp, hiện đại, những không gian văn hóa truyền thống, ...

- Thu hút khách du lịch – nghỉ dưỡng trong và ngoài nước đến với xã Bung Riềng, huyện Xuyên Mộc nói riêng và tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nói chung.

### **1.5.2. Mục tiêu cụ thể**

- Giữ gìn, bảo tồn và khai thác các giá trị thiên nhiên sinh quyển về cây xanh, mặt nước, đầm phá tại dự án.

- Đầu tư xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp;

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh khách sạn và du lịch nghỉ dưỡng với môi trường sống gần gũi thiên nhiên.

- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội huyện Xuyên Mộc.

- Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận người dân tại địa phương.

- Khu dịch vụ dự kiến thu hút hơn hàng ngàn khách du lịch mỗi năm khi dự án đi vào hoạt động ổn định.
- Đóng góp cho ngân sách nhà nước thông qua thuế và giải quyết công ăn việc làm cho người lao động, nâng cao thu nhập của người lao động.
- Góp phần vào sự phát triển kinh tế của tỉnh nói chung và huyện Xuyên Mộc nói riêng.

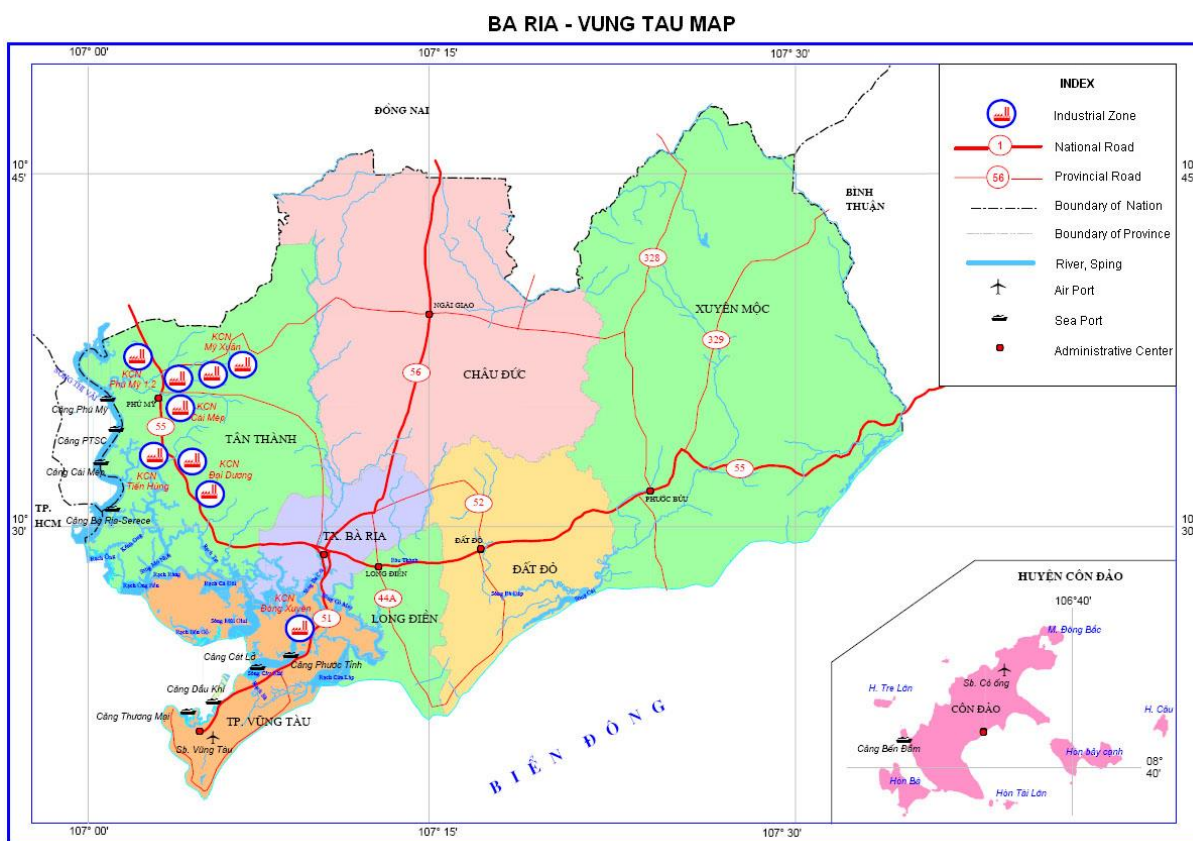
## CHƯƠNG II: ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### 2.1. HIỆN TRẠNG KINH TẾ - XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN

#### 2.1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án

##### a) Vị trí địa lý

#### Bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu



Huyện Xuyên Mộc có vị trí địa lý:

- Phía bắc giáp huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai
- Phía tây bắc giáp huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai
- Phía đông giáp huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
- Phía nam giáp Biển Đông
- Phía tây giáp huyện Châu Đức, Đất Đỏ.

Xuyên Mộc là một huyện có diện tích lớn nhất tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, khoảng 642,18 km<sup>2</sup>.

Có 13 đơn vị hành chính gồm 12 xã (Phước Thuận, Phước Tân, Xuyên Mộc, Bông Trang, Bàu Lâm, Hòa Bình, Hòa Hưng, Hòa Hiệp, Hoà Hội, Bung Riềng, Tân Lâm, Bình Châu) và 1 thị trấn (Phước Bửu).

Nằm ở vị trí giáp biển có nhiều bãi tắm đẹp, diện tích đất nông lâm nghiệp chiếm tới 80,7%, diện tích đất tốt và trung bình chiếm 61,5% tổng diện tích tự nhiên. Huyện Xuyên Mộc có ưu thế phát triển nông lâm toàn diện, phát triển du lịch gắn với rừng, biển và đánh bắt hải sản.

Bờ biển dài khoảng 31km, phần lớn là bãi cát có độ dốc thoải từ 3° – 8°, trong đó bãi biển Hồ Tràm dài 3km, bãi biển Hồ Cốc dài 5km tiếp giáp với ngay khu rừng nguyên sinh Bình Châu – Phước Bửu; nước trong xanh, nắng ấm quanh năm, đó là những nơi du lịch sinh thái, tắm biển kết hợp với tham quan rừng nguyên sinh thật là tuyệt diệu. Xuyên Mộc còn có suối nước nóng Bình Châu nổi tiếng cả nước, nhiệt độ cao nhất khoảng 82°C có nhiều khoáng chất, xông hơi, tắm, ngâm chân, chữa rất tốt lại nằm giữa khu rừng nguyên sinh do đó phát triển du lịch, thư giãn nghỉ ngơi, chữa bệnh tại đây rất là phù hợp và độc đáo.

### **b) Khí hậu**

Thuộc vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa; một năm chia hai mùa rõ rệt. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 5 đến tháng 10, thời gian này có gió mùa Tây Nam. Mùa khô bắt đầu từ tháng 11 đến tháng 4 năm sau, thời gian này có gió mùa Đông Bắc.

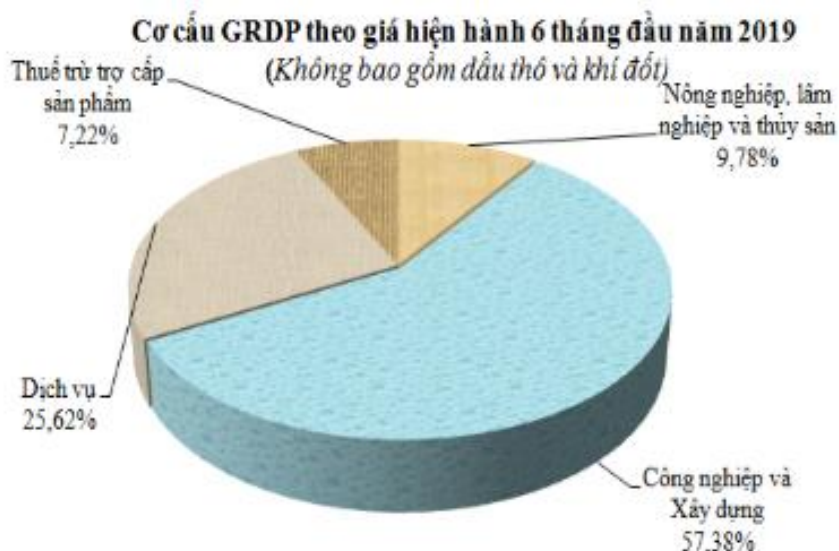
Nhiệt độ trung bình hàng năm là 27°C, tháng thấp nhất khoảng 26,8°C, tháng cao nhất khoảng 28,6°C. Số giờ nắng rất cao, trung bình hàng năm khoảng 2 400 giờ. Lượng mưa trung bình 1500mm.

Có 2 hướng gió chính. Mùa mưa có hướng gió Tây Nam, mùa khô có hướng gió Đông Bắc, gió thường thổi mạnh vào buổi trưa và buổi tối.

### **2.1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án**

*a) Tăng trưởng và đóng góp:* Tổng sản phẩm trên địa bàn tỉnh (GRDP) trừ dầu khí năm 2019 ước tăng 7,65% so năm 2018. Trong mức tăng chung của

nền kinh tế, khu vực nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,98% đóng góp 0,26 điểm vào tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,89% đóng góp 4,67 điểm phần trăm; Khu vực dịch vụ tăng 6,41% đóng góp 1,99 điểm phần trăm, thuế sản phẩm tăng 9,39% đóng góp 0,74 điểm phần trăm. Sản xuất công nghiệp vẫn là ngành quyết định chính vào tăng trưởng GRDP.



b) Sản xuất công nghiệp: Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp trừ dầu thô và khí đốt năm 2019 ước tăng 9,13% so với cùng kỳ. Ước tính giá trị sản xuất ngành công nghiệp trừ dầu thô và khí đốt theo giá 2010 là 275.248 tỷ đồng, tăng 9,12%; trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,76%; sản xuất phân phối điện, khí đốt tăng 4,11%, nước tăng 4,55%. Giá trị sản xuất trừ dầu thô và khí đốt ước năm 2019 tăng 9,12%.

Trung tâm điện lực Phú Mỹ bảo trì (đại tu lớn) tổ máy phát điện trong quý I năm 2019 nên sản lượng điện sản xuất 6 tháng đầu năm 2019 giảm 1,01% (ngành điện có tỷ trọng khoảng 27% trong giá trị sản xuất công nghiệp trừ dầu khí). Sản lượng điện sản xuất đã tăng trở lại từ tháng 7 năm 2019 và ước năm tăng 4,11%.

Hạ tầng kỹ thuật các khu công nghiệp tiếp tục được cải thiện. Đã có thêm 15 dự án công nghiệp đi vào hoạt động ổn định trong năm 2019, làm tăng giá trị sản xuất ngành công nghiệp khoảng 35.000 tỷ đồng. Tính đến nay, tổng diện tích đất thuê trong các khu công nghiệp là 2.816 ha, đạt tỷ lệ lấp đầy là 50,74% trên tổng số khu công nghiệp và 63,06% trên số khu công nghiệp đã xây dựng hạ tầng; với số lao động đang làm việc tại các khu công nghiệp khoảng 61.000 người.

*c) Đầu tư và đăng ký doanh nghiệp*

Đầu tư: Vốn đầu tư thực hiện trên địa bàn tỉnh ước năm 2019 là 46.324 tỷ đồng, tăng 6,67% so cùng kỳ; trong đó nguồn vốn Trung ương quản lý tăng 6,26%, nguồn vốn địa phương quản lý tăng 11,31%, vốn ngoài Nhà nước tăng 4,42%; đầu tư nước ngoài tăng 6,46%. Nếu chia theo khoản mục đầu tư thì vốn đầu tư thực hiện năm 2019 chủ yếu tăng ở vốn đầu tư xây dựng cơ bản với mức tăng 8,34%.

Đăng ký doanh nghiệp: Tính đến ngày 15/11/2019, đã cấp giấy chứng nhận đăng ký cho 1.426 doanh nghiệp thành lập mới, với tổng vốn đăng ký 15.580 tỷ đồng, tăng 12,32% so cùng kỳ; đăng ký tăng vốn cho 101 doanh nghiệp, với số vốn tăng 4.077 tỷ đồng, tăng 91% so cùng kỳ; cấp giấy chứng nhận đăng ký hoạt động cho 256 chi nhánh, văn phòng đại diện.

*d) Dân số*

Dân số trung bình năm 2019 trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là 1.152.218 người, tăng 1,22% so năm 2018; trong đó dân số thành thị 675.599 người, chiếm 58,6%; dân số nông thôn 476.619 người, chiếm 41,4%; dân số nam 578.246 người, chiếm 50,2%; dân số nữ 573.972 người, chiếm 49,8%.

*e) Dự báo tăng trưởng:*

Dự báo GRDP trừ dầu khí năm 2020 tăng khoảng 7,25%, thấp hơn năm 2019 do sự sụt giảm về tăng trưởng của ngành công nghiệp và khu vực dịch vụ.

Khu vực nông nghiệp, lâm nghiệp, thủy sản dự ước tăng 3,27% cao hơn cùng kỳ do dự báo về ịch tả heo châu Phi sẽ được khống chế. Dịch tả dịch tả heo châu Phi trên địa bàn tỉnh đang là một thách thức với ngành Nông nghiệp tỉnh nhà. Công nghiệp trừ dầu khí dự báo tăng 8,65%; dịch vụ tăng khoảng 6,2%. Để đạt chỉ tiêu tăng trưởng cao hơn 7,25% nhất thiết phải có những giải pháp điều hành hiệu quả và bút phá, trong đó công nghiệp chế biến chế tạo là ngành kinh tế trọng điểm của tỉnh chiếm tỷ trọng lớn phải đạt tốc độ tăng trưởng từ 10,5% trở lên.

## **2.2. QUY MÔ ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN**

Diện tích thực hiện: 28,8 ha trong đó bao gồm:

- Khu trung tâm đón tiếp khách du lịch
- Nhà điều hành quản lý điều hành, nhà nghỉ nhân viên
- Nhà hàng dịch vụ
- Xây dựng chòi vọng cảnh
- Khu nhà nghỉ dưỡng - health Spa
- Chòi câu cá
- Nhà bảo vệ
- Nhà xe
- Bungalow
- Đất hành lang, đường giao thông
- Canh xanh, cảnh quan
- Diện tích hồ tự nhiên

## 2.3. ĐỊA ĐIỂM VÀ HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG DỰ ÁN

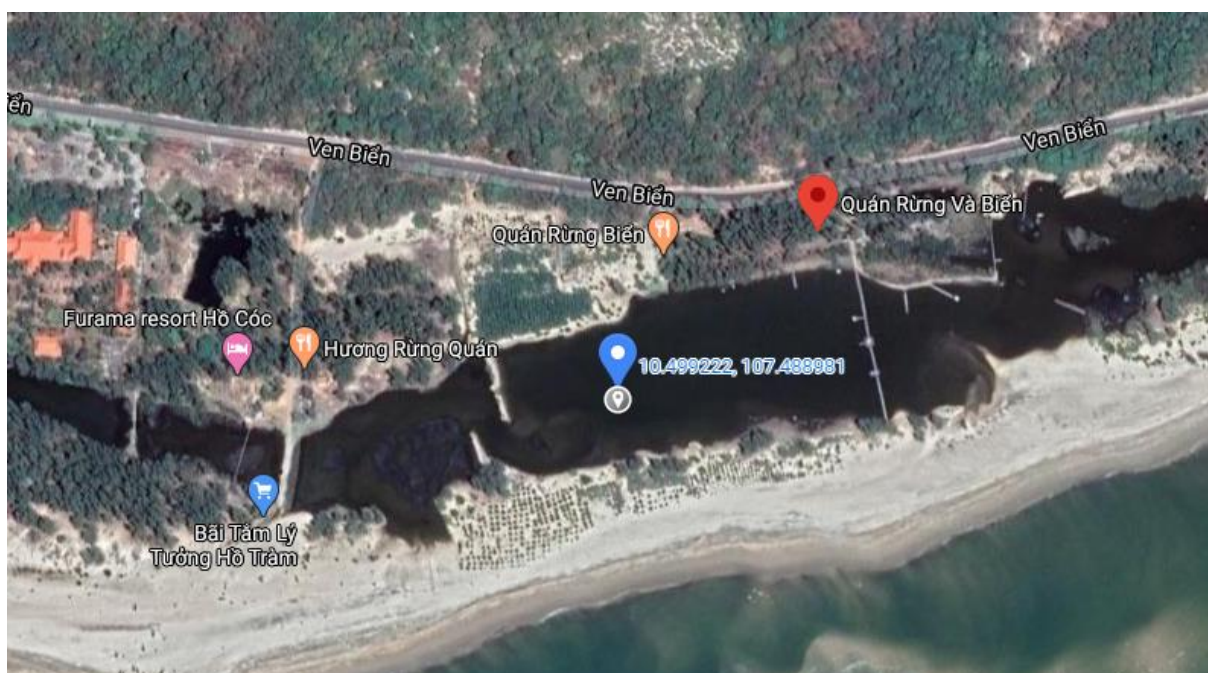
### 2.3.1. Địa điểm xây dựng

Việc lựa chọn địa điểm phải thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Có mặt bằng đủ diện tích xây dựng với các điều kiện không bị ngập nước do lũ lụt, đảm bảo tính kinh tế trong san lấp mặt bằng, thuế đất và gần nguồn cung cấp điện, nước, giao thông thuận tiện và tận dụng được các cơ sở hạ tầng sẵn có.

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

Vị trí dự án: **Xã Bung Riềng, Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.**



Từ cận như sau:

- Phía Đông giáp Khu nghỉ dưỡng Hồ Cốc.
- Phía Tây giáp Dự án Safari.



- Phía Nam giáp Biển Đông.
- Phía Bắc giáp dự án vườn thú hoang dã Safari.

**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 du lịch sinh thái 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.

**2.3.2. Hình thức đầu tư**

Dự án “Du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng” được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

**2.3.3. Nhu cầu sử dụng đất**

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.

<b>T T</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Khu trung tâm đón tiếp khách du lịch	400	0,14%
2	Nhà điều hành quản lý điều hành, nhà nghỉ nhân viên	500	0,17%
3	Nhà hàng dịch vụ	500	0,17%
4	Xây dựng chòi vọng cảnh	250	0,09%
5	Khu nhà nghỉ dưỡng - health Spa	800	0,28%
10	chòi câu cá	300	0,10%
11	Nhà bảo vệ	55	0,02%
12	Nhà xe	150	0,05%
13	Bungalow	1.375	0,48%

<b>T T</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
14	Đất hành lang, đường giao thông	5.624	1,95%
15	Canh xanh, cảnh quan	78.046	27,10%
16	Diện tích hồ tự nhiên	200.000	69,44%
<b>Tổng cộng</b>		<b>288.000</b>	<b>100,00%</b>

## 2.4. PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO CỦA DỰ ÁN

### Giai đoạn đầu tư xây dựng dự án:

- Nguồn đất đai có sẵn từ quỹ đất khai hoang.
- Vật tư, nguyên vật liệu, máy móc phục vụ cho việc xây dựng dự án đều có sẵn trong nước.
- Các trang thiết bị, linh kiện chất lượng cao từ nước ngoài cũng được nhập khẩu dễ dàng.
- Chủ đầu tư tiến hành đấu thầu và lựa chọn nhà thầu có uy tín và thương hiệu.
- Nguồn lao động tại địa phương dồi dào, việc cung cấp các yếu tố đầu vào khác phục vụ cho quá trình thực hiện dự án cũng tương đối thuận lợi và có khả năng đáp ứng kịp thời.

### Giai đoạn vận hành, khai thác kinh doanh dự án

- Chủ đầu tư thuê các công ty quản lý vận hành có kinh nghiệm và danh tiếng để đảm trách công việc vận hành, khai thác.
- Đội ngũ nhân công quản lý và duy trì hoạt động của dự án tương đối dồi dào và được đào tạo nâng cao kỹ năng chuyên môn.
- Nguồn cung cấp thực phẩm, các sản vật đều có sẵn tại địa phương.

## 2.5. PHÂN TÍCH NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

+ Tuy kinh tế khó khăn, đi du lịch vẫn còn là một thói quen của đông đảo người dân 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.

### Tăng trưởng khách du lịch của Việt Nam (2015-2019F)

Khách quốc tế



Khách nội địa



Nguồn: Tổng cục Du lịch.

Số liệu năm 2019 là ước tính cho cả năm.

+ 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 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 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 nhân 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 các 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 matxa... ; 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 chỉ cung 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 tĩnh, 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.

## **2.6. CÁC PHÂN KHU VÀ PHƯƠNG ÁN BẢO VỆ RỪNG**

Với lợi thế là không gian, cảnh quan môi trường trong lành là cơ sở để phát triển khu nghỉ dưỡng, 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 lịch 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. Du khách sẽ được đắm 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.



**Kỹ thuật khoan nuôi, bảo vệ rừng:**





- Rừng là tài nguyên quý của đất nước, là một bộ phận quan trọng của môi trường sinh thái, có giá trị to lớn đối với đời sống và sản xuất của xã hội. Do đó, cần phải có biện pháp khoanh nuôi, bảo vệ rừng hiện có và phục hồi lại rừng đã mất. Công tác khoanh nuôi, chăm sóc rừng tự nhiên trong dự án gồm những việc như sau:

- Làm rào bảo vệ: trồng cây dứa dại và một số cây khác làm hàng rào bao quanh nhằm bảo vệ, tránh sự phá hại của thú rừng.

- Phát quang: Chặt bỏ dây leo, cây dại chèn ép cây rừng nhằm tránh sự chèn ép về ánh sáng, dinh dưỡng đối với cây rừng.

- Làm cỏ: Diệt cỏ mọc xen với cây rừng nhằm loại bỏ cây dại tránh ánh sáng dinh dưỡng của cây rừng.

- Xới đất, vun gốc: Dùng cuốc xới đất xung quanh gốc, vun vào gốc cây nhằm giữ cho cây vững, cung cấp dinh dưỡng cho cây.



## **Khu Bungalow**

Với lợi thế là không gian, cảnh quan môi trường trong lành là cơ sở để phát triển khu nghỉ dưỡng với một không gian sống động, tươi mới nhưng cũng yên tĩnh và đầy trầm lắng. 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,... và sẽ hoàn toàn được thư giãn.

Khu nhà dưới tán rừng hay còn được gọi là bungalow - là loại nhà tiêu biểu của người Ấn Độ, tồn tại từ thế kỷ thứ 17. Bungalow trong khu dự án chỉ xây dựng một tầng, được xây dựng trên tổng diện tích là 10.123 m<sup>2</sup>/căn. Theo đó dự án sẽ cung cấp 60 căn Bungalow 2 phòng và 108 căn bungalow 3 phòng theo phong cách độc đáo và thú vị giúp khách du lịch có thể có những trải nghiệm sự mới mẻ và riêng tư.



## **Các phân khu khác**



Du khách giờ đây không chỉ muốn ăn ngon mà còn muốn được ngồi trong một không gian thoáng đẹp, được phục vụ tận tình, tương xứng với đồng tiền bỏ ra. Dự án triển khai xây dựng khu nhà hàng và du lịch trên. Bên cạnh đó nhà hàng sẽ cung cấp cho du khách nhiều món ăn đồ uống đa dạng để khách hàng có thể dễ dàng lựa chọn và thưởng thức.

Với không gian ẩm cúng khu ẩm thực sẽ mang lại cho khách hàng hàng trăm món ăn và đồ uống đa dạng của tất cả các vùng miền trên đất nước cũng như trên thế giới. Trong cùng một không gian, du khách có thể trải nghiệm ẩm thực đặc trưng của nhiều miền đất với đủ các món đặc trưng, các loại hương vị đa dạng từ thanh đạm tới đậm đà. Nơi đây quy tụ đầy đủ mọi thứ đáp ứng nhu cầu ẩm thực của tất cả khách tham quan. Đặc biệt, khu vực dành riêng cho gia đình với bàn ghế tiện tích phù hợp cho cả người lớn và trẻ nhỏ, giúp mọi người đều thuận tiện và thoải mái nhất trong lúc thưởng thức bữa ăn. Vấn đề vệ sinh an toàn thực phẩm sẽ luôn được chú trọng và kiểm tra thường xuyên để đảm bảo rằng sức khỏe của khách hàng luôn luôn được bảo vệ.



Khu nhà hàng



Khu nhà bán hàng lưu niệm



Nhà mát



Khu bãi đậu xe



Chèo thuyền trên hồ

## CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH

### 3.1. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Diện tích cụ thể sẽ được thể hiện trong thiết kế quy hoạch 1/500 của dự án.

**Bảng Tổng Hợp Các Hạng Mục Công Trình Xây Dựng Của Dự Án**

TT	Nội dung	Diện tích	Số tầng	Diện tích sàn (m <sup>2</sup> )	ĐVT
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>288000</b>			
1	Khu trung tâm đón tiếp khách du lịch	400	2	800	m <sup>2</sup>
2	Nhà điều hành quản lý điều hành, nhà nghỉ nhân viên	500	2	1.000	m <sup>2</sup>
3	Nhà hàng dịch vụ	500	2	1.000	m <sup>2</sup>
4	Xây dựng chòi vọng cảnh	250	1	250	m <sup>2</sup>
5	Khu nhà nghỉ dưỡng - health Spa	800	2	1.600	m <sup>2</sup>
10	chòi câu cá	300	1	300	m <sup>2</sup>
11	Nhà bảo vệ	55	1	55	m <sup>2</sup>
12	Nhà xe	150	1	150	m <sup>2</sup>
13	Bungalow	1.375	1	1.375	m <sup>2</sup>
14	Đất hành lang, đường giao thông	5.624	1	5.624	m <sup>2</sup>
15	Canh xanh, cảnh quan	78.046	1	78.046	m <sup>2</sup>
16	Diện tích hồ tự nhiên	200.000	1	200.000	m <sup>2</sup>
	<b>Hệ thống tổng thể</b>				
1	Hệ thống cấp nước tổng thể				Hệ thống

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Số tầng</b>	<b>Diện tích sàn (m2)</b>	<b>ĐVT</b>
2	Hệ thống cấp điện tổng thể				Hệ thống
3	Hệ thống thoát nước tổng thể				Hệ thống
4	Hệ thống truyền hình, internet, điện thoại				Hệ thống
6	Thiết bị phòng cháy chữa cháy				Hệ thống



## **3.2. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH**

### **3.2.1. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng**

- 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 khu du lịch nghỉ dưỡng xong cũng là lúc đặt một trạm kỹ thuật riêng đảm bảo các vấn đề tiêu chuẩn cho khu du lịch theo tiêu chuẩn của khu du lịch nghỉ dưỡng.
- 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 bản và vệ sinh môi trường: Toàn bộ hệ thống thoát nước bản sẽ được gom theo đường ống riêng, dẫn về trạm xử lý chất thải xử lý vi sinh rồi 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 thông nhất mở rộng hình ảnh tích cực của một khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái tự nhiên.
- 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 nôi đất và chống sét

Hệ thống nổi đất công trình là một hệ thống nổi đất có cọc tiếp đất bằng thép mạ đồng.

Cọc nổi đất bằng thép tròn D16 được mạ đồng, dài 2,4m. Các cọc cách nhau 3m, chôn sâu cách mặt đất 0,5m. Các dây nổi đất từ đầu kim thu sét đến hệ thống nổi đất bằng cáp đồng trần D 50.

Hệ thống nổi đất được bố trí và tính toán đảm bảo an toàn cho người và thiết bị ở mọi chế độ làm việc. Điện trở nổi đất của hệ thống phải đảm bảo đạt giá trị  $R \leq 10$  tại bất kỳ thời điểm nào trong năm.

### **3.2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật sẽ được tính toán chi tiết trong Quy hoạch chi tiết 1/500.

Hiện nay trong phạm vi khu đất chưa có hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Khi thực hiện dự án, hệ thống cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc sẽ được đấu nối vào hệ thống chung của khu vực.

## **CHƯƠNG IV: CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN**

### **4.1. PHƯƠNG ÁN GPMB, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG**

Dự án thực hiện đầy đủ các thủ tục về đất đai quy định để tiến hành xây dựng dự án.

### **4.2. CÁC 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 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.

Chủ đầu tư lựa chọn hình thức trực tiếp quản lý dự án đầu tư xây dựng

công trình.

**Danh Mục Công Trình Xây Dựng Và Thiết Bị Của Dự Án**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Số tầng</b>	<b>Diện tích sàn (m2)</b>	<b>ĐVT</b>
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>288000</b>			
1	Khu trung tâm đón tiếp khách du lịch	400	2	800	m <sup>2</sup>
2	Nhà điều hành quản lý điều hành, nhà nghỉ nhân viên	500	2	1.000	m <sup>2</sup>
3	Nhà hàng dịch vụ	500	2	1.000	m <sup>2</sup>
4	Xây dựng chòi vọng cảnh	250	1	250	m <sup>2</sup>
5	Khu nhà nghỉ dưỡng - health Spa	800	2	1.600	m <sup>2</sup>
10	chòi câu cá	300	1	300	m <sup>2</sup>
11	Nhà bảo vệ	55	1	55	m <sup>2</sup>
12	Nhà xe	150	1	150	m <sup>2</sup>
13	Bungalow	1.375	1	1.375	m <sup>2</sup>
14	Đất hành lang, đường giao thông	5.624	1	5.624	m <sup>2</sup>
15	Canh xanh, cảnh quan	78.046	1	78.046	m <sup>2</sup>
16	Diện tích hồ tự nhiên	200.000	1	200.000	m <sup>2</sup>
	<b>Hệ thống tổng thể</b>				
1	Hệ thống cấp nước tổng thể				Hệ thống
2	Hệ thống cấp điện tổng thể				Hệ thống
3	Hệ thống thoát nước tổng thể				Hệ thống



TT	Nội dung	Diện tích	Số tầng	Diện tích sàn (m2)	ĐVT
4	Hệ thống truyền hình, internet, điện thoại				Hệ thống
6	Thiết bị phòng cháy chữa cháy				Hệ thống
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>				
	Thiết bị văn phòng			1	Trọn bộ
2	Thiết bị phục vụ vui chơi, giải trí, chăm sóc sức khỏe,...			1	Trọn bộ
3	Thiết bị khác			1	Trọn bộ
4	Thiết bị phòng bungalow			1	Trọn bộ

#### 4.3. 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.

##### **Mô hình tổ chức**

Tổ chức quản lý kinh doanh theo: Theo luật doanh nghiệp hiện hành

Thành lập hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban thanh tra.

Thời gian hoạt động là 50 năm cho một vòng đời dự án.

##### **Lao động trực tiếp**

- Nhân viên trực tiếp chăm sóc và phục vụ khách hàng.

##### **Lao động gián tiếp:**

- Gồm Ban giám đốc và quản trị hành chính.

Phương án nhân sự dự kiến:

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	Nhân viên	30	8.000	2.880.000	619.200	3.499.200
	Cộng	33	40.000	3.408.000	732.720	4.140.720

#### 4.4. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN

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 IV/2020
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý IV/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**

### **5.1. 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.

Căn cứ Nghị định 38/2015/NĐ-CP ngày 2/4/2015 của chính phủ về quản lý chất thải rắn và phế liệu.

### **5.2. 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

**Bảng : 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 <sub>5</sub> (20 °C)	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 <sub>2</sub> S)	mg/l	1.0	4.0
6.	Amoni (tính theo N)	mg/l	5	10
7.	Nitrat (NO <sub>3</sub> <sup>-</sup> )(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 <sub>4</sub> <sup>3-</sup> ) (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

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

**Đơn vị: Microgam trên mét khối (µg/m<sup>3</sup>)**

TT	Thông số	Trung bình 1 giờ	Trung bình 8 giờ	Trung bình 24 giờ	Trung bình năm
1	SO <sub>2</sub>	350	-	125	50
2	CO	30.000	10.000	-	-
3	NO <sub>2</sub>	200	-	100	40
4	O <sub>3</sub>	200	120	-	-
5	Tổng bụi lơ lửng (TSP)	300	-	200	100
6	Bụi PM <sub>10</sub>	-	-	150	50
7	Bụi PM <sub>2,5</sub>	-	-	50	25
8	Pb	-	-	1,5	0,5

Ghi chú: dấu ( - ) là không quy định

### 5.3 TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG CỦA DỰ ÁN

*Bảng. 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giải phóng mặt bằng.</li> <li>- Vận chuyển đất đá thải</li> <li>- Tiếng ồn, bụi trong quá trình san lấp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhân dân xung quanh và công nhân xây dựng</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tác động đến một số hộ dân xung quanh.</li> </ul>
Giai đoạn xây dựng	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vận chuyển vật liệu và hoạt động xây dựng, hoạt động của máy xây dựng.</li> <li>- Hoạt động của công nhân trên công trường.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ảnh hưởng đến chất lượng không khí và nguồn nước tại các kênh mương trong khu vực dự án.</li> <li>- Gây ách tắc giao</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tác động trong toàn bộ khu vực dự án và các tuyến đường vận chuyển</li> <li>- Nước thải sinh hoạt khoảng 9 m<sup>3</sup>/ngđ.</li> <li>- Lưu lượng nước mưa</li> </ul>

<b>Giai đoạn</b>	<b>Nguồn tác động</b>	<b>Đối tượng bị tác động</b>	<b>Quy mô tác động</b>
	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 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.

#### **5.4. GIẢI PHÁP KHẮC PHỤC ẢNH HƯỞNG TIÊU CỰC CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG**

Giảm thiểu lượng chất thải

- Trong quá trình thực thi dự án chất thải phát sinh ra là điều không tránh khỏi. Tuy nhiên bằng các biện pháp kỹ thuật công nghệ phù hợp kết hợp với biện pháp quản lý chặt chẽ ở từng bộ phận có thể giảm thiểu được số lượng lớn chất thải phát sinh. Các biện pháp để giảm thiểu chất thải phát sinh:

- Dự toán chính xác khối lượng nguyên vật liệu phục vụ cho thi công, giảm thiểu lượng dư thừa tồn đọng sau khi xây dựng công trình.

- Lựa chọn địa điểm tập kết nguyên vật liệu phù hợp nằm cuối hướng gió và trên nền đất cao để tránh tình trạng hư hỏng và thất thoát khi chưa sử dụng đến.

- Đề xuất những biện pháp giảm thiểu khói bụi và nước thải phát sinh trong quá trình thi công.

Thu gom và xử lý chất thải: Việc thu gom và xử lý chất thải trước khi thải ra ngoài môi trường là điều bắt buộc đối với khu vực xây dựng công trình. Trong dự án này việc thu gom và xử lý chất thải phải được thực hiện từ khi xây dựng đến khi đi bàn giao nhà và quá trình tháo dỡ ngưng hoạt động để tránh gây ảnh hưởng đến hoạt động của trạm và môi trường khu vực xung quanh. Việc thu gom và xử lý phải được phân loại theo các loại chất thải sau:

Chất thải rắn: Đây là loại chất thải phát sinh nhiều nhất trong quá trình thi công bao gồm đất, đá, giấy, khăn vải,... là loại chất thải rất khó phân hủy đòi hỏi phải được thu gom, phân loại để có phương pháp xử lý thích hợp. Những nguyên vật liệu dư thừa có thể tái sử dụng được thì phải được phân loại và để đúng nơi quy định thuận tiện cho việc tái sử dụng hoặc bán phế liệu. Những loại rác thải khó phân hủy hoặc độc hại phải được thu gom và đặt cách xa công trường thi công, sao cho tác động đến con người và môi trường là nhỏ nhất để vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định. Các phương tiện vận chuyển đất đá san lấp bắt buộc dùng tấm phủ che chắn, giảm đến mức tối đa rơi vãi trên đường

gây ảnh hưởng cho người lưu thông và đảm bảo cảnh quan môi trường được sạch đẹp.

### Chất thải khí

- Sinh ra trực tiếp trong quá trình thi công từ các máy móc thi công cơ giới, phương tiện vận chuyển cần phải có những biện pháp để làm giảm lượng chất thải khí ra ngoài môi trường, các biện pháp có thể dùng là:

- Đối với các phương tiện vận chuyển, máy móc thi công và các động cơ khác cần thiết nên sử dụng loại nhiên liệu có khả năng cháy hoàn toàn, khí thải có hàm lượng chất gây ô nhiễm thấp. Sử dụng máy móc động cơ mới đạt tiêu chuẩn kiểm định và được chứng nhận không gây hại đối với môi trường.

- Thường xuyên kiểm tra các hạng mục công trình nhằm ngăn ngừa, khắc phục kịp thời các sự cố có thể xảy ra.

Chất thải lỏng: Chất thải lỏng sinh ra trong quá trình xây dựng sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước hiện hữu được bố trí quanh khu vực dự án. Nước thải có chứa chất ô nhiễm sẽ được thu gom và chuyển giao cho đơn vị có chức năng xử lý còn nước không bị ô nhiễm sẽ theo hệ thống thoát nước bề mặt và thải trực tiếp ra ngoài.

Tiếng ồn: Trang bị đầy đủ các thiết bị bảo vệ cho công nhân trong quá trình thi công, sắp xếp công việc một cách hợp lý khoa học để mức độ ảnh hưởng đến công nhân làm việc trong khu vực xây dựng và ở khu vực lân cận là nhỏ nhất. Kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ các máy móc thiết bị. Thông thường chu kỳ bảo dưỡng đối với thiết bị mới là 4-6 tháng/lần, thiết bị cũ là 3 tháng/lần. Bố trí cách ly các nguồn gây ồn với xung quanh nhằm làm giảm tác động lan truyền của sóng âm. Để biện pháp phân lập đạt hiệu quả cao hơn cần cách ly và



bố trí thêm các tường ngăn giữa các bộ phận. Trồng cây xanh để tạo bóng mát, hạn chế lan truyền ồn ra môi trường. Hạn chế hoạt động vào ban đêm.

Bụi và khói: Trong quá trình thi công xây dựng bụi và khói là những nhân tố gây ảnh hưởng nhiều nhất đến công nhân lao động nó trực tiếp ảnh hưởng đến sức khoẻ của người công nhân gây ra các bệnh về đường hô hấp, về mắt ...làm giảm khả năng lao động. Để khắc phục những ô nhiễm đó cần thực hiện những biện pháp sau:

- Sử dụng nguyên vật liệu ít gây hại, thiết bị chuyên chở nguyên vật liệu phải được che chắn cẩn thận tránh rơi vãi.

- Thường xuyên rửa xe để tránh phát sinh bụi, đất cát trong khu đô thị khi di chuyển.

- Sử dụng những thiết bị bảo hộ cho công nhân khi làm việc trong tình trạng khói bụi ô nhiễm như mặt nạ phòng độc, kính bảo vệ mắt....

- Tăng cường trồng cây xanh ở những khu vực đất trống quanh khu vực thi công 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: TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

### 6.1. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ CỦA DỰ ÁN.

#### a) Cơ sở lập sơ bộ tổng mức đầu tư

Sơ bộ tổng mức đầu tư cho dự án đầu tư xây dựng Du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng 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 634/QĐ-BXD ngày 09/06/2014 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 trình năm 2013;

Quyết định số 79/2017/QĐ-BXD ngày 15/2/2017 của Chính phủ công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các Nhà cung cấp vật tư thiết bị.

#### 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 xây dựng Du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng 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 10% 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, 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 **10%** 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**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Diện tích</b>	<b>Số tầng</b>	<b>Diện tích sàn (m<sup>2</sup>)</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Đơn giá</b>	<b>Thành tiền trước VAT</b>	<b>Thuế VAT</b>	<b>Thành tiền sau VAT</b>
<b>I</b>	<b>Xây dựng</b>	<b>288000</b>					<b>82.191.182</b>	<b>8.219.118</b>	<b>90.410.300</b>
1	Khu trung tâm đón tiếp khách du lịch	400	2	800	m <sup>2</sup>	4.500	3.600.000	360.000	3.600.000
2	Nhà điều hành quản lý điều hành, nhà nghỉ nhân viên	500	2	1.000	m <sup>2</sup>	4.500	4.090.909	409.091	4.500.000
3	Nhà hàng dịch vụ	500	2	1.000	m <sup>2</sup>	4.500	4.090.909	409.091	4.500.000
4	Xây dựng chòi vọng cảnh	250	1	250	m <sup>2</sup>	2.520	572.727	57.273	630.000
5	Khu nhà nghỉ dưỡng - health Spa	800	2	1.600	m <sup>2</sup>	4.500	6.545.455	654.545	7.200.000
10	chòi câu cá	300	1	300	m <sup>2</sup>	850	231.818	23.182	255.000
11	Nhà bảo vệ	55	1	55	m <sup>2</sup>	3.000	150.000	15.000	165.000
12	Nhà xe	150	1	150	m <sup>2</sup>	1.520	207.273	20.727	228.000

TT	Nội dung	Diện tích	Số tầng	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	Thuế VAT	Thành tiền sau VAT
13	Bungalow	1.375	1	1.375	m <sup>2</sup>	4.000	5.000.000	500.000	5.500.000
14	Đất hành lang, đường giao thông	5.624	1	5.624	m <sup>2</sup>	600	3.067.636	306.764	3.374.400
15	Cảnh xanh, cảnh quan	78.046	1	78.046	m <sup>2</sup>	350	24.832.818	2.483.282	27.316.100
16	Diện tích hồ tự nhiên	200.000	1	200.000	m <sup>2</sup>		-	-	-
	<b>Hệ thống tổng thể</b>						-	-	
1	Hệ thống cấp nước tổng thể				Hệ thống	5.000.000	4.545.455	454.545	5.000.000
2	Hệ thống cấp điện tổng thể				Hệ thống	8.000.000	7.272.727	727.273	8.000.000
3	Hệ thống thoát nước tổng thể				Hệ thống	6.000.000	11.492.545	1.149.255	12.641.800
4	Hệ thống truyền hình, internet, điện thoại				Hệ thống	2.000.000	1.818.182	181.818	2.000.000

TT	Nội dung	Diện tích	Số tầng	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	Thuế VAT	Thành tiền sau VAT
6	Thiết bị phòng cháy chữa cháy				Hệ thống	5.500.000	5.000.000	500.000	5.500.000
<b>II</b>	<b>Thiết bị</b>						70.909.091	7.090.909	<b>78.000.000</b>
	Thiết bị văn phòng			1	Trọn bộ	8.000.000	7.272.727	727.273	8.000.000
2	Thiết bị phục vụ vui chơi, giải trí, chăm sóc sức khỏe,...			1	Trọn bộ	50.000.000	45.454.545	4.545.455	50.000.000
3	Thiết bị khác			1	Trọn bộ	5.000.000	<b>4.545.455</b>	<b>454.545</b>	5.000.000
4	Thiết bị phòng bungalow			1	Trọn bộ	15.000.000	<b>13.636.364</b>	<b>1.363.636</b>	15.000.000
<b>III</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>					<b>1,855</b>	(GXDtt +GTBtt) * ĐMTL %*1,1 2.839.435	283.944	<b>3.123.379</b>



TT	Nội dung	Diện tích	Số tầng	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	Thuế VAT	Thành tiền sau VAT
<b>IV</b>	<b>Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng</b>						6.097.060	609.706	<b>6.706.766</b>
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi		1		0,198	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL% *1,1	303.216	30.322	333.538
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi				0,464	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL% *1,1	710.244	71.024	781.268
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công				1,011	GXDtt * ĐMTL% *1,1	830.723	83.072	913.795
4	Chi phí thiết kế kỹ thuật				1,838	GXDtt * ĐMTL%	1.510.406	151.041	1.661.446
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình				0,149	GXDtt * ĐMTL%	122.679	12.268	134.947
6	Chi phí lập HSMT, HSDT mua sắm vật tư, thiết bị				0,153	Giá gói thầu TBtt * ĐMTL%	108.181	10.818	119.000

TT	Nội dung	Diện tích	Số tầng	Diện tích sàn (m2)	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	Thuế VAT	Thành tiền sau VAT
7	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu, đánh giá nhà thầu				0,151	Giá gói thầu XDtt * ĐMTL% *1,1	124.289	12.429	136.718
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, lựa chọn nhà thầu				0,153	Giá gói thầu TBtt * ĐMTL% *1,1	108.181	10.818	119.000
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng				2,06	GXDtt * ĐMTL% *1,1	1.689.147	168.915	1.858.062
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị				0,512	GTBtt * ĐMTL% *1,1	362.719	36.272	398.991
11	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường				TT		227.273	22.727	250.000
<b>VI</b>	<b>Dự phòng phí</b>				<b>10%</b>		<b>16.203.677</b>	<b>1.620.368</b>	<b>17.824.044</b>
<b>Tổng cộng</b>							<b>178.240.444</b>	<b>17.824.044</b>	<b>196.064.489</b>

## 6.2. NGUỒN VỐN THỰC HIỆN DỰ ÁN

Bảng cơ cấu nguồn vốn

TT	Nội dung	Số tiền	Tỷ lệ
1	Vốn tự có	58.819.347	30,00%
2	Vốn vay tín dụng	137.245.142	70,00%
3	Tổng	196.064.489	100,00%

## 6.3. PHÂN TÍCH HIỆU QUẢ KINH TẾ VÀ PHƯƠNG ÁN TRẢ NỢ CỦA DỰ ÁN

### 6.3.1 Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án

Tổng mức đầu tư của dự án: **196.064.489.000** đồng.

(Một trăm chín mươi sáu tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi chín nghìn đồng).

Trong đó:

+ Vốn tự có (30%): 58.819.347.000 đồng.

+ Vốn vay (70%): 137.245.142.0000 đồng.

➤ Dự kiến nguồn doanh thu của dự án, chủ yếu thu từ các nguồn như sau:

- Doanh từ bán vé vào cổng tham quan
- Doanh thu từ cho thuê Bungalow
- Doanh thu từ dịch vụ nhà hàng
- Doanh thu từ các dịch vụ khác

(Chi tiết sẽ được thể hiện trong phần Phụ lục)

➤ Dự kiến đầu vào của dự án

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí khấu hao TSCD	""	Bảng tính

<b>Chi phí đầu vào của dự án</b>		<b>%</b>	<b>Khoản mục</b>
2	Chi phí bảo trì thiết bị	""	Bảng tính
3	Chi phí lãi vay	""	Bảng tính
4	Chi phí cơ sở hạ tầng	0%	Doanh thu
5	Phí quản lý	10%	Doanh thu
6	Chi phí lương	""	Bảng tính

<b>Chế độ thuế</b>		<b>%</b>
1	Thuế TNDN	20

Chi phí khấu hao tài sản cố định được tính ở bảng tính khấu hao.

Chi phí Marketing được ước tính 3.000.000.000đ cho năm đầu tiên, 1.000.000.000đ cho các năm tiếp theo.

Chi phí bảo trì thiết bị được ước tính 100.000.000đ/năm.

Chi phí lãi vay được tính ở bảng mức trả nợ hằng năm.

Chi phí quản lý được tính 10% trên tổng doanh thu.

Chi phí lương được ước tính ở bảng lương.

### 6.3.2. Kế hoạch vay

- Số tiền : 137.245.142.000 đồng
- Thời hạn : 8 năm (96 tháng)
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Thời gian ân hạn vốn gốc 1 năm.

<b>Lãi vay, hình thức trả nợ gốc</b>			
	Thời hạn trả nợ vay	<b>8</b>	năm
	Lãi suất vay cố định	<b>10%</b>	/năm
	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	<b>15%</b>	/năm

<b>Lãi vay, hình thức trả nợ gốc</b>			
	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	<b>10,1%</b>	/năm
	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 70; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 30%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu tạm tính 15%/năm.

### **6.3.3. 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 8 năm của dự án, trung bình mỗi năm trả 68 tỷ đồng. 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 140% 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.

$$KN \text{ hoàn vốn} = (LN \text{ sau thuế} + \text{khấu hao} + \text{lãi vay và giá vốn}) / \text{Vốn đầu tư}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 9,68 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 9,68 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 4 năm 7 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  $PI_p = 2,04$  cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,04 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 10,1%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 8 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó phải xác định được số tháng của năm thứ 7.

Kết quả tính toán:  $T_p = 6$  năm 6 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 10,1%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán  $NPV = 210.149.452.000$  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 quy về hiện giá thuần là: **210.149.452.000** 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 = 21,353% > 10,1%** 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 Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng góp phần vào việc phát triển KT - XH tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, cũng như khu vực Nam Bộ.

Báo cáo thuyết minh dự án Khu du lịch sinh thái và nghỉ dưỡng 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 8,8 tỷ đồng thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho 164 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**

Liên quan đến kinh phí chi trả tiền sử dụng đất: Để hoạch định nguồn lực thực hiện một trong hai hình thức nộp tiền sử dụng đất giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc thuê đất trả tiền hàng năm theo điều 108 Luật Đất đai quy định. Kính đề nghị UBND tỉnh và Các phòng, ban ngành chức năng giúp doanh nghiệp về Các nội dung:

- + Mức giá tiền giao đất có thu tiền sử dụng đất dự án
- + Mức giá và tỷ trọng % giá tiền thuê đất hàng năm.
- + Chính sách miễn giảm chi tiết, cụ thể về tiền thuê đất dự án.

- Xin được hỗ trợ Các thủ tục hành chính thuê đất, thủ tục đầu tư để sớm triển khai dự án. Xin được miễn, giảm nộp tiền SDD khu vực đất;

- 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 miễn 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 Bà Rịa – Vũng Tàu xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai các bước theo đúng tiến độ và quy định. Đề dự án sớm đi vào hoạt động.



## **PHỤ LỤC**

**(SẼ GỬI SAU KHI QUÝ KHÁCH HÀNG THANH TOÁN)**

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

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

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

**PHỤ LỤC 4: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN GIẢN ĐƠN CỦA DỰ ÁN**

**PHỤ LỤC 5: BẢNG PHÂN TÍCH KHẢ NĂNG HOÀN VỐN CÓ CHIẾT KHẤU CỦA DỰ ÁN**

**PHỤ LỤC 6: BẢNG TÍNH TOÁN PHÂN TÍCH HIỆN GIÁ THUẬN (NPV) CỦA DỰ ÁN**

**PHỤ LỤC 7: BẢNG PHÂN TÍCH THEO TỶ SUẤT HOÀN VỐN NỘI BỘ (IRR) CỦA DỰ ÁN**

**PHỤ LỤC 8: PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY**