CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---------- ---------

BÁO CÁO TIỀN KHẢ THI

KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG PHÚ GIA

Chủ đầu tư: CÔNG TY TNHH SX và TM THÉP BẮC VIỆT

Địa điểm: xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

----Tháng 01/2020----

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
---------- ✪ ----------

BÁO CÁO TIỀN KHẢ THI

KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG PHÚ GIA

CHỦ ĐẦU TƯ	**ĐƠN VỊ TƯ VẤN**
CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI THÉP BẮC VIỆT	**CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT**
Tổng Giám đốc	*Giám đốc*
LÊ XUÂN CƯỜNG	**NGUYỄN BÌNH MINH**

MỤC LỤC

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU 4

I. Giới thiệu về chủ đầu tư..... 4

II. Mô tả sơ bộ thông tin dự án..... 4

III. Sự cần thiết xây dựng dự án..... 4

IV. Các căn cứ pháp lý..... 5

V. Mục tiêu dự án..... 6

V.1. Mục tiêu chung..... **6**

V.2. Mục tiêu cụ thể..... **7**

CHƯƠNG II: ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN..... 8

I. Hiện trạng kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án..... 8

I.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án..... **8**

I.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án..... **10**

II. Quy mô đầu tư của dự án..... 11

III. Địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng dự án..... 11

III.1. Địa điểm xây dựng..... **11**

III.2. Hình thức đầu tư..... **11**

III.3. Nhu cầu sử dụng đất..... **12**

IV. Phân tích các yếu tố đầu vào của dự án..... 16

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH..... 17

I. Phân tích qui mô, diện tích xây dựng công trình..... 17

II. Phân tích lựa chọn phương án quy hoạch..... 19

II.1. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng..... **19**
II.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:..... **20**
CHƯƠNG IV: CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN..... 21
I. Phương án GPMB, tái định cư và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng..... 21
II. Các phương án xây dựng công trình. 21
III. Phương án tổ chức thực hiện..... 22
IV. Tiến độ thực hiện 23
CHƯƠNG V: ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG – GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ VÀ YÊU CẦU AN NINH QUỐC PHÒNG.... 25
I. Đánh giá tác động môi trường 25
II. Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường. **..... 27**
III. Kết luận 29
CHƯƠNG VI: TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 30
I. Tổng vốn đầu tư của dự án. (1.000 đồng)..... 30
II. Nguồn vốn thực hiện dự án. (1.000 đồng) 34
III. Phân tích hiệu quá kinh tế và phương án trả nợ của dự án. 34
III.1 Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. **..... 34**
III.2. Kế hoạch vay**..... 35**
III.3. Các thông số tài chính của dự án. **..... 35**
KẾT LUẬN 38
I. Kết luận..... 38
II. Đề xuất và kiến nghị..... 38
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN 39
Phụ lục 1 Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn của dự án thực hiện dự án..... 39
Phụ lục 2 Bảng tính khấu hao hàng năm của dự án. 42

Phụ lục 3 Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm của dự án. 58
Phụ lục 4 Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm của dự án. 66
Phụ lục 5 Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 67
Phụ lục 6 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án. 68
Phụ lục 7 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu của dự án..... 69
Phụ lục 8 Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV) của dự án..... 71
Phụ lục 9 Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) của dự án... 72

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. Giới thiệu về chủ đầu tư.

- Chủ đầu tư : **CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT VÀ THƯƠNG MẠI THÉP BẮC VIỆT**
- GPKD : 0302413860 cấp đăng ký lần đầu ngày 05/10/2001 thay đổi lần thứ 20 ngày 08/10/2019.
- Đại diện pháp luật : Ông Lê Xuân Cường
- Chức vụ : Tổng Giám đốc
- Địa chỉ trụ sở : 23 Nguyễn Bá Tòng, phường Tân Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

II. Mô tả sơ bộ thông tin dự án.

Tên dự án: ***Khu Thương mại Dịch vụ Du lịch Nghỉ dưỡng Phú Gia***

Địa điểm xây dựng: xã Bình Châu, 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.

Tổng mức đầu tư của dự án: **1.924.279.513.000 đồng** *(Một nghìn chín trăm hai mươi bốn tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu năm trăm mười ba nghìn đồng).*

Trong đó:

+ Vốn tự có (15%): **288.641.927.000** đồng.

+ Vốn vay (85%): **1.635.637.586.000** đồng.

III. 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 TNHH Sản Xuất Và Thương Mại Thép Bắc Việt chúng tôi đã lên kế xây dựng dự án Khu Thương mại Dịch vụ Du lịch Nghỉ dưỡng Phú Gia. 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 các khu thương ngày càng được ưu ái lựa chọn đặc biệt kết hợp với việc du lịch nghỉ dưỡng. Dự án nằm tại vị trí xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc là một trong những xã năng động nhất của huyện Xuyên Mộc có nơi đây có Khu bảo tồn thiên nhiên, suối nước nóng, núi Tầm Bồ và bãi biển Hồ Cốc thơ mộng nên cơ bản rất thuận lợi cho quá trình triển khai và khai thác dự án.

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án "Khu Thương mại Dịch vụ Du lịch Nghỉ dưỡng Phú Gia" tại xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho một khu dân cư ổn định, lâu dài của đô thị.

IV. 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

- Quyết định số 201/QĐ-TTg ngày 22/01/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc Phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển Du lịch Việt Nam đến năm 2020 tầm nhìn đến năm 2030;

- Luật Bảo vệ môi trường số 55/2014/QH13 ngày 23/06/2014 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;

- Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

V. Mục tiêu dự án

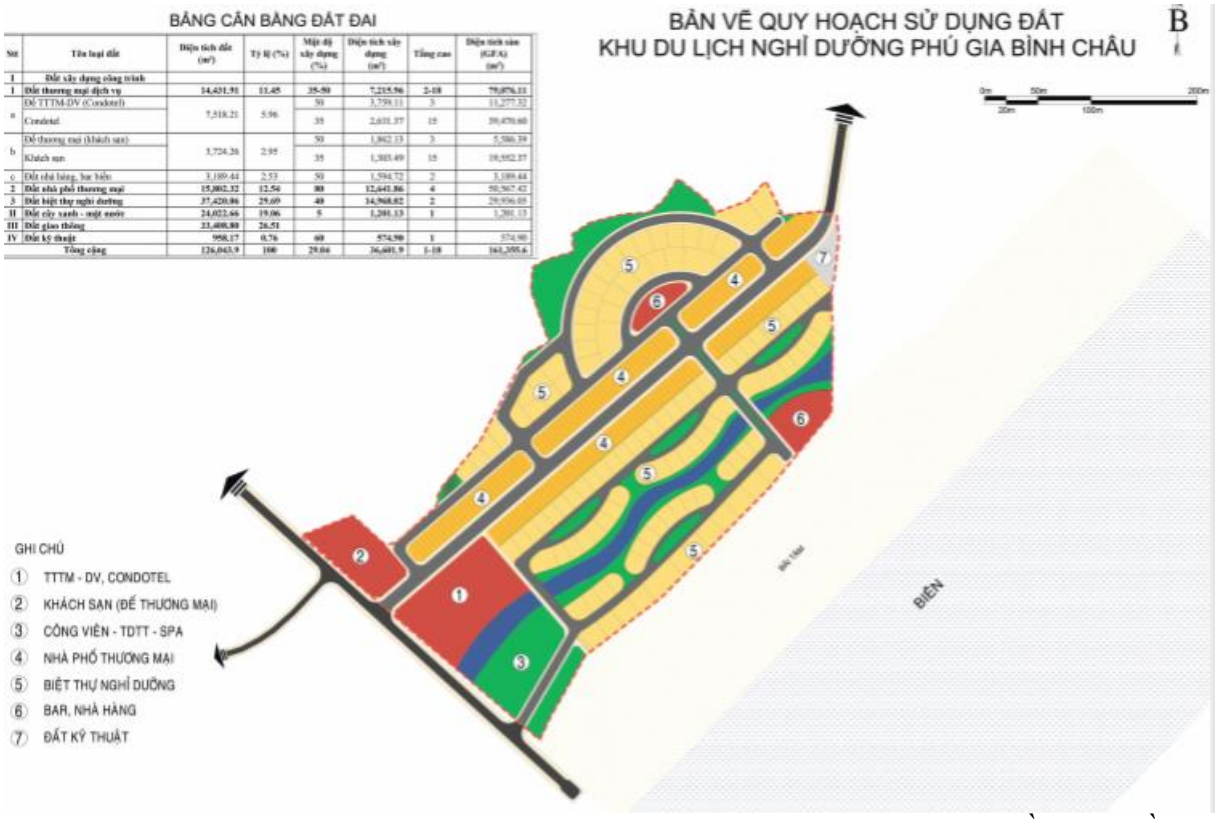
V.1. Mục tiêu chung

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

V.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, cung cấp các dịch vụ tiện ích và hạ tầng đô thị hoàn chỉnh, kết nối hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của dự án với khu vực xung quanh.
- 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.

Bản vẽ quy hoạch sử dụng đất



Nguồn: chủ đầu tư.

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

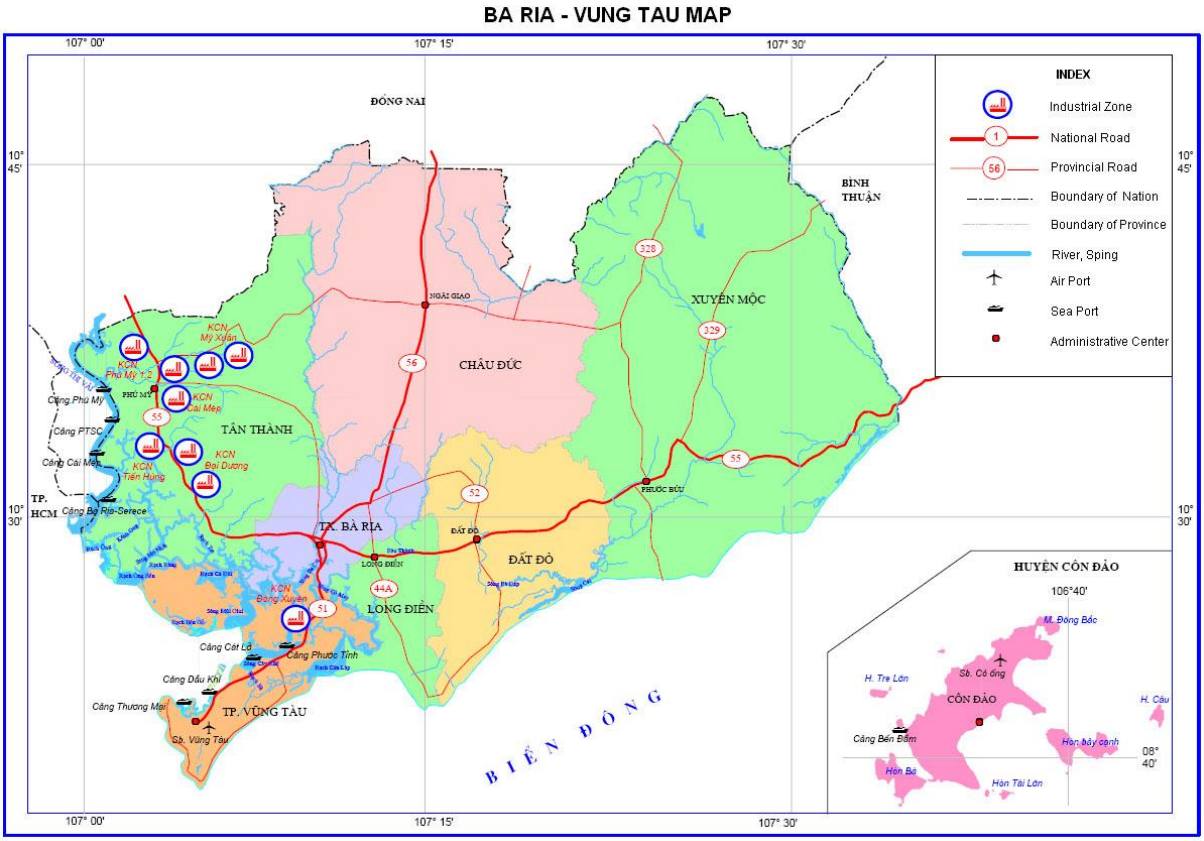
I. Hiện trạng kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.

I.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.

1. Vị trí địa lý

- ***Vị trí địa lý Bà Rịa –Vũng Tàu***

Bản đồ tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu



Nguồn: bandohanhchinh.com

Bà Rịa – Vũng Tàu thuộc vùng Đông Nam Bộ, nằm trong vùng trọng điểm kinh tế phía Nam.

- Phía Bắc giáp Đồng Nai.
- Phía Tây giáp Thành phố Hồ Chí Minh.
- Phía Đông giáp Bình Thuận.
- Phía Nam giáp Biển Đông.

Bà Rịa – Vũng Tàu nằm trong vùng nhiệt đới gió mùa, chịu ảnh hưởng của đại dương. Nhiệt độ trung bình khoảng 270C; sự thay đổi nhiệt độ của các tháng trong năm không lớn.

Địa hình toàn vùng phần đất liền có xu hướng dốc ra biển. Tuy nhiên ở sát biển vẫn có một số núi cao. Núi có độ cao lớn nhất chỉ khoảng 500 m. Phần đất liền (chiếm 96% diện tích của tỉnh) thuộc bậc thềm cao nguyên Di Linh – vùng Đông Nam Bộ, độ nghiêng từ tây bắc xuống đông nam, giáp biển Đông. Quần đảo Côn Đảo (chiếm 4% diện tích của tỉnh) gồm 16 đảo lớn nhỏ, trong đó đảo Côn Sơn có diện tích lớn nhất rộng 57,5 km2, cách Vũng Tàu 180 km.

Toàn tỉnh có hơn ¾ diện tích đồi núi, thung lũng thấp, có trên 50 ngọn núi cao 100 m trở lên, khi ra biển tạo thành nhiều vũng, vịnh, mũi, bán đảo, đảo. Độ cao trên 400 – 500 m có núi Ông Trịnh, núi Chúa, núi Thánh Giá. Địa hình tập trung vào 4 loại đặc trưng (đồng bằng hẹp, các núi, gò đồi, thềm lục địa).

➢ ***Vị trí địa lý Bình Châu.***

- Bình Châu là xã thuộc huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.
- Cách trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh 140 km về hướng Đông Bắc.
- Cách TP. Vũng Tàu và TP. Phan Thiết khoảng 45 phút ngồi ô tô.

Xã Bình Châu nằm ở phía Đông – Nam huyện Xuyên Mộc. Xã Bình Châu cách thị trấn Phước Bửu 20km, có 12km chiều dài bờ biển, Biển Bình Châu phần lớn là bải cát có độ dốc thoải, không sâu, chiều cao sóng vỗ 0,3-0,5m, thuận lợi cho thiết lập các bãi tắm đẹp và an toàn. Tiếp giáp các bãi tắm là khu rừng bảo tồn thiên nhiên Bình Châu-Phước Bửu và nằm trên tuyến du lịch nghĩ dưỡng suối nước nóng Bình Châu, xa khu dân cư nên đã tạo cho khu vực sinh thái biển sạch, đẹp khá lý tưởng.

+ Phía Đông giáp huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

+ Phía Tây giáp xã Bưng Riềng.

+ Phía Nam giáp Biển Đông.

+ Phía Bắc giáp xã Hòa Hiệp.

+ Diện tích 8.984,15 ha.

+ Tổng dân số của xã là 5.272hộ /23.962 nhân khẩu.

2. 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 2400 giờ. Lượng mưa trung bình 1500mm.

Nằm trong vùng ít có bão.

I.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án.

Nhờ vào lợi thế thiên nhiên ưu đãi và những chính sách phù hợp, Bình Châu đang thu hút du khách và các nhà đầu tư vào bốn loại hình: Du lịch nghỉ dưỡng thư giãn cuối tuần; Du lịch điều dưỡng chữa bệnh; Du lịch thể thao tắm biển; Du lịch kết hợp với nghiên cứu khoa học. Tại, địa phương đã xây dựng hoàn thành và đưa vào hoạt động một số điểm du lịch mẫu gồm: Khu du lịch suối khoáng nóng; Khu cắm trại; Vườn sưu tập gỗ và khu cứu hộ động vật; Khu nhà nghỉ và các tuyến đường mòn xuyên rừng… Với những cơ sở hạ tầng này, Bình Châu không chỉ nâng cao khả năng thu hút các nhà đầu tư mà còn tạo thêm sức hấp dẫn du khách từ vùng kinh tế trọng điểm phía Nam tìm đến, nhất là các thành phố đông dân cư và công nghiệp phát triển như TP. Hồ Chí Minh, Biên Hòa và Bình Dương.

Trong hơn 70 dự án đầu tư vào lĩnh vực du lịch – nghỉ dưỡng trên địa bàn huyện với tổng vốn đăng ký gần 7.000 tỷ đồng và 4,75 tỷ USD, có đến gần một nửa rơi vào Bình Châu.

Vùng biển giàu tiền năng, hàng ngàn tàu thuyền đánh cá, dân cư đông đúc thuận lợi để phát triển kinh tế vùng biển. Là một xã nổi tiếng có nghề câu mực

truyền thống, sản lượng đánh bắt trung bình hằng năm của Bình Châu đạt khoảng 8.000 tấn, tỉ lệ xuất khẩu chiếm 70%.

II. Quy mô đầu tư của dự án.

- Đế TTTM-DV (Condotel): 3 tầng.
- Condotel: 15 tầng.
- Đế thương mại (khách sạn): 3 tầng.
- Khách sạn: 15 tầng.
- Đất nhà hàng, bar biển: 2 tầng.
- Nhà phố thương mại:4 tầng.
- Biệt thự nghỉ dưỡng: 2 tầng.
- Cây xanh - mặt nước: 1 tầng.
- Giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

III. Địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng dự án.

III.1. Địa điểm xây dựng.

Vị trí dự án: xã Bình Châu, huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Tứ cận như sau:

- Phía Bắc : giáp khu nuôi tôm hiện hữu
- Phía Nam : giáp đường lộ giới 24m và dự án Lagoona Đạt Gia
- Phía Tây : giáp dự án Lagoona Đạt Gia
- Phía Đông : giáp biển Đông

III.2. Hình thức đầu tư.

Dự án *Khu Thương mại Dịch vụ Du lịch Nghỉ dưỡng Phú Gia* được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

III.3. Nhu cầu sử dụng đất

STT	Tên loại đất	Diện tích đất (m^2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)
I	**Đất xây dựng công trình**			
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**14.431,91**	**11,45**	**35-50**
a	Đế TTTM-DV (Condotel)	7.518,21	5,96	50
	Condotel			35
b	Đế thương mại (khách sạn)	3.724,26	2,95	50
	Khách sạn			35
c	Đất nhà hàng, bar biển	3.189,44	2,53	50
2	**Đất nhà phố thương mại**	**15.802,32**	**12,54**	**80**
3	**Đất biệt thự nghỉ dưỡng**	**37.420,06**	**29,69**	**40**
II	**Đất cây xanh - mặt nước**	**24.022,66**	**19,06**	**5**
III	**Đất giao thông**	**33.408,80**	**26,51**	
IV	**Đất kỹ thuật**	**958,17**	**0,76**	**60**
Tổng cộng		**126.043,9**	**100**	**29,04**

Hình chụp hiện trạng khu đất

Nguồn: Chủ đầu tư.

- Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất:

+ Khu đất thực hiện dự án thuộc quyền sử dụng ổn định, lâu dài của các hộ dân từ nhiều chục năm nay.

+ Chủ đầu tư – công ty TNHH sản xuất và thương mại thép Bắc Việt đã thỏa thuận với các hộ dân và đã được các hộ dân có đất cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho công ty để triển khai dự án khi dự án có quyết định chấp thuận chủ chương.

+ Danh sách các hộ dân cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư:

TT	Họ và tên	Số GCN QSDĐ	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất	Địa chỉ thửa đất
1	Võ Thị Thìn	AE408183	26	39	1192	Đất nuôi trồng thủy sản	Bình Châu, Xuyên Mộc, BRVT
2	Nguyễn Thị Duyên	BĐ677469	26	12	7000	Đất nuôi trồng thủy sản	Bình Châu, Xuyên Mộc, BRVT
3	Bùi Văn Phúc	AK889952	26	33	43313	Đất nuôi trồng thủy sản	Bình Châu, Xuyên Mộc, BRVT
4	Lê Thị Nga		26		6007	Đất nuôi trồng thủy sản	Bình Châu, Xuyên Mộc, BRVT
5	Nguyễn Văn Dũng		26		29000	Đất nuôi trồng thủy sản	Bình Châu, Xuyên Mộc, BRVT

TT	Họ và tên	Số GCN QSDĐ	Số tờ	Số thửa	Diện tích (m2)	Loại đất	Địa chỉ thửa đất
6	Nguyễn Văn Dũng		26		7200	Đất nuôi trồng thủy sản	Bình Châu, Xuyên Mộc, BRVT
7	Các hộ dân khác				32,331.9	Đất nuôi trồng thủy sản	Bình Châu, Xuyên Mộc, BRVT
	Tổng cộng				126,043.9		

IV. Phân tích các yếu tố đầu vào của dự án

Về phần xây dựng dự án: 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.

Về phần quản lý và các sản phẩm của dự án: nhân công quản lý và duy trì hoạt động của dự án tương đối dồi dào, các sản vật đều có sẵn tại địa phương.

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

I. Phân tích qui mô, diện tích xây dựng công trình.

Bảng tổng hợp các hạng mục công trình xây dựng của dự án

STT	Tên loại đất	Diện tích đất (m^2)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m^2)	Tầng cao	Diện tích sàn (GFA) (m^2)
I	**Đất xây dựng công trình**						
1	**Đất thương mại dịch vụ**	**14.431,91**	**11,45**	**35-50**	**7.215,96**	**2-18**	**79.076,11**
a	Đế TTTM-DV (Condotel)	7.518,21	5,96	50	3.759,11	3	11.277,32
	Condotel			35	2.631,37	15	39.470,60
b	Đế thương mại (khách sạn)	3.724,26	2,95	50	1.862,13	3	5.586,39

STT	Tên loại đất	Diện tích đất (m²)	Tỷ lệ (%)	Mật độ xây dựng (%)	Diện tích xây dựng (m²)	Tầng cao	Diện tích sàn (GFA) (m²)
	Khách sạn			35	1.303,49	15	19.552,37
c	Đất nhà hàng, bar biển	3.189,44	2,53	50	1.594,72	2	3.189,44
2	**Đất nhà phố thương mại**	**15.802,32**	**12,54**	**80**	**12.641,86**	**4**	50.567,42
3	**Đất biệt thự nghỉ dưỡng**	**37.420,06**	**29,69**	**40**	**14.968,02**	**2**	29.936,05
II	**Đất cây xanh - mặt nước**	**24.022,66**	**19,06**	**5**	**1.201,13**	**1**	1.201,13
III	**Đất giao thông**	**33.408,80**	**26,51**				
IV	**Đất kỹ thuật**	**958,17**	**0,76**	**60**	**574,90**	**1**	574,90
Tổng cộng		**126.043,9**	**100**	**29,04**	**36.601,9**	**1-18**	**161.355,6**

II. Phân tích lựa chọn phương án quy hoạch

II.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 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 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 thống 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 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

II.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 dẫn từ tuyến đường ven biển vào dự án thông qua tuyến đường 24m ở phía Nam khu đất.

CHƯƠNG IV: CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. 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 mua lại và đền bù theo quy định để tiến hành xây dựng dự án.

II. Các phương án xây dựng công trình.

Danh mục công trình xây dựng và thiết bị của dự án

TT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô
I	**Xây dựng**			
1	**Quy mô xây dựng**			**126.043,92**
1.1	Diện tích đất TTTM-DV, Condotel	a1	m²	7.518,21
1.2	Diện tích đất khách sạn (đế thương mại)	a2	m²	3.724,26
1.3	Diện tích đất nhà hàng, bar biển	a3	m²	3.189,44
1.4	Diện tích đất nhà phố thương mại	a4	m²	15.802,32
1.5	Diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng	a5	m²	37.420,06
1.6	Diện tích đất cây xanh, mặt nước	a6	m²	24.022,66
1.7	Diện tích giao thông	a7	m²	33.408,80
1.8	Diện tích công trình kỹ thuật	a8	m²	958,17
1.9	Mật độ xây dựng toàn khu	a9	%	29,04
1.10	Tầng cao	a10	tầng	1-18
1.11	Diện tích xây dựng toàn khu	a11	m²	36.601,87
1.12	Tổng diện tích sàn TTTM-DV (đế Condotel)	a12	m²	11.277,32
1.13	Tổng diện tích sàn Condotel	a13	m²	39.470,60

TT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô
1.14	Tổng diện tích sàn để thương mại (khách sạn)	a14	m²	5.586,39
1.15	Tổng diện tích sàn khách sạn	a15	m²	19.552,37
1.16	Tổng diện tích sàn nhà hàng, bar biển	a16	m²	3.189,44
1.17	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà phố thương mại	a17	m²	50.567,42
1.18	Tổng diện tích sàn xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	a18	m²	29.936,05
1.19	Tổng diện tích sàn công trình kỹ thuật	a19	m²	574,90

III. 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.

Phương án nhân sự dự kiến:

TT	Chức danh	Số lượng	Chi phí 01 tháng	Chi phí 01 năm	BHYT, BHXH	Tổng
1	Giám đốc	1	30.000	360.000	77.400	437.400
2	Phó giám đốc	3	25.000	900.000	193.500	1.093.500
3	Bộ phận kinh doanh	6	15.000	1.080.000	232.200	1.312.200
4	Bộ phận kế toán - tài chính	4	15.000	720.000	154.800	874.800
5	Bộ phận quản lý tài sản	5	15.000	900.000	193.500	1.093.500
6	Bộ phận kỹ thuật	6	15.000	1.080.000	232.200	1.312.200
7	Bộ phận nhân sự	5	15.000	900.000	193.500	1.093.500
8	Bộ phận Marketing	5	15.000	900.000	193.500	1.093.500

TT	Chức danh	Số lượng	Chi phí 01 tháng	Chi phí 01 năm	BHYT, BHXH	Tổng
9	Bộ phận bảo vệ	10	7.000	840.000	180.600	1.020.600
10	Đội cây xanh	15	7.000	1.260.000	270.900	1.530.900
Tổng cộng						10.862.100

IV. Tiến độ thực hiện

STT	Nội dung công việc	Thời gian
A	**Giai đoạn hoàn thiện pháp lý dự án**	
1	Phê duyệt chủ trương đầu tư Cấp giấy chứng nhận đầu tư	Quý 1+2/2020
2	Phê duyệt Quy hoạch Chi tiết 1/500	Quý 3/2020
3	Thu hồi đất, giải phóng mặt bằng dự án	Quý 3/2020
4	Quyết định thu hồi - giao đất	Quý 4/2020
5	Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Quý 4/2020
6	Thẩm định, phê duyệt Thiết kế Cơ sở	Quý 4/2020
7	Hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công	Quý 4/2020
8	Thẩm định, phê duyệt báo cáo Đánh giá tác động môi trường	Quý 1/2021
9	Thỏa thuận đấu nối hạ tầng (giao thông, điện, nước,…)	Quý 1/2021
10	Quyết định cấp giấy phép xây dựng	Quý 1/2021
B	**Giai đoạn thi công dự án**	
11	Lập ban Quản lý dự án	Quý 2/2021
12	Chuẩn bị mặt bằng thi công xây dựng	Quý 2/2021
13	Lựa chọn nhà thầu thi công xây dựng	Quý 2/2021
14	Thi công xây dựng công trình	Quý 3/2021 đến Quý 2/2024
C	**Giai đoạn hoàn thiện dự án**	
15	Nghiệm thu công trình	Quý 3/2024

STT	Nội dung công việc	Thời gian
16	Bàn giao, đưa các công trình vào sử dụng và vận hành	Quý 3/2024

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

I. Đánh giá tác động môi trường

Tác động của dự án tới môi trường.

Việc thực hiện dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi truờng xung quanh khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến quá trình sinh hoạt của các hộ dân sinh sống xung quanh. Chúng ta có thể dự báo được những nguồn tác động đến môi trường có khả năng xảy ra trong các giai đoạn khác nhau:

- Giai đoạn thi công xây dựng.
- Giai đoạn vận hành.
- Giai đoạn ngưng hoạt động

➢ **Nguồn gây ra ô nhiễm**

Chất thải rắn

- Rác thải trong quá trình thi công xây dựng: các loại bao bì đựng nguyên vật liệu như giấy và một lượng nhỏ các loại bao nilon, đất đá do các hoạt động đào đất xây dựng và các công trình phụ trợ khác.

- Sự rơi vãi vật liệu như đá, cát,v.v trong quá trình vận chuyển của các thiết bị chuyên dụng đến nơi xây dựng.

- Vật liệu dư thừa và các phế liệu thải ra.

- Chất thải sinh hoạt của lực lượng nhân công lao động tham gia thi công.

Chất thải khí: Chất thải khí là nguồn gây ô nhiễm chính cho bầu khí quyển, khí thải có thể phát ra từ các hoạt động trong các quá trình thi công từ giai đoạn chuẩn bị nguyên vật liệu cho đến khi tháo dỡ các hạng mục công trình trong giai đoạn ngừng hoạt động. Chủ yếu là khí thải phát sinh do hoạt động của động cơ máy móc thi công cơ giới, phương tiện vận chuyển vật tư dụng cụ, thiết bị phục vụ cho thi công.

Chất thải lỏng: Chất thải lỏng có ảnh hưởng trực tiếp đến vệ sinh môi trường trong khu vực xây dựng dự án gây ảnh hưởng đến môi trường lân cận. Chất thải lỏng của dự án gồm có nước thải từ quá trình xây dựng, nước thải sinh hoạt của công nhân và nước mưa.

- Dự án chỉ sử dụng nước trong các quá trình phối trộn nguyên vật liệu và một lượng nhỏ dùng cho việc tưới tường, tưới đất để giữ ẩm và hạn chế bụi phát tán vào môi trường xung quanh. Lượng nước thải từ quá trình xây dựng chỉ gồm

các loại chất trơ như đất cát, không mang các hàm lượng hữu cơ, các chất ô nhiễm thấm vào lòng đất.

- Nước thải sinh hoạt của công nhân trong giai đoạn thi công rất ít, chủ yếu là nước tắm rửa đơn thuần và một phần rất nhỏ các hoạt động vệ sinh khác vì trong quá trình xây dựng hầu hết tất cả công nhân xây dựng không ở lại, chỉ có một hoặc hai người ở lại bảo quản vật tư.

- Nước mưa chảy tràn cuốn trôi các chất ô nhiễm bề mặt từ khu vực xây dựng xuống các kênh rạch cận kề. Tuy nhiên, dự án đã có hệ thống thoát nước ngầm thu nước do vậy kiểm soát được nguồn thải và xử lý nước bị ô nhiễm trước khi thải ra ngoài.

Tiếng ồn

- Gây ra những ảnh hưởng trực tiếp lên hệ thần kinh làm giảm khả năng tập trung và giảm năng suất lao động. Tiếng ồn có thể sinh ra theo những con đường sau nhưng phải được kiểm soát và duy trì ở trong khoảng 80 – 85dBA theo tiêu chuẩn quy định, tiếng ồn có thể phát sinh từ những nguồn.

- Động cơ, máy móc thi công, và những thiết bị phục vụ xây dựng, lắp đặt.

- Trong quá trình lao động như gò, hàn các chi tiết kim loại, và khung kèo sắt và quá trình đóng, tháo cốt pha, giàn giáo, vận chuyển vật liệu.

- Từ động cơ máy nén khí, bơm, máy phát điện.

Bụi và khói

- Khi hàm lượng bụi và khói vượt quá ngưỡng cho phép sẽ gây ra những bệnh về đường hô hấp làm giảm khả năng lao động của công nhân. Bụi và khói được sinh ra từ những lý do sau:

- Từ các hoạt động chuyên chở vật liệu, tập kết đổ vật liệu đến nơi xây dựng.

- Từ các đống tập kết vật liệu.

- Từ các hoạt động đào bới san lấp.

- Từ quá trình thi công: quá trình phối trộn nguyên vật liệu, quá trình đóng tháo côppha…

➢ **Mức độ ảnh hưởng tới môi trường**

Ảnh hưởng đến chất lượng không khí:

Chất lượng không khí của khu vực xây dựng sẽ chịu ít nhiều biến đổi do các hoạt động thực thi Dự án. Tuy nhiên, trong hai giai đoạn thi công xây dựng và tháo dỡ công trình ngưng hoạt động, khói bụi và khí thải là tác nhân ô nhiễm đáng chú ý nhất. Khí thải sinh ra từ các động cơ máy móc chủ yếu là khí NOx,

CO, CO2, SO2....Lượng khí thải phát sinh bởi hoạt động riêng rẽ các loại máy móc đạt tiêu chuẩn kỹ thuật là không đáng kể, trong điều kiện môi trường làm việc thông thoáng ngoài trời thì mức độ ảnh hưởng trực tiếp đến con người là không đáng kể tuy nhiên khi hàm lượng cao nó sẽ là tác nhân gây ra những ô nhiễm cho môi trường và con người như: khí SO2 hoà tan được trong nước nên dễ phản ứng với cơ quan hô hấp người và động vật.

Ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt:

Hoạt động xây dựng công trình có nhiều khả năng gây ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt. Do phải tiếp nhận lượng nước thải ra từ các quá trình thi công có chứa chất nhiễm bẩn cao gồm các hoá chất như vết dầu mỡ rơi vãi từ các động cơ máy móc trong quá trình thi công vận hành, nước thải sinh hoạt của công nhân trong các lán trại ... cũng gây ra hiện tượng ô nhiễm, bồi lắng cho nguồn nước mặt.

Ảnh hưởng đến giao thông

Hoạt động của các loại phương tiện vận tải phục vụ công tác thi công xây dựng lắp đặt sẽ làm gia tăng mật độ lưu thông trên các tuyến đường vào khu vực, mang theo những bụi bẩn đất, cát từ công trường vào gây ảnh hưởng xấu đến chất lượng đường xá, làm xuống cấp nhanh chóng các tuyến đường này.

Ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng

- Không khí bị ô nhiễm sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sức khoẻ lực lượng nhân công làm việc tại công trường và cho cả cộng đồng dân cư. Gây ra các bệnh về cơ quan hô hấp, dị ứng, viêm mắt.

- Tiếng ồn phát sinh chủ yếu trong qúa trình thi công xây dựng và tháo dỡ khi công trình ngừng hoạt động. Ô nhiễm tiếng ồn tác động trực tiếp lên lực lượng lao động tại công trình và cư dân sinh sống gần khu vực thực thi dự án. Tiếng ồn sẽ gây căng thẳng, ức chế, làm giảm năng suất lao động, gây xáo trộn cuộc sống thường ngày của người dân. Mặt khác khi độ ồn vượt quá giới hạn cho phép và kéo dài sẽ ảnh hưởng đến cơ quan thính giác.

II. 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 qúa trình thi công bao gồm đất, đá, giấy, khăn vải, ... là loại chất thải rất khó phân huỷ 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 huỷ 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 lý 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 thẩn tránh rơi vãi.

- Thưởng 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.

III. 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

I. Tổng vốn đầu tư của dự án. (1.000 đồng)

Bảng tổng mức đầu tư của dự án

STT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô	Cách tính	Thành tiền
I	**Xây dựng**					
1	**Quy mô xây dựng**			**126.043,92**		
1.1	Diện tích đất TTTM-DV, Condotel	a1	m²	7.518,21		
1.2	Diện tích đất khách sạn (đế thương mại)	a2	m²	3.724,26		
1.3	Diện tích đất nhà hàng, bar biển	a3	m²	3.189,44		
1.4	Diện tích đất nhà phố thương mại	a4	m²	15.802,32		
1.5	Diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng	a5	m²	37.420,06		
1.6	Diện tích đất cây xanh, mặt nước	a6	m²	24.022,66		
1.7	Diện tích giao thông	a7	m²	33.408,80		
1.8	Diện tích công trình kỹ thuật	a8	m²	958,17		
1.9	Mật độ xây dựng toàn khu	a9	%	29,04		
1.10	Tầng cao	a10	tầng	1-18		
1.11	Diện tích xây dựng toàn khu	a11	m²	36.601,87		
1.12	Tổng diện tích sàn TTTM-DV (đế	a12	m²	11.277,32	a1 * 50% * 3	

STT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô	Cách tính	Thành tiền
	Condotel)					
1.13	Tổng diện tích sàn Condotel	a13	m²	39.470,60	a1 * 35% * 15	
1.14	Tổng diện tích sàn đế thương mại (khách sạn)	a14	m²	5.586,39	a2 * 50* 3	
1.15	Tổng diện tích sàn khách sạn	a15	m²	19.552,37	a2 * 35% * 15	
1.16	Tổng diện tích sàn nhà hàng, bar biển	a16	m²	3.189,44	a3 * 50% * 2	
1.17	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà phố thương mại	a17	m²	50.567,42	a4 * 80% * 4	
1.18	Tổng diện tích sàn xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	a18	m²	29.936,05	a5 * 40% * 2	
1.19	Tổng diện tích sàn công trình kỹ thuật	a19	m²	574,90	a8 *60%	
2	**Chi phí xây dựng**	**C**	**nghìn đồng**			**1.293.341.663**
2,1	Chi phí xây dựng HTKT	C1	nghìn đồng		a20+a21+a22+a23+a24+a25+a26	
2.1.1	San nền	a20	nghìn đồng		A * 1.5 * 1.32 *240	59.896.071
2.1.2	Giao thông	a21	nghìn đồng		a7 * 1000	33.408.800
2.1.3	Cấp nước	a22	nghìn đồng		A * 50	6.302.196
2.1.4	Thoát nước mưa, nước thải	a23	m²		A * 100	12.604.392

STT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô	Cách tính	Thành tiền
2.1.5	Trạm xử lý nước thải	a24	m²			5.000.000
2.1.6	Trạm điện	a25	m²			5.000.000
2.1.7	Điện chiếu sáng	a26	m²		A * 250	31.510.980
2.2	Chi phí xây dựng khách sạn, condotel	C2	m²		(a13 + a15) * 10.000	590.229.675
2.3	Chi phí xây dựng TTTM-DV, đế thương mại	C3	m²		(a12 + a14) * 7.000	118.045.935
2.4	Chi phí xây dựng nhà hàng, bar biển	C4	m²		a16 * 7000	22.326.080
2.5	Chi phí xây dựng nhà phố thương mại	C5	m²		a17 * 4.500	227.553.408
2.6	Chi phí xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	C6	m²		a18 * 5.500	164.648.264
2.7	Chi phí xây dựng công viên cây xanh, mặt nước	C7	m²		a6 * 700	16.815.862
II	**Chi phí thiết kế**	**D**	**Nghìn đồng**		**C * 1.5%**	**19.400.125**
III	**Chi phí quản lý dự án**	**E**	**Nghìn đồng**		**C* 1.11/100**	**14.356.092**
IV	**Dự phòng phí**	**F**			**(B+C+D+E) * 10%**	**174.934.501**
V	**Lãi vay**	**G**				
VI	**Chi phí đất**	**B**	**nghìn đồng**		**B=B1+B2+B3**	**422.247.132**
1	Chi phí thu hồi đất	B1	nghìn đồng		A * 2.500	315.109.800

STT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô	Cách tính	Thành tiền
2	Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	B2	nghìn đồng		A * 0.5 * 1.500	94.532.940
3	Chi phí khác	B3	nghìn đồng		A/10.000 * 1.000.000	12.604.392
Tổng cộng						**1.924.279.513**

II. Nguồn vốn thực hiện dự án. (1.000 đồng)

Bảng cơ cấu nguồn vốn và tiến độ thực hiện của dự án

		Thành tiền	Tỷ lệ
1	Vốn chủ sở hữu	288.641.927	15%
2	Vốn vay	1.635.637.586	85%

III. Phân tích hiệu quá kinh tế và phương án trả nợ của dự án.

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **1.924.279.513.000 đồng** *(Một nghìn chín trăm hai mươi bốn tỷ hai trăm bảy mươi chín triệu năm trăm mười ba nghìn đồng.)*

Trong đó:

+ Vốn tự có (15%): **288.641.927.000** đồng.

+ Vốn vay (80%): **1.635.637.586.000** đồng.

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

- *Doanh thu từ bán biệt thự.*
- *Doanh thu từ bán nhà phố thương mại.*
- *Doanh thu từ khách sạn, dịch vụ.*
- *Doanh thu văn phòng và trung tâm thương mại*

(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 quảng cáo sản phẩm	""	Bảng tính
2	Chi phí khấu hao TSCD	""	Bảng tính
3	Chi phí lãi vay	""	Bảng tính
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	Tổng mức đầu tư thiết bị
5	Chi phí quản lí chung	1%	Doanh thu
6	Chi phí khác	""	Bảng tính
7	Giá vốn nhà để bán	""	Bảng tính

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
8	Chi phí lương	""	Bảng tính

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

III.2. Kế hoạch vay

- Số tiền : **1.635.637.586.000** đồng.
  - Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
  - Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 12%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
  - Giải ngân theo tiến độ dự án.
  - Thời gian ân hạn vốn gốc 2 năm.

• **Lãi vay, hình thức trả nợ gốc**			
1	Thời hạn trả nợ vay	**10**	năm
2	Lãi suất vay cố định	**12%**	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	**6%**	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	**8,9%**	/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 80% ; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 20%; lãi suất vay dài hạn 12%/năm; lãi suất tiền gửi trung bình tạm tính 6%/năm

III.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, trung bình mỗi năm trả 272 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 145% 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 và giá vốn)/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 7,70 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 7,70 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 7 đã thu hồi được vốn và có dư.

Như vậy thời gian hoàn vốn của dự án là 5 năm 8 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 = 1,90 cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 1,90 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 8,9%).

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

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 = 7 năm 2 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 8,9%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán NPV = **1.730.870.567.000** đồng. Như vậy chỉ trong vòng 10 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: **1.730.870.567.000** 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= 18,401%> 8,9%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

I. Kết luận.

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 như: NPV >0; IRR > tỷ suất chiết khấu cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
+ Khả năng trả nợ và sửa vụng hiệu quả nguồn vốn.
+ Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng trên 73 tỷ đồng thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
+ Hàng năm giải quyết việc làm cho 60 lao động của địa phương va 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.

II. Đề xuất và kiến nghị.

Với tính khả thi của dự án, rất mong ngân hàng 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: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

Phụ lục 1 Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn của dự án thực hiện dự án

STT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô	Cách tính	Thành tiền
I	**Xây dựng**					
1	**Quy mô xây dựng**			**126.043,92**		
1.1	Diện tích đất TTTM-DV, Condotel	a1	m²	7.518,21		
1.2	Diện tích đất khách sạn (đế thương mại)	a2	m²	3.724,26		
1.3	Diện tích đất nhà hàng, bar biển	a3	m²	3.189,44		
1.4	Diện tích đất nhà phố thương mại	a4	m²	15.802,32		
1.5	Diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng	a5	m²	37.420,06		
1.6	Diện tích đất cây xanh, mặt nước	a6	m²	24.022,66		
1.7	Diện tích giao thông	a7	m²	33.408,80		
1.8	Diện tích công trình kỹ thuật	a8	m²	958,17		
1.9	Mật độ xây dựng toàn khu	a9	%	29,04		
1.10	Tầng cao	a10	tầng	1-18		
1.11	Diện tích xây dựng toàn khu	a11	m²	36.601,87		
1.12	Tổng diện tích sàn TTTM-DV (đế Condotel)	a12	m²	11.277,32	a1 * 50% * 3	

STT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô	Cách tính	Thành tiền
1.13	Tổng diện tích sàn Condotel	a13	m²	39.470,60	a1 * 35% * 15	
1.14	Tổng diện tích sàn đế thương mại (khách sạn)	a14	m²	5.586,39	a2 * 50* 3	
1.15	Tổng diện tích sàn khách sạn	a15	m²	19.552,37	a2 * 35% * 15	
1.16	Tổng diện tích sàn nhà hàng, bar biển	a16	m²	3.189,44	a3 * 50% * 2	
1.17	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà phố thương mại	a17	m²	50.567,42	a4 * 80% * 4	
1.18	Tổng diện tích sàn xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	a18	m²	29.936,05	a5 * 40% * 2	
1.19	Tổng diện tích sàn công trình kỹ thuật	a19	m²	574,90	a8 *60%	
2	**Chi phí xây dựng**	**C**	**nghìn đồng**			**1.293.341.663**
2,1	Chi phí xây dựng HTKT	C1	nghìn đồng		a20+a21+a22+a23+a24+a25+a26	
2.1.1	San nền	a20	nghìn đồng		A * 1.5 * 1.32 *240	59.896.071
2.1.2	Giao thông	a21	nghìn đồng		a7 * 1000	33.408.800
2.1.3	Cấp nước	a22	nghìn đồng		A * 50	6.302.196
2.1.4	Thoát nước mưa, nước thải	a23	m²		A * 100	12.604.392
2.1.5	Trạm xử lý nước thải	a24	m²			5.000.000
2.1.6	Trạm điện	a25	m²			5.000.000
2.1.7	Điện chiếu sáng	a26	m²		A * 250	31.510.980
2.2	Chi phí xây dựng khách sạn,	C2	m²		(a13 + a15) * 10.000	590.229.675

STT	Nội dung	Kí hiệu	Đơn vị	Quy mô	Cách tính	Thành tiền
	condotel					
2.3	Chi phí xây dựng TTTM-DV, đế thương mại	C3	m²		(a12 + a14) * 7.000	118.045.935
2.4	Chi phí xây dựng nhà hàng, bar biển	C4	m²		a16 * 7000	22.326.080
2.5	Chi phí xây dựng nhà phố thương mại	C5	m²		a17 * 4.500	227.553.408
2.6	Chi phí xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	C6	m²		a18 * 5.500	164.648.264
2.7	Chi phí xây dựng công viên cây xanh, mặt nước	C7	m²		a6 * 700	16.815.862
II	**Chi phí thiết kế**	**D**	**Nghìn đồng**		**C * 1.5%**	**19.400.125**
III	**Chi phí quản lý dự án**	**E**	**Nghìn đồng**		**C* 1.11/100**	**14.356.092**
IV	**Dự phòng phí**	**F**			**(B+C+D+E) * 10%**	**174.934.501**
V	**Lãi vay**	**G**				
VI	**Chi phí đất**	**B**	**nghìn đồng**		**B=B1+B2+B3**	**422.247.132**
1	Chi phí thu hồi đất	B1	nghìn đồng		A * 2.500	315.109.800
2	Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	B2	nghìn đồng		A * 0.5 * 1.500	94.532.940
3	Chi phí khác	B3	nghìn đồng		A/10.000 * 1.000.000	12.604.392
Tổng cộng						**1.924.279.513**

Phụ lục 2 Bảng tính khấu hao hàng năm của dự án.

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
I	**Xây dựng**	**2.795.374.044**	**20**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**
1	**Quy mô xây dựng**	**-**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1	Diện tích đất TTTM-DV, Condotel	-	20	0	0	0	0	0
1.2	Diện tích đất khách sạn (đế thương mại)	-	20	0	0	0	0	0
1.3	Diện tích đất nhà hàng, bar biển	-	20	0	0	0	0	0
1.4	Diện tích đất nhà phố thương mại	-	20	0	0	0	0	0
1.5	Diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng	-	20	0	0	0	0	0
1.6	Diện tích đất cây xanh, mặt nước	-	20	0	0	0	0	0
1.7	Diện tích giao thông	-	20	0	0	0	0	0
1.8	Diện tích công trình kỹ thuật	-	20	0	0	0	0	0
1.9	Mật độ xây dựng toàn khu	-	20	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
1.10	Tầng cao	-	20	0	0	0	0	0
1.11	Diện tích xây dựng toàn khu	-	20	0	0	0	0	0
1.12	Tổng diện tích sàn TTTM-DV (đế Condotel)	-	20	0	0	0	0	0
1.13	Tổng diện tích sàn Condotel	-	20	0	0	0	0	0
1.14	Tổng diện tích sàn đế thương mại (khách sạn)		20	0	0	0	0	0
1.15	Tổng diện tích sàn khách sạn		20					
1.16	Tổng diện tích sàn nhà hàng, bar biển		20					
1.17	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà phố thương mại	-	20	0	0	0	0	0
1.18	Tổng diện tích sàn xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	-	20	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
1.19	Tổng diện tích sàn công trình kỹ thuật	-	20	0	0	0	0	0
2	Chi phí xây dựng	**1.293.341.663**	**20**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**
2,1	Chi phí xây dựng HTKT	-	20					
2.1.1	San nền	59.896.071	20	2.994.804	2.994.804	2.994.804	2.994.804	2.994.804
2.1.2	Giao thông	33.408.800	20	1.670.440	1.670.440	1.670.440	1.670.440	1.670.440
2.1.3	Cấp nước	6.302.196	20	315.110	315.110	315.110	315.110	315.110
2.1.4	Thoát nước mưa, nước thải	12.604.392	20	630.220	630.220	630.220	630.220	630.220
2.1.5	Trạm xử lý nước thải	5.000.000	20	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
2.1.6	Trạm điện	5.000.000	20	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
2.1.7	Điện chiếu sáng	31.510.980	20	1.575.549	1.575.549	1.575.549	1.575.549	1.575.549
2.2	Chi phí xây dựng khách sạn, condotel	590.229.675	20	29.511.484	29.511.484	29.511.484	29.511.484	29.511.484
2.3	Chi phí xây dựng TTTM-DV, đế thương mại	118.045.935	20	5.902.297	5.902.297	5.902.297	5.902.297	5.902.297
2.4	Chi phí xây dựng nhà hàng, bar biển	22.326.080	20	1.116.304	1.116.304	1.116.304	1.116.304	1.116.304

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
2.5	Chi phí xây dựng nhà phố thương mại	227.553.408	20	11.377.670	11.377.670	11.377.670	11.377.670	11.377.670
2.6	Chi phí xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	164.648.264	20	8.232.413	8.232.413	8.232.413	8.232.413	8.232.413
2.7	Chi phí xây dựng công viên cây xanh, mặt nước	16.815.862	20	840.793	840.793	840.793	840.793	840.793
II	**Chi phí thiết kế**	**19.400.125**	**20**	**970.006**	**970.006**	**970.006**	**970.006**	**970.006**
III	**Chi phí quản lý dự án**	**14.356.092**	**20**	**717.805**	**717.805**	**717.805**	**717.805**	**717.805**
IV	**Dự phòng phí**	**174.934.501**	**20**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**
V	**Lãi vay**	**-**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
VI	**Chi phí đất**	**422.247.132**	**20**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**
1	Chi phí thu hồi đất	315.109.800	20	15.755.490	15.755.490	15.755.490	15.755.490	15.755.490
2	Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	94.532.940	20	4.726.647	4.726.647	4.726.647	4.726.647	4.726.647
3	Chi phí khác	12.604.392	20	630.220	630.220	630.220	630.220	630.220
Tổng cộng	0	**1.924.279.513**		**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
I	**Xây dựng**	**2.795.374.044**	**20**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**
1	**Quy mô xây dựng**	**-**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1	Diện tích đất TTTM-DV, Condotel	-	20	0	0	0	0	0
1.2	Diện tích đất khách sạn (đế thương mại)	-	20	0	0	0	0	0
1.3	Diện tích đất nhà hàng, bar biển	-	20	0	0	0	0	0
1.4	Diện tích đất nhà phố thương mại	-	20	0	0	0	0	0
1.5	Diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng	-	20	0	0	0	0	0
1.6	Diện tích đất cây xanh, mặt nước	-	20	0	0	0	0	0
1.7	Diện tích giao thông	-	20	0	0	0	0	0
1.8	Diện tích công trình kỹ thuật	-	20	0	0	0	0	0
1.9	Mật độ xây dựng toàn khu	-	20	0	0	0	0	0
1.10	Tầng cao	-	20	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
1.11	Diện tích xây dựng toàn khu	-	20	0	0	0	0	0
1.12	Tổng diện tích sàn TTTM-DV (đế Condotel)	-	20	0	0	0	0	0
1.13	Tổng diện tích sàn Condotel	-	20	0	0	0	0	0
1.14	Tổng diện tích sàn đế thương mại (khách sạn)		20	0	0	0	0	0
1.15	Tổng diện tích sàn khách sạn		20					
1.16	Tổng diện tích sàn nhà hàng, bar biển		20					
1.17	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà phố thương mại	-	20	0	0	0	0	0
1.18	Tổng diện tích sàn xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	-	20	0	0	0	0	0
1.19	Tổng diện tích sàn công trình kỹ thuật	-	20	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
2	Chi phí xây dựng	**1.293.341.663**	**20**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**
2,1	Chi phí xây dựng HTKT	-	20					
2.1.1	San nền	59.896.071	20	2.994.804	2.994.804	2.994.804	2.994.804	2.994.804
2.1.2	Giao thông	33.408.800	20	1.670.440	1.670.440	1.670.440	1.670.440	1.670.440
2.1.3	Cấp nước	6.302.196	20	315.110	315.110	315.110	315.110	315.110
2.1.4	Thoát nước mưa, nước thải	12.604.392	20	630.220	630.220	630.220	630.220	630.220
2.1.5	Trạm xử lý nước thải	5.000.000	20	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
2.1.6	Trạm điện	5.000.000	20	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
2.1.7	Điện chiếu sáng	31.510.980	20	1.575.549	1.575.549	1.575.549	1.575.549	1.575.549
2.2	Chi phí xây dựng khách sạn, condotel	590.229.675	20	29.511.484	29.511.484	29.511.484	29.511.484	29.511.484
2.3	Chi phí xây dựng TTTM-DV, đế thương mại	118.045.935	20	5.902.297	5.902.297	5.902.297	5.902.297	5.902.297
2.4	Chi phí xây dựng nhà hàng, bar biển	22.326.080	20	1.116.304	1.116.304	1.116.304	1.116.304	1.116.304
2.5	Chi phí xây dựng nhà phố thương mại	227.553.408	20	11.377.670	11.377.670	11.377.670	11.377.670	11.377.670

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
2.6	Chi phí xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	164.648.264	20	8.232.413	8.232.413	8.232.413	8.232.413	8.232.413
2.7	Chi phí xây dựng công viên cây xanh, mặt nước	16.815.862	20	840.793	840.793	840.793	840.793	840.793
II	**Chi phí thiết kế**	**19.400.125**	**20**	**970.006**	**970.006**	**970.006**	**970.006**	**970.006**
III	**Chi phí quản lý dự án**	**14.356.092**	**20**	**717.805**	**717.805**	**717.805**	**717.805**	**717.805**
IV	**Dự phòng phí**	**174.934.501**	**20**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**
V	**Lãi vay**	**-**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
VI	**Chi phí đất**	**422.247.132**	**20**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**
1	Chi phí thu hồi đất	315.109.800	20	15.755.490	15.755.490	15.755.490	15.755.490	15.755.490
2	Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	94.532.940	20	4.726.647	4.726.647	4.726.647	4.726.647	4.726.647
3	Chi phí khác	12.604.392	20	630.220	630.220	630.220	630.220	630.220
Tổng cộng	0	**1.924.279.513**		**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
I	**Xây dựng**	**2.795.374.044**	**20**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**
1	**Quy mô xây dựng**	**-**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1	Diện tích đất TTTM-DV, Condotel	-	20	0	0	0	0	0
1.2	Diện tích đất khách sạn (đế thương mại)	-	20	0	0	0	0	0
1.3	Diện tích đất nhà hàng, bar biển	-	20	0	0	0	0	0
1.4	Diện tích đất nhà phố thương mại	-	20	0	0	0	0	0
1.5	Diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng	-	20	0	0	0	0	0
1.6	Diện tích đất cây xanh, mặt nước	-	20	0	0	0	0	0
1.7	Diện tích giao thông	-	20	0	0	0	0	0
1.8	Diện tích công trình kỹ thuật	-	20	0	0	0	0	0
1.9	Mật độ xây dựng toàn khu	-	20	0	0	0	0	0
1.10	Tầng cao	-	20	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
1.11	Diện tích xây dựng toàn khu	-	20	0	0	0	0	0
1.12	Tổng diện tích sàn TTTM-DV (đế Condotel)	-	20	0	0	0	0	0
1.13	Tổng diện tích sàn Condotel	-	20	0	0	0	0	0
1.14	Tổng diện tích sàn đế thương mại (khách sạn)		20	0	0	0	0	0
1.15	Tổng diện tích sàn khách sạn		20					
1.16	Tổng diện tích sàn nhà hàng, bar biển		20					
1.17	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà phố thương mại	-	20	0	0	0	0	0
1.18	Tổng diện tích sàn xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	-	20	0	0	0	0	0
1.19	Tổng diện tích sàn công trình kỹ thuật	-	20	0	0	0	0	0
2	Chi phí xây dựng	**1.293.341.663**	**20**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**
2,1	Chi phí xây dựng HTKT	-	20					

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
2.1.1	San nền	59.896.071	20	2.994.804	2.994.804	2.994.804	2.994.804	2.994.804
2.1.2	Giao thông	33.408.800	20	1.670.440	1.670.440	1.670.440	1.670.440	1.670.440
2.1.3	Cấp nước	6.302.196	20	315.110	315.110	315.110	315.110	315.110
2.1.4	Thoát nước mưa, nước thải	12.604.392	20	630.220	630.220	630.220	630.220	630.220
2.1.5	Trạm xử lý nước thải	5.000.000	20	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
2.1.6	Trạm điện	5.000.000	20	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
2.1.7	Điện chiếu sáng	31.510.980	20	1.575.549	1.575.549	1.575.549	1.575.549	1.575.549
2.2	Chi phí xây dựng khách sạn, condotel	590.229.675	20	29.511.484	29.511.484	29.511.484	29.511.484	29.511.484
2.3	Chi phí xây dựng TTTM-DV, đế thương mại	118.045.935	20	5.902.297	5.902.297	5.902.297	5.902.297	5.902.297
2.4	Chi phí xây dựng nhà hàng, bar biển	22.326.080	20	1.116.304	1.116.304	1.116.304	1.116.304	1.116.304
2.5	Chi phí xây dựng nhà phố thương mại	227.553.408	20	11.377.670	11.377.670	11.377.670	11.377.670	11.377.670
2.6	Chi phí xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	164.648.264	20	8.232.413	8.232.413	8.232.413	8.232.413	8.232.413
2.7	Chi phí xây dựng công viên cây xanh, mặt nước	16.815.862	20	840.793	840.793	840.793	840.793	840.793

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
II	**Chi phí thiết kế**	**19.400.125**	**20**	**970.006**	**970.006**	**970.006**	**970.006**	**970.006**
III	**Chi phí quản lý dự án**	**14.356.092**	**20**	**717.805**	**717.805**	**717.805**	**717.805**	**717.805**
IV	**Dự phòng phí**	**174.934.501**	**20**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**
V	**Lãi vay**	**-**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
VI	**Chi phí đất**	**422.247.132**	**20**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**
1	Chi phí thu hồi đất	315.109.800	20	15.755.490	15.755.490	15.755.490	15.755.490	15.755.490
2	Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	94.532.940	20	4.726.647	4.726.647	4.726.647	4.726.647	4.726.647
3	Chi phí khác	12.604.392	20	630.220	630.220	630.220	630.220	630.220
Tổng cộng	0	**1.924.279.513**		**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao		Năm hoạt động		Năm hoạt động	
				16	17	18	19	20
I	**Xây dựng**	**2.795.374.044**	**20**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**	**139.768.702**
1	**Quy mô xây dựng**	**-**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
1.1	Diện tích đất TTTM-DV, Condotel	-	20	0	0	0	0	0
1.2	Diện tích đất khách sạn (đế thương mại)	-	20	0	0	0	0	0
1.3	Diện tích đất nhà hàng, bar biển	-	20	0	0	0	0	0
1.4	Diện tích đất nhà phố thương mại	-	20	0	0	0	0	0
1.5	Diện tích đất biệt thự nghỉ dưỡng	-	20	0	0	0	0	0
1.6	Diện tích đất cây xanh, mặt nước	-	20	0	0	0	0	0
1.7	Diện tích giao thông	-	20	0	0	0	0	0
1.8	Diện tích công trình kỹ thuật	-	20	0	0	0	0	0
1.9	Mật độ xây dựng toàn khu	-	20	0	0	0	0	0
1.10	Tầng cao	-	20	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao		Năm hoạt động		Năm hoạt động	
				16	17	18	19	20
1.11	Diện tích xây dựng toàn khu	-	20	0	0	0	0	0
1.12	Tổng diện tích sàn TTTM-DV (đế Condotel)	-	20	0	0	0	0	0
1.13	Tổng diện tích sàn Condotel	-	20	0	0	0	0	0
1.14	Tổng diện tích sàn đế thương mại (khách sạn)		20	0	0	0	0	0
1.15	Tổng diện tích sàn khách sạn		20					
1.16	Tổng diện tích sàn nhà hàng, bar biển		20					
1.17	Tổng diện tích sàn xây dựng nhà phố thương mại	-	20	0	0	0	0	0
1.18	Tổng diện tích sàn xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	-	20	0	0	0	0	0
1.19	Tổng diện tích sàn công trình kỹ thuật	-	20	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao		Năm hoạt động		Năm hoạt động	
				16	17	18	19	20
2	Chi phí xây dựng	**1.293.341.663**	**20**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**	**64.667.083**
2,1	Chi phí xây dựng HTKT	-	20					
2.1.1	San nền	59.896.071	20	2.994.804	2.994.804	2.994.804	2.994.804	2.994.804
2.1.2	Giao thông	33.408.800	20	1.670.440	1.670.440	1.670.440	1.670.440	1.670.440
2.1.3	Cấp nước	6.302.196	20	315.110	315.110	315.110	315.110	315.110
2.1.4	Thoát nước mưa, nước thải	12.604.392	20	630.220	630.220	630.220	630.220	630.220
2.1.5	Trạm xử lý nước thải	5.000.000	20	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
2.1.6	Trạm điện	5.000.000	20	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
2.1.7	Điện chiếu sáng	31.510.980	20	1.575.549	1.575.549	1.575.549	1.575.549	1.575.549
2.2	Chi phí xây dựng khách sạn, condotel	590.229.675	20	29.511.484	29.511.484	29.511.484	29.511.484	29.511.484
2.3	Chi phí xây dựng TTTM-DV, đế thương mại	118.045.935	20	5.902.297	5.902.297	5.902.297	5.902.297	5.902.297
2.4	Chi phí xây dựng nhà hàng, bar biển	22.326.080	20	1.116.304	1.116.304	1.116.304	1.116.304	1.116.304
2.5	Chi phí xây dựng nhà phố thương mại	227.553.408	20	11.377.670	11.377.670	11.377.670	11.377.670	11.377.670

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao		Năm hoạt động		Năm hoạt động	
				16	17	18	19	20
2.6	Chi phí xây dựng biệt thự nghỉ dưỡng	164.648.264	20	8.232.413	8.232.413	8.232.413	8.232.413	8.232.413
2.7	Chi phí xây dựng công viên cây xanh, mặt nước	16.815.862	20	840.793	840.793	840.793	840.793	840.793
II	**Chi phí thiết kế**	**19.400.125**	**20**	**970.006**	**970.006**	**970.006**	**970.006**	**970.006**
III	**Chi phí quản lý dự án**	**14.356.092**	**20**	**717.805**	**717.805**	**717.805**	**717.805**	**717.805**
IV	**Dự phòng phí**	**174.934.501**	**20**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**	**8.746.725**
V	**Lãi vay**	**-**	**20**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
VI	**Chi phí đất**	**422.247.132**	**20**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**	**21.112.357**
1	Chi phí thu hồi đất	315.109.800	20	15.755.490	15.755.490	15.755.490	15.755.490	15.755.490
2	Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất	94.532.940	20	4.726.647	4.726.647	4.726.647	4.726.647	4.726.647
3	Chi phí khác	12.604.392	20	630.220	630.220	630.220	630.220	630.220
Tổng cộng	0	**1.924.279.513**		**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**	**96.213.976**

Phụ lục 3 Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm của dự án.

TT	Khoản mục	Năm	0	1	2	3	4	5
I	**Tổng doanh thu hằng năm**	**1000đ/năm**	**-**	**880.005.384**	**964.887.157**	**656.742.986**	**384.480.962**	**384.480.962**
1	*Doanh Thu từ bán biệt thự*	*1000đ*		*449.040.720*	*523.880.840*	*284.392.456*		
-	Số lượng	m2		14.968	14.968	7.484		
-	Đơn giá	1000đ/m2		30.000	35.000	38.000		
2	*Doanh thu từ nhà phố thương mại*	*1000đ*		*165.000.000*	*121.848.720*			
-	Số lượng	m2		10.000	5.802			
-	Đơn giá	1000đ/m2		16.500	21.000			
3	*Doanh thu từ khách sạn, dịch vụ*	*1000đ*		*205.312.500*	*246.375.000*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*
-	Số lượng (1.500 khách/ngày)	lượt/năm		547.500	547.500	547.500	547.500	547.500
-	Đơn giá	1000đ/lượt		750	750	750	750	750
-	*Công suất*	*%*		*50%*	*60%*	*70%*	*70%*	*70%*
4	Doanh thu từ cho thuê TTTM	1000đ		52.614.775	63.137.730	73.660.685	84.183.640	84.183.640
-	Số lượng	m2		16.864	16.864	16.864	16.864	16.864
-	*Đơn giá*	*1000đ/m2/tháng*		*520*	*520*	*520*	*520*	*520*
-	Công suất	%		50%	60%	70%	80%	80%

TT	Khoản mục	Năm	0	1	2	3	4	5
5	Doanh thu từ cho thuê nhà hàng, bar biển	1000đ		8.037.389	9.644.867	11.252.344	12.859.822	12.859.822
-	Số lượng	m2		3.189	3.189	3.189	3.189	3.189
-	*Đơn giá*	*1000đ/m2/tháng*		*420*	*420*	*420*	*420*	*420*
-	Công suất	%		50%	60%	70%	80%	80%
II	**Tổng chi phí hằng năm**	**1000đ/năm**	**-**	**353.570.965**	**313.708.658**	**229.867.708**	**173.884.225**	**154.256.574**
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""		800.000	500.000	500.000	500.000	500.000
2	Chi phí khấu hao TSCD	""		21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357
3	Chi phí lãi vay	""		196.276.510	176.648.859	157.021.208	137.393.557	117.765.906
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""		100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5	Chi phí quản lí chung	1%	-	2.579.273	3.095.127	3.610.982	3.716.211	3.716.211
6	Chi phí khác	""		200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
7	Giá vốn nhà để bán	""		121.640.726	101.190.215	36.461.061	-	-
8	Chi phí lương	""		10.862.100	10.862.100	10.862.100	10.862.100	10.862.100
III	**Lợi nhuận trước thuế**		**0**	**526.434.419**	**651.178.499**	**426.875.278**	**210.596.737**	**230.224.388**
IV	**Thuế TNDN**		**0**	**105.286.884**	**130.235.700**	**85.375.056**	**42.119.347**	**46.044.878**
V	**Lợi nhuận sau thuế**		**0**	**421.147.535**	**520.942.799**	**341.500.222**	**168.477.390**	**184.179.511**

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
I	**Tổng doanh thu hằng năm**	**1000đ/năm**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**
1	*Doanh Thu từ bán biệt thự*	*1000đ*					
-	Số lượng	m2					
-	Đơn giá	1000đ/m2					
2	*Doanh thu từ nhà phố thương mại*	*1000đ*					
-	Số lượng	m2					
-	Đơn giá	1000đ/m2					
3	*Doanh thu từ khách sạn, dịch vụ*	*1000đ*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*
-	Số lượng (1.500 khách/ngày)	lượt/năm	547.500	547.500	547.500	547.500	547.500
-	Đơn giá	1000đ/lượt	750	750	750	750	750
-	*Công suất*	*%*	*70%*	*70%*	*70%*	*70%*	*70%*
4	Doanh thu từ cho thuê TTTM	1000đ	84.183.640	84.183.640	84.183.640	84.183.640	84.183.640
-	Số lượng	m2	16.864	16.864	16.864	16.864	16.864
-	*Đơn giá*	*1000đ/m2/tháng*	*520*	*520*	*520*	*520*	*520*
-	Công suất	%	80%	80%	80%	80%	80%
5	Doanh thu từ cho thuê nhà hàng, bar biển	1000đ	12.859.822	12.859.822	12.859.822	12.859.822	12.859.822

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
-	Số lượng	m2	3.189	3.189	3.189	3.189	3.189
-	*Đơn giá*	*1000đ/m2/tháng*	*420*	*420*	*420*	*420*	*420*
-	Công suất	%	80%	80%	80%	80%	80%
II	**Tổng chi phí hằng năm**	**1000đ/năm**	**134.628.923**	**115.001.272**	**95.373.621**	**75.745.970**	**56.118.319**
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
2	Chi phí khấu hao TSCD	""	21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357
3	Chi phí lãi vay	""	98.138.255	78.510.604	58.882.953	39.255.302	19.627.651
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5	Chi phí quản lí chung	1%	3.716.211	3.716.211	3.716.211	3.716.211	3.716.211
6	Chi phí khác	""	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
7	Giá vốn nhà để bán	""	-	-	-	-	
8	Chi phí lương	""	10.862.100	10.862.100	10.862.100	10.862.100	10.862.100
III	**Lợi nhuận trước thuế**		**249.852.039**	**269.479.690**	**289.107.341**	**308.734.992**	**328.362.643**
IV	**Thuế TNDN**		**49.970.408**	**53.895.938**	**57.821.468**	**61.746.998**	**65.672.529**
V	**Lợi nhuận sau thuế**		**199.881.631**	**215.583.752**	**231.285.873**	**246.987.994**	**262.690.115**

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
I	**Tổng doanh thu hằng năm**	**1000đ/năm**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**
1	*Doanh Thu từ bán biệt thự*	*1000đ*					
-	Số lượng	m2					
-	Đơn giá	1000đ/m2					
2	*Doanh thu từ nhà phố thương mại*	*1000đ*					
-	Số lượng	m2					
-	Đơn giá	1000đ/m2					
3	*Doanh thu từ khách sạn, dịch vụ*	*1000đ*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*
-	Số lượng (1.500 khách/ngày)	lượt/năm	547.500	547.500	547.500	547.500	547.500
-	Đơn giá	1000đ/lượt	750	750	750	750	750
-	*Công suất*	*%*	*70%*	*70%*	*70%*	*70%*	*70%*
4	Doanh thu từ cho thuê TTTM	1000đ	84.183.640	84.183.640	84.183.640	84.183.640	84.183.640
-	Số lượng	m2	16.864	16.864	16.864	16.864	16.864
-	*Đơn giá*	*1000đ/m2/tháng*	*520*	*520*	*520*	*520*	*520*
-	Công suất	%	80%	80%	80%	80%	80%
5	Doanh thu từ cho thuê nhà hàng, bar biển	1000đ	12.859.822	12.859.822	12.859.822	12.859.822	12.859.822

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
-	Số lượng	m2	3.189	3.189	3.189	3.189	3.189
-	*Đơn giá*	*1000đ/m2/tháng*	*420*	*420*	*420*	*420*	*420*
-	Công suất	%	80%	80%	80%	80%	80%
II	**Tổng chi phí hằng năm**	**1000đ/năm**	**36.490.668**	**36.490.668**	**36.490.668**	**36.490.668**	**36.490.668**
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
2	Chi phí khấu hao TSCD	""	21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357
3	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5	Chi phí quản lí chung	1%	3.716.211	3.716.211	3.716.211	3.716.211	3.716.211
6	Chi phí khác	""	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
7	Giá vốn nhà để bán	""					
8	Chi phí lương	""	10.862.100	10.862.100	10.862.100	10.862.100	10.862.100
III	**Lợi nhuận trước thuế**		**347.990.294**	**347.990.294**	**347.990.294**	**347.990.294**	**347.990.294**
IV	**Thuế TNDN**		**69.598.059**	**69.598.059**	**69.598.059**	**69.598.059**	**69.598.059**
V	**Lợi nhuận sau thuế**		**278.392.236**	**278.392.236**	**278.392.236**	**278.392.236**	**278.392.236**

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
I	**Tổng doanh thu hằng năm**	**1000đ/năm**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**	**384.480.962**
1	*Doanh Thu từ bán biệt thự*	*1000đ*					
-	Số lượng	m2					
-	Đơn giá	1000đ/m2					
2	*Doanh thu từ nhà phố thương mại*	*1000đ*					
-	Số lượng	m2					
-	Đơn giá	1000đ/m2					
3	*Doanh thu từ khách sạn, dịch vụ*	*1000đ*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*	*287.437.500*
-	Số lượng (1.500 khách/ngày)	lượt/năm	547.500	547.500	547.500	547.500	547.500
-	Đơn giá	1000đ/lượt	750	750	750	750	750
-	*Công suất*	*%*	*70%*	*70%*	*70%*	*70%*	*70%*
4	Doanh thu từ cho thuê TTTM	1000đ	84.183.640	84.183.640	84.183.640	84.183.640	84.183.640
-	Số lượng	m2	16.864	16.864	16.864	16.864	16.864
-	*Đơn giá*	*1000đ/m2/tháng*	*520*	*520*	*520*	*520*	*520*
-	Công suất	%	80%	80%	80%	80%	80%
5	Doanh thu từ cho thuê nhà hàng, bar biển	1000đ	12.859.822	12.859.822	12.859.822	12.859.822	12.859.822

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
-	Số lượng	m2	3.189	3.189	3.189	3.189	3.189
-	*Đơn giá*	*1000đ/m2/tháng*	*420*	*420*	*420*	*420*	*420*
-	Công suất	%	80%	80%	80%	80%	80%
II	**Tổng chi phí hằng năm**	**1000đ/năm**	**36.490.668**	**36.490.668**	**36.490.668**	**36.490.668**	**15.378.311**
1	Chi phí quảng cáo sản phẩm	""	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000
2	Chi phí khấu hao TSCD	""	21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357	-
3	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
4	Chi phí bảo trì thiết bị	""	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
5	Chi phí quản lí chung	1%	3.716.211	3.716.211	3.716.211	3.716.211	3.716.211
6	Chi phí khác	""	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
7	Giá vốn nhà để bán	""					
8	Chi phí lương	""	10.862.100	10.862.100	10.862.100	10.862.100	10.862.100
III	**Lợi nhuận trước thuế**		**347.990.294**	**347.990.294**	**347.990.294**	**347.990.294**	**369.102.651**
IV	**Thuế TNDN**		**69.598.059**	**69.598.059**	**69.598.059**	**69.598.059**	**73.820.530**
V	**Lợi nhuận sau thuế**		**278.392.236**	**278.392.236**	**278.392.236**	**278.392.236**	**295.282.121**

Phụ lục 4 Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm của dự án.

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		1	**2**	**3**	**4**	**5**
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	1.635.637.586	1.472.073.828	1.308.510.069	1.144.946.310	981.382.552
2	Trả nợ gốc hằng năm	163.563.758,64	163.563.758,64	163.563.758,64	163.563.758,64	163.563.758,64
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (12%/năm)	196.276.510,37	176.648.859,33	157.021.208,29	137.393.557,26	117.765.906,22
4	**Dư nợ gốc cuối kỳ**	**1.472.073.828**	**1.308.510.069**	**1.144.946.310**	**981.382.552**	**817.818.793**

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		6	**7**	**8**	**9**	**10**
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	817.818.793	654.255.035	490.691.276	327.127.517	163.563.759
2	Trả nợ gốc hằng năm	163.563.758,64	163.563.758,64	163.563.758,64	163.563.758,64	163.563.758,64
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (12%/năm)	98.138.255,18	78.510.604,15	58.882.953,11	39.255.302,07	19.627.651,04
4	**Dư nợ gốc cuối kỳ**	**654.255.035**	**490.691.276**	**327.127.517**	**163.563.759**	**0**

Phụ lục 5 Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.

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	669.187.501	773.481.070	484.448.695	231.709.094	251.336.745
I	Dư nợ đầu kỳ	1.635.637.586	1.472.073.828	1.308.510.069	1.144.946.310	981.382.552
1	*Lợi nhuận dùng trả nợ*	526.434.419	651.178.499	426.875.278	210.596.737	230.224.388
2	*Khấu hao dùng trả nợ và giá vốn*	142.753.082	122.302.572	57.573.418	21.112.357	21.112.357
II	Dư nợ cuối kỳ	1.472.073.828	1.308.510.069	1.144.946.310	981.382.552	817.818.793
III	Khả năng trả nợ (%)	186%	227%	151%	77%	89%

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	270.964.396	290.592.047	310.219.698	329.847.349	349.475.000
I	Dư nợ đầu kỳ	817.818.793	654.255.035	490.691.276	327.127.517	163.563.759
1	*Lợi nhuận dùng trả nợ*	249.852.039	269.479.690	289.107.341	308.734.992	328.362.643
2	*Khấu hao dùng trả nợ và giá vốn*	21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357	21.112.357
II	Dư nợ cuối kỳ	654.255.035	490.691.276	327.127.517	163.563.759	0
III	Khả năng trả nợ (%)	104%	120%	139%	163%	191%

Phụ lục 6 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án.

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao và giá vốn	Thu nhập	Chênh lệch
Thứ 0	1.924.279.513	0	-	0	-1.924.279.513
Thứ 1		421.147.535	142.753.082	563.900.617	563.900.617
Thứ 2		520.942.799	122.302.572	643.245.370	643.245.370
Thứ 3		341.500.222	57.573.418	399.073.640	399.073.640
Thứ 4		168.477.390	21.112.357	189.589.746	189.589.746
Thứ 5		184.179.511	21.112.357	205.291.867	205.291.867
Thứ 6		199.881.631	21.112.357	220.993.988	220.993.988
Thứ 7		215.583.752	21.112.357	236.696.109	236.696.109
Thứ 8		231.285.873	21.112.357	252.398.230	252.398.230
Thứ 9		246.987.994	21.112.357	268.100.350	268.100.350
Thứ 10		262.690.115	21.112.357	283.802.471	283.802.471
Thứ 11		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592
Thứ 12		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592
Thứ 13		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592
Thứ 14		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592
Thứ 15		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592
Thứ 16		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592
Thứ 17		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao và giá vốn	Thu nhập	Chênh lệch
Thứ 18		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592
Thứ 19		278.392.236	21.112.357	299.504.592	299.504.592
Thứ 20		295.282.121	-	295.282.121	295.282.121
Cộng	**1.924.279.513**	**14.156.670.565**	**660.426.777**	**14.817.097.342**	**12.892.817.829**

Khả năng hoàn vốn = (LN sau thuế + KHCB) / Vốn đầu tư = 7,70

Khả năng hoàn vốn 5 năm 8 tháng

Phụ lục 7 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu của dự án

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao và giá vốn	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
					8,88			
Thứ 0	1.924.279.513	0	-	0	1,000	1.924.279.513	0	- 1.924.279.513
Thứ 1	-	421.147.535	142.753.082	563.900.617	0,918	-	517.910.192	517.910.192
Thứ 2	-	520.942.799	122.302.572	643.245.370	0,844	-	542.600.819	542.600.819
Thứ 3	-	341.500.222	57.573.418	399.073.640	0,775	-	309.178.087	309.178.087
Thứ 4	-	168.477.390	21.112.357	189.589.746	0,712	-	134.903.245	134.903.245
Thứ 5	-	184.179.511	21.112.357	205.291.867	0,654	-	134.162.513	134.162.513
Thứ 6	-	199.881.631	21.112.357	220.993.988	0,600	-	132.645.275	132.645.275

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao và giá vốn	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Chênh lệch
					8,88			
Thứ 7	-	215.583.752	21.112.357	236.696.109	0,551	-	130.483.120	130.483.120
Thứ 8	-	231.285.873	21.112.357	252.398.230	0,506	-	127.791.335	127.791.335
Thứ 9	-	246.987.994	21.112.357	268.100.350	0,465	-	124.670.693	124.670.693
Thứ 10	-	262.690.115	21.112.357	283.802.471	0,427	-	121.209.051	121.209.051
Thứ 11	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,392	-	117.482.790	117.482.790
Thứ 12	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,360	-	107.901.166	107.901.166
Thứ 13	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,331	-	99.100.998	99.100.998
Thứ 14	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,304	-	91.018.550	91.018.550
Thứ 15	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,279	-	83.595.289	83.595.289
Thứ 16	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,256	-	76.777.451	76.777.451
Thứ 17	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,235	-	70.515.661	70.515.661
Thứ 18	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,216	-	64.764.567	64.764.567
Thứ 19	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,199	-	59.482.519	59.482.519
Thứ 20	-	295.282.121	-	295.282.121	0,182	-	53.861.061	53.861.061
Cộng	**1.924.279.513**	**14.156.670.565**	**660.426.777**	**14.817.097.342**		**1.924.279.513**	**3.655.150.081**	**1.730.870.567**
Khả năng hoàn vốn có chiết khấu =			**1,90**					
Khả năng hoàn vốn 7 năm 2 tháng								

Phụ lục 8 Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV) của dự án.

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao và giá vốn	Thu nhập	Suất chiết khấu i= 8,88%	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 0	1.924.279.513	0	-	0	1,0000	1.924.279.513	0
Thứ 1	-	421.147.535	142.753.082	563.900.617	0,9184	-	517.910.192
Thứ 2	-	520.942.799	122.302.572	643.245.370	0,8435	-	542.600.819
Thứ 3	-	341.500.222	57.573.418	399.073.640	0,7747	-	309.178.087
Thứ 4	-	168.477.390	21.112.357	189.589.746	0,7116	-	134.903.245
Thứ 5	-	184.179.511	21.112.357	205.291.867	0,6535	-	134.162.513
Thứ 6	-	199.881.631	21.112.357	220.993.988	0,6002	-	132.645.275
Thứ 7	-	215.583.752	21.112.357	236.696.109	0,5513	-	130.483.120
Thứ 8	-	231.285.873	21.112.357	252.398.230	0,5063	-	127.791.335
Thứ 9	-	246.987.994	21.112.357	268.100.350	0,4650	-	124.670.693
Thứ 10	-	262.690.115	21.112.357	283.802.471	0,4271	-	121.209.051
Thứ 11	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,3923	-	117.482.790
Thứ 12	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,3603	-	107.901.166
Thứ 13	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,3309	-	99.100.998
Thứ 14	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,3039	-	91.018.550
Thứ 15	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,2791	-	83.595.289
Thứ 16	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,2563	-	76.777.451
Thứ 17	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,2354	-	70.515.661
Thứ 18	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,2162	-	64.764.567

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao và giá vốn	Thu nhập	Suất chiết khấu i= 8,88%	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 19	-	278.392.236	21.112.357	299.504.592	0,1986	-	59.482.519
Thứ 20	-	295.282.121	-	295.282.121	0,1824	-	53.861.061
Cộng	**1.924.279.513**	**14.156.670.565**	**660.426.777**	**14.817.097.342**		**1.924.279.513**	**3.655.150.081**
Ghi chú: Vốn đầu tư bỏ ra vào đầu mỗi năm.						**NPV:**	**1.730.870.567**

Phụ lục 9 Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) của dự án.

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 0	Thứ 1	Thứ 2	Thứ 3	Thứ 4	Thứ 5
Lãi suất chiết khấu	***18,401%***						
Hệ số		0,8446	0,7133	0,6025	0,5088	0,4298	0,3630
1. Thu nhập		**0**	**563.900.617**	**643.245.370**	**399.073.640**	**189.589.746**	**205.291.867**
Hiện giá thu nhập		0	402.246.318	387.534.998	203.063.588	81.477.672	74.514.410
Lũy kế HGTN		0	402.246.318	789.781.316	992.844.904	1.074.322.577	1.148.836.986
2. Chi phí XDCB		**1.924.279.513**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Hiện giá chi phí		1.625.222.813	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
Lãi suất chiết khấu	***18,401%***					
Hệ số		0,3066	0,2589	0,2187	0,1847	0,1560
1. Thu nhập		**220.993.988**	**236.696.109**	**252.398.230**	**268.100.350**	**283.802.471**
Hiện giá thu nhập		67.747.572	61.284.288	55.193.646	49.515.927	44.269.892
Lũy kế HGTN		1.216.584.558	1.277.868.846	1.333.062.493	1.382.578.420	1.426.848.312
2. Chi phí XDCB		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Hiện giá chi phí		-	-	-	-	
Lũy kế HG chi phí		1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 11	Thứ 12	Thứ 13	Thứ 14	Thứ 15
Lãi suất chiết khấu	***18,401%***					
Hệ số		0,1317	0,1113	0,0940	0,0794	0,0670
1. Thu nhập		**299.504.592**	**299.504.592**	**299.504.592**	**299.504.592**	**299.504.592**
Hiện giá thu nhập		39.458.496	33.326.161	28.146.865	23.772.496	20.077.958
Lũy kế HGTN		1.466.306.808	1.499.632.969	1.527.779.834	1.551.552.330	1.571.630.288
2. Chi phí XDCB		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Hiện giá chi phí						
Lũy kế HG chi phí		1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 16	Thứ 17	Thứ 18	Thứ 19	Thứ 20
Lãi suất chiết khấu	***18,401%***					
Hệ số		0,0566	0,0478	0,0404	0,0341	0,0288
1. Thu nhập		**299.504.592**	**299.504.592**	**299.504.592**	**299.504.592**	**295.282.121**
Hiện giá thu nhập		16.957.596	14.322.177	12.096.335	10.216.416	8.507.011
Lũy kế HGTN		1.588.587.885	1.602.910.062	1.615.006.397	1.625.222.813	1.633.729.823
2. Chi phí XDCB		**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Hiện giá chi phí						
Lũy kế HG chi phí		1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813	1.625.222.813

IRR=	**18,401%**	>	**8,88%**	**Chứng tỏ dự án có hiệu quả.**