

THUYẾT MINH TỔNG HỢP
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

...

**PHƯỜNG GÈNH RÁNG, THÀNH PHỐ QUY NHƠN,
TỈNH BÌNH ĐỊNH**



Bình Định, năm 2021

**THUYẾT MINH TỔNG HỢP
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

...

PHƯỜNG GÊNH RÁNG, THÀNH PHỐ QUY NHƠN, TỈNH BÌNH ĐỊNH

Cơ quan phê duyệt	ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
Cơ quan thẩm định	SỞ XÂY DỰNG TỈNH BÌNH ĐỊNH
Chủ đầu tư	
Đơn vị tư vấn	CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG HKT GIÁM ĐỐC KS. NGUYỄN HỮU ĐIỆP

MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	5
1.1. Giới thiệu Nhà đầu tư và Dự án	5
1.1.1. Tên dự án :.....	5
1.1.2. Địa điểm xây dựng: Phường Ghềnh Ráng, Tp. Quy Nhơn.....	5
1.1.3. Chủ đầu tư : CÔNG TY TNHH LONG HILL QUY NHƠN	5
1.1.4. Đơn vị tư vấn: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG HKT	5
1.1.5. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới	5
1.1.6. Hình thức quản lý:.....	5
1.2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch	5
1.3. Mục tiêu và yêu cầu	6
1.4. Các căn cứ lập quy hoạch	7
1.5. Các cơ sở bản đồ	8
II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG	8
2.1. Vị trí và giới hạn khu đất	8
2.2. Hiện trạng khu đất xây dựng	11
2.2.1 Khí hậu:	11
2.2.2 Địa hình:	11
2.3. Đánh giá chung	12
2.3.1 Điểm mạnh:	12
2.3.2 Điểm yếu:	12
2.3.3 Cơ hội:	12
2.3.4 Thách thức:.....	12
III. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN	13
3.1. Quy mô	13
3.2. Tính chất	13
3.3. Các thành phần chức năng	13
3.4. Đề xuất nhu cầu sử dụng vốn:	14
3.5. Hình thức đầu tư	14
3.6. Nguồn gốc sử dụng đất	14
3.7. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.	14
3.8. Thời gian thực hiện dự án: 50 năm	14
3.9. Tiến độ thực hiện dự án:	14
3.10. Nhu cầu về lao động:	14

IV. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT.....	15
4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất.....	15
4.1. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật.....	15
4.2.1 Chỉ tiêu cấp điện:	15
4.2.2 Chỉ tiêu cấp nước:	15
4.2.3 San nền, thoát nước mưa :.....	16
4.2.4 Chỉ tiêu thoát nước thải, rác thải rắn:.....	16
V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT.....	16
5.1. Nguyên tắc quy hoạch.....	16
5.2. Quy hoạch sử dụng đất.....	16
VI. QUY HOẠCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN .1	
6.1. Các hạng mục chính của dự án.....	1
6.1.1. Khu ở du lịch nghỉ dưỡng	1
6.1.2. Khu khách sạn - Santory	3
6.1.3. Khu dịch vụ du lịch	4
6.2 . Các phân khu khác.....	6
VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT	9
7.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất, quy hoạch Giao thông.....	9
7.2. Quy hoạch cấp thoát nước và vệ sinh môi trường (VSMT).....	9
7.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng.....	9
7.4. Quy hoạch khác.....	10
VIII. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VỀ MÔI TRƯỜNG.....	15
8.1. Hiện trạng môi trường.....	15
8.2. Đánh giá tác động môi trường và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường dự án.....	15
8.2.1. Trong giai đoạn xây dựng:	15
8.2.2. Giai đoạn hoạt động của dự án:	16
IX. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG, HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI, AN NINH - QUỐC PHÒNG CỦA DỰ ÁN.....	18
9.1. Mục tiêu của dự án.....	18
9.2. Đánh giá sự tác động của dự án với phát triển kinh tế - xã hội.....	19
9.3. Đánh giá tác động của dự án tới an ninh - quốc phòng:.....	19
X. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ (Ghi rõ cơ sở pháp lý của đề xuất ưu đãi đầu tư).....	19

<i>10.1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp.....</i>	<i>20</i>
<i>10.2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu.....</i>	<i>20</i>
<i>10.3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất.</i>	<i>20</i>
<i>10.4. Đề xuất hỗ trợ đầu tư (nếu có)</i>	<i>20</i>
XI. NHÀ ĐẦU TƯ CAM KẾT	20
<i>11.1 Về tính chính xác của nội dung của hồ sơ đầu tư.....</i>	<i>20</i>
<i>11.2 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật Việt Nam và các quy định của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.</i>	<i>20</i>

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Giới thiệu Nhà đầu tư và Dự án

1.1.1. Tên dự án :

1.1.2. Địa điểm xây dựng: Phường Ghềnh Ráng, Tp. Quy Nhơn

1.1.3. Chủ đầu tư :

- Địa chỉ: Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Người đại diện theo pháp luật của Công ty:
 - ✓ Họ và tên:
 - ✓ Chức danh: Giám đốc công ty
 - ✓ Ngày sinh: - Dân tộc: Kinh - Quốc tịch: Việt Nam
 - ✓ CCCD số 037189004367 do cục trưởng cục cảnh sát quản lý hành chính và trật tự xã hội cấp ngày 08/01/2020
- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp đăng ký lần đầu ngày

1.1.4. Đơn vị tư vấn: CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG HKT

1.1.5. Hình thức đầu tư: Xây dựng mới

1.1.6. Hình thức quản lý:

Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án thông qua ban Quản lý dự án do chủ đầu tư thành lập.

1.2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Trong quá trình phát triển mạnh mẽ của cả nước, khu vực Vùng Nam Trung Bộ được Nhà nước đặt nhiều quan tâm để thúc đẩy phát triển đô thị hóa nhanh chóng nhằm theo kịp các thành phố lớn. Trong đó, tỉnh Bình Định được biết đến về tài nguyên du lịch rất đa dạng từ biển đảo, núi, hồ, đồng bằng tới du lịch văn hóa.

Thành phố Quy Nhơn có điểm du lịch mới nổi là biển Kỳ Co, Eo Gió được coi là điểm du lịch bình minh đẹp nhất ở Việt Nam...cùng với đầm Thị Nại, thắng cảnh Ghềnh Ráng - Tiên Sa, không chỉ có cảnh quan tuyệt đẹp mà còn mang trong mình những câu chuyện lịch sử bi hùng và những huyền thoại hấp dẫn. Quy Nhơn - Bình Định có đủ sản phẩm đáp ứng cho nhu cầu lên rừng, xuống biển, ra hồ cho du khách.

Dự án tổ hợp dịch vụ du lịch Santory được xác định mục tiêu phát triển là một khu vực trọng tâm về du lịch, kết hợp các công trình lưu trú và dịch vụ thương mại. Chủ trương phát triển cho khu vực dự án là khu có phức hợp đa dạng

về chức năng và tổ chức không gian, nhưng mật độ xây dựng thấp, tỷ lệ cây xanh cao với những hình thái công trình gần gũi với thiên nhiên để có thể tạo nên một môi trường sống hòa nhập với thiên nhiên, trở thành một khu du lịch phức hợp tiêu chuẩn cao bao gồm nhiều loại hình công trình đa dạng.

Dự án khai thác tiềm năng, thế mạnh về du lịch của địa phương để qua đó xác định mô hình đặc trưng, có tính hấp dẫn cao để góp phần thúc đẩy du lịch Quy Nhơn phát triển. Góp phần giải quyết công ăn việc làm, nâng cao thu nhập cho người dân trong vùng và tạo ra một địa điểm vui chơi, nghỉ dưỡng lành mạnh cho người dân địa phương cũng như du khách.

Tăng thêm cảnh quan cho khu vực, thu hút khách du lịch từ TP. Hồ Chí Minh, Vũng Tàu, vùng Đông Nam Bộ, các tỉnh lân cận và du khách quốc tế đến nghỉ dưỡng Phường Ghềnh Ráng, TP. Quy Nhơn mang lại hiệu quả kinh tế xã hội, góp phần vào ngân sách của địa phương thông qua thuế và các nguồn thu khác.

1.3. Mục tiêu và yêu cầu

Dựa trên cơ sở phân tích các ưu thế có được của khu đất cùng với định hướng quy hoạch phát triển của Bình Định, với mục tiêu hướng tới xây dựng một khu tổ hợp dịch vụ du lịch mang tính bền vững, với chất lượng sống cao cùng các tiện ích công cộng và hạ tầng đô thị tốt nhất nhằm tạo lập một môi trường sống hiện đại, tiện nghi gắn bó và hài hòa với cảnh quan thiên nhiên xung quanh, một không gian đô thị du lịch nghỉ dưỡng thân thiện với môi trường và trở thành địa điểm du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí hấp dẫn của Bình Định; đồng thời, phải đảm bảo tính nhất quán với định hướng phát triển kinh tế khu vực về hình thái tổ chức không gian quy hoạch, công trình.

Mặt khác, việc nghiên cứu lập quy hoạch với mục tiêu đảm bảo một môi trường thân thiện với tự nhiên cũng đồng nghĩa với mục tiêu xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo hướng một không gian mở để các dịch vụ, tiện ích công cộng của khu đất không chỉ đáp ứng nhu cầu cho người dân tại đây mà còn cho khách du lịch, khách vãng lai và các cộng đồng dân cư lân cận.

Từ những mục tiêu đề ra, yêu cầu cơ bản của đồ án quy hoạch gồm những điểm chính sau:

- Sử dụng có hiệu quả quỹ đất đẹp để đưa ra định hướng phát triển và chi tiết các khu vực chức năng hợp lý nhằm khai thác tối đa yếu tố cảnh quan môi trường khu vực biển Quy Nhơn – Sông Cầu

- Đảm bảo theo Quy chuẩn quy hoạch xây dựng và Tiêu chuẩn thiết kế Việt Nam và quốc tế hiện hành về quy hoạch xây dựng khu du lịch phức hợp cao cấp mới đồng bộ hoàn chỉnh.
- Làm cơ sở để triển khai quy hoạch chi tiết 1/500 cho các chi tiết chức năng, cũng như cho các công tác đầu tư, xây dựng và quản lý phát triển tổ hợp dịch vụ du lịch Santory cho phù hợp.

1.4. Các căn cứ lập quy hoạch

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 đã được Quốc hội khóa XII ban hành ngày 17/6/2009 tại kỳ họp thứ 5;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng ban hành quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị.
- Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ đồ án quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Tiêu chuẩn Việt Nam 7801 :2008 do Viện nghiên cứu phát triển Du lịch phối hợp với Ban Kỹ thuật TCVN/TC 228 « Du lịch và các dịch vụ liên quan » biên soạn, Tổng cục Tiêu chuẩn đo lường chất lượng đề nghị, Bộ Khoa học và Công Nghệ công bố.
- Căn cứ Luật Xây Dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội.
- Căn cứ Thông tư số: 12/2016/TT-BXD, ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;
- Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn quy phạm và quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng được phép áp dụng.
- Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 03/04/2008 của Bộ xây dựng về việc ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng" kèm theo QCXDVN01: 2008/BXD;
- Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

- Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 06 năm 2016 của Bộ Xây dựng “Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù”;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP, ngày 06/05/2015 của Chính phủ về lập, thẩm định và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Quyết định Thủ tướng chính phủ số:495/QĐ-TTg phê duyệt điều chỉnh QH chung xây dựng thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó định hướng tiếp tục đầu tư nâng cấp các khu du lịch ven biển phía Đông Nam thành phố Quy Nhơn, liên kết không gian du lịch-ven biển tỉnh Phú Yên tạo thành chuỗi du lịch biển hấp dẫn Quy Nhơn - Sông cầu; đối với khu vực sườn Đông núi Vũng Chua phát triển các khu du lịch, đô thị nghỉ dưỡng hướng ra biển;
- Căn cứ vào Quyết định số: 1976/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 , về việc Quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch điều chỉnh 1/2.000 các điểm Du lịch - Dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn - Sông cầu, TP. Quy Nhơn.

1.5. Các cơ sở bản đồ

- Căn cứ vào bản Đồ phân khu 1/2000 QH tuyến QN-SC và bản đồ sơ đồ vị trí khu đất.
- Ghi chú: ranh giới khu đất được đo theo phương pháp đo toàn đạc, hệ tọa độ VN 2000, hệ cao độ quốc gia

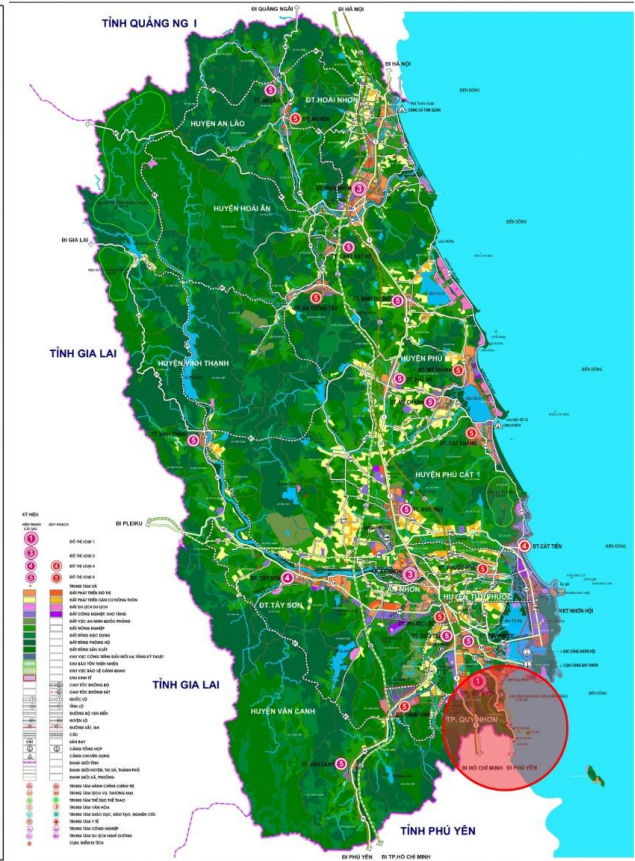
II. ĐẶC ĐIỂM HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT XÂY DỰNG

2.1. Vị trí và giới hạn khu đất

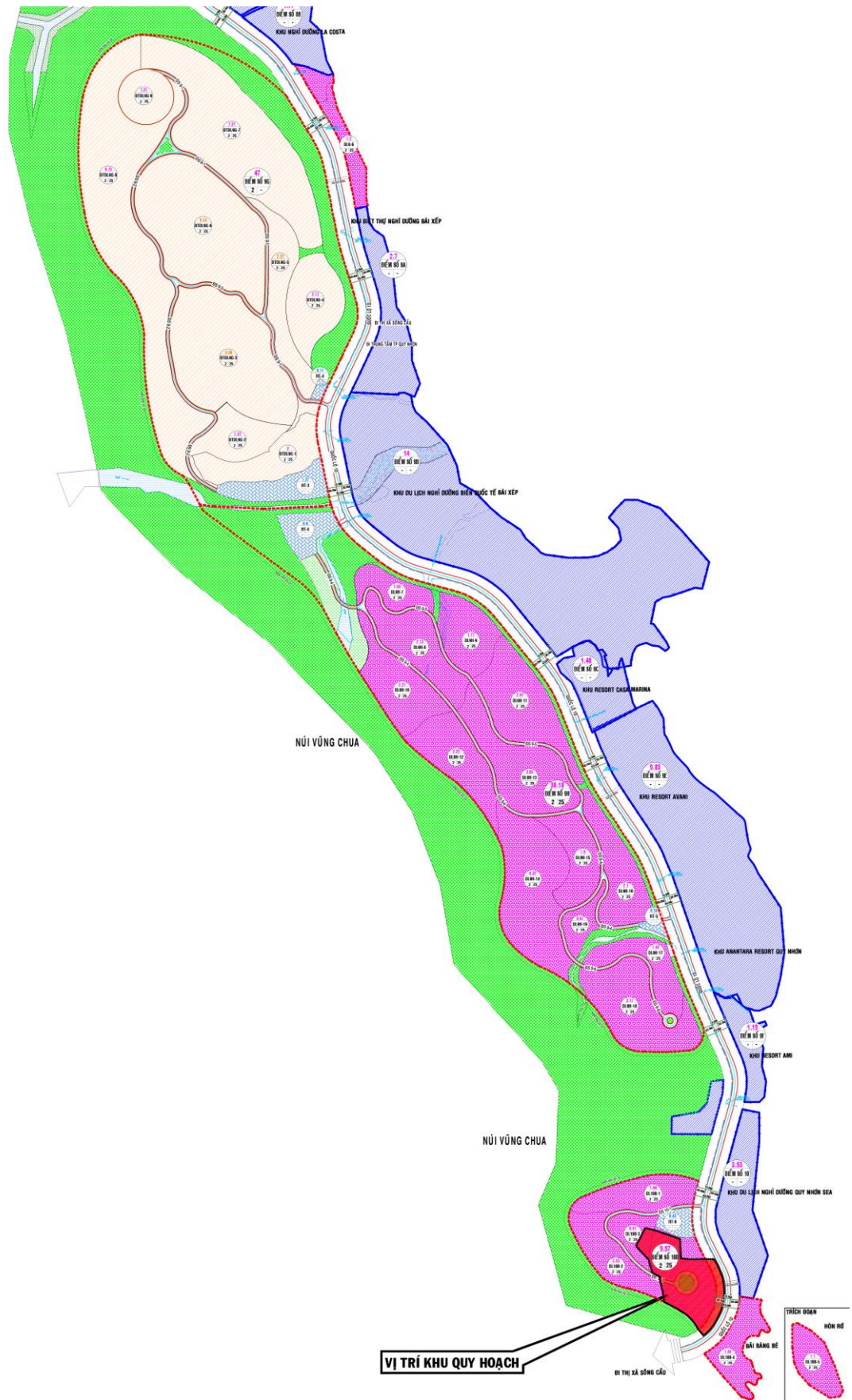
Dự án được xây dựng tại quốc lộ 1D Phường Ghềnh Ráng, Tp. Quy Nhơn. Vị trí khu vực nằm trong Khu vực điểm 10B có tên : Khu đô thị, du lịch nghỉ dưỡng.

Khu đất quy hoạch có giới cận sau:

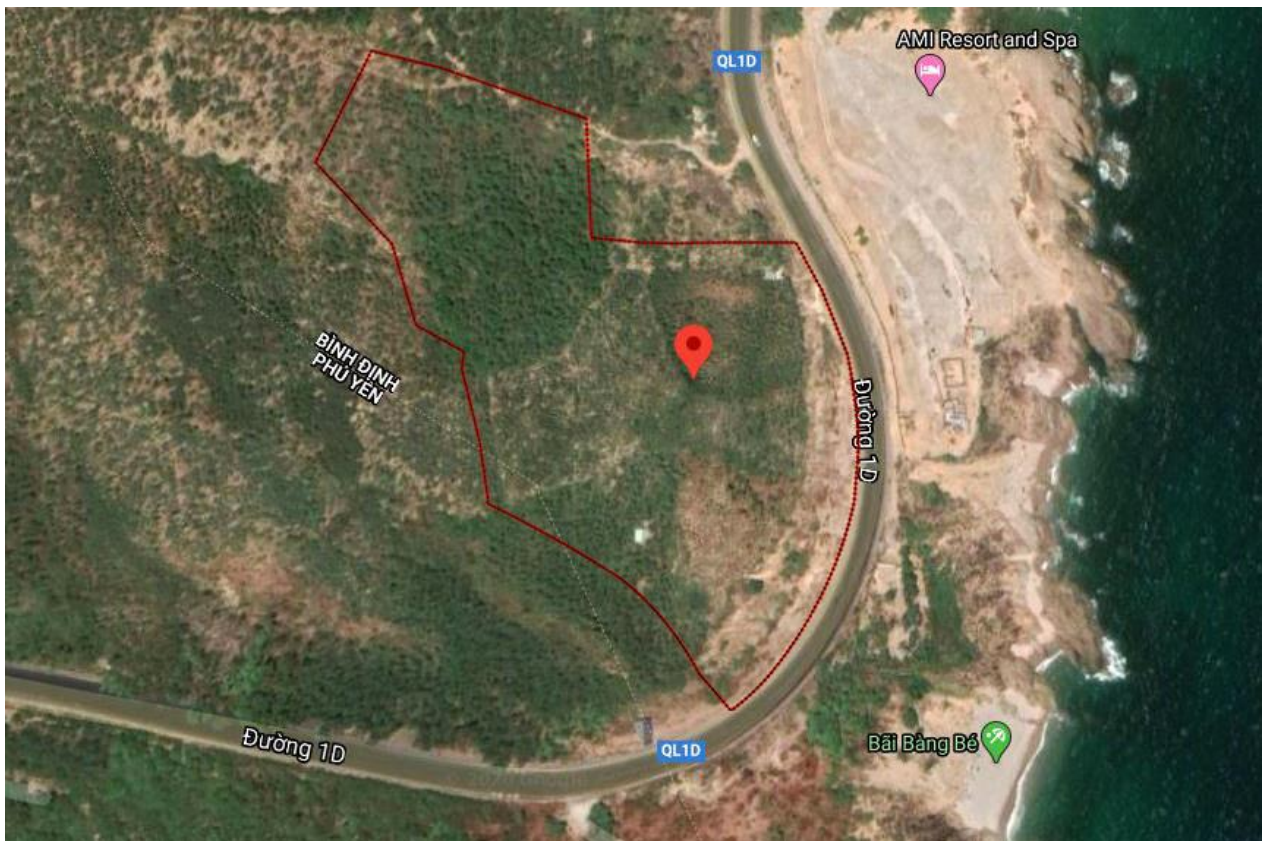
- **Phía Bắc giáp:** Khu cây xanh, đất trống
- **Phía Đông giáp:** Giáp Quốc lộ 1D, Biển Đông
- **Phía Tây giáp:** Giáp địa phận tỉnh Phú Yên
- **Phía Nam giáp:** Giáp Quốc lộ 1D, giáp địa phận tỉnh Phú Yên



Hình 1. Vị trí tỉnh Bình Định
 Hình 2. Vị trí khu đất nằm trong tỉnh Bình Định



Hình 3. Vị trí khu đất nằm trong quy hoạch 1/2.000 các điểm du lịch – dịch vụ dọc tuyến đường Quy Nhơn – Sông Cầu



Hình 4. Ranh giới khu đất từ bản đồ vệ tinh

2.2. Hiện trạng khu đất xây dựng

Hiện trạng khu vực là đất trống, không có công trình xây dựng hiện hữu. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật chưa hoàn thiện.

2.2.1 Khí hậu:

Bình Định có tính chất nhiệt đới ẩm, gió mùa, thích hợp cho cây trồng nhiệt đới. Nhiệt độ không khí trung bình năm: ở khu vực miền núi biến đổi 20,1 - 26,1°C; tại vùng duyên hải là 27°C. Độ ẩm tuyệt đối trung bình tháng trong năm: tại khu vực miền núi là 22,5 - 27,9% và độ ẩm tương đối 79 - 92%; tại vùng duyên hải độ ẩm tuyệt đối trung bình là 27,9% và độ ẩm tương đối 79%. Tổng lượng mưa trung bình năm là 1.751mm, cực đại là 2.658mm, cực tiểu là 1.131mm. Mùa mưa bắt đầu từ tháng 9 - 12; mùa khô kéo dài từ tháng 01 - 8. Cấu tạo địa chất, địa hình, khí hậu làm cho Bình Định tuy không có đồng bằng rộng lớn nhưng có đồng ruộng phì nhiêu, đa dạng về sản phẩm nông, lâm, ngư ..., nhiều tài nguyên khoáng sản, tiềm năng thủy điện, điện gió và điện mặt trời.

2.2.2 Địa hình:

Địa hình thấp dần từ Tây sang Đông, với độ chênh lệch khá lớn. Các dãy núi chạy theo hướng Bắc - Nam, có sườn dốc đứng. Núi ăn ra sát biển tạo thành các mỏm núi đá dọc theo bờ, vách núi dốc đứng và dưới chân là các dải cát hẹp. Đặc

tính này đã làm cho khu vực trở thành một hệ thống các dãy núi thấp xen lẫn với các cồn cát và đầm phá. Các cồn cát, đụn cát tạo thành một dãy hẹp chạy dọc ven biển với hình dạng và quy mô biến đổi theo thời gian.

2.3. Đánh giá chung

2.3.1 Điểm mạnh:

- Khu đất có bờ biển dài cùng với địa hình phong phú, tạo ra những khu vực đồi cao có tầm nhìn đẹp ra biển.
- Cảnh quan thiên nhiên phong phú cùng với các bãi cát, bãi đá tạo ra các khu vực cảnh quan thiên nhiên tuyệt đẹp
- Khu vực có đặc điểm tự nhiên rất phù hợp với việc tổ chức các khu chức năng du lịch, vui chơi và nghỉ dưỡng.

2.3.2 Điểm yếu:

- Địa hình phức tạp và chưa có hiện trạng hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu đất.

2.3.3 Cơ hội:

- Trở thành khu du lịch phức hợp sinh thái cao cấp, mang lại những không gian vui chơi, nghỉ dưỡng, giải trí thú vị cho người Việt nam cũng như du khách quốc tế.
- Trở thành khu du lịch kết hợp nghỉ dưỡng chất lượng cao với điều kiện sống tốt với tiêu chuẩn quốc tế và phù hợp với môi trường thiên nhiên chung quanh.

2.3.4 Thách thức:

- Cần có mô hình phát triển phù hợp, vừa tôn trọng điều kiện tự nhiên, vừa tạo nên tính hấp dẫn cho khu du lịch.
- Sự cạnh tranh về khu du lịch biển tại địa phương cũng giữa như các vùng trong vùng và khu vực.

III. THÔNG TIN VỀ DỰ ÁN

3.1. Quy mô

- Quy mô diện tích : khoảng 23.486,98 m²
- Dân số dự tính khoảng 332 người, trong đó:
 - + Biệt thự/Bungalow: 83 phòng
 - + Công trình nhà hàng gồm có trong nhà và ngoài trời, phục vụ tối đa được 150 khách lưu trú và khách tới tham quan.

3.2. Tính chất

- Tính chất : Là khu tổ hợp dịch vụ du lịch sinh thái và hiện đại với các khu Biệt thự nghỉ dưỡng, Bungalow theo ý tưởng Satorini (Ý), các dịch vụ du lịch sinh thái vườn rừng, khu nhà hàng, cà phê, bar, các hoạt động thể thao...cùng với đầy đủ các tiện ích và dịch vụ và thương mại phục vụ cho nhu cầu du lịch và giải trí trong và ngoài nước.

- Khu du lịch chú trọng phát triển mảng xanh, các không gian cây xanh, cây xanh bờ biển và các không gian xanh cho các hoạt động ngoài trời.

- Là khu du lịch chú trọng phát triển chất lượng cao, có các giải pháp phù hợp về môi trường và tổ chức không gian cảnh quan tự nhiên.

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan theo quy định: Tổ hợp dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng.

- Phát triển cơ sở vui chơi giải trí như: khu cắm trại, dã ngoại, đi độ, yoga ;

- Tận dụng, phát huy triệt để khung cảnh thiên nhiên tươi đẹp, đồng thời tổ chức xen kẽ các hoạt động nghỉ dưỡng, hội thảo,...

3.3. Các thành phần chức năng

Các hạng mục xây dựng chính bao gồm:

* Khu ở du lịch nghỉ dưỡng

- Khu Bungalow hướng biển
- Khu Biệt thự đồi

* Khu khách sạn Santory

* Khu dịch vụ du lịch

- Trung tâm giải trí
- Khu nhà hàng – cà phê – bar
- Hồ bơi nước ngọt và Bể tắm khoáng....

* Khu cây xanh

- Công viên cây xanh tập trung và các hoa viên nhỏ

- Khu vực đường đi dạo bộ, vườn chim cảnh tự nhiên, ngắm vọng cảnh,...

*** Đường giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

3.4. Đề xuất nhu cầu sử dụng vốn:

- 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: 209.300.555.000 đồng (Hai trăm lẻ chín tỷ, ba trăm triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

- Trong đó Vốn chủ sở hữu: 41.860.111.000 đồng (Giải ngân thực hiện cho 2020) & Vốn vay 167.440.444.000 đồng (giải ngân thực hiện cho 2021).

3.5. Hình thức đầu tư.

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới, chỉnh trang phát triển kinh tế.

3.6. Nguồn gốc sử dụng đất.

- Diện tích đất dự án: 23.486,98 m². Là đất sang nhượng của người dân có giấy tờ viết tay.

3.7. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu 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.

3.8. Thời gian thực hiện dự án: 50 năm

3.9. Tiến độ thực hiện dự án:

+ Quý III/2020- Quý I/2021: Chuẩn bị và hoàn thành các thủ tục về đầu tư, đất đai, xây dựng

+ Quý II/2021: Khởi công xây dựng:

+ Quý IV/2021: Xây dựng hoàn thành, vận hành chạy thử và đi vào hoạt động kinh doanh

3.10. Nhu cầu về lao động:

Bao gồm 90 người lao động

Bảng tổng hợp 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	Công, nhân viên	120	6.000	8.640.000	1.857.600	10.497.600
	Cộng	123	764.000	9.168.000	1.971.120	11.139.120

IV. CÁC CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT HẠ TẦNG XÃ HỘI, HẠ TẦNG KỸ THUẬT

4.1. Chỉ tiêu sử dụng đất

- Đất Xây dựng công trình: 7.317,34 m², chiếm tỷ lệ 36,03%
- Đất Giao thông - Hạ tầng kỹ thuật : 3.022,61 m², chiếm tỷ lệ 12,87 %
- Đất Cây xanh : 13.147,03 m², chiếm tỷ lệ 55,98 %

4.1. Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật

Dựa trên cơ sở quy mô nghiên cứu của khu đất cũng như định hướng quy hoạch chung của toàn khu, áp dụng các chỉ tiêu của Quy chuẩn quy hoạch xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD; nhiệm vụ của đồ án xác định các chỉ tiêu quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật dự kiến như sau :

4.2.1 Chỉ tiêu cấp điện:

Dựa trên quy chuẩn về quy hoạch xây dựng Việt nam, chỉ tiêu tối thiểu theo các đối tượng tiêu thụ điện cụ thể như sau :

Chỉ tiêu cấp điện:

+ Ổ - sinh hoạt : 1500kWh/người.năm.

+ Biệt thự: 5kW/hộ

+ Công trình công cộng, dịch vụ: 0,02÷0,03kW/m² theo diện tích sàn xây dựng.

+ Công viên : 20,0kW/ha.

+ Giao thông : 10,0kW/ha.

4.2.2 Chỉ tiêu cấp nước:

+ Tiêu chuẩn dùng nước ngắn hạn : 80-120 lít / người ngày.

+ Tiêu chuẩn dùng nước dài hạn : 150-200 lít / người ngày.

+ Nước cho các công trình công cộng, dịch vụ: ≥ 2,5 lít/ m² sàn-ngđ

+ Nước phục vụ tưới vườn hoa, công viên : ≥ 3 lít/ m²-ngđ

+ Nước phục vụ tưới rửa đường : $\geq 0,5$ lít/ m²-ngđ

4.2.3 San nền, thoát nước mưa :

- San nền : dốc theo địa hình chung của khu vực

- Thoát nước mưa : Tự chảy và tự thấm qua hố ga tự thấm hoặc bể thu nước mưa để tưới cây.

4.2.4 Chỉ tiêu thoát nước thải, rác thải rắn:

+ Đối với các khách sạn , biệt thự, resort sử dụng hố tự hoại, tự thấm. Đối với các công trình khách sạn có quy mô lớn hơn 100 giường , nước thải phải qua thiết bị xử lý nước thải cục bộ trước khi ra hồ để tưới cây.

+ Rác thải rắn xác định chỉ tiêu: 1,5 kg/ người-ngđ

V. QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

5.1. Nguyên tắc quy hoạch

Tuân thủ các tiêu chuẩn và quy phạm xây dựng đô thị, đảm bảo các thông số kỹ thuật tính toán hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cây xanh... nhằm tạo nên một tổng thể kiến trúc hài hoà và thẩm mỹ.

Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, nối kết với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

Đảm bảo yêu cầu các dịch vụ kỹ thuật công trình như chỗ đậu xe, phòng chống cháy nổ, thuận tiện cho việc chữa cháy và đảm bảo vệ sinh môi trường.

Kiến trúc và mặt đứng công trình có bố cục và màu sắc phù hợp toàn khu, nhằm đảm bảo yêu cầu mỹ quan.

5.2. Quy hoạch sử dụng đất

- Tổng diện tích đất : 23.486,98 m²

- Diện tích xây dựng: 5.026,05 m²

- Diện tích sàn xây dựng: 5.772,13 m²

- Tầng cao tối đa: 2 tầng.

- Mật độ xây dựng : 21,40 %.

- Hệ số sử dụng đất: 0.25 lần

- Chiều cao tối đa công trình và khoảng lùi theo quy định.

CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN TRONG KHU ĐẤT			
1	Diện tích khu đất	23.486,98	m ²
2	Diện tích xây dựng	5.026,05	m ²
3	Diện tích sàn xây dựng	5.772,13	m ²

4	Mật độ xây dựng tối đa	21,40	%
5	Hệ số sử dụng đất tối đa	0,25	lần
6	Tầng cao tối đa	2,00	tầng

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI			
STT	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	7.317,34	31,15
I	Khu ở du lịch nghỉ dưỡng	3.385,39	14,41
II	Khu biệt thự trên đồi	1.256,58	5,35
III	Khu khách sạn Santory	1.492,16	6,35
IV	Khu dịch vụ du lịch	1.090,30	4,64
V	Khu phụ trợ	92,91	0,40
B	CÂY XANH CẢNH QUAN	13.147,03	55,98
C	GIAO THÔNG NỘI BỘ	3.022,61	12,87
TỔNG CỘNG		23.486,98	100,00

BẢNG THỐNG KÊ CHỈ TIÊU QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT, KINH TẾ KỸ THUẬT CÁC HẠNG MỤC CÔNG TRÌNH

STT	Hạng mục	Ký hiệu	Diện tích (m2)	Diện tích xây dựng (m2)	Diện tích sàn xây dựng (m²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao (tầng)	Số căn	Tỷ lệ (%)	Hệ số SDD
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH		7.317,34	4.368,70	5.114,78	59,70	1->2	83	31,15	0,70
I	Khu ở du lịch nghỉ dưỡng		3.385,39	1.696,00	1.696,00	50,10	1	43	14,41	0,50
1	Bungalow hướng biển B1	B1	407,17	150,00	150,00	36,84	1	5	1,73	0,37
2	Bungalow hướng biển B2	B2	1.361,67	510,00	510,00	37,45	1	17	5,80	0,37
3	Bungalow hướng biển B3	B3	925,34	300,00	300,00	32,42	1	10	3,94	0,32
4	Bungalow hướng biển B4	B4	691,21	280,00	280,00	40,51	1	7	2,94	0,41
II	Khu biệt thự trên đồi	BT	1.256,58	456,00	456,00	36,29	1	4	5,35	0,36

III	Khu khách sạn Santory	ST	1.492,16	1.492,16	2.238,24	100	2	40	6,35	1,50
IV	Khu dịch vụ du lịch	DV	1.090,30	631,63	631,63	58	1		4,64	0,58
1	Khu đón tiếp - điều hành	DV1	61,16	61,16	61,16	100	1		0,26	1,00
2	Khu dịch vụ hỗn hợp	DV2	1.029,14	570,47	570,47	55	1		4,38	0,55
V	Khu phụ trợ	PT	92,91	92,91	92,91	100			0,40	1,00
1	Xử lý nước thải	PT1	46,55	46,55	46,55	100	1		0,20	1,00
2	Nhà kho	PT2	46,36	46,36	46,36	100	1		0,20	1,00
B	CÂY XANH CẢNH QUAN	CX	13.147,03	657	657	5,00			55,98	0,05
C	GIAO THÔNG NỘI BỘ		3.022,61						12,87	-
1	Bãi đậu xe	GT	410,08						2,01	-
2	Giao thông nội bộ		2.612,53						11,12	-
TỔNG CỘNG			23.486,98	5.026,05	5.772,13	21,40	1->2	83	100	0,25



Hình 5. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất

VI. QUY HOẠCH TỔ CHỨC KHÔNG GIAN KIẾN TRÚC CẢNH QUAN



Hình 6. Phối cảnh toàn khu của dự án

6.1. Các hạng mục chính của dự án

6.1.1. Khu ở du lịch nghỉ dưỡng

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 đắm 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. Chọn vị trí có phong cảnh đẹp, đất bằng phẳng, có khoảng sân rộng để tổ chức các hoạt động vui chơi, giải trí ngoài trời theo nhóm hoặc cắm trại qua đêm cho du khách. Bao gồm các khối biệt thự và bungalow. Khu biệt thự, bungalow gần khu đón tiếp trung tâm để khách có thể đi bộ 3-5 phút. Nếu xa hơn, khách sạn sẽ bố trí xe điện đến tận nơi. Bố cục hình khối các biệt thự và bungalow thấp tầng bao gồm : bố cục theo dạng tuyến, bố cục theo dạng cụm, bố cục theo dạng đồng tâm hình tia và bố cục dạng tự do.

a. Khu Bungalow hướng biển

Bungalow trong khu dự án chỉ xây dựng một tầng, tổng diện tích là 1.221,59 m². Dự án gồm 38 căn Bungalow, mỗi căn 1-2 phòng với diện tích trung bình 30-40m²/căn, hình thức kiến trúc độc đáo và thú vị giúp khách du lịch có thể có những trải nghiệm mới mẻ và riêng tư.

Một số yêu cầu khi thiết kế nội thất: Màu sắc nhẹ nhàng, trang nhã, đơn giản, mộc mạc, tinh tế. Không gian nội thất thông thoáng, ít vách ngăn cố định



Hình 7. Hình minh họa khu nhà ở Bungalow hướng biển

b. Khu Biệt thự trên đồi

Dự án sẽ cung cấp 4 căn Biệt thự trên đồi, mỗi căn 2 phòng với diện tích trung bình 114 m²/căn, hình thức kiến trúc độc đáo và thú vị giúp khách du lịch có thể có những trải nghiệm mới mẻ và riêng tư. Khu vực này phải phong cách để tạo ra sự riêng tư và cá tính, thường có nhiều khối nhà độc lập được quy hoạch trong không gian tách biệt với các không gian khác. Công trình che phủ bởi các loại cây trồng giữ lại từ hiện trạng hay trồng xen vào để tách biệt và che chắn cho hoạt động bên trong từng khuôn viên lưu trú.



Hình 8. Hình minh họa khu nhà ở Bungalow hướng biển

6.1.2. Khu khách sạn - Santory

Đây là chức năng đất ở phục vụ cho nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng, các cư dân sống trong khu chức năng ở này thường không phải là thường trú và không hình thành các đơn vị ở với các nhu cầu về trường học, nhà trẻ như các khu ở đô thị.

Các loại công trình trong khu chức năng ở du lịch nghỉ dưỡng là các mô hình biệt thự nghỉ dưỡng thấp tầng, một số công trình nhà ở kết hợp chức năng thương mại dịch vụ phục vụ cho du lịch.



Hình 9. Hình minh họa khu khách sạn - Santory

6.1.3. Khu dịch vụ du lịch

Là công trình phục vụ du lịch bố trí giáp khu vực bờ biển và trên đồi. Đây là các khu đất bố trí các tiện ích du lịch khác như khu spa, khu giải trí trong resort và các nhà hàng

Đây là tổ hợp công trình vui chơi giải trí dành cho du khách và cả người dân khu vực với các khu nhà hàng ẩm thực, câu lạc bộ giải trí....khu chức năng các công trình tiện ích công cộng và dịch vụ đô thị phục vụ cho nhu cầu chăm sóc sức khỏe, nghỉ ngơi và giải trí của người dân và du khách.

a. Khu nhà hàng, Cà phê, Spa

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. Dự án triển khai xây dựng nhà hàng và quán cà phê trên diện tích 209,74 m² sàn, quy mô xây dựng 1 tầng. Bên cạnh đó nhà hàng sẽ được xây dựng ngoài trời, theo đó sẽ cung cấp cho du khách nhiều món ăn đồ uống đa dạng để khách hàng lựa chọn và thưởng thức.

Không gian nhà hàng chính được chia nhỏ để tạo ra nhiều hơn các không gian riêng tư và đa dạng hơn các lựa chọn. Các không gian được thiết kế để đáp ứng cho nhiều loại thực khách khác nhau. Thu hút khách hàng nhờ sự nhộn nhịp và sang trọng, đòi hỏi không gian phải được thiết kế linh hoạt. Kết hợp với quầy bar và cafe thành khu một vực riêng.



Hình 10. Hình minh họa khu cà phê, nhà hàng

Bố trí ánh sáng cho các không gian công cộng như nhà hàng, khu vực bar phải tạo ra được không gian riêng tư, bắt mắt. Ưu tiên sử dụng những ánh sáng

thấp, gián tiếp như ánh sáng phản quang phát ra qua lớp kính hơn là ánh sáng chiếu từ trên xuống; không gian trở nên hấp dẫn hơn, có nhiều tính huyền ảo hơn.

b. Khu hồ bơi

Hồ bơi sẽ được xây dựng thành các hồ bơi lớn và hồ bơi nhỏ với tổng diện tích 221,79m². Hệ thống xử lý nước của bể bơi là một tổ hợp các thiết bị bể bơi được vận hành tuần hoàn và liên tục. Luôn đảm bảo nước trong bể bơi được giữ vệ sinh. Bao gồm: Bình lọc cát bể bơi, bình lọc giấy bể bơi, máy bơm bể bơi, hệ thống đường ống dẫn... Bể bơi sẽ là không gian vui chơi thư giãn giúp du khách lấy lại tinh thần sau những ngày làm việc mệt mỏi.

Thiết kế loại bể bơi giải trí, tắm nắng, ngâm nước, và các môn giải trí dưới nước như: bóng nước, cầu trượt,... Sử dụng các thủ pháp trang trí có hiệu quả cao như ánh sáng phản chiếu từ dưới nước, thác và vòi phun, hệ thống ánh sáng xung quanh khu vực hồ.

Hồ bơi riêng : Những hồ bơi này có diện tích nhỏ, tách biệt, mang tính riêng tư, chỉ phục vụ cho khách nghỉ dưỡng trong mỗi bungalow và villa. Có thể đặt ở vị trí mở ra view nhìn đẹp nhưng vẫn mang tính riêng tư cao.

Sàn quanh hồ bơi có độ rộng tối thiểu là 1,2m; tại những khu vực có bố trí ghế tắm nắng nên rộng hơn, ít nhất là 3,2m. Sàn hồ bơi sử dụng vật liệu chống trượt, hướng dốc vào mương thu nước. Lòng hồ bơi có chiều rộng và sâu tùy theo mục đích sử dụng. Thiết kế thành hồ có vát ở phần đầu sẽ tạo ra mặt nước tràn tạo cảm giác nước mênh mông không có điểm kết thúc.

Khu Spa chủ yếu phục vụ cho khách trong khu ở; vị đặc trưng là cần sự yên tĩnh và riêng tư nên được thiết kế nằm bên trong khu đất. Spa – health tiếp cận trực tiếp khu ở, nằm khá sâu so với khu đón tiếp và biệt lập; có không gian cảnh quan đẹp và tầm nhìn tốt ra sân vườn, không khí trong lành, mát mẻ. Spa có bao gồm khu vực ướt và khô, sự phức hợp thay đổi giữa 2 khu vực này tạo sự thu hút. Các spa nói chung đều có nhiều phòng khách rộng, bể tắm lớn và phòng thay đồ, tủ quần áo, vòi sen,...



Hình 11. Hình minh họa hồ bơi

6.2 . Các phân khu khác

Bên cạnh các phân khu chính như trên, thì dự án còn tiến hành xây dựng một số phân khu như, nhà bảo vệ, cổng vào chính, sân vườn cây xanh...Nhà bảo vệ sẽ xây dựng trên diện tích 9,21m². Nhà kho chứa vật tư 46,36 m² xây công trình cấp 4 công trình tạm 1 tầng. Phần diện tích còn lại sẽ được thiết kế cho trồng cây xanh. Tổ chức trồng các loại cây xanh: Cây tạo dáng, thảm hoa, thảm cỏ, tiểu cảnh ...

Khu đón tiếp nằm ở gần vị trí cổng lối vào. Là khu vực được thiết kế có dấu hiệu lối vào, dễ nhìn thấy và thu hút. Các thành phần thường thấy trong lối vào chính: cổng chào, biểu tượng của khu vực, có yếu tố cảnh quan như cây xanh, tiểu cảnh, hồ nước, hiên đón. Khoảng sân trước cần có lối đi bộ, có điểm chờ xe buýt hoặc xe đưa đón và có chỗ để hành lý cho nhóm khách đông người, có khoảng không gian để khách xuống xe.

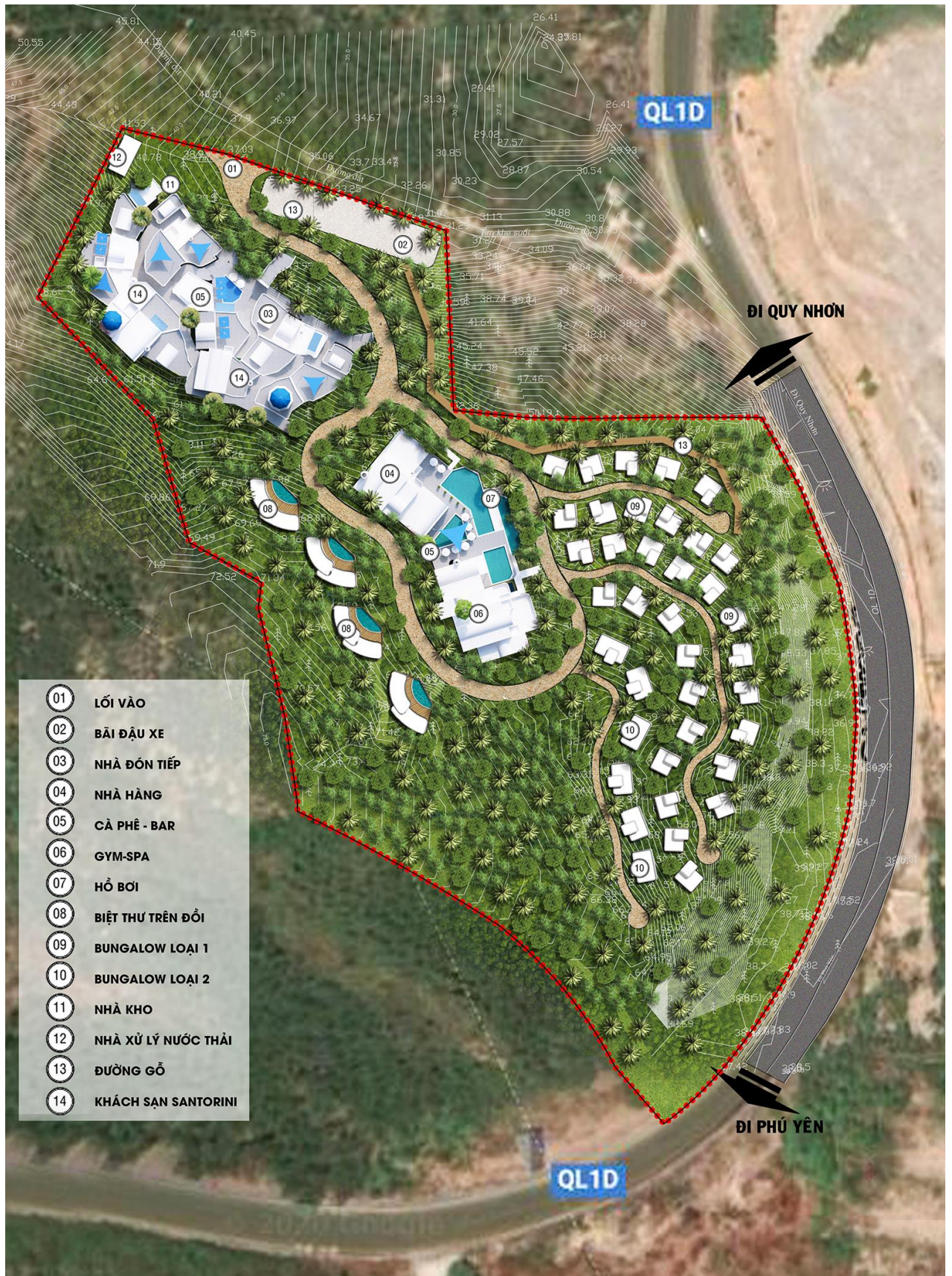
Do đây là khu vực nghỉ dưỡng du lịch, đề xuất bố trí một công viên chuyên đề nước nằm tại phía Tây khu đất, giáp khu vực bãi biển. Nơi đây sẽ diễn ra các trò chơi dưới nước, trò chơi ngoài trời và trong nhà cho mọi lứa tuổi, góp phần tạo sự thu hút cho du khách trong và ngoài nước đến với Bình Định cũng như phục vụ nhu cầu giải trí đa dạng cho người dân.



Hình 12. Hình ảnh ý tưởng cổng – cây xanh



Hình 13. Hình ảnh ý tưởng đường gỗ đi bộ ngắm cảnh



Hình 14. Mặt bằng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

VII. QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật đất, quy hoạch Giao thông

- San nền: Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.
- Hệ thống giao thông: thực hiện đường nội bộ dự án.
- Hệ thống đường giao thông nội bộ lõi đi bộ. Đường giao thông bao gồm đường lát đá và gạch cỏ chiều rộng từ 2-3 m

7.2. Quy hoạch cấp thoát nước và vệ sinh môi trường (VSMT)

- Cấp nước: Tiến hành xin nguồn cấp 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.

- 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 của huyện hoặc bãi rác của tỉnh đã được quy hoạch.

- Đặc biệt dự án sẽ hướng tới yếu tố con người trong vấn đề VSMT 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.

7.3. Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng

- Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện:
+ Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV, bắt điện kinh doanh 3 pha kéo từ trạm biến áp 22kw đến vị trí công trình đi dọc theo tuyến đường dây hiện trạng đường bê tông, tổng chiều dài 500m, kết hợp máy cấp điện dự phòng và các thiết bị an toàn khác về điện.

+ 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.

- Hệ thống điều hòa trung tâm: Hệ thống tập trung thích hợp cho từng loại phòng. Và khu Bungalow 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.

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

7.4. Quy hoạch khác

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

VIII. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

8.1 Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 20%, vốn vay 80%. Chủ đầu tư sẽ thu xếp với các ngân hàng thương mại để vay dài hạn. Lãi suất cho vay các ngân hàng thương mại theo lãi suất hiện hành.

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập dựa theo quyết định về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình của Bộ Xây dựng; giá thiết bị dựa trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

Nội dung tổng mức đầu tư

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

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

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 5% chi phí xây lắp, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng và chi phí khác.

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

1.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án: **209.300.555.000 đồng.**

(Hai trăm lẻ chín tỷ, ba trăm triệu, năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (20%) : 41.860.111.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (80%) : 167.440.444.000 đồng.

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

Doanh thu từ lưu trú

Doanh thu từ nhà hàng

Doanh thu từ coffe

Doanh thu từ Spa

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

1.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	5%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí nguyên vật liệu	30%	Doanh thu
5	Chi phí quản lý vận hành	5%	Doanh thu
6	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
7	Chi phí lương	""	Bảng lương

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
Chế độ thuế		%	
1	Thuế TNDN	20	

1.4. Phương án vay.

- Số tiền : **167.440.444.000 đồng.**
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc			
1	Thời hạn trả nợ vay	10	năm
2	Lãi suất vay cố định	10%	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	15%	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	9,4%	/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 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

1.5. Các thông số tài chính của dự án

1.5.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

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 **26,8 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 141% trả được nợ.

1.5.2. 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.

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

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 10,30 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được

đảm bảo bằng 10,30 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, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 6 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

Số tháng = Số vốn đầu tư còn phải thu hồi/thu nhập bình quân năm có dư.

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

1.5.3. 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 $PIp = 2,17$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,17 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 (Tp) (hệ số chiết khấu 9,4%).

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

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

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **8 năm 3 tháng** kể từ ngày hoạt động.

1.5.4. 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.
 - CFt : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.
- Hệ số chiết khấu mong muốn 9,4%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 245.015.645.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá

trị đầu tư qui về hiện giá thuần **245.015.645.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

1.5.5. 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 = 15,043% > 9,4%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

IX. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG VỀ MÔI TRƯỜNG

9.1. Hiện trạng môi trường

Tham khảo kết quả phân tích các mẫu môi trường từ các dự án thuộc khu du lịch dọc tuyến ven biển cho thấy hiện trạng môi trường ở đây hầu như còn khá tốt và phù hợp cho việc phát triển một tổng thể vùng du lịch đồng bộ.

*** Môi trường không khí:**

Khu vực hiện tại là khu đồi núi và nằm độc lập, xung quanh chưa có loại hình công nghiệp nào gây ô nhiễm môi trường không khí, với môi trường không khí rất trong lành là điều kiện thuận lợi để xây dựng khu nghỉ dưỡng.

*** Môi trường mặt nước:**

Nguồn nước mặt: điều kiện thổ nhưỡng khu vực cho phép nguồn nước mặt tự nhiên sử dụng thích hợp) cho các hoạt động của dự án.

*** Môi trường sinh thái cảnh quan:**

Khu vực nghiên cứu cận với biển sẽ đem lại giá trị rất quý giá để tạo lập cảnh quan không gian cho dự án, giải quyết thoát nước và tạo điều kiện cải thiện môi trường.

9.2. Đánh giá tác động môi trường và biện pháp giảm thiểu tác động môi trường dự án.

9.2.1. Trong giai đoạn xây dựng:

Dự báo tác động môi trường trong giai đoạn xây dựng dự án:

- Bụi sinh ra trong quá trình san ủi, đào đất bị gió cuốn lên gây ô nhiễm không khí.

- Tiếng ồn rung do các phương tiện giao thông vận tải và thi công cơ giới gây ra trong quá trình thi công.

- Nước mưa chảy tràn qua khu vực trong thời gian thi công vào mùa mưa cuốn theo đất cát, xi măng và các loại rác sinh hoạt gây ô nhiễm nguồn nước trong khu vực.

- Chất thải rắn (như gạch vỡ, bao bì xi măng, sắt thép vụn...)

- Nước, rác thải sinh hoạt của công nhân trong quá trình thi công dự án.

- Các tác động khác:

Việc thay đổi diện tích đất sử dụng hiện nay làm thay đổi thảm thực vật che phủ mặt đất, dẫn đến việc thay đổi cục bộ do thay đổi khí hậu trong khu vực.

Tuy nhiên, các tác động tiêu cực trên chỉ mang tính tạm thời vì tác động này sẽ không còn khi kết thúc xây dựng.

Biện pháp giảm thiểu tác động môi trường áp dụng: Quá trình thi công khu vực dự án, Chủ đầu tư cần quan tâm tới các biện pháp hữu hiệu để hạn chế các tác động có hại tới môi trường như:

- Áp dụng các biện pháp thi công tiên tiến, cơ giới hoá các thao tác quá trình thi công để đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường, sử dụng phương tiện máy móc thi công đã qua kiểm định.

- Tuân thủ luật bảo hộ lao động, tổ chức học tập, kiểm tra nội quy an toàn lao động.

- Yêu cầu các phương tiện vận chuyển không hoạt động trong giờ nghỉ của người dân xung quanh (từ 20h đêm đến 6 giờ sáng).

- Các xe tải chở vật liệu xây dựng phải được phủ kín bạt, thùng xe đóng kín, không chở vật liệu vượt quá quy định.

- Xây dựng các nhà vệ sinh tạm thời phục vụ công nhân trên công trường xây dựng.

- Đối với rác thải sinh hoạt: CTR sinh hoạt sẽ được tập trung tại một khu vực quy định và chủ dự án sẽ hợp đồng với đơn vị thu gom rác đưa đến bãi rác của khu vực để xử lý theo quy định.

- Đối với rác thải xây dựng: Các chất thải sẽ được tập trung một chỗ, phân loại ra thành từng nhóm để xử lý như sau:

+ Xà bần sẽ được xúc đem đi san lấp mặt bằng.

+ Các loại cốp pha bằng gỗ sẽ được đem đi bán để làm nguyên liệu đốt.

+ Các loại sắt, thép, giây, thùng nhựa sẽ được thu gom và đem bán cho các cơ sở thu mua phế liệu.

9.2.2. Giai đoạn hoạt động của dự án:

* Không chế ô nhiễm không khí:

Xử lý bụi và khí thải: Do tính chất của quá trình hoạt động của dự án chỉ phát sinh ra một số khí thải: bụi, khí thải từ khu vực nhà bếp, mùi hôi tại khu vực tập trung rác thải với mức độ không lớn, khu vực thoáng, rộng nên không ảnh hưởng nhiều đến môi trường xung quanh. Tuy nhiên, để góp phần không chế ô nhiễm

môi trường không khí do các hoạt động tại dự án, chúng tôi sẽ áp dụng một số biện pháp sau:

- Thường xuyên quét dọn và phun ẩm đường đi khu vực dự án (nhất là những ngày nóng), hạn chế bụi phát sinh khi gió lớn.

- Thường xuyên vận chuyển rác thải, không để tồn đọng lâu ngày làm phát sinh mùi hôi và dịch bệnh.

- Lắp đặt hệ thống hút khói thải tự khu vực chế biến thức ăn.

- Bố trí cây xanh trong khu vực dự án.

* Không chế ô nhiễm nguồn nước:

- Nước thải sinh hoạt: được xử lý qua bể tự hoạt 03 ngăn

- Phương pháp thu gom xử lý nước thải sản xuất (nhà hàng, nhà bếp):

Toàn bộ nước thải từ các công trình dự án sẽ được xử lý cục bộ và được thu gom vào tuyến cống thoát nước dẫn về trạm xử lý nước thải để xử lý đạt chuẩn trước khi thải ra môi trường. Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa để phù hợp với việc quản lý nước thải dự án.

* Không chế các chất thải rắn:

- Đối với CTR sinh hoạt: Trong khu vực dự án bố trí thùng rác để thu gom rác thải sinh hoạt và định kỳ cuối ngày được đưa về nơi tập trung theo quy định để vận chuyển về nơi xử lý.

- Đối với CTR nguy hại: bố trí các thùng lưu chứa. Thuê đơn vị có chức năng thu gom vận chuyển xử lý theo quy định.

* Phòng ngừa khả năng cháy nổ, an toàn lao động

- Đề phòng ngừa khả năng cháy nổ, đảm bảo toàn lao động, chủ dự án thực hiện nghiêm túc các quy định về PCCC. Trong quá trình hoạt động, các thiết bị được kiểm tra thường xuyên: các nội quy quy trình vận hành, thiết bị được niêm yết đầy đủ, đúng hướng dẫn.

- Trang bị đủ các thiết bị chữa cháy theo quy định. Huấn luyện nhân viên các biện pháp xử lý trong trường hợp có sự cố xảy ra, theo đúng nguyên tắc an toàn lao động.

* Môi trường kinh tế - xã hội

Các tác động kinh tế - xã hội của dự án khi đi vào hoạt động hầu hết là các tác động tích cực:

Góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Quy Nhơn nói riêng và của tỉnh Bình Định nói chung;

Quy hoạch sử dụng hợp lý làm tăng giá trị tài nguyên thiên nhiên cũng như tăng giá trị sử dụng đất trong vùng;

Mở rộng mạng lưới du lịch của tỉnh, nhất là mạng lưới du lịch nghỉ dưỡng cao cấp với các loại hình vui chơi giải trí phong phú và đa dạng;

Góp phần giải quyết công việc làm cho người dân địa phương và vùng lân cận. Tạo ra nguồn thu ngân sách cho nhà nước.

Kế hoạch báo cáo quan trắc, giám sát môi trường định kỳ:

* Môi trường không khí

- Vị trí lấy mẫu: ống khói từ khu vực nhà bếp.

- Chỉ tiêu: bụi tổng, co, NO₂, SO₂.

- Tần xuất lấy mẫu: 06 tháng/ lần.

* Môi trường nước

- Đối với nước thải:

+ Vị trí lấy mẫu: Sau hệ thống xử lý nước thải.

+ Chỉ tiêu: pH, TSS, pts, Nts, BOD₅, COD, Coliform.

+ Tần xuất lấy mẫu: 06 tháng/ lần.

- Đối với nước biển ven bờ:

+ Vị trí lấy mẫu: khu vực nước biển ven bờ (phía Tây của dự án).

+ Chỉ tiêu: pH, DO, NH₄, TSS, PO₄³⁻, Coliform.

+ Tần xuất lấy mẫu: 06 tháng/ lần.

X. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG, HIỆU QUẢ KINH TẾ - XÃ HỘI, AN NINH - QUỐC PHÒNG CỦA DỰ ÁN

10.1. Mục tiêu của dự án

- Dự án nhằm tạo ra một không gian vui chơi giải trí mạo hiểm ngoài trời theo chuyên đề và điểm du lịch xanh kết hợp với tham quan du lịch nghỉ dưỡng hệ sinh thái vườn rừng.

- Xét về sự cần thiết đầu tư và hiệu quả kinh tế-xã hội: Dự án được triển khai sẽ góp phần nâng cao chất lượng hạ tầng và sản phẩm dịch vụ du lịch, cải thiện thay đổi môi trường sinh thái cảnh quan Núi Vũng Chua, hành lang tuyến du lịch Quy Nhơn - Sông cầu sẽ được mở rộng phát triển lân cận khu trung tâm TP. Quy Nhơn tầm nhìn đến 2035, thúc đẩy quá trình đô thị hóa, phát triển dịch vụ - du lịch và phát triển kinh tế xã hội của thành phố Quy Nhơn ...

- Bên cạnh đó dự án hình thành sẽ góp phần thúc đẩy kinh tế địa phương, tạo ra công ăn việc làm cho người dân - nguồn nhân lực dồi dào từ sinh viên các

trường TC-CD và Đại học khu vực TP. Quy Nhơn và trong tỉnh đồng thời sau khi dự án đi vào hoạt động sẽ đóng góp ngân sách cho tỉnh nhà.

- Dự án sẽ được thiết kế với không gian kiến trúc xanh phong cách thân thiện thiên nhiên, ngoài việc tạo ra cảnh quan đẹp, tăng mỹ quan cho đô thị, nơi đây sẽ là điểm du lịch sinh thái chuẩn xanh gần gũi cộng đồng, tất cả những công tác vệ sinh môi trường đảm bảo tiêu chuẩn chặt chẽ nhất trước khi đi ra môi trường tự nhiên, đảm bảo yếu tố phát triển bền vững, hài hòa với thiên nhiên.

10.2. Đánh giá sự tác động của dự án với phát triển kinh tế - xã hội

- Góp phần tạo thêm diện mạo mới cho khu đô thị mới, phát triển hợp lý, hài hòa với không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng hiệu quả, đảm bảo sự phát triển lâu dài, bền vững cho P.Ghềnh Ráng, Tp. Quy Nhơn nói riêng, tỉnh Bình Định nói chung.

- Giải quyết việc làm cho người lao động: Dự án tạo việc làm cho hơn 90 lao động. Có chế độ khen thưởng, kỷ luật rõ ràng và kịp thời nhằm đảm bảo an toàn trong hoạt động kinh doanh dịch vụ và khuyến khích nâng cao hiệu quả lao động; đảm bảo quyền lợi của người lao động và người sử dụng lao động theo đúng quy định của Luật lao động và Luật Bảo hiểm xã hội.

- Thúc đẩy các ngành liên quan cùng phát triển như du lịch, thông tin liên lạc, tài chính và các dịch vụ khác... Mức đóng góp của dự án cho nền kinh tế quốc dân không những trực tiếp từ dự án mà còn từ các lĩnh vực liên quan khác như làm tăng giá trị sản phẩm dịch vụ và đa dạng hóa sản phẩm của nền kinh tế. Ổn định tình hình kinh tế - xã hội ở địa phương, tăng tỷ trọng ngành du lịch, góp phần phát triển các sản phẩm du lịch của tỉnh Bình Định.

- Mang lại nguồn thu cho hộ kinh doanh.

- Tăng nguồn thu ngân sách địa phương có dự án đầu tư, tăng thu nhập cho doanh nghiệp.

10.3. Đánh giá tác động của dự án tới an ninh - quốc phòng:

- Có đánh giá sơ bộ về ảnh hưởng dự án về đảm bảo quốc phòng, an ninh, giữ gìn biên giới, lãnh thổ và hải đảo (nếu có).

- Ý kiến của cơ quan quản lý chuyên môn về ảnh hưởng của dự án tới quốc phòng, an ninh (nếu có).

XI. ĐỀ XUẤT ƯU ĐÃI, HỖ TRỢ ĐẦU TƯ (Ghi rõ cơ sở pháp lý của đề xuất ưu đãi đầu tư)

CÔNG TY TNHH LONG HILL QUY NHƠN kiến nghị xin được hưởng chính sách vay vốn ưu đãi hỗ trợ lãi suất, và được hưởng chính sách ưu đãi đầu tư theo qui định của chính phủ.

11.1. Ưu đãi về thuế thu nhập doanh nghiệp

- Luật đầu tư số 67/2014/QH13;
- Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;
- 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.

11.2. Ưu đãi về thuế nhập khẩu

- Luật đầu tư số 67/2014/QH13;
- Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;
- Căn cứ Nghị định số 134/2016/NĐ-CP ngày 13/8/2016 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu;

11.3. Ưu đãi về miễn, giảm tiền thuê đất, tiền sử dụng đất, thuế sử dụng đất.

- Luật đầu tư số 67/2014/QH13;
- Nghị định số 118/2015/NĐ-CP ngày 12/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật đầu tư;
- Căn cứ Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

11.4. Đề xuất hỗ trợ đầu tư (nếu có)

Hưởng ưu đãi tính tiền thuê đất và trả tiền sử dụng đất đất một lần.

XII. NHÀ ĐẦU TƯ CAM KẾT

12.1 Về tính chính xác của nội dung của hồ sơ đầu tư.

12.2 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật Việt Nam và các quy định của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

Quy Nhơn, ngày tháng .. năm 2020

Nhà đầu tư

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

ĐVT: 1000 VNĐ

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

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
	Xây dựng	23.486,98				m²		78.732.017	7.873.202	86.605.219
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	7.317,34	5.026,05	5.772,13						
I	Khu ở du lịch nghỉ dưỡng	3.385,39	1.696,00	1.696,00	1	m²				
1	Bungalow hướng biển B1	407,17	150	150	1	m ²	5.680	2.102.478	210.248	2.312.726
2	Bungalow hướng biển B2	1.361,67	510	510	1	m ²	5.680	7.031.169	703.117	7.734.286
3	Bungalow hướng biển B3	925,34	300	300	1	m ²	5.680	4.778.119	477.812	5.255.931
4	Bungalow hướng biển B4	691,21	280	280	1	m ²	5.680	3.569.157	356.916	3.926.073
II	Khu biệt thự trên đồi	1.256,58	456	456	1	m²	8.190	9.355.809	935.581	10.291.390
III	Khu khách sạn Santory	1.492,16	1.492,16	2.238,24	2	m²	8.190	11.109.809	1.110.981	12.220.790
IV	Khu dịch vụ du lịch	1.090,30	631,63	631,63	1	m²				
1	Khu đón tiếp - điều hành	61,16	61,16	61,16	1	m ²	6.820	379.192	37.919	417.111
2	Khu dịch vụ hỗn hợp	1.029,14	570,47	570,47	1	m ²	6.820	6.380.668	638.067	7.018.735

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
V	Khu phụ trợ	92,91	92,91	92,91		m²				
1	Xử lý nước thải	46,55	46,55	46,55	1	m ²	1.550	65.593	6.559	72.153
2	Nhà kho	46,36	46,36	46,36	1	m ²	3.918	165.126	16.513	181.638
B	CÂY XANH CẢNH QUAN	13.147,03	657	657		m²	550	6.573.515	657.352	7.230.867
C	GIAO THÔNG NỘI BỘ	3.022,61				m²				
1	Bãi đậu xe	410,08				m ²	1.150	428.720	42.872	471.592
2	Giao thông nội bộ	2.612,53				m ²	1.750	4.156.298	415.630	4.571.928
	<i>Hệ thống tổng thể</i>									
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống	6.800.000	6.181.818	618.182	6.800.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống	7.200.000	6.545.455	654.545	7.200.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống	8.400.000	7.636.364	763.636	8.400.000
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống	2.500.000	2.272.727	227.273	2.500.000
II	Thiết bị							85.218.182	8.521.818	93.740.000
1	Thiết bị văn phòng					Trọn	5.000.000	4.545.455	454.545	5.000.000

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
						Bộ				
2	Thiết bị nội thất					Trọn Bộ	75.740.000	68.854.545	6.885.455	75.740.000
3	Thiết bị phụ trợ					Trọn Bộ	12.500.000	11.363.636	1.136.364	12.500.000
4	Thiết bị khác					Trọn Bộ	500.000	454.545	45.455	500.000
III	Chi phí quản lý dự án					1,841	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	3.018.425	301.843	3.320.268
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng							6.007.042	600.704	6.607.746
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					0,189	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	310.652	31.065	341.717
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi					0,450	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	737.097	73.710	810.806
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật					1,642	GXDtt * ĐMTL%	1.293.025	129.302	1.422.327
4	Chi phí thiết kế bản					0,903	GXDtt *	711.164	71.116	782.280

TT	Nội dung	Diện tích	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	Tầng cao	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền trước VAT	VAT	Thành tiền sau VAT
	vẽ thi công						ĐMTL%			
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					0,028	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	46.307	4.631	50.938
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi					0,080	(GXDtt+GTBtt) * ĐMTL%	130.723	13.072	143.795
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng					0,155	GXDtt * ĐMTL%	122.299	12.230	134.529
8	Chi phí thẩm tra dự toán công trình					0,151	GXDtt * ĐMTL%	118.932	11.893	130.825
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng					2,096	GXDtt * ĐMTL%	1.650.193	165.019	1.815.213
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị					0,454	GTBtt * ĐMTL%	386.651	38.665	425.316
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường					TT		500.000	50.000	550.000
VII	Chi phí dự phòng					10%		17.297.567	1.729.757	19.027.323
	Tổng cộng							190.273.232	19.027.323	209.300.555

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
	Xây dựng	115.135.240	15	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	-	15	0	0	0	0	0
I	Khu ở du lịch nghỉ dưỡng	-	15	0	0	0	0	0
1	Bungalow hướng biển B1	3.074.598	15	204.973	204.973	204.973	204.973	204.973
2	Bungalow hướng biển B2	10.282.161	15	685.477	685.477	685.477	685.477	685.477
3	Bungalow hướng biển B3	6.987.372	15	465.825	465.825	465.825	465.825	465.825
4	Bungalow hướng biển B4	5.219.424	15	347.962	347.962	347.962	347.962	347.962
II	Khu biệt thự trên đồi	13.681.643	15	912.110	912.110	912.110	912.110	912.110
III	Khu khách sạn Santory	16.246.638	15	1.083.109	1.083.109	1.083.109	1.083.109	1.083.109
IV	Khu dịch vụ du lịch	-	15	0	0	0	0	0
1	Khu đón tiếp - điều hành	554.519	15	36.968	36.968	36.968	36.968	36.968
2	Khu dịch vụ hỗn hợp	9.330.889	15	622.059	622.059	622.059	622.059	622.059
V	Khu phụ trợ	-	15	0	0	0	0	0
1	Xử lý nước thải	95.921	15	6.395	6.395	6.395	6.395	6.395
2	Nhà kho	241.475	15	16.098	16.098	16.098	16.098	16.098
B	CÂY XANH CẢNH QUAN	9.612.903	15	640.860	640.860	640.860	640.860	640.860
C	GIAO THÔNG NỘI BỘ	-	15	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				1	2	3	4	5
1	Bãi đậu xe	626.947	15	41.796	41.796	41.796	41.796	41.796
2	Giao thông nội bộ	6.078.040	15	405.203	405.203	405.203	405.203	405.203
0	Hệ thống tổng thể	-	15	0	0	0	0	0
-	Hệ thống cấp nước	9.040.098	15	602.673	602.673	602.673	602.673	602.673
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	9.571.868	15	638.125	638.125	638.125	638.125	638.125
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	11.167.179	15	744.479	744.479	744.479	744.479	744.479
-	Hệ thống PCCC	3.323.565	15	221.571	221.571	221.571	221.571	221.571
II	Thiết bị	94.165.316	8	11.770.664	11.770.664	11.770.664	11.770.664	11.770.664
1	Thiết bị văn phòng	5.022.686	8	627.836	627.836	627.836	627.836	627.836
2	Thiết bị nội thất	76.083.646	8	9.510.456	9.510.456	9.510.456	9.510.456	9.510.456
3	Thiết bị phụ trợ	12.556.715	8	1.569.589	1.569.589	1.569.589	1.569.589	1.569.589
4	Thiết bị khác	502.269	8	62.784	62.784	62.784	62.784	62.784
Tổng cộng		209.300.555	0	19.446.347	19.446.347	19.446.347	19.446.347	19.446.347

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
	Xây dựng	115.135.240	15	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	-	15	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
I	Khu ở du lịch nghỉ dưỡng	-	15	0	0	0	0	0
1	Bungalow hướng biển B1	3.074.598	15	204.973	204.973	204.973	204.973	204.973
2	Bungalow hướng biển B2	10.282.161	15	685.477	685.477	685.477	685.477	685.477
3	Bungalow hướng biển B3	6.987.372	15	465.825	465.825	465.825	465.825	465.825
4	Bungalow hướng biển B4	5.219.424	15	347.962	347.962	347.962	347.962	347.962
II	Khu biệt thự trên đồi	13.681.643	15	912.110	912.110	912.110	912.110	912.110
III	Khu khách sạn Santory	16.246.638	15	1.083.109	1.083.109	1.083.109	1.083.109	1.083.109
IV	Khu dịch vụ du lịch	-	15	0	0	0	0	0
1	Khu đón tiếp - điều hành	554.519	15	36.968	36.968	36.968	36.968	36.968
2	Khu dịch vụ hỗn hợp	9.330.889	15	622.059	622.059	622.059	622.059	622.059
V	Khu phụ trợ	-	15	0	0	0	0	0
1	Xử lý nước thải	95.921	15	6.395	6.395	6.395	6.395	6.395
2	Nhà kho	241.475	15	16.098	16.098	16.098	16.098	16.098
B	CÂY XANH CẢNH QUAN	9.612.903	15	640.860	640.860	640.860	640.860	640.860
C	GIAO THÔNG NỘI BỘ	-	15	0	0	0	0	0
1	Bãi đậu xe	626.947	15	41.796	41.796	41.796	41.796	41.796
2	Giao thông nội bộ	6.078.040	15	405.203	405.203	405.203	405.203	405.203
0	Hệ thống tổng thể	-	15	0	0	0	0	0
-	Hệ thống cấp nước	9.040.098	15	602.673	602.673	602.673	602.673	602.673

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				6	7	8	9	10
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	9.571.868	15	638.125	638.125	638.125	638.125	638.125
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	11.167.179	15	744.479	744.479	744.479	744.479	744.479
-	Hệ thống PCCC	3.323.565	15	221.571	221.571	221.571	221.571	221.571
II	Thiết bị	94.165.316	8	11.770.664	11.770.664	11.770.664	0	0
1	Thiết bị văn phòng	5.022.686	8	627.836	627.836	627.836	0	0
2	Thiết bị nội thất	76.083.646	8	9.510.456	9.510.456	9.510.456	0	0
3	Thiết bị phụ trợ	12.556.715	8	1.569.589	1.569.589	1.569.589	0	0
4	Thiết bị khác	502.269	8	62.784	62.784	62.784	0	0
Tổng cộng		209.300.555	0	19.446.347	19.446.347	19.446.347	7.675.683	7.675.683

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
	Xây dựng	115.135.240	15	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683
A	ĐẤT XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	-	15	0	0	0	0	0
I	Khu ở du lịch nghỉ dưỡng	-	15	0	0	0	0	0
1	Bungalow hướng biển B1	3.074.598	15	204.973	204.973	204.973	204.973	204.973
2	Bungalow hướng biển B2	10.282.161	15	685.477	685.477	685.477	685.477	685.477
3	Bungalow hướng biển B3	6.987.372	15	465.825	465.825	465.825	465.825	465.825

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
4	Bungalow hướng biển B4	5.219.424	15	347.962	347.962	347.962	347.962	347.962
II	Khu biệt thự trên đồi	13.681.643	15	912.110	912.110	912.110	912.110	912.110
III	Khu khách sạn Santory	16.246.638	15	1.083.109	1.083.109	1.083.109	1.083.109	1.083.109
IV	Khu dịch vụ du lịch	-	15	0	0	0	0	0
1	Khu đón tiếp - điều hành	554.519	15	36.968	36.968	36.968	36.968	36.968
2	Khu dịch vụ hỗn hợp	9.330.889	15	622.059	622.059	622.059	622.059	622.059
V	Khu phụ trợ	-	15	0	0	0	0	0
1	Xử lý nước thải	95.921	15	6.395	6.395	6.395	6.395	6.395
2	Nhà kho	241.475	15	16.098	16.098	16.098	16.098	16.098
B	CÂY XANH CẢNH QUAN	9.612.903	15	640.860	640.860	640.860	640.860	640.860
C	GIAO THÔNG NỘI BỘ	-	15	0	0	0	0	0
1	Bãi đậu xe	626.947	15	41.796	41.796	41.796	41.796	41.796
2	Giao thông nội bộ	6.078.040	15	405.203	405.203	405.203	405.203	405.203
0	Hệ thống tổng thể	-	15	0	0	0	0	0
-	Hệ thống cấp nước	9.040.098	15	602.673	602.673	602.673	602.673	602.673
-	Hệ thống cấp điện tổng thể	9.571.868	15	638.125	638.125	638.125	638.125	638.125
-	Hệ thống thoát nước tổng thể	11.167.179	15	744.479	744.479	744.479	744.479	744.479
-	Hệ thống PCCC	3.323.565	15	221.571	221.571	221.571	221.571	221.571
II	Thiết bị	94.165.316	8	0	0	0	0	0

TT	Chỉ tiêu	Giá trị ban đầu	Năm khấu hao	Năm hoạt động				
				11	12	13	14	15
1	Thiết bị văn phòng	5.022.686	8	0	0	0	0	0
2	Thiết bị nội thất	76.083.646	8	0	0	0	0	0
3	Thiết bị phụ trợ	12.556.715	8	0	0	0	0	0
4	Thiết bị khác	502.269	8	0	0	0	0	0
Tổng cộng		209.300.555	0	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683

Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
I	Tổng doanh thu hàng năm	1000đ/năm	77.454.000	83.412.000	89.370.000	95.328.000	101.286.000
1	Doanh thu từ lưu trú	1000đ	52.416.000	56.448.000	60.480.000	64.512.000	68.544.000
-	Số lượng	Khách/năm	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800
-	Đơn giá	1000 đồng	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
-	Công suất	%	65%	70%	75%	80%	85%
2	Doanh thu từ nhà hàng	1000đ	8.190.000	8.820.000	9.450.000	10.080.000	10.710.000
-	Số lượng	Khách/năm	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0
-	Đơn giá	1000 đồng	350	350	350	350	350
-	Công suất	%	65%	70%	75%	80%	85%
3	Doanh thu từ cafe	1000đ	10.530.000	11.340.000	12.150.000	12.960.000	13.770.000
-	Số lượng	Khách/năm	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
-	Đơn giá	1000đ	180	180	180	180	180
-	Công suất	%	65%	70%	75%	80%	85%
4	Doanh thu từ Spa	1000đ	6.318.000	6.804.000	7.290.000	7.776.000	8.262.000
-	Số lượng	Khách/năm	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
-	Đơn giá	1.000 đồng	450	450	450	450	450
-	Công suất	%	65%	70%	75%	80%	85%

TT	Khoản mục	Năm	1	2	3	4	5
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	78.311.112	82.569.112	83.091.862	83.614.613	84.137.363
1	Chi phí marketing, bán hàng	5%	3.872.700	4.170.600	4.468.500	4.766.400	5.064.300
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	19.446.347	19.446.347	19.446.347	19.446.347	19.446.347
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%		1.874.800	1.874.800	1.874.800	1.874.800
4	Chi phí nguyên vật liệu	30%	23.236.200	25.023.600	26.811.000	28.598.400	30.385.800
5	Chi phí quản lý vận hành	5%	3.872.700	4.170.600	4.468.500	4.766.400	5.064.300
6	Chi phí lãi vay	""	16.744.044	16.744.044	14.883.595	13.023.146	11.162.696
7	Chi phí lương	""	11.139.120	11.139.120	11.139.120	11.139.120	11.139.120
III	Lợi nhuận trước thuế		-857.112	842.888	6.278.138	11.713.387	17.148.637
IV	Thuế TNDN		0	168.578	1.255.628	2.342.677	3.429.727
V	Lợi nhuận sau thuế		-857.112	674.311	5.022.510	9.370.710	13.718.909

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
I	Tổng doanh thu hằng năm	1000đ/năm	107.244.000	113.202.000	113.202.000	113.202.000	113.202.000
<i>1</i>	<i>Doanh thu từ lưu trú</i>	<i>1000đ</i>	<i>72.576.000</i>	<i>76.608.000</i>	<i>76.608.000</i>	<i>76.608.000</i>	<i>76.608.000</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>Khách/năm</i>	<i>28.800</i>	<i>28.800</i>	<i>28.800</i>	<i>28.800</i>	<i>28.800</i>

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng</i>	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
-	<i>Công suất</i>	%	90%	95%	95%	95%	95%
2	<i>Doanh thu từ nhà hàng</i>	<i>1000đ</i>	<i>11.340.000</i>	<i>11.970.000</i>	<i>11.970.000</i>	<i>11.970.000</i>	<i>11.970.000</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>Khách/năm</i>	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng</i>	350	350	350	350	350
-	<i>Công suất</i>	%	90%	95%	95%	95%	95%
3	<i>Doanh thu từ cofe</i>	<i>1000đ</i>	<i>14.580.000</i>	<i>15.390.000</i>	<i>15.390.000</i>	<i>15.390.000</i>	<i>15.390.000</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>Khách/năm</i>	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000đ</i>	180	180	180	180	180
-	<i>Công suất</i>	%	90%	95%	95%	95%	95%
4	<i>Doanh thu từ Spa</i>	<i>1000đ</i>	<i>8.748.000</i>	<i>9.234.000</i>	<i>9.234.000</i>	<i>9.234.000</i>	<i>9.234.000</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>Khách/năm</i>	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1.000 đồng</i>	450	450	450	450	450
-	<i>Công suất</i>	%	90%	95%	95%	95%	95%
II	<i>Tổng chi phí hằng năm</i>	<i>1000đ/năm</i>	<i>84.660.114</i>	<i>85.182.865</i>	<i>83.322.415</i>	<i>69.691.301</i>	<i>67.830.852</i>
1	<i>Chi phí marketing, bán hàng</i>	5%	5.362.200	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100
2	<i>Chi phí khấu hao TSCĐ</i>	""	19.446.347	19.446.347	19.446.347	7.675.683	7.675.683

TT	Khoản mục	Năm	6	7	8	9	10
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	1.874.800	1.874.800	1.874.800	1.874.800	1.874.800
4	Chi phí nguyên vật liệu	30%	32.173.200	33.960.600	33.960.600	33.960.600	33.960.600
5	Chi phí quản lý vận hành	5%	5.362.200	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100
6	Chi phí lãi vay	""	9.302.247	7.441.798	5.581.348	3.720.899	1.860.449
7	Chi phí lương	""	11.139.120	11.139.120	11.139.120	11.139.120	11.139.120
III	Lợi nhuận trước thuế		22.583.886	28.019.135	29.879.585	43.510.699	45.371.148
IV	Thuế TNDN		4.516.777	5.603.827	5.975.917	8.702.140	9.074.230
V	Lợi nhuận sau thuế		18.067.109	22.415.308	23.903.668	34.808.559	36.296.918

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
I	Tổng doanh thu hằng năm	1000đ/năm	113.202.000	113.202.000	113.202.000	113.202.000	113.202.000
1	Doanh thu từ lưu trú	1000đ	76.608.000	76.608.000	76.608.000	76.608.000	76.608.000
-	Số lượng	Khách/năm	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800
-	Đơn giá	1000 đồng	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
-	Công suất	%	95%	95%	95%	95%	95%
2	Doanh thu từ nhà hàng	1000đ	11.970.000	11.970.000	11.970.000	11.970.000	11.970.000
-	Số lượng	Khách/năm	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000 đồng</i>	350	350	350	350	350
-	<i>Công suất</i>	%	95%	95%	95%	95%	95%
3	<i>Doanh thu từ cofe</i>	<i>1000đ</i>	<i>15.390.000</i>	<i>15.390.000</i>	<i>15.390.000</i>	<i>15.390.000</i>	<i>15.390.000</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>Khách/năm</i>	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1000đ</i>	180	180	180	180	180
-	<i>Công suất</i>	%	95%	95%	95%	95%	95%
4	<i>Doanh thu từ Spa</i>	<i>1000đ</i>	<i>9.234.000</i>	<i>9.234.000</i>	<i>9.234.000</i>	<i>9.234.000</i>	<i>9.234.000</i>
-	<i>Số lượng</i>	<i>Khách/năm</i>	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1.000 đồng</i>	450	450	450	450	450
-	<i>Công suất</i>	%	95%	95%	95%	95%	95%
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	65.970.403	65.970.403	65.970.403	65.970.403	65.970.403
1	Chi phí marketing, bán hàng	5%	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683	7.675.683
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	1.874.800	1.874.800	1.874.800	1.874.800	1.874.800
4	Chi phí nguyên vật liệu	30%	33.960.600	33.960.600	33.960.600	33.960.600	33.960.600
5	Chi phí quản lý vận hành	5%	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100
6	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-

TT	Khoản mục	Năm	11	12	13	14	15
7	Chi phí lương	""	11.139.120	11.139.120	11.139.120	11.139.120	11.139.120
III	Lợi nhuận trước thuế		47.231.597	47.231.597	47.231.597	47.231.597	47.231.597
IV	Thuế TNDN		9.446.319	9.446.319	9.446.319	9.446.319	9.446.319
V	Lợi nhuận sau thuế		37.785.278	37.785.278	37.785.278	37.785.278	37.785.278

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
I	Tổng doanh thu hàng năm	1000đ/năm	113.202.000	113.202.000	113.202.000	113.202.000	113.202.000
1	Doanh thu từ lưu trú	1000đ	76.608.000	76.608.000	76.608.000	76.608.000	76.608.000
-	Số lượng	Khách/năm	28.800	28.800	28.800	28.800	28.800
-	Đơn giá	1000 đồng	2.800	2.800	2.800	2.800	2.800
-	Công suất	%	95%	95%	95%	95%	95%
2	Doanh thu từ nhà hàng	1000đ	11.970.000	11.970.000	11.970.000	11.970.000	11.970.000
-	Số lượng	Khách/năm	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0	36.000,0
-	Đơn giá	1000 đồng	350	350	350	350	350
-	Công suất	%	95%	95%	95%	95%	95%
3	Doanh thu từ cafe	1000đ	15.390.000	15.390.000	15.390.000	15.390.000	15.390.000
-	Số lượng	Khách/năm	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
-	Đơn giá	1000đ	180	180	180	180	180

TT	Khoản mục	Năm	16	17	18	19	20
-	<i>Công suất</i>	%	95%	95%	95%	95%	95%
4	Doanh thu từ Spa	1000đ	9.234.000	9.234.000	9.234.000	9.234.000	9.234.000
-	<i>Số lượng</i>	<i>Khách/năm</i>	21.600	21.600	21.600	21.600	21.600
-	<i>Đơn giá</i>	<i>1.000 đồng</i>	450	450	450	450	450
-	<i>Công suất</i>	%	95%	95%	95%	95%	95%
II	Tổng chi phí hằng năm	1000đ/năm	58.294.720	58.294.720	58.294.720	58.294.720	58.294.720
1	Chi phí marketing, bán hàng	5%	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	-	-	-	-	-
3	Chi phí bảo trì thiết bị	2%	1.874.800	1.874.800	1.874.800	1.874.800	1.874.800
4	Chi phí nguyên vật liệu	30%	33.960.600	33.960.600	33.960.600	33.960.600	33.960.600
5	Chi phí quản lý vận hành	5%	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100	5.660.100
6	Chi phí lãi vay	""	-	-	-	-	-
7	Chi phí lương	""	11.139.120	11.139.120	11.139.120	11.139.120	11.139.120
III	Lợi nhuận trước thuế		54.907.280	54.907.280	54.907.280	54.907.280	54.907.280
IV	Thuế TNDN		10.981.456	10.981.456	10.981.456	10.981.456	10.981.456
V	Lợi nhuận sau thuế		43.925.824	43.925.824	43.925.824	43.925.824	43.925.824

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		1	2	3	4	5
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	167.440.444	167.440.444	148.835.951	130.231.457	111.626.963
2	Trả nợ gốc hằng năm	-	18.604.494	18.604.494	18.604.494	18.604.494
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	16.744.044	16.744.044	14.883.595	13.023.146	11.162.696
4	Dư nợ gốc cuối kỳ	167.440.444	148.835.951	130.231.457	111.626.963	93.022.469

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm				
		6	7	8	9	10
1	Dư nợ gốc đầu kỳ	93.022.469	74.417.975	55.813.481	37.208.988	18.604.494
2	Trả nợ gốc hằng năm	18.604.494	18.604.493,82	18.604.493,82	18.604.493,82	18.604.493,82
3	Kế hoạch trả nợ lãi vay (10%/năm)	9.302.247	7.441.797,53	5.581.348,15	3.720.898,76	1.860.449,38
4	Dư nợ gốc cuối kỳ	74.417.975	55.813.481	37.208.988	18.604.494	-

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	2	3	4	5
	Số tiền dự án dùng trả nợ	18.589.236	20.120.658	24.468.857	28.817.057	33.165.256
I	Dư nợ đầu kỳ	167.440.444	167.440.444	148.835.951	130.231.457	111.626.963
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	-857.112	674.311	5.022.510	9.370.710	13.718.909
2	Giá vốn dùng trả nợ	19.446.347	19.446.347	19.446.347	19.446.347	19.446.347
II	Dư nợ cuối kỳ	167.440.444	148.835.951	130.231.457	111.626.963	93.022.469
III	Khả năng trả nợ (%)	111,0%	56,9%	73,1%	91,1%	111,4%

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án (năm)				
		6	7	8	9	10
	Số tiền dự án dùng trả nợ	37.513.456	42.030.233	47.465.482	49.325.932	51.186.381
I	Dư nợ đầu kỳ	93.022.469	74.417.975	55.813.481	37.208.988	18.604.494
1	Lợi nhuận dùng trả nợ	18.067.109	22.583.886	28.019.135	29.879.585	43.510.699
2	Giá vốn dùng trả nợ	19.446.347	19.446.347	19.446.347	19.446.347	7.675.683
II	Dư nợ cuối kỳ	74.417.975	55.813.481	37.208.988	18.604.494	-
III	Khả năng trả nợ (%)	134,4%	161,37%	196,25%	220,94%	250,12%

Khả năng trả nợ trung bình	141%
-----------------------------------	-------------

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Dòng tiền
Thứ 0	209.300.555	0	-		0	-209.300.555
Thứ 1		-857.112	19.446.347	16.744.044	35.333.280	35.333.280
Thứ 2		674.311	19.446.347	16.744.044	36.864.702	36.864.702
Thứ 3		5.022.510	19.446.347	14.883.595	39.352.452	39.352.452
Thứ 4		9.370.710	19.446.347	13.023.146	41.840.203	41.840.203
Thứ 5		13.718.909	19.446.347	11.162.696	44.327.953	44.327.953
Thứ 6		18.067.109	19.446.347	9.302.247	46.815.703	46.815.703
Thứ 7		22.415.308	19.446.347	7.441.798	49.303.453	49.303.453
Thứ 8		23.903.668	19.446.347	5.581.348	48.931.363	48.931.363
Thứ 9		34.808.559	7.675.683	3.720.899	46.205.140	46.205.140
Thứ 10		36.296.918	7.675.683	1.860.449	45.833.050	45.833.050
Thứ 11		37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	45.460.961
Thứ 12		37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	45.460.961
Thứ 13		37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	45.460.961
Thứ 14		37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	45.460.961
Thứ 15		37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	45.460.961
Thứ 16		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 17		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 18		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Dòng tiền
Thứ 19		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 20		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 21		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 22		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 23		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 24		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 25		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 26		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 27		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 28		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 29		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 30		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 31		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 32		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 33		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 34		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 35		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 36		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 37		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 38		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 39		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Dòng tiền
Thứ 40		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 41		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 42		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 43		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 44		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 45		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 46		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 47		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 48		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Thứ 49		43.925.824	-	-	43.925.824	43.925.824
Cộng	209.300.555	0	209.300.555		2.155.590.118	1.946.289.563

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

10,30

Khả năng hoàn vốn 6 năm 3 tháng

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						9,40			
Thứ 0	209.300.555	0	-	-	0	1,000	209.300.555	0	-209.300.555
Thứ 1	-	-857.112	19.446.347	16.744.044	35.333.280	0,914	-	32.297.331	32.297.331
Thứ 2	-	674.311	19.446.347	16.744.044	36.864.702	0,836	-	30.801.799	30.801.799
Thứ 3	-	5.022.510	19.446.347	14.883.595	39.352.452	0,764	-	30.055.215	30.055.215
Thứ 4	-	9.370.710	19.446.347	13.023.146	41.840.203	0,698	-	29.209.525	29.209.525
Thứ 5	-	13.718.909	19.446.347	11.162.696	44.327.953	0,638	-	28.287.272	28.287.272
Thứ 6	-	18.067.109	19.446.347	9.302.247	46.815.703	0,583	-	27.307.857	27.307.857
Thứ 7	-	22.415.308	19.446.347	7.441.798	49.303.453	0,533	-	26.287.911	26.287.911
Thứ 8	-	23.903.668	19.446.347	5.581.348	48.931.363	0,487	-	23.847.823	23.847.823
Thứ 9	-	34.808.559	7.675.683	3.720.899	46.205.140	0,445	-	20.584.219	20.584.219
Thứ 10	-	36.296.918	7.675.683	1.860.449	45.833.050	0,407	-	18.664.035	18.664.035
Thứ 11	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,372	-	16.921.859	16.921.859
Thứ 12	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,340	-	15.467.878	15.467.878
Thứ 13	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,311	-	14.138.828	14.138.828
Thứ 14	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,284	-	12.923.975	12.923.975
Thứ 15	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,260	-	11.813.505	11.813.505

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						9,40			
Thứ 16		43.925.824	-	-	43.925.824	0,238		10.433.806	10.433.806
Thứ 17		43.925.824	-	-	43.925.824	0,217		9.537.300	9.537.300
Thứ 18		43.925.824	-	-	43.925.824	0,198		8.717.824	8.717.824
Thứ 19		43.925.824	-	-	43.925.824	0,181		7.968.761	7.968.761
Thứ 20		43.925.824	-	-	43.925.824	0,166		7.284.059	7.284.059
Thứ 21		43.925.824	-	-	43.925.824	0,152		6.658.190	6.658.190
Thứ 22		43.925.824	-	-	43.925.824	0,139		6.086.096	6.086.096
Thứ 23		43.925.824	-	-	43.925.824	0,127		5.563.159	5.563.159
Thứ 24		43.925.824	-	-	43.925.824	0,116		5.085.155	5.085.155
Thứ 25		43.925.824	-	-	43.925.824	0,106		4.648.222	4.648.222
Thứ 26		43.925.824	-	-	43.925.824	0,097		4.248.832	4.248.832
Thứ 27		43.925.824	-	-	43.925.824	0,088		3.883.759	3.883.759
Thứ 28		43.925.824	-	-	43.925.824	0,081		3.550.054	3.550.054
Thứ 29		43.925.824	-	-	43.925.824	0,074		3.245.022	3.245.022
Thứ 30		43.925.824	-	-	43.925.824	0,068		2.966.199	2.966.199
Thứ 31		43.925.824	-	-	43.925.824	0,062		2.711.333	2.711.333
Thứ 32		43.925.824	-	-	43.925.824	0,056		2.478.367	2.478.367
Thứ 33		43.925.824	-	-	43.925.824	0,052		2.265.418	2.265.418
Thứ 34		43.925.824	-	-	43.925.824	0,047		2.070.766	2.070.766

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập	Hiện giá Dòng tiền
						9,40			
Thứ 35		43.925.824	-	-	43.925.824	0,043		1.892.839	1.892.839
Thứ 36		43.925.824	-	-	43.925.824	0,039		1.730.200	1.730.200
Thứ 37		43.925.824	-	-	43.925.824	0,036		1.581.536	1.581.536
Thứ 38		43.925.824	-	-	43.925.824	0,033		1.445.645	1.445.645
Thứ 39		43.925.824	-	-	43.925.824	0,030		1.321.431	1.321.431
Thứ 40		43.925.824	-	-	43.925.824	0,027		1.207.889	1.207.889
Thứ 41		43.925.824	-	-	43.925.824	0,025		1.104.103	1.104.103
Thứ 42		43.925.824	-	-	43.925.824	0,023		1.009.235	1.009.235
Thứ 43		43.925.824	-	-	43.925.824	0,021		922.518	922.518
Thứ 44		43.925.824	-	-	43.925.824	0,019		843.253	843.253
Thứ 45		43.925.824	-	-	43.925.824	0,018		770.798	770.798
Thứ 46		43.925.824	-	-	43.925.824	0,016		704.568	704.568
Thứ 47		43.925.824	-	-	43.925.824	0,015		644.030	644.030
Thứ 48		43.925.824	-	-	43.925.824	0,013		588.692	588.692
Thứ 49		43.925.824	-	-	43.925.824	0,012		538.110	538.110
Cộng	209.300.555	1.845.825.296	209.300.555	100.464.267	2.155.590.118		209.300.555	454.316.201	245.015.645

Khả năng hoàn vốn có chiết khấu = 2,17

Khả năng hoàn vốn 8 năm 3 tháng

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu i= 9,40%	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 0	209.300.555	0	-	-	0	1,0000	209.300.555	0
Thứ 1	-	-857.112	19.446.347	16.744.044	35.333.280	0,9141	-	32.297.331
Thứ 2	-	674.311	19.446.347	16.744.044	36.864.702	0,8355	-	30.801.799
Thứ 3	-	5.022.510	19.446.347	14.883.595	39.352.452	0,7637	-	30.055.215
Thứ 4	-	9.370.710	19.446.347	13.023.146	41.840.203	0,6981	-	29.209.525
Thứ 5	-	13.718.909	19.446.347	11.162.696	44.327.953	0,6381	-	28.287.272
Thứ 6	-	18.067.109	19.446.347	9.302.247	46.815.703	0,5833	-	27.307.857
Thứ 7	-	22.415.308	19.446.347	7.441.798	49.303.453	0,5332	-	26.287.911
Thứ 8	-	23.903.668	19.446.347	5.581.348	48.931.363	0,4874	-	23.847.823
Thứ 9	-	34.808.559	7.675.683	3.720.899	46.205.140	0,4455	-	20.584.219
Thứ 10	-	36.296.918	7.675.683	1.860.449	45.833.050	0,4072	-	18.664.035
Thứ 11	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,3722	-	16.921.859
Thứ 12	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,3402	-	15.467.878
Thứ 13	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,3110	-	14.138.828
Thứ 14	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,2843	-	12.923.975
Thứ 15	-	37.785.278	7.675.683	-	45.460.961	0,2599	-	11.813.505
Thứ 16	-	43.925.824	-	-	43.925.824	0,2375	-	10.433.806
Thứ 17	-	43.925.824	-	-	43.925.824	0,2171	-	9.537.300
Thứ 18	-	43.925.824	-	-	43.925.824	0,1985	-	8.717.824

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu i= 9,40%	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 19	-	43.925.824	-		43.925.824	0,1814	-	7.968.761
Thứ 20	-	43.925.824	-		43.925.824	0,1658	-	7.284.059
Thứ 21	-	43.925.824	-		43.925.824	0,1516	-	6.658.190
Thứ 22	-	43.925.824	-		43.925.824	0,1386	-	6.086.096
Thứ 23	-	43.925.824	-		43.925.824	0,1266	-	5.563.159
Thứ 24	-	43.925.824	-		43.925.824	0,1158	-	5.085.155
Thứ 25	-	43.925.824	-		43.925.824	0,1058	-	4.648.222
Thứ 26	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0967	-	4.248.832
Thứ 27	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0884	-	3.883.759
Thứ 28	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0808	-	3.550.054
Thứ 29	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0739	-	3.245.022
Thứ 30	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0675	-	2.966.199
Thứ 31	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0617	-	2.711.333
Thứ 32	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0564	-	2.478.367
Thứ 33	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0516	-	2.265.418
Thứ 34	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0471	-	2.070.766
Thứ 35	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0431	-	1.892.839
Thứ 36	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0394	-	1.730.200
Thứ 37	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0360	-	1.581.536
Thứ 38	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0329	-	1.445.645
Thứ 39	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0301	-	1.321.431

Năm	Vốn đầu tư	LN sau thuế	Khấu hao	Lãi vay	Thu nhập	Suất chiết khấu $i=9,40\%$	Hiện giá vốn đầu tư	Hiện giá thu nhập
Thứ 40	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0275	-	1.207.889
Thứ 41	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0251	-	1.104.103
Thứ 42	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0230	-	1.009.235
Thứ 43	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0210	-	922.518
Thứ 44	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0192	-	843.253
Thứ 45	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0175	-	770.798
Thứ 46	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0160	-	704.568
Thứ 47	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0147	-	644.030
Thứ 48	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0134	-	588.692
Thứ 49	-	43.925.824	-		43.925.824	0,0123	-	538.110
Cộng	209.300.555	1.845.825.296	209.300.555		2.155.590.118		209.300.555	454.316.201
							NPV:	245.015.645

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

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 0	Thứ 1	Thứ 2	Thứ 3	Thứ 4	Thứ 5
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	15,043%						
Hệ số		1,0000	0,8692	0,7556	0,6568	0,5709	0,4962
1. Thu nhập		0	35.333.280	36.864.702	39.352.452	41.840.203	44.327.953
Hiện giá thu nhập		0	30.713.015	27.854.011	25.845.641	23.886.240	21.997.341
Lũy kế HGTN		0	30.713.015	58.567.026	84.412.667	108.298.907	130.296.248
2. Chi phí XDCB		209.300.555	-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí		209.300.555	-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	15,043%					
Hệ số		0,4314	0,3749	0,3259	0,2833	0,2463
1. Thu nhập		46.815.703	49.303.453	48.931.363	46.205.140	45.833.050
Hiện giá thu nhập		20.194.010	18.486.166	15.947.600	13.089.915	11.286.617

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 6	Thứ 7	Thứ 8	Thứ 9	Thứ 10
Lũy kế HGTN		150.490.258	168.976.424	184.924.024	198.013.938	209.300.555
2. Chi phí XDCB		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí		-	-	-	-	-
Lũy kế HG chi phí		209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 11	Thứ 12	Thứ 13	Thứ 14	Thứ 15
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	15,043%					
Hệ số		0,2141	0,1861	0,1617	0,1406	0,1222
1. Thu nhập		45.460.961	45.460.961	45.460.961	45.460.961	45.460.961
Hiện giá thu nhập		9.731.104	8.458.642	7.352.570	6.391.130	5.555.410
Lũy kế HGTN		219.031.660	227.490.302	234.842.871	241.234.001	246.789.412
2. Chi phí XDCB		-	-	-	-	-
Hiện giá chi phí						
Lũy kế HG chi phí		209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 16	Thứ 17	Thứ 18	Thứ 19	Thứ 20
<i>Lãi suất chiết khấu</i>	15,043%					
Hệ số		0,1062	0,0923	0,0803	0,0698	0,0606
1. Thu nhập		43.925.824	43.925.824	43.925.824	43.925.824	43.925.824
Hiện giá thu nhập		4.665.906	4.055.781	3.525.437	3.064.442	2.663.729

Chỉ tiêu	Năm 0	Thứ 16	Thứ 17	Thứ 18	Thứ 19	Thứ 20
Lũy kế HGTN		251.455.317	255.511.098	259.036.535	262.100.977	264.764.706
2. Chi phí XD CB		-	-	-	-	
Hiện giá chi phí						
Lũy kế HG chi phí		209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555	209.300.555

IRR=	15,043%	>	9,40%	Chứng tỏ dự án có hiệu quả.
-------------	----------------	---	--------------	------------------------------------