

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DU LỊCH ATM

THUYẾT MINH DỰ ÁN



**SÂN GOLF, KHU DỊCH VỤ PHỤ TRỢ,
KHU BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG
WYNDHAN THANH SƠN**

Địa điểm:

Đập Đàm Gai, huyện Thanh Sơn,
tỉnh Phú Thọ

Tháng 01/2021

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



DỰ ÁN

**SÂN GOLF, KHU DỊCH VỤ PHỤ TRỢ,
KHU BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG
WYNDHAN THANH SƠN**

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY CỔ PHẦN

THƯƠNG MẠI VÀ DU LỊCH

ATM

Giám đốc

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CP TƯ VẤN

ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT

Giám đốc

LÊ ĐỨC TOÀN

NGUYỄN BÌNH MINH

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	3
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	6
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ.....	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.	7
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	8
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	9
5.1. Mục tiêu chung.....	9
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	10
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN.	10
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	10
1.2. Điều kiện xã hội vùng dự án.	13
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	15
2.1. Thị trường sản phẩm golf.....	15
2.2. Thị trường khu dịch vụ, khu nghỉ dưỡng	16
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	19
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	19
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	21
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	25
4.1. Địa điểm xây dựng	25
4.2. Hình thức đầu tư.....	25
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	25
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	25

5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	26
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT.....	27
CÔNG NGHỆ	27
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	27
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ.	28
2.1. Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp	28
2.2. Khu nhà hàng ẩm thực, cà phê	28
2.3. Khu sân golf	38
2.4. Các loại sân thể thao khác	41
2.5. Trung tâm thương mại tổng hợp	28
2.6. Hành lang cây xanh	45
2.7. Giao thông	45
2.8. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	46
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	48
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG.....	48
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	48
1.2. Phương án tái định cư	48
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	48
1.4. Các phương án xây dựng công trình	48
1.5. Các phương án kiến trúc	50
1.6. Phương án tổ chức thực hiện.....	51
1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	52
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	53
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	53

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	53
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG	54
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.	54
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	56
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	58
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	58
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	59
V. KẾT LUẬN.....	60
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	62
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	62
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	64
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	64
2.2. Dự kiến các nguồn doanh thu của dự án:.....	65
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	65
2.4. Phương án vay.....	65
2.5. Các thông số tài chính của dự án	66
KẾT LUẬN.....	69
I. KẾT LUẬN.....	69
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	69
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	70
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	Error! Bookmark not defined.
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	Error! Bookmark not defined.

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).**Error! Bookmark not defined.**

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).**Error! Bookmark not defined.**

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Chủ đầu tư: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DU LỊCH
ATM**

Mã doanh nghiệp: 0103362354 Do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà
Nội cấp.

Địa chỉ trụ sở: Thôn Cẩm Phương, xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố Hà
Nội.

Thông tin người đại diện theo pháp luật:

Ông: Lê Đức Toàn

Chức vụ: Giám đốc.

Sinh ngày: 18/06/1970

Chứng minh nhân dân:001070008815

Hộ khẩu thường trú: Thôn An Hòa, xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố
Hà Nội.

Chỗ ở hiện tại:Thôn An Hòa, xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố Hà
Nội.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:“*Sân golf, khu dịch vụ phụ trợ, khu biệt thự nghỉ dưỡng
Wyndham Thanh Sơn*”

Địa điểm xây dựng:Đập Đàm Gai, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.

Quy mô diện tích: **2.060.000 m².**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **1.157.833.050.000 đồng.**

(Một nghìn, một trăm năm mươi bảy tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (20%): 231.566.610.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (80%): 926.266.440.000 đồng.
- Dự án chia thành 2 giai đoạn:

ĐVT: VND

STT	Hạng mục	Tổng mức	Tỷ lệ
1	Giai đoạn 1	473.171.661.000	40,87%
2	Giai đoạn 2	682.661.389.000	58,96%

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ.

Phú Thọ là một tỉnh nằm ở khu vực Đông Bắc Bộ. Vốn nổi tiếng với các danh lam thắng cảnh thiên nhiên tươi đẹp và một lịch sử đấu tranh hào hùng. Đến với Phú Thọ, ngoài việc bạn có thể chiêm ngưỡng cảnh quan kỳ thú, núi non hùng vĩ, các kiến trúc độc đáo được tạo bởi thiên nhiên, Phú Thọ còn có các bản làng mang đậm bản sắc dân tộc vùng cao và nhiều điểm du lịch mang đậm văn hóa với bản sắc riêng: Những di tích lịch sử văn hóa như đình, chùa, đền, miếu, lăng, tẩm... nổi tiếng. Những di sản văn hóa phi vật thể bao hàm các hình thức văn hóa dân gian, truyền thống như: phong tục tập quán: lễ hội, âm nhạc, dân ca, dân vũ, y học dân tộc, nghệ thuật, ẩm thực, nghề thủ công truyền thống... Tất cả những di sản văn hóa vật thể và phi vật thể ấy có những di sản đã được UNESCO công nhận: tín ngưỡng thờ cúng Hùng Vương, Hát xoan Phú Thọ, Ca trù.

Từ đó chúng ta có thể khẳng định được rằng Phú Thọ là tỉnh có nhiều tiềm năng về các loại hình du lịch. Với năng lực hiện có của CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI VÀ DU LỊCH ATM cộng với sự phát triển của nền kinh tế Phú Thọ, chúng tôi tin rằng việc đầu tư vào dự án “*Sân golf, khu dịch vụ phụ trợ, khu biệt thự nghỉ dưỡng Wyndham Thanh Sơn*” là một sự đầu tư cần thiết và cấp bách trong giai đoạn hiện nay.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Xây dựng số 62/2020/QH11 ngày 17/06/2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều luật xây dựng;
- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH11 ngày 17/11/2020 của Quốc hội;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18 tháng 12 năm 2020 về sửa đổi bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành luật đất đai;
- Căn cứ Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26-12-2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.
- Thông Tư 16/2019/TT-BXD ngày 26 tháng 12 năm 2019, về hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.
- Quyết định 65/QĐ-BXD ngày 20 tháng 01 năm 2021 ban hành Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung.

- Phát triển dự án phải bảo đảm tính bền vững, góp phần phát triển kinh tế, tạo sự ổn định xã hội và bảo vệ môi trường; phù hợp với các quy hoạch khác liên quan.
- Góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội Tỉnh Phú Thọ và các vùng lân cận.

5.2. Mục tiêu cụ thể.

- Giải quyết nhu cầu việc làm cho người dân.
- Đóng góp nghĩa vụ thuế cho địa phương.
- Khai thác tiềm năng, thế mạnh về du lịch nghỉ dưỡng của địa phương.
- Dự án đi vào hoạt động với quy mô:
 - + Khu lưu trú, nghỉ dưỡng: 155.000 khách/ năm
 - + Nhà hàng: 155.000 khách/ năm
 - + Sân thể dục thể thao: 62.000 khách/ năm
 - + Hoạt động thương mại: 93.000 khách/ năm.

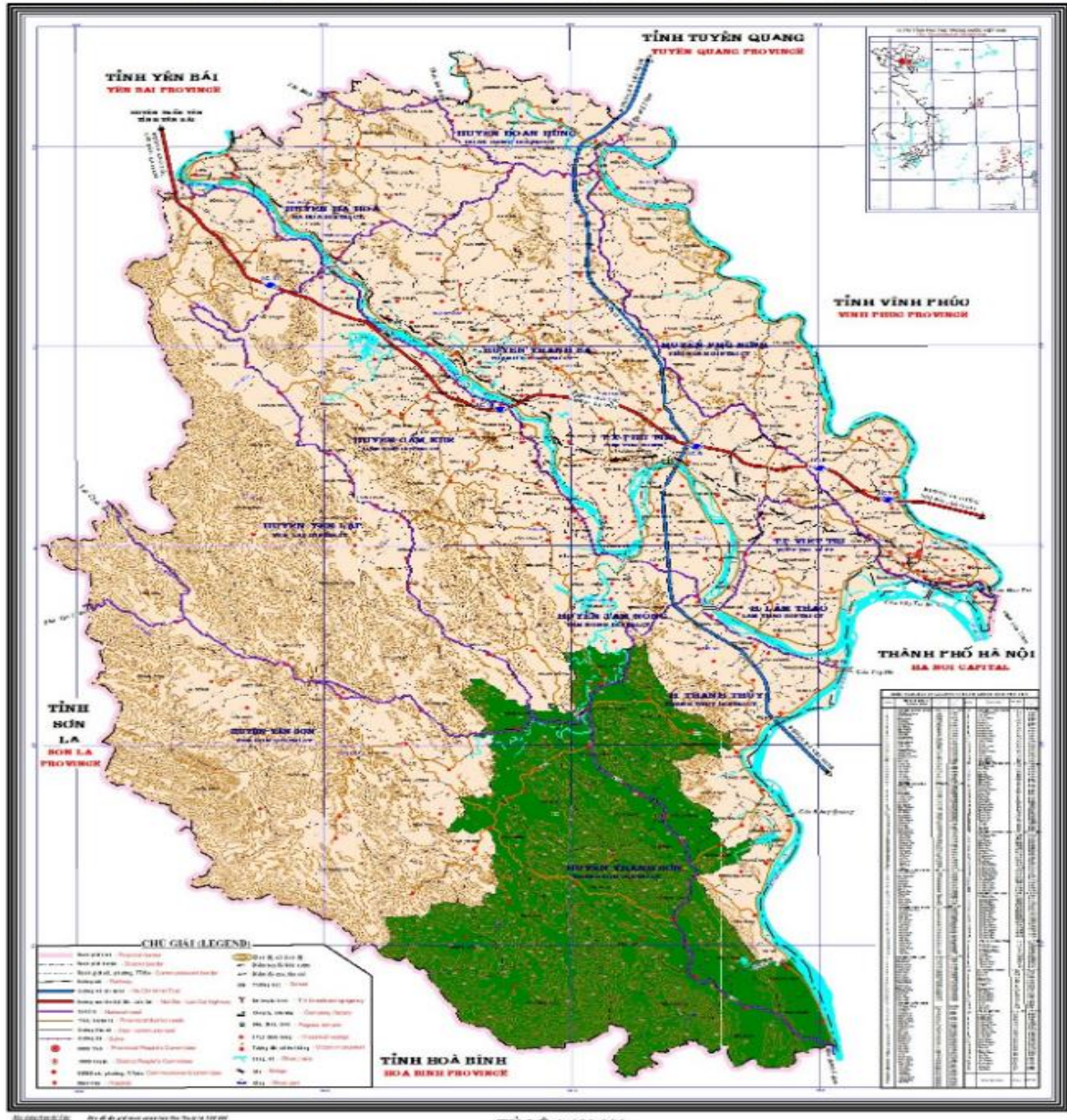
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN.

1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.

Vị trí địa lý

**BẢN ĐỒ HÀNH CHÍNH
HUYỆN THANH SƠN TRONG TỈNH PHÚ THỌ**



Huyện Thanh Sơn nằm ở phía nam tỉnh Phú Thọ, có vị trí địa lý:



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

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

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

- + Phía đông giáp huyện Thanh Thủy
- + Phía tây giáp huyện Tân Sơn
- + Phía tây bắc giáp huyện Yên Lập
- + Phía bắc giáp huyện Tam Nông
- + Phía nam và tây nam giáp huyện Đà Bắc, tỉnh Hòa Bình
- + Phía đông nam giáp thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Thời tiết khí hậu

Nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, điểm nổi bật là mùa đông khô, lượng mưa ít, hướng gió thịnh hành là gió mùa Đông Bắc; mùa hè nắng, nóng, mưa nhiều, hướng gió thịnh hành là gió mùa Đông Nam. Nhiệt độ bình quân 23 độ C, tổng lượng mưa trung bình từ 1.600 – 1.800mm/năm, độ ẩm không khí trung bình hàng năm 85 – 87%.

Thủy văn:

Nằm ở trung lưu của hệ thống sông Hồng, hệ thống sông ngòi của tỉnh phân bố tương đối đồng đều, gồm 3 con sông lớn là Sông Hồng, Sông Đà và Sông Lô cùng với hàng chục sông, suối nhỏ khác đã tạo ra nguồn cung cấp nước chủ yếu cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân.

Hệ thống sông, suối của tỉnh mang theo hàm lượng phù sa khá lớn, khoảng 1kg/m³, làm cho các dòng chảy thường bị bồi lấp. Với đặc điểm thủy văn như trên, Phú Thọ có điều kiện phát triển vận tải thủy, nuôi trồng thủy sản, đủ nguồn nước mặt cung cấp cho yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội

Tài nguyên thiên nhiên

✓ Tài nguyên đất:

Tổng diện tích tự nhiên của Phú Thọ là 3.519,56 km², theo kết quả điều tra thổ nhưỡng gần đây, đất đai của Phú Thọ được chia theo các nhóm sau: đất feralit đỏ vàng phát triển trên phiến thạch sét, diện tích 116.266,27 ha chiếm tới 66,79% (diện tích điều tra). Đất thường có độ cao trên 100 m, độ dốc lớn, tầng

đất khá dày, thành phần cơ giới nặng, mùn khá. Loại đất này thường sử dụng trồng rừng, một số nơi độ dốc dưới 25o có thể sử dụng trồng cây công nghiệp.

Hiện nay, Phú Thọ mới sử dụng được khoảng 54,8% tiềm năng đất nông – lâm nghiệp; đất chưa sử dụng còn 81,2 nghìn ha, trong đó đồi núi có 57,86 nghìn ha.

Đánh giá các loại đất của Phú Thọ thấy rằng, đất đai ở đây có thể trồng cây nguyên liệu phục vụ cho một số ngành công nghiệp chế biến, nếu có vốn đầu tư và tổ chức sản xuất có thể tăng năng suất ở nhiều nơi; đưa hệ số sử dụng đất lên đến 2,5 lần (hiện nay hệ số sử dụng đất mới đạt khoảng 2,2), đồng thời bảo vệ và làm giàu thêm vốn tài nguyên này; cho phép phát triển công nghiệp và đô thị

✓ Tài nguyên rừng

Diện tích rừng hiện nay của Phú Thọ nếu đem so sánh với các tỉnh trong cả nước thì được xếp vào những tỉnh có độ che phủ rừng lớn (42% diện tích tự nhiên). Với diện tích rừng hiện có 144.256 ha, trong đó có 69.547 ha rừng tự nhiên, 74.704 ha rừng trồng, cung cấp hàng vạn tấn gỗ cho công nghiệp chế biến hàng năm. Các loại cây chủ yếu như bạch đàn, mỡ, keo, bồ đề và một số loài cây bản địa đang trong phát triển (đáng chú ý nhất vẫn là những cây phục vụ cho ngành công nghiệp sản xuất giấy).

✓ Tài nguyên khoáng sản

Phú Thọ không phải là tỉnh giàu tài nguyên khoáng sản, nhưng lại có một số loại có giá trị kinh tế như đá xây dựng, cao lanh, fenspat, nước khoáng. Cao lanh có tổng trữ lượng khoảng 30 triệu tấn, điều kiện khai thác thuận lợi, trữ lượng chưa khai thác lên đến 24,7 triệu tấn. Fenspat có tổng trữ lượng khoảng 5 triệu tấn, điều kiện khai thác thuận lợi, trữ lượng chưa khai thác còn khoảng 3,9 triệu tấn, nước khoáng có tổng trữ lượng khoảng 48 triệu lít, điều kiện khai thác thuận lợi, trữ lượng chưa khai thác còn khoảng 46 triệu lít.

Ngoài ra, Phú Thọ còn có một số loại khoáng sản khác như: quactit trữ lượng khoảng 10 triệu tấn, đá vôi 1 tỷ tấn, pyrit trữ lượng khoảng 1 triệu tấn, tantalum trữ lượng khoảng 0,1 triệu tấn, và nhiều cát sỏi với điều kiện khai thác hết sức thuận lợi.

Đây là một số lợi thế cho phép Phú Thọ phát triển các ngành công nghiệp như xi măng, đá xây dựng, các loại vật liệu xây dựng có ưu thế cạnh tranh

1.2. Điều kiện xã hội vùng dự án.

a. Xã hội

Theo điều tra dân số ngày 01 tháng 04 năm 2019, Phú Thọ có 1.463.726 người, nam giới có 726.909 người, nữ giới có 736.817 người, với mật độ dân số 373 người/km². Với số dân này Phú Thọ đứng thứ 21 (sau tỉnh Bình Định và trước tỉnh Bắc Ninh) trong 63 tỉnh, thành cả nước. Tổng số hộ gia đình là 402.618 hộ, với trung bình là 3,6 người/hộ (cả nước trung bình là 3,5 người/hộ). Tỷ lệ dân số sống tại nông thôn, vùng núi 81,9% và tại thành thị 18,1%, đây là tỉ lệ thấp hơn nhiều so với trung bình cả nước. Tỉ lệ tăng dân số trung bình giai đoạn từ 2009-2019 là 1,06% (thấp hơn trung bình cả nước là 1,14%).

b. Kinh tế

➤ Sản xuất nông , lâm thủy sản

Nông nghiệp: Tổng sản lượng lương thực toàn tỉnh cả năm 2020 ước đạt 425,5 nghìn tấn, giảm 0,53% (-2,2 nghìn tấn) so với cùng kỳ, trong đó, sản lượng thóc ước đạt 343,6 nghìn tấn, giảm 0,5% (-1,6 nghìn tấn); sản lượng ngô ước đạt 81,9 nghìn tấn, giảm 0,7% (-0,6 nghìn tấn);

Tình hình chăn nuôi trên địa bàn tỉnh 9 tháng năm 2020, chăn nuôi gia cầm phát triển mạnh, chăn nuôi trâu, bò giảm về đầu con do nhu cầu tiêu dùng sản phẩm thịt tăng (thay thế sản phẩm thịt lợn), chăn nuôi lợn hiện đang có xu hướng khôi phục tổng đàn sau dịch tả lợn Châu Phi, tuy nhiên tốc độ tái đàn còn chậm,...

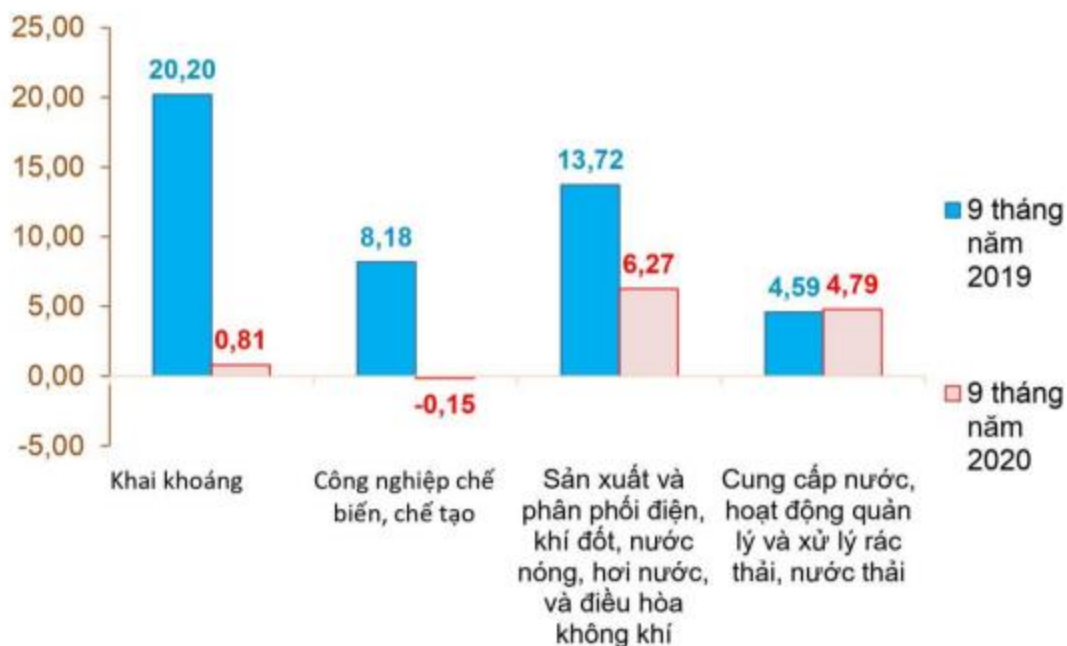
Lâm nghiệp: Các chương trình như trồng mới rừng tập trung, chăm sóc, nuôi dưỡng rừng, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng cây lâm nghiệp phân tán, khai thác gỗ, lâm sản trên địa bàn tỉnh đã được triển khai đảm bảo kế hoạch đề ra. Tổng diện tích rừng trồng mới tập trung trong 9 tháng ước đạt 9,2 nghìn ha, giảm 8,0% (- 0,8 nghìn ha) so với cùng kỳ năm trước. Tổng sản lượng gỗ các loại khai thác toàn tỉnh ước đạt 504,1 nghìn m³ , tăng 1,1% (+5,3 nghìn m³); sản lượng củi các loại khai thác ước đạt 55,0 nghìn ste, tăng 1,9% (+1,0 nghìn ste).

Thủy sản: Các chương trình như trồng mới rừng tập trung, chăm sóc, nuôi dưỡng rừng, khoanh nuôi tái sinh rừng và trồng cây lâm nghiệp phân tán, khai thác gỗ, lâm sản trên địa bàn tỉnh đã được triển khai đảm bảo kế hoạch đề ra. Tổng diện tích rừng trồng mới tập trung trong 9 tháng ước đạt 9,2 nghìn ha, giảm 8,0% (- 0,8 nghìn ha) so với cùng kỳ năm trước. Tổng sản lượng gỗ các loại khai thác toàn tỉnh ước đạt 504,1 nghìn m³ , tăng 1,1% (+5,3 nghìn m³); sản lượng củi các loại khai thác ước đạt 55,0 nghìn ste, tăng 1,9% (+1,0 nghìn ste).

➤ **Sản xuất công nghiệp**

Sản xuất công nghiệp tiếp tục phục hồi, so với tháng trước chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tháng 9 năm 2020 tăng 6,27% (trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 6,81%); so với tháng cùng kỳ IIP tăng 10,64% (trong đó ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 11,11%);...

Chỉ số sản xuất công nghiệp 9 tháng năm 2020 so với cùng kỳ (%)



➤ Thương mại, dịch vụ

Tính chung 9 tháng, tổng mức bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 25.840,0 tỷ đồng, tăng 2,9% so với cùng kỳ. Trong đó, doanh thu bán lẻ ước đạt 21.842,2 tỷ đồng, chiếm 84,5% tổng mức, tăng 4,6%;...

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

2.1. Thị trường sản phẩm golf

Cách đây 10 năm, sân golf rất hiếm ở Việt Nam, nhưng theo thống kê mới nhất từ R&A và dữ liệu toàn cầu của National Golf Foundation, Việt Nam có 78 sân golf đã đi vào hoạt động và 43 sân khác đang hoàn thiện. Dù chiếm số lượng sân còn tương đối hạn chế nhưng bản báo cáo nhấn mạnh sự nổi lên của Việt Nam như một thị trường lớn và có tốc độ tăng trưởng hàng đầu thế giới.

Hiện ở Việt Nam có khoảng 70.000 người chơi golf, bởi vậy, tiềm năng phát triển thị trường sản phẩm golf rất mạnh.

Thực tế hiện nay, thị trường golf Việt đang có rất nhiều nhãn hàng đến từ khắp nơi trên thế giới cùng cạnh tranh. Một số cái tên quen thuộc có thể kể đến như: Honma, Ping, Callaway, Titleist, Majestic, Mizuno, XXIO...



Theo đại diện của thương hiệu Titleist và Footjoy, nếu như ngày trước rất khan hiếm sản phẩm và cửa hàng golf thì giờ đây có rất nhiều thương hiệu, cửa hàng golf và mọi sản phẩm mới nhất trên thị trường quốc tế. Mặc dù vẫn còn một chặng đường dài để đuổi kịp một số thị trường khác như Thái Lan hoặc các nước phương Tây, nhưng chưa nơi đâu có được sự phát triển và tăng trưởng ấn tượng như ở Việt Nam.

2.2. Thị trường khu dịch vụ, khu nghỉ dưỡng

Trong giai đoạn 5 - 6 năm trở lại đây, số lượng các khu nghỉ dưỡng tích hợp ngôi nhà thứ hai như một hạng mục thiết yếu đã liên tục tăng trưởng tại Việt Nam, với 9.595 căn hộ mới được mở bán trong năm 2018 và 11.800 căn hộ mới trong 6 tháng đầu năm 2019. Nhờ tốc độ phát triển nhanh chóng, các dự án này sở hữu địa điểm và loại hình sản phẩm ngày càng đa dạng, hiện diện tại khắp các điểm du lịch ven biển trên cả nước.

Về tổng thể, xu hướng đầu tư vào bất động sản nghỉ dưỡng duy trì đà tăng trong vòng 9 - 12 tháng vừa qua; nhưng các điểm du lịch ven biển lại được dự báo sẽ không có nhiều thay đổi trong năm 2020. Thay vào đó, một trào lưu phụ khác đã bắt đầu phát triển mạnh mẽ do sự chuyển dịch của các dự án tới những khu vực quanh các thành phố lớn, giúp thu hút tầng lớp nhà đầu tư mới với sản phẩm có mức giá phải chăng hơn. Từ cuối năm 2017, trào lưu này đã mở rộng tới vùng ngoại ô của Hà Nội và Hồ Chí Minh, những nơi có quỹ đất dồi dào, chi phí đầu tư hợp lý, nhiều chính sách ưu đãi và cơ sở hạ tầng đang phát triển. Tuy vậy, đây không phải một xu hướng mới mà là sự tiếp nối quá trình phân mảnh cơ bản của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, nhằm mang lại lựa chọn tốt hơn về địa điểm dự án và ngân sách đầu tư.

Bên cạnh các dự án thành công, nhiều bất động sản nghỉ dưỡng lại hoạt động không hiệu quả do hạn chế về vị trí và lối truy cập, thiếu mô hình phát triển tổng thể phù hợp, chất lượng sản phẩm kém, thiếu đầu tư vào hạ tầng phụ trợ, hoặc không có đủ các tiện ích giải trí. Vì vậy, trước khi tham gia vào thị trường này, nhà đầu tư cần lưu ý ba khía cạnh quan trọng nhất là chất lượng sản phẩm, uy tín của nhà điều hành, và kinh nghiệm của nhà điều hành khi triển khai hoạt động kinh doanh và tiếp thị nhằm mang lại tỷ lệ lấp đầy và giá phòng trung bình hàng ngày cao, từ đó đảm bảo mức lợi nhuận cam kết. Mặt khác, một sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng chất lượng không chỉ cần có thiết kế nội thất sành điệu và bể bơi riêng rộng lớn, mà trước hết phải tập trung vào tính bền vững của công trình, các đồ đạc đi kèm, việc lắp đặt thiết bị vệ sinh và phòng bếp. Bởi vì theo thời gian, quá trình bảo trì liên tục có thể rất tốn kém và làm giảm đáng kể lợi nhuận của nhà đầu tư. Do đó, ngoài việc cân nhắc các khoản đầu tư ban đầu, chủ sở hữu căn hộ nghỉ dưỡng còn cần xem xét các chi phí bắt buộc của nhà điều hành như phí bảo trì và phí dịch vụ.

Tương tự, chất lượng của bất động sản nghỉ dưỡng không chỉ được quyết định bởi sản phẩm căn hộ hay biệt thự, mà còn bao hàm trọn vẹn các khía cạnh còn lại của dự án. Theo đó, nhà đầu tư cần đánh giá xem khu nghỉ dưỡng có thể kết nối dễ dàng với hệ thống đường bộ hiện đại hay không, hoặc việc di chuyển nội khu có thuận tiện không. Ngoài ra, thiết kế cảnh quan mang tính sáng tạo và thống nhất trong toàn khu nghỉ dưỡng cũng là điểm nhấn quan trọng để tạo ra nét quyết rũ và đặc trưng riêng, giúp du khách lựa chọn khu nghỉ dưỡng khi muốn thoát khỏi sự náo nhiệt thường nhật của cuộc sống đô thị. Một thiết kế cảnh quan tốt phải là sự pha trộn hài hòa giữa nghệ thuật làm vườn với các yếu tố văn hóa và thẩm mỹ, đồng thời tích hợp thêm thiết kế chiếu sáng ngoài trời theo phong cách hiện đại. Các khía cạnh quan trọng khác bao gồm sự sẵn sàng của các tiện ích giải trí, số lượng vừa đủ và tính đa dạng của nhà hàng và không gian ẩm thực, cũng như an ninh tổng thể của toàn khu. Trong đó, yếu tố cuối cùng đặc biệt quan trọng bởi nhà đầu tư không thể thường xuyên có mặt tại khu nghỉ dưỡng, mà phải dựa vào một bên thứ ba để bảo vệ tài sản của mình.



Nhìn vào bối cảnh rộng hơn, trong khi thị trường bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục phân mảnh trên các khía cạnh sản phẩm, vị trí và mô hình nhà điều hành, nó cũng đồng thời cho thấy sự trùng hợp đáng chú ý về các nhà phát triển. Tại Việt Nam, đặc biệt là các điểm du lịch ven biển, những khu nghỉ dưỡng có

quy mô lớn chủ yếu được xây dựng bởi các doanh nghiệp danh tiếng trong nước, điển hình là Flamingo Group, Vingroup, BIM Group, Eurowindow Holding, Sun Group, MIK Group hoặc CEO Group. Các nhà phát triển này sở hữu nguồn lực và kỹ năng để xây dựng nhiều dự án tại nhiều địa điểm, có kinh nghiệm để đảm bảo tiến độ dự án và chất lượng sản phẩm tốt hơn, từ đó giảm thiểu nguy cơ cho nhà đầu tư

III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN

3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án

Diện tích đất của dự án gồm các hạng mục xây dựng như sau:

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT
I	Xây dựng	2.060.000				m²
1	Đất xây dựng công trình thương mại công cộng, dịch vụ	20.000	5	4.000	20.000	m ²
2	Đất thể dục thể thao	4.800	3	1.200	3.600	m ²
3	Đất sân tập golf	16.000	2	4.000	8.000	m ²
4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	78.000	2	19.500	39.000	m ²
5	Đất khu thương mại cao cấp	30.000	3	7.500	22.500	m ²
6	Đất sân golf	700.000	-	-	-	m ²
7	Đất hồ bơi	3.000	-	450	-	m ²
8	Đất xây dựng khách sạn	20.000	5	5.000	25.000	m ²
9	Đất bãi đỗ xe	14.000	1	700	700	m ²
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.000	-	600	-	m ²
11	Đất mặt nước	360.000	-	-	-	m ²
12	Đất giao thông nội bộ	75.000	-	-	-	m ²
13	Đất cây xanh khuôn	733.200	-	-	-	m ²

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT
	viên					
	Hệ thống tổng thể					
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống

3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư

ĐVT: 1000 đồng

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
I	Xây dựng	2.060.000				m²		938.222.500
1	Đất xây dựng công trình thương mại công cộng, dịch vụ	20.000	5	4.000	20.000	m ²	5.460	109.200.000
2	Đất thể dục thể thao	4.800	3	1.200	3.600	m ²	950	3.420.000
3	Đất sân tập golf	16.000	2	4.000	8.000	m ²	500	4.000.000
4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	78.000	2	19.500	39.000	m ²	5.030	196.170.000
5	Đất khu thương mại cao cấp	30.000	3	7.500	22.500	m ²	5.030	113.175.000
6	Đất sân golf	700.000	-	-	-	m ²	500	350.000.000
7	Đất hồ bơi	3.000	-	450	-	m ²	7.570	3.406.500
8	Đất xây dựng khách sạn	20.000	5	5.000	25.000	m ²	5.300	132.500.000
9	Đất bãi đỗ xe	14.000	1	700	700	m ²	150	105.000
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.000	-	600	-	m ²	550	330.000
11	Đất mặt nước	360.000	-	-	-	m ²		-

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
12	Đất giao thông nội bộ	75.000	-	-	-	m ²	150	11.250.000
13	Đất cây xanh khuôn viên	733.200	-	-	-	m ²	5	3.666.000
	Hệ thống tổng thể							
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống	3.500.000	3.500.000
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống	2.500.000	2.500.000
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống	3.500.000	3.500.000
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống	1.500.000	1.500.000
II	Thiết bị							119.518.000
1	Thiết bị văn phòng					Trọn Bộ	1.000.000	1.000.000
2	Thiết bị nội thất thương mại					Trọn Bộ	7.000.000	7.000.000
3	Thiết bị công cộng, hồ bơi					Trọn Bộ	1.134.000	1.134.000
4	Thiết bị thể thao					Trọn Bộ	5.050.000	5.050.000
5	Thiết bị biệt thự, nghỉ dưỡng					Trọn Bộ	33.150.000	33.150.000
6	Thiết bị khách sạn					Trọn Bộ	71.184.000	71.184.000
7	Thiết bị khác					Trọn Bộ	1.000.000	1.000.000
III	Chi phí quản lý dự án					1,200	(GXDtt+GT Btt) * ĐMTL%	12.694.270

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng							30.263.372
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					0,087	(GXDtt+GT Btt) * ĐMTL%	921.035
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi					0,249	(GXDtt+GT Btt) * ĐMTL%	2.635.363
3	Chi phí thiết kế kỹ thuật					1,048	GXDtt * ĐMTL%	9.829.311
4	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công					0,576	GXDtt * ĐMTL%	5.406.121
5	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu tiền khả thi					0,014	(GXDtt+GT Btt) * ĐMTL%	149.709
6	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi					0,041	(GXDtt+GT Btt) * ĐMTL%	437.737
7	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng					0,072	GXDtt * ĐMTL%	679.387
8	Chi phí thẩm tra dự toán công					0,068	GXDtt *	636.338

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT	Đơn giá	Thành tiền sau VAT
	trình						ĐMTL%	
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng					0,912	GXDtt * ĐMTL%	8.556.675
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị					0,386	GTBtt * ĐMTL%	461.697
11	Chi phí báo cáo đánh giá tác động môi trường					TT		550.000
V	Chi phí vốn lưu động					TT		2.000.000
VI	Chi phí dự phòng					5%		55.134.907
	Tổng cộng							1.157.833.050

IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “Sân golf, khu dịch vụ phụ trợ, khu nghỉ dưỡng Wyndham Thanh Sơn” được thực hiện tại Đập Đầm Gai, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ.



4.2. Hình thức đầu tư

Dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng mới.

V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO

5.1. Nhu cầu sử dụng đất

Bảng cơ cấu nhu cầu sử dụng đất

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình thương mại công cộng, dịch vụ	20.000,0	0,97%
2	Đất thể dục thể thao	4.800,0	0,23%
3	Đất sân tập golf	16.000,0	0,78%
4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	78.000,0	3,79%
5	Đất khu thương mại cao cấp	30.000,0	1,46%

TT	Nội dung	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
6	Đất sân golf	700.000,0	33,98%
7	Đất hồ bơi	3.000,0	0,15%
8	Đất xây dựng khách sạn	20.000,0	0,97%
9	Đất bãi đỗ xe	14.000,0	0,68%
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.000,0	0,29%
11	Đất mặt nước	360.000,0	17,48%
12	Đất giao thông nội bộ	75.000,0	3,64%
13	Đất cây xanh khuôn viên	733.200,0	35,59%
Tổng cộng		2.060.000	100%

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

Các yếu tố đầu vào như nguyên vật liệu, vật tư xây dựng đều có bán tại địa phương và trong nước nên các yếu tố đầu vào phục vụ cho quá trình thực hiện là tương đối thuận lợi và đáp ứng kịp thời.

Đối với nguồn lao động phục vụ quá trình hoạt động sau này, dự kiến sử dụng nguồn lao động của gia đình và tại địa phương. Nên cơ bản thuận lợi cho quá trình thực hiện.

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

I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT
I	Xây dựng	2.060.000				m²
1	Đất xây dựng công trình thương mại công cộng, dịch vụ	20.000	5	4.000	20.000	m ²
2	Đất thể dục thể thao	4.800	3	1.200	3.600	m ²
3	Đất sân tập golf	16.000	2	4.000	8.000	m ²
4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	78.000	2	19.500	39.000	m ²
5	Đất khu thương mại cao cấp	30.000	3	7.500	22.500	m ²
6	Đất sân golf	700.000	-	-	-	m ²
7	Đất hồ bơi	3.000	-	450	-	m ²
8	Đất xây dựng khách sạn	20.000	5	5.000	25.000	m ²
9	Đất bãi đỗ xe	14.000	1	700	700	m ²
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.000	-	600	-	m ²
11	Đất mặt nước	360.000	-	-	-	m ²
12	Đất giao thông nội bộ	75.000	-	-	-	m ²
13	Đất cây xanh khuôn viên	733.200	-	-	-	m ²

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ.

2.1. Khu biệt thự nghỉ dưỡng cao cấp

Với lợi thế là không gian, cảnh quan môi trường trong lành là cơ sở để phát triển khu nghỉ dưỡng – biệt thự, kết hợp với các dịch vụ khác lý tưởng cho việc đi du lịch, nghỉ dưỡng. Khu biệt thự được xây dựng đạt chuẩn 2 tầng, với thiết kế sang trọng, đẳng cấp.



Sự kết hợp giữa du lịch sinh thái và du lịch nghỉ dưỡng sẽ mang tới cho du khách một không gian sống động, tươi mới nhưng cũng yên tĩnh và đầy trầm lắng. Du khách sẽ được tắm mình trong không gian xanh mát của cây cỏ lẫn bầu trời trong lành, không ồn ào, không công việc, không khói bụi,... du khách sẽ hoàn toàn được thư giãn. Thiết kế phòng ngủ đẹp, tiện nghi, diện tích căn phòng phù hợp. Việc bài trí nội thất hợp lý, màu sắc ấm áp, sử dụng tranh treo, lọ hoa, rèm cửa cũng góp phần tạo cảm giác thoải mái, dễ chịu cho người sử dụng.

2.2. Trung tâm thương mại tổng hợp

Trung tâm thương mại là loại hình tổ chức kinh doanh thương mại hiện đại, đa chức năng. Cụ thể gồm quần thể các loại hình cửa hàng, cơ sở hoạt động dịch vụ; hội trường, phòng họp, văn phòng cho thuê...

Hoạt động đa chức năng cả về kinh doanh hàng hoá và kinh doanh một số loại hình dịch vụ bao gồm: khu vực để bố trí các cửa hàng bán buôn, bán lẻ hàng hoá; nhà hàng khách sạn; khu vực để tổ chức hội chợ triển lãm, trưng bày giới thiệu hàng hoá; khu vực dành cho hoạt động vui chơi giải trí, cho thuê văn phòng làm việc, hội trường, phòng họp để tổ chức các hội nghị, hội thảo, giao dịch và ký kết các hợp đồng thương mại trong, ngoài nước;

a. Khu mua sắm: là nơi tập trung của những thương hiệu nổi tiếng khác trong các lĩnh vực như: thời trang, làm đẹp, mỹ phẩm, chăm sóc sức khỏe





b. Khu ăn uống: Không chỉ là nơi mua sắm đáng tin cậy mà còn là cả một “thiên đường ẩm thực” quy tụ đủ chuỗi các cửa hàng đồ ăn đồ uống có tiếng khắp nơi. Tại đây có nhiều gian hàng ẩm thực đường phố từ các quốc gia trong khu vực như Việt Nam Nhật, Thái, Lào, Campuchia, Ấn Độ... Chắc chắn thực khách sẽ có những trải nghiệm vô cùng tuyệt vời và đáng nhớ ở đây.



c. Khu vui chơi, giải trí



PICC

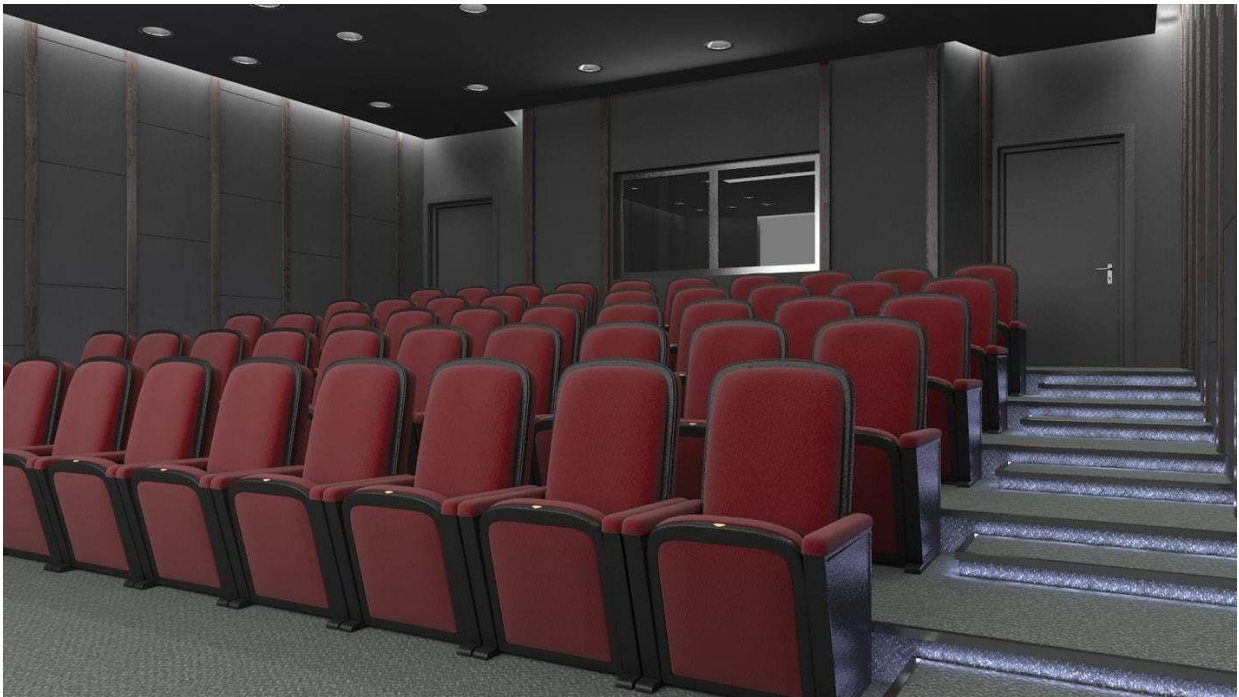
Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

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

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

d. Rạp chiếu phim : Xem phim là một trong những hình thức giải trí ra đời từ rất xưa và chiếm được vị trí thiết yếu trong cuộc sống thường ngày. Hiện nay đại đa số mọi người lại chọn cách là đi xem phim để giảm stress. Và để đáp ứng nhu cầu của người dân thì Chúng tôi sẽ tiến hành đầu tư rạp chiếu phim hiện đại, âm thanh sắc nét, cho phép người xem trải nghiệm được hết những điểm hay và hấp dẫn nhất của tác phẩm.





e. **Bar, Club:** là một nơi bán các loại thức uống có cồn như: Bia, rượu, rượu vang, cocktail và các đồ uống khác như nước khoáng, nước giải khát cho khách đã đủ tuổi để uống (trên 18 tuổi). Ngoài ra, Bar còn phục vụ một số thức ăn nhanh như đậu phộng, khoai tây chiên...



f. Khu hội chợ triển lãm, trưng bày sản phẩm: là khu tổ chức trưng bày vật phẩm, tranh ảnh hoặc hàng hoá tập trung trong một thời gian và tại một địa điểm nhất định nhằm mục đích giới thiệu, quảng bá đến mọi người trong xã hội, cộng đồng.



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

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

Anh/Chị liên hệ
PICCC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

2.3. Khu nhà hàng ẩm thực, cà phê

Du khách giờ đây không chỉ muốn ăn ngon mà còn muốn được ngồi trong một không gian thoáng đẹp, được phục vụ tận tình, tương xứng với đồng tiền bỏ ra. Chuyện đi nhà hàng giờ đây cũng không phải là ước mơ quá xa vời đối với nhiều người khi đời sống kinh tế ngày một được cải thiện hơn. Dự án triển khai xây dựng hệ thống nhà hàng bao gồm nhiều khu ẩm thực, nhà hàng, đa dạng các món ăn để khách hàng có thể dễ dàng lựa chọn.



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

toàn thực phẩm sẽ luôn được chú trọng và kiểm tra thường xuyên để đảm bảo rằng sức khỏe của khách hàng luôn luôn được bảo vệ.



2.4. Khu sân golf

Dự án sẽ tiến hành xây dựng sân tạo golf trên tổng diện tích hơn 1,6 ha, và sân chơi golf 7 ha. Chơi golf không phải môn thể thao đòi hỏi thể lực nhưng người chơi golf phải di chuyển nhiều giờ ngoài trời và suy nghĩ về những cú đánh. Đó là lý do chơi golf mang lại rất nhiều lợi ích.

Dưới đây là 10 lợi ích nổi bật mà golf mang lại cho người chơi:

1. Hòa nhập với thiên nhiên

Golf là môn thể thao ngoài trời, thường diễn ra trên các sân rộng khoảng 80 hecta. Việc tiếp xúc với thiên nhiên và ánh nắng mặt trời giúp cơ thể hấp thụ nhiều vitamin D, tốt cho hệ xương, giảm bớt căng thẳng, giảm nguy cơ trầm cảm, bệnh tim và một số nguy cơ ung thư.

2. Mở rộng mối quan hệ

Chơi golf là một cách tuyệt vời để giữ liên lạc với bạn bè, tạo cơ hội để gặp gỡ những người bạn mới và kết nối cộng đồng. Chơi golf không mang tính cạnh tranh quyết liệt như bóng đá hay bóng rổ, nó cần nhiều thời gian để suy nghĩ và tương tác, vì vậy rất thích hợp chơi cùng bạn bè hay đồng nghiệp.

Ngoài ra, nghiên cứu chỉ ra rằng, rất nhiều giao dịch kinh doanh được thỏa thuận trên sân golf. Do đó chẳng khó hiểu khi người ta nói, một ngày tệ nhất ở sân golf vẫn ngon lành hơn một ngày tốt nhất ở nơi làm việc.



3. Tăng cường sức chịu đựng của bàng quang

Điều này nghe có vẻ bất ngờ nhưng thật sự, đánh hết 18 lỗ bên cạnh người nữ đồng hành là dịp tập luyện tốt cho sức chịu đựng của bàng quang.

4. Đốt cháy calo

Chơi golf đòi hỏi người chơi phải đứng và di chuyển rất nhiều. Điều này giúp đốt cháy nhiều calo trong cơ thể. So với việc chạy bộ hay bơi, golf có thể đốt cháy lên đến 1000 calo trong một lần chơi.

5. Tăng cường nhịp tim

Chơi golf là một cách tốt để rèn luyện tim. Tương tự như việc đốt cháy calo, nhịp tim của bạn sẽ tăng lên khi chơi golf, từ đó giúp bạn nâng cao sức khỏe trái tim, giảm nguy cơ mắc các bệnh tim mạch và giảm hàm lượng cholesterol xấu.

6. Tốt cho hệ thần kinh

Khi nhịp tim tăng lên, tuần hoàn máu lên não sẽ đẩy nhanh hơn, từ đó kích thích và cải thiện các kết nối tế bào thần kinh. Điều này rất tốt cho hệ thần kinh nói chung và những người mắc bệnh suy giảm trí nhớ nói riêng.

Khi cạnh tranh với đối thủ để đạt điểm số cao nhất, người chơi golf phải suy nghĩ và tính toán rất nhiều. Chính thách thức này giúp nâng cao sự nhạy bén tinh thần, sự phối hợp các giác quan của cơ thể và giúp bạn trở nên linh hoạt hơn.

7. Cải thiện tầm nhìn

Chơi golf là một bài luyện tập tuyệt vời cho mắt bởi sự đòi hỏi tầm nhìn xa và tập trung vào khoảng cách trên sân. Đồng thời, nó còn cải thiện sự phối hợp giữa mắt và tay chân.



8. Cải thiện giấc ngủ

Việc tập luyện nhiều làm tiêu hao năng lượng cùng với sự mệt mỏi của các giác quan sẽ giúp bạn đi vào giấc ngủ dễ dàng và sâu hơn. Giấc ngủ lúc này là rất cần thiết để tái tạo tế bào và chữa lành các mô, cơ.

9. Giảm căng thẳng

Việc chơi golf ngoài trời cùng sự tương tác với người khác và chia sẻ sở thích là phương pháp hữu ích để quên đi mọi rắc rối, áp lực. Khi chơi golf, cơ

thể giải phóng chất endorphin tự nhiên có tác dụng tăng cường tinh thần não bộ, giúp bạn thư giãn và hạnh phúc hơn.

10. Nguy cơ chấn thương thấp

Hầu hết các môn thể thao đều có rủi ro chấn thương cho người chơi. Riêng golf được coi là môn thể thao khá nhẹ nhàng và có tỷ lệ chấn thương thấp. Tuy nhiên, chơi golf vẫn có sự hoạt động cơ bắp nhất định, do đó bạn vẫn nên khởi động trước khi chơi để đảm bảo an toàn cho bản thân.

2.5. Các loại sân thể thao khác

Sân tennis



Sân tennis, kích thước sân thường là 40x20m

Kích thước chuẩn ITF (Liên Đoàn Tennis Thế Giới) là 36.57m x 18.29m:

- Diện tích tối thiểu là 17m x 34m.

- Diện tích nhỏ hơn như 16.5 x 33.5m thì chỉ dùng cho tập gia đình và trẻ em. Diện tích nhỏ hơn nữa thì chúng ta không thể làm được 1 sân vì động vận viên khi chạy đánh, cứu bóng sẽ bị vướng hàng rào hoặc gãy vượt, chấn thương...

Sân tennis tùy vào nguyên liệu làm sân bề mặt sân ta chia sân tennis làm 4 loại phổ biến sau:

- Sân đất nện: Sân đất nện được làm bằng đá hay gạch nghiền nát. Thường có màu đất đỏ. Loại sân này làm cho bóng nảy chậm và lên cao. Sân này thích hợp cho các tay vợt thích đứng cuối sân thay vì lên lưới và phải có nhiều kiên nhẫn vì một điểm đánh chậm và lâu. Đa số các sân đất nện là ở Châu Âu và Châu Nam Mỹ.

- Sân thảm: Sân thảm thường được dùng khi người ta mượn sân bóng rổ hay các sân thể thao khác trong nhà để tranh giải quần vợt. Ban tổ chức trải một loại thảm đặc biệt chế tạo cho quần vợt lên trên sân và dựng cột và lưới. Sân thảm thường có độ nảy trung bình nên thích hợp cho mọi loại trận bóng.

- Sân cứng: Sân cứng thật sự có nhiều loại khác nhau như là: Sân xi măng; sân làm từ lớp cao su mỏng trộn với cát rồi đổ lên mặt xi măng. Những loại sân này thường làm cho bóng đi nhanh, nảy cao và đều. Nó thường thích hợp với những tay vợt thích phát bóng và lên lưới nhưng người ta cũng có thể làm cho mặt sân này “chậm” hơn lại bằng cách làm cho mặt sân nhám hơn hay mềm hơn.

- Sân cỏ nhân tạo: Sân tennis cỏ nhân tạo ngày nay rất phổ biến tại nhiều địa phương... Đa số sân tennis được làm từ cỏ nhân tạo vì độ an toàn cũng như rất thân thiện với con người. Loại sân này làm cho bóng đi nhanh, nảy thấp và đều. Sân cỏ nhân tạo tennis rất thích hợp với những tay vợt thích phát bóng và lên lưới.

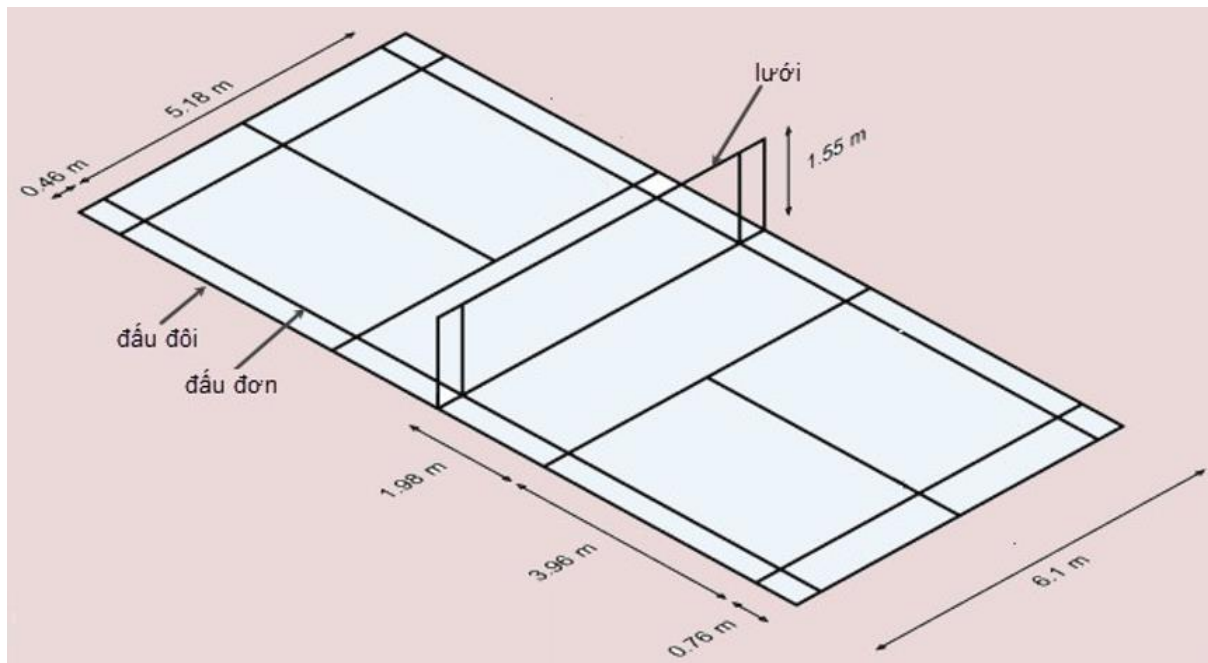
Sân cầu lông

Sân bóng chuyền, cầu lông, kích thước sân thường là 24x15m

Theo quy định của Liên đoàn cầu lông thế giới Badminton World Federation (BWF) thì sân cầu lông là một sân đấu có hình chữ nhật được xác định bởi các đường biên. Có hai loại sân cầu lông đó là: sân cầu lông đánh đơn

(thi đấu giữa hai vận động viên) và sân cầu lông đánh đôi (thi đấu giữa hai cặp vận động viên).

Kích thước sân cầu lông chuẩn cho sân cầu lông đơn và sân cầu lông đôi theo Liên đoàn cầu lông thế giới BWF được quy định như sau:



Kích thước sân cầu lông đánh đôi.

Chiều dài sân cầu lông đánh đôi: 13.4m.

Chiều rộng sân cầu lông đánh đôi: 6.1m.

Độ dài đường chéo sân cầu lông đánh đôi: 14.7m.

Kích thước sân cầu lông đánh đơn.

Chiều dài sân cầu lông đánh đơn: 13.4m.

Chiều rộng sân cầu lông đánh đơn: 5.18m.

Độ dài đường chéo sân cầu lông đánh đơn: 14.3m

Sân bóng rổ

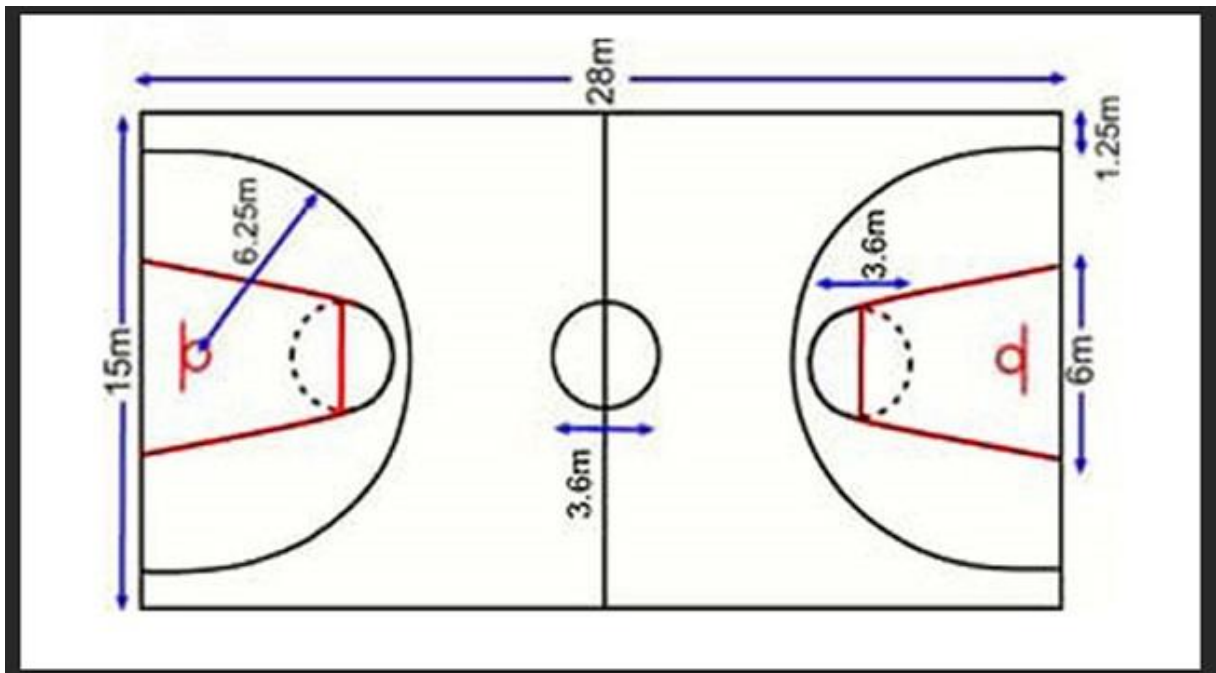
Sân bóng rổ, kích thước sân 30x19m

Theo quy định của Liên đoàn bóng rổ quốc tế, kích thước của sân bóng rổ tiêu chuẩn là một sân đấu hình chữ nhật có chiều dài 28m và chiều rộng 15m tính từ mép trong của đường biên này đến đường biên kia. Tuy nhiên, kích thước

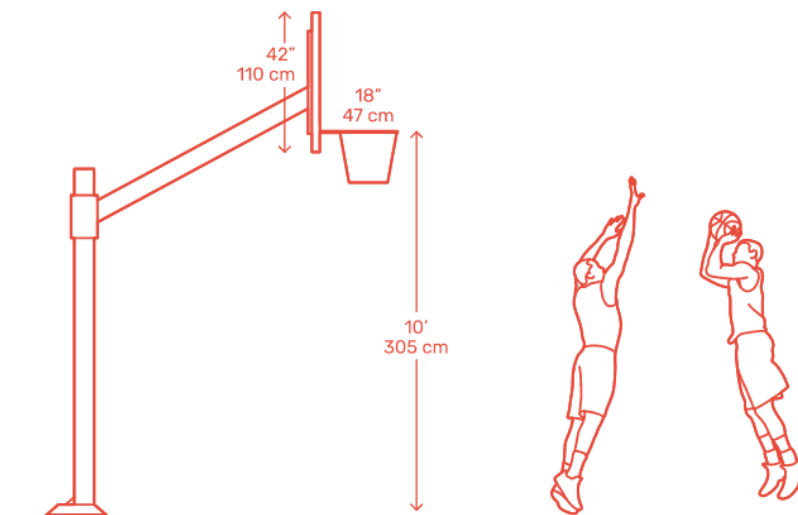
sân bóng rổ có thể thay đổi tùy vào các giải thi đấu của mỗi quốc gia khác nhau. Thí dụ như 2 giải đấu nhà nghề lớn nhất hành tinh hiện nay là NBA và NCAA thì kích thước sân thi đấu lớn hơn chút, cụ thể là 28.65m x 15.24m.

Ngoài ra, sân bóng rổ đạt chuẩn thi đấu của Liên đoàn bóng rổ Quốc tế cần đảm bảo:

- Chiều cao từ vành rổ đến mặt sân là 3.05m theo chuẩn của FIBA.
- Kích thước bảng rổ tiêu chuẩn rộng 1.8m và cao 1.05m.
- Vành rổ có đường kính rộng 45cm và đường kính vòng sắt chế tạo ra vành từ 1.5 đến 2cm.
- Vạch 3 điểm cách hình chiếu tâm rổ một khoảng cố định 6.25m.
- Trên sân bóng rổ có 3 vòng tròn có đường kính 3.6m.
- Theo quy định, hình chiếu mặt sau của bảng rổ cách đường mức cuối sân 1.2m.



Kích thước sân



Chiều cao sân

2.6. Hành lang cây xanh

Các hành lang xanh của dự án: các tuyến đường vòng xung quanh khu dân cư, đường dạo - có chức năng như các tuyến sinh thái - là nơi cách ly khu dự án với các khu vực xung quanh. Những tuyến này là những tuyến cây xanh bao quanh khu vực dự án, các tuyến đường phía bắc, nam bao quanh dự án, đó là những ‘ngón tay’ xanh - thâm nhập vào các khu chức năng cho đến khu trung tâm của khu dự án.

2.7. Giao thông

Bố trí xuyên qua các lô đất tạo mặt tiền cho các nhà liên kế, biệt thự. Vía hè rộng đủ bố trí đủ để bố trí thoát nước, đường ống kỹ thuật và cây xanh.

Tất cả các khu chức năng đều nghiên cứu bố trí đảm bảo qui chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng qui định. Không gian kiến trúc cảnh quan nhấn mạnh ở các trục đường chính với nhà phố mật độ xây dựng cao tạo không gian nhộn nhịp của khu phố thương mại -dịch vụ. Chuẩn bị đất xây dựng với phương án san nền tiêu thủy đạt cao trình thoát nước khu vực.

Hệ thống kỹ thuật hạ tầng đảm bảo yêu cầu về qui mô và chất lượng.

Phần đất giải toả sẽ được thoả thuận bồi thường cho dân với giá đền bù hợp lý đúng theo qui định nhà nước hiện hành.

2.8. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng

- San nền: Thực hiện san nền và làm mặt bằng, tôn tạo địa hình.
- Cấp nước: Tiến hành xin nguồn cấp nước cho khu vực, khi tiến hành xây dựng hàng rào và khu du lịch nghỉ dưỡng xong cũng là lúc đặt một trạm kỹ thuật riêng đảm bảo các vấn đề tiêu chuẩn cho khu du lịch theo tiêu chuẩn của khu du lịch nghỉ dưỡng.
- Cấp điện: Phương hướng quy hoạch lưới cấp điện:
 - + Nguồn điện: Lấy từ lưới 22 KV
 - + Lưới điện: Xây dựng các pha độc lập nhằm đảm bảo an toàn về điện và tránh rủi ro trong quá trình vận hành điện toàn khu.
- Thoát nước bản và vệ sinh môi trường: Toàn bộ hệ thống thoát nước bản sẽ được gom theo đường ống riêng, dẫn về trạm xử lý chất thải xử lý vi sinh rồi đổ ra hệ thống xử lý môi trường và đạt chuẩn của ngành môi trường.
- Rác thải được tập trung và đưa đến các bãi rác đã được quy hoạch.
- Đặc biệt dự án sẽ hướng tới yếu tố con người trong vấn đề 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.
- 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

CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

1.1. Chuẩn bị mặt bằng

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

1.2. Phương án tái định cư

Khu vực lập Dự án không có dân cư sinh sống nên không thực hiện việc tái định cư.

1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật

Dự án chỉ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng liên quan đến dự án như đường giao thông đối ngoại và hệ thống giao thông nội bộ trong khu vực.

1.4. Các phương án xây dựng công trình

Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT
I	Xây dựng	2.060.000				m²
1	Đất xây dựng công trình thương mại công cộng, dịch vụ	20.000	5	4.000	20.000	m ²
2	Đất thể dục thể thao	4.800	3	1.200	3.600	m ²
3	Đất sân tập golf	16.000	2	4.000	8.000	m ²
4	Đất biệt thự nghỉ dưỡng	78.000	2	19.500	39.000	m ²
5	Đất khu thương mại cao cấp	30.000	3	7.500	22.500	m ²
6	Đất sân golf	700.000	-	-	-	m ²
7	Đất hồ bơi	3.000	-	450	-	m ²
8	Đất xây dựng	20.000	5	5.000	25.000	m ²

TT	Nội dung	Diện tích đất	Tầng cao	Diện tích xây dựng	Diện tích sàn	ĐVT
	khách sạn					
9	Đất bãi đỗ xe	14.000	1	700	700	m ²
10	Đất hạ tầng kỹ thuật	6.000	-	600	-	m ²
11	Đất mặt nước	360.000	-	-	-	m ²
12	Đất giao thông nội bộ	75.000	-	-	-	m ²
13	Đất cây xanh khuôn viên	733.200	-	-	-	m ²
	Hệ thống tổng thể					
-	Hệ thống cấp nước					Hệ thống
-	Hệ thống cấp điện tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống thoát nước tổng thể					Hệ thống
-	Hệ thống PCCC					Hệ thống
II	Thiết bị					
1	Thiết bị văn phòng					Trọn Bộ
2	Thiết bị nội thất thương mại					Trọn Bộ
3	Thiết bị công cộng, hồ bơi					Trọn Bộ
4	Thiết bị thể thao					Trọn Bộ
5	Thiết bị biệt thự, nghỉ dưỡng					Trọn Bộ
6	Thiết bị khách sạn					Trọn Bộ
7	Thiết bị khác					Trọn Bộ

Các danh mục xây dựng công trình phải đáp ứng các tiêu chuẩn, quy chuẩn và quy định về thiết kế xây dựng. Chi tiết được thể hiện trong giai đoạn thiết kế cơ sở xin phép xây dựng.

1.5. Các phương án kiến trúc

Căn cứ vào nhiệm vụ các hạng mục xây dựng và yêu cầu thực tế để thiết kế kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng. Chi tiết sẽ được thể hiện trong giai đoạn lập dự án khả thi và Bản vẽ thiết kế cơ sở của dự án. Cụ thể các nội dung như:

1. Phương án tổ chức tổng mặt bằng.
2. Phương án kiến trúc đối với các hạng mục xây dựng.
3. Thiết kế các hạng mục hạ tầng.

Trên cơ sở hiện trạng khu vực dự án, thiết kế hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với các thông số như sau:

✓ Hệ thống giao thông

Xác định cấp đường, cấp tải trọng, điểm đầu nối để vạch tuyến và phương án kết cấu nền và mặt đường.

✓ Hệ thống cấp nước

Xác định nhu cầu dùng nước của dự án, xác định nguồn cấp nước sạch (hoặc trạm xử lý nước), chọn loại vật liệu, xác định các vị trí cấp nước để vạch tuyến cấp nước bên ngoài nhà, xác định phương án đi ống và kết cấu kèm theo.

✓ Hệ thống thoát nước

Tính toán lưu lượng thoát nước mặt của từng khu vực dự án, chọn tuyến thoát nước mặt của khu vực, xác định điểm đầu nối. Thiết kế tuyến thu và thoát nước mặt, chọn vật liệu và các thông số hình học của tuyến.

✓ Hệ thống xử lý nước thải

Khi dự án đi vào hoạt động, chỉ có nước thải sinh hoạt, nước thải từ các khu sản xuất không đáng kể nên không cần tính đến phương án xử lý nước thải.

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải trong sản xuất (nước từ việc xử lý giá thể, nước có chứa các hóa chất xử lý mẫu trong quá trình sản xuất).

✓ Hệ thống cấp điện.

Tính toán nhu cầu sử dụng điện của dự án. Căn cứ vào nhu cầu sử dụng điện của từng tiểu khu để lựa chọn giải pháp thiết kế tuyến điện trung thế, điểm đặt trạm hạ thế. Chọn vật liệu sử dụng và phương án tuyến cấp điện hạ thế ngoài nhà. Ngoài ra dự án còn đầu tư thêm máy phát điện dự phòng.

1.6. Phương án tổ chức thực hiện

Dự án được chủ đầu tư trực tiếp tổ chức triển khai, tiến hành xây dựng và khai thác khi đi vào hoạt động.

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

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	25.000	300.000	64.500	364.500
2	Ban quản lý, điều hành	2	15.000	360.000	77.400	437.400
3	Công, nhân viên	350	8.000	33.600.000	7.224.000	40.824.000
	Cộng	353	2.855.000	34.260.000	7.365.900	41.625.900

1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý

Thời gian hoạt động dự án: 50 năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư.

- Dự án chia thành 2 giai đoạn:

ĐVT: VND

STT	Hạng mục	Tổng mức	Tỷ lệ
1	Giai đoạn 1	473.171.661.000	40,87%
2	Giai đoạn 2	682.661.389.000	58,96%

Tiến độ thực hiện giai đoạn 1: 24 tháng kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư, trong đó:

STT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư	Quý I/2021
2	Thủ tục phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500	Quý II/2021
3	Thủ tục phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường	Quý II /2021
4	Thủ tục giao đất, thuê đất và chuyển mục đích sử dụng đất	Quý III/2021
5	Thủ tục liên quan đến kết nối hạ tầng kỹ thuật	Quý IV/2021
6	Thẩm định, phê duyệt TKCS, Tổng mức đầu tư và phê duyệt TKKT	Quý I/2022
7	Cấp phép xây dựng (đối với công trình phải cấp phép xây dựng theo quy định)	Quý I/2022
8	Thi công và đưa dự án vào khai thác, sử dụng	Quý I/2022 đến Quý I/2023

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG

I. GIỚI THIỆU CHUNG

Mục đích của công tác đánh giá tác động môi trường của dự án “*Sân golf, khu dịch vụ phụ trợ, khu biệt thự nghỉ dưỡng Wyndham Thanh Sơn*” là xem xét đánh giá những yếu tố tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến khu vực thực hiện dự án và khu vực lân cận, để từ đó đưa ra các giải pháp khắc phục, giảm thiểu ô nhiễm để nâng cao chất lượng môi trường hạn chế những tác động rủi ro cho môi trường và cho chính dự án khi đi vào hoạt động, đáp ứng được các yêu cầu về tiêu chuẩn môi trường.

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.

- Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2020;
- Luật Phòng cháy và chữa cháy số 40/2013/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 22/11/2013;
- Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật số 68/2006/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/06/2006;
- Bộ Luật lao động số 45/2019/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/11/2019;
- Nghị định số 127/2007/NĐ-CP ngày 01/08/2007 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Tiêu chuẩn và quy chuẩn kỹ thuật;
- Nghị định số 136/2020/NĐ-CP của Chính phủ : Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;
- Nghị định số 80/2014/NĐ-CP ngày 06/08/2014 của Chính phủ về thoát nước và xử lý nước thải;
- Nghị định số 03/2015/NĐ-CP ngày 06/01/2015 của Chính phủ quy định về xác định thiệt hại đối với môi trường;

- Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;

- Nghị định số 40/2019/NĐ-CP ngày 13/05/2019 của Chính phủ quy định về Nghị định sửa đổi bổ sung một số điều của một số nghị định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ Môi trường;

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- TCVN 33:2006 - Cấp nước - Mạng lưới đường ống công trình - Tiêu chuẩn thiết kế;

- QCVN 01:2008/BXD - Quy hoạch xây dựng;

- TCVN 7957:2008 - Tiêu chuẩn Thiết kế thoát nước - Mạng lưới bên ngoài và công trình;

- QCVN 26:2010/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về tiếng ồn;

- QCVN 05:2013/BTNMT - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng không khí xung quanh;

- Tiêu chuẩn vệ sinh lao động theo Quyết định số 3733/2002/QĐ-BYT ngày 10/10/2002 của Bộ Y tế về việc ban hành 21 tiêu chuẩn vệ sinh lao động, 05 nguyên tắc và 07 thông số vệ sinh lao động.

III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG

Việc thực thi dự án sẽ ảnh hưởng nhất định đến môi trường xung quanh khu vực thực hiện dự án “*Sân golf, khu dịch vụ phụ trợ, khu biệt thự nghỉ dưỡng Wyndham Thanh Sơn*” tại đập Đầm Gai, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ và khu vực lân cận, tác động trực tiếp đến môi trường làm việc tại dự án. 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. Đối với dự án này, chúng ta sẽ đánh giá giai đoạn xây dựng và giai đoạn đi vào hoạt động.

3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.

Tác động của bụi, khí thải, tiếng ồn:

Quá trình xây dựng sẽ không tránh khỏi phát sinh nhiều bụi (ximăng, đất, cát...) từ công việc đào đất, san ủi mặt bằng, vận chuyển và bốc dỡ nguyên vật liệu xây dựng, pha trộn và sử dụng vôi vữa, đất cát... hoạt động của các máy móc thiết bị cũng như các phương tiện vận tải và thi công cơ giới tại công trường sẽ gây ra tiếng ồn.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi, tuy nhiên ảnh hưởng của tiếng ồn đến chất lượng cuộc sống của người dân là không có.

Tác động của nước thải:

Trong giai đoạn thi công cũng có phát sinh nước thải sinh hoạt của công nhân xây dựng. Lượng nước thải này tuy không nhiều nhưng cũng cần phải được kiểm soát chặt chẽ để không làm ô nhiễm nguồn nước mặt, nước ngầm.

Nước mưa chảy tràn qua khu vực Dự án trong thời gian xây dựng cũng là một trong những tác nhân gây ô nhiễm môi trường nếu dòng chảy cuốn theo bụi, xăng dầu và các loại rác thải sinh hoạt. Trong quá trình xây dựng dự án áp dụng các biện pháp thoát nước mưa thích hợp.

+ Tác động của chất thải rắn:

Chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này gồm 2 loại: Chất thải rắn từ quá trình xây dựng và rác sinh hoạt của công nhân xây dựng. Các chất thải rắn phát sinh trong giai đoạn này nếu không được quản lý và xử lý kịp thời sẽ có thể bị cuốn trôi theo nước mưa gây tắc nghẽn đường thoát nước và gây ra các vấn đề vệ sinh khác. Ở đây, phần lớn phế thải xây dựng (xà bần, cát, sỏi...) sẽ được tái sử dụng làm vật liệu san lấp. Riêng rác sinh hoạt rất ít vì lượng công nhân không nhiều cũng sẽ được thu gom và giao cho các đơn vị dịch vụ vệ sinh đô thị xử lý ngay.

Tác động đến sức khỏe cộng đồng:

Các chất có trong khí thải giao thông, bụi do quá trình xây dựng sẽ gây tác động đến sức khỏe công nhân, người dân xung quanh (có phương tiện vận chuyển chạy qua) và các khu vực lân cận. Một số tác động có thể xảy ra như sau:

- Các chất gây ô nhiễm trong khí thải động cơ (Bụi, SO₂, CO, NO_x, THC,...), nếu hấp thụ trong thời gian dài, con người có thể bị những căn bệnh mãn tính như về mắt, hệ hô hấp, thần kinh và bệnh tim mạch, nhiều loại chất thải có trong khí thải nếu hấp thụ lâu ngày sẽ có khả năng gây bệnh ung thư;
- Tiếng ồn, độ rung do các phương tiện giao thông, xe ủi, máy đầm,...gây tác động hệ thần kinh, tim mạch và thính giác của cán bộ công nhân viên và người dân trong khu vực dự án;
- Các sự cố trong quá trình xây dựng như: tai nạn lao động, tai nạn giao thông, cháy nổ,... gây thiệt hại về con người, tài sản và môi trường.
- Tuy nhiên, những tác động có hại do hoạt động xây dựng diễn ra có tính chất tạm thời, mang tính cục bộ. Mặc khác khu dự án cách xa khu dân cư nên mức độ tác động không đáng kể.

3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

Tác động do bụi và khí thải

Đối với dự án, bụi và khí thải sẽ phát sinh do các nguồn chính:

- Từ hoạt động giao thông (các phương tiện vận chuyển ra vào dự án);
- Từ quá trình sản xuất:
 - + Bụi phát sinh từ quá trình bốc dỡ, nhập liệu;
 - + Bụi phát sinh từ dây chuyền sản xuất;

Hoạt động của dự án luôn gắn liền với các hoạt động chuyên chở hàng hóa nhập, xuất kho và nguyên liệu. Đồng nghĩa với việc khi dự án đi vào hoạt động sẽ phát sinh ô nhiễm không khí từ các phương tiện xe chuyên chở vận tải chạy bằng dầu DO.

Mức độ ô nhiễm này còn tùy thuộc vào từng thời điểm có số lượng xe tập trung ít hay nhiều, tức là còn phụ thuộc vào khối lượng hàng hóa nhập, xuất kho và công suất sản xuất mỗi ngày của dự án.

Đây là nguồn gây ô nhiễm di động nên lượng chất ô nhiễm này sẽ rải đều trên những đoạn đường mà xe đi qua, chất độc hại phát tán cục bộ. Xét riêng lẻ, tuy chúng không gây tác động rõ rệt đối với con người nhưng lượng khí thải này góp phần làm tăng tải lượng ô nhiễm cho môi trường xung quanh. Cho nên chủ dự án cũng sẽ áp dụng các biện pháp quản lý nội vi nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng do ô nhiễm không khí đến chất lượng môi trường tại khu vực dự án trong giai đoạn này.

Tác động do nước thải

Nguồn nước thải phát sinh tại dự án chủ yếu là nước thải sinh hoạt và nước mưa chảy tràn

Thành phần nước thải sinh hoạt chủ yếu bao gồm: Chất rắn lơ lửng (SS), các chất hữu cơ (COD, BOD), dinh dưỡng (N, P...), vi sinh vật (virus, vi khuẩn, nấm...)

Nếu nước thải sinh hoạt không được thu gom và xử lý thích hợp thì chúng sẽ gây ô nhiễm môi trường nước mặt, đất, nước ngầm và là nguy cơ lan truyền bệnh cho con người và gia súc.

Nước mưa chảy tràn: Vào mùa mưa, nước mưa chảy tràn qua khu vực sân bãi có thể cuốn theo đất cát, lá cây... rơi vãi trên mặt đất đưa xuống hệ thống thoát nước, làm tăng mức độ ô nhiễm nguồn nước tiếp nhận.

Tác động do chất thải rắn

Chất thải rắn sinh hoạt: phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân rác thải chủ yếu là thực phẩm thừa, bao bì đựng thức ăn hay đồ uống như hộp xốp, bao cà phê, ly sinh tố, hộp sữa tươi, đũa tre, ống hút, muỗng nhựa, giấy,...; cành, lá cây phát sinh từ hoạt động vệ sinh sân vườn trong khuôn viên của dự án.

Theo thông kê của Tổ chức Y tế Thế giới (WHO, 1993), thì hệ số phát sinh chất thải rắn sinh hoạt là 0,5 kg/người/ngày.

IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM

4.1. Giai đoạn xây dựng dự án

- Thường xuyên kiểm tra các phương tiện thi công nhằm đảm bảo các thiết bị, máy móc luôn ở trong điều kiện tốt nhất về mặt kỹ thuật, điều này sẽ giúp hạn chế được sự phát tán các chất ô nhiễm vào môi trường;
- Bố trí hợp lý tuyến đường vận chuyển và đi lại. Các phương tiện đi ra khỏi công trường được vệ sinh sạch sẽ, che phủ bạt (nếu không có thùng xe) và làm ướt vật liệu để tránh rơi vãi đất, cát... ra đường, là nguyên nhân gián tiếp gây ra tai nạn giao thông;
- Công nhân làm việc tại công trường được sử dụng các thiết bị bảo hộ lao động như khẩu trang, mũ bảo hộ, kính phòng hộ mắt;
- Máy móc, thiết bị thực hiện trên công trường cũng như máy móc thiết bị phục vụ hoạt động sản xuất của dự án phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví dụ: TCVN 4726 – 89 Máy cắt kim loại - Yêu cầu đối với trang thiết bị điện; TCVN 4431-1987 Tiêu chuẩn bắt buộc áp dụng toàn phần: Lan can an toàn - Điều kiện kỹ thuật, ...) Hạn chế vận chuyển vào giờ cao điểm: hoạt động vận chuyển đường bộ sẽ được sắp xếp vào buổi sáng (từ 8h đến 11h00), buổi chiều (từ 13h30 đến 16h30), buổi tối (từ 18h00 đến 20h) để tránh giờ tan ca của công nhân của các khu vực lân cận;
- Phun nước làm ẩm các khu vực gây bụi như đường đi, đào đất, san ủi mặt bằng...
- Che chắn các bãi tập kết vật liệu khỏi gió, mưa, nước chảy tràn, bố trí ở cuối hướng gió và có biện pháp cách ly tránh hiện tượng gió cuốn để không ảnh hưởng toàn khu vực.

- Đối với chất thải rắn sinh hoạt được thu gom vào những thùng chuyên dụng có nắp đậy. Công ty sẽ ký kết với đơn vị khác để thu gom, xử lý chất thải sinh hoạt đúng theo quy định của Khu công nghiệp. Chủ dự án sẽ ký kết hợp đồng thu gom, xử lý rác thải với đơn vị có chức năng theo đúng quy định hiện hành của nhà nước.

- Xây dựng nội quy cấm phóng uế, vứt rác sinh hoạt, đổ nước thải bừa bãi gây ô nhiễm môi trường và tuyên truyền cho công nhân viên của dự án.

- Luôn nhắc nhở công nhân tuân thủ nội quy lao động, an toàn lao động và giáo dục nâng cao ý thức bảo vệ môi trường cộng đồng.

4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng

Giảm thiểu ô nhiễm không khí

Nồng độ khí thải phát sinh từ phương tiện giao thông ngoài sự phụ thuộc vào tính chất của loại nhiên liệu sử dụng còn phải phụ thuộc vào động cơ của các phương tiện. Nhằm hạn chế đến mức thấp nhất ảnh hưởng của các phương tiện vận chuyển, Chủ đầu tư sẽ áp dụng các biện pháp sau:

- Tất cả phương tiện vận chuyển ra vào dự án phải đạt Tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn kỹ thuật và môi trường theo đúng Thông tư số 10/2009/TT-BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 24/06/2009;

- Quy định nội quy cho các phương tiện ra vào dự án như quy định tốc độ đối với các phương tiện di chuyển trong khuôn viên dự án, yêu cầu tắt máy khi trong thời gian xe chờ...;

- Trồng cây xanh cách ly xung quanh khu vực thực hiện dự án và đảm bảo diện tích cây xanh chiếm 20% tổng diện tích dự án như đã trình bày trong báo cáo;

Giảm thiểu tác động nước thải

Quy trình xử lý nước thải bằng bể tự hoại:

Nước thải từ bồn cầu được xử lý bằng bể tự hoại. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm hai chức năng: lắng và phân hủy cặn lắng. Cặn lắng giữ trong bể từ 3 – 6 tháng, dưới ảnh hưởng của các vi sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ bị phân hủy, một phần tạo thành các chất hòa tan. Nước thải lắng trong bể với thời gian dài bảo đảm hiệu suất lắng cao.

Khi qua bể tự hoại, nồng độ các chất hữu cơ trong nước thải giảm khoảng 30 %, riêng các chất lơ lửng hầu như được giữ lại hoàn toàn.

Bùn từ bể tự hoại được chủ đầu tư hợp đồng với đơn vị có chức năng để hút và vận chuyển đi nơi khác xử lý.

Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn

- + Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tác biệt hoàn toàn với với hệ thống thu gom nước thải;
- + Định kỳ nạo vét các hố ga và khai thông cống thoát nước mưa;
- + Quản lý tốt chất thải rắn sinh hoạt, chất thải rắn sản xuất và chất thải nguy hại, tránh các loại chất thải này rơi vãi hoặc bị cuốn vào hệ thống thoát nước mưa.

Giảm thiểu ô nhiễm nước thải rắn

Chủ đầu tư cam kết sẽ tuân thủ đúng pháp luật hiện hành trong công tác thu gom, lưu trữ và xử lý các chất thải rắn, cụ thể là tuân thủ theo Nghị định số 38/2015/NĐ-CP ngày 24/04/2015 của Chính phủ về việc quản lý chất thải và phé liệu thông tư số 36/2015/TT-BTNMT ban hành ngày 30/6/2015 về Quy định quản lý chất thải nguy hại.

V. KẾT LUẬN

Các tác động từ hoạt động của dự án tới môi trường là không lớn và hoàn toàn có thể kiểm soát được. Đồng thời, các sản phẩm mà dự án tạo ra đóng vai trò rất quan trọng trong việc đáp ứng nhu cầu của thị trường. Hoạt động của dự

án mang lại lợi ích đáng giá và đặc biệt có hiệu quả về mặt xã hội lớn lao, tạo điều kiện công việc làm cho người lao động tại địa phương.

Trong quá trình hoạt động của dự án, các yếu tố ô nhiễm môi trường phát sinh không thể tránh khỏi. Nhận thức được tầm quan trọng của công tác bảo vệ môi trường, mối quan hệ giữa phát triển sản xuất và giữ gìn trong sạch môi trường sống, Ban Giám đốc Công ty sẽ thực hiện các bước yêu cầu của công tác bảo vệ môi trường. Bên cạnh đó, vấn đề an toàn lao động trong sản xuất cũng được chú trọng.



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

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

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

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

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Nguồn vốn: vốn chủ sở hữu 20%, vốn vay 80%. **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ DU LỊCH ONSEN FUJI** 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 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 “Sân golf, khu dịch vụ phụ trợ, khu biệt thự nghỉ dưỡng Wyndham Thanh Sơn” 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.

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

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **1.157.833.050.000 đồng.**

(Một nghìn, một trăm năm mươi bảy tỷ, tám trăm ba mươi ba triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng)

Trong đó:

- + Vốn tự có (20%): 231.566.610.000 đồng.
- + Vốn vay - huy động (80%): 926.266.440.000 đồng.

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

Doanh thu từ lưu trú, nghỉ dưỡng
Doanh thu từ nhà hàng
Doanh thu từ sân thể dục thể thao
Doanh thu từ hoạt động thương mại

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

2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:

Chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	2%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao
3	Chi phí bảo trì thiết bị	5%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí nguyên vật liệu	35%	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

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNDN	20

2.4. Phương án vay.

- Số tiền : **926.266.440.000 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.

2.5. Các thông số tài chính của dự án

2.5.1. 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 **148,2 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 146% trả được nợ.

2.5.2. 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 10,64 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 10,64 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 2 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.3. 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 $PIp = 2,24$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2,24 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 9,40%).

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

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 0 tháng** kể từ ngày hoạt động.

2.5.4. 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 9,40%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 1.433.818.205.000 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 **1.433.818.205.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

2.5.5. 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 = 15,64% > 9,40%** 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 cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **27,5 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

Góp phần phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế.

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án “**Sân golf, khu dịch vụ phụ trợ, khu biệt thự nghỉ dưỡng Wyndham Thanh Sơn**” tại Đập Đàm Gai, huyện Thanh Sơn, tỉnh Phú Thọ theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

.....

ĐVT: 1000 VNĐ



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

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

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn