

CÔNG TY CỔ PHẦN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU DU LỊCH TƠ LỤA

Địa điểm:
tỉnh Yên Bái

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC



DỰ ÁN

KHU DU LỊCH TỔ LỰA

Địa điểm: tỉnh Yên Bái

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	6
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ	6
1.1. Nhà đầu tư	6
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	6
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	7
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	7
5.1. Mục tiêu chung.....	7
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	7
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	8
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	8
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	8
1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.....	9
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	10
2.1. Quy mô thị trường sợi tơ tằm.....	10
2.2. Phân khúc ngành công nghiệp sợi tơ tằm	11
2.3. Phát triển ngành sản xuất tơ tằm của Việt Nam.....	12
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	13
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	13
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	14
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	15
4.1. Địa điểm xây dựng	15

4.2. Hình thức đầu tư.....	15
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	15
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	15
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	16
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	17
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	17
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	17
2.1. Kỹ thuật trồng dâu nuôi tằm.....	17
2.2. Kỹ thuật nuôi tằm.....	20
2.3. Quy trình sản xuất sợi tơ tằm và dệt lụa	25
2.4. Khu nhà trưng bày, trình diễn công nghệ.....	28
2.5. Khu sinh thái ẩm thực, tham quan trải nghiệm.....	31
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	37
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	37
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	37
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	37
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	37
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	37
2.1. Các phương án xây dựng công trình	37
2.2. Các phương án kiến trúc	37
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	38
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	38
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý.....	39
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	39
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	39

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	39
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	40
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	40
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	41
IV. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	42
V. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG.....	42
5.1. Giai đoạn xây dựng dự án	42
5.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	46
VI. KẾT LUẬN.....	48
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	49
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	49
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	50
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	50
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	50
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	50
2.4. Phương án vay.....	50
2.5. Các thông số tài chính của dự án	50
KẾT LUẬN.....	52
I. KẾT LUẬN.....	52
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	52
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	53
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	53
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	54
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	55

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	56
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.....	57
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	58
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.....	59
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).....	60
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).....	61

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

1.1. Nhà đầu tư

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN**

Thông tin về người đại diện theo pháp luật/đại diện theo ủy quyền của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên:

Hình thức lựa chọn nhà đầu tư

Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

“*Khu du lịch tơ lụa*”

Địa điểm thực hiện dự án: **tỉnh Yên Bái.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **12.290,2 m² (1,23 ha).**

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

Tổng mức đầu tư của dự án: **33.500.000.000 đồng.**

(Ba mươi ba tỷ, năm trăm triệu đồng)

Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

<i>Sản xuất sợi tơ tằm</i>	<i>12</i>	<i>tấn sợi/năm</i>
<i>Sản xuất lụa tơ tằm</i>	<i>36.000</i>	<i>m lụa/năm</i>
<i>Dịch vụ nhà hàng ăn uống</i>	<i>18.250,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Bán các sản phẩm địa phương</i>	<i>5.475,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Từ những thực tế trên, chúng tôi đã lên kế hoạch thực hiện dự án “*Khu du lịch tơ lụa*” tại– tỉnh Yên Bái nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, đồng thời góp phần phát triển hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật thiết yếu để đảm bảo phục vụ cho ngành nông nghiệp và công nghiệp sản xuất tơ tằm của tỉnh Yên Bái.

IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

– Quyết định 816/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 22 tháng 08 năm 2024 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023.

V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN

5.1. Mục tiêu chung

– Phát triển dự án “*Khu du lịch tơ lụa*” theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, cung cấp sản phẩm tơ tằm chất lượng, có năng suất, hiệu quả kinh tế cao nhằm nâng cao chuỗi giá trị sản phẩm ngành nông nghiệp và công nghiệp sản xuất tơ tằm, đảm bảo tiêu chuẩn, an toàn vệ sinh thực phẩm, phục vụ nhu cầu trong nước và xuất khẩu, đáp ứng nhu cầu thị trường góp phần tăng hiệu quả kinh tế địa phương cũng như của cả nước.

5.2. Mục tiêu cụ thể

– Phát triển mô hình công nghiệp sản xuất tơ tằm khép kín, chuyên nghiệp, hiện đại, đảm bảo từ con giống, lá dâu, cho ra sợi tơ tằm chất lượng, giá trị, hiệu quả kinh tế cao, đảm bảo vấn đề vệ sinh an toàn trong sản xuất.

– Dự án thiết kế với quy mô, công suất như sau:

<i>Sản xuất sợi tơ tằm</i>	12	<i>tấn sợi/năm</i>
<i>Sản xuất lụa tơ tằm</i>	36.000	<i>m lụa/năm</i>
<i>Dịch vụ nhà hàng ăn uống</i>	18.250,0	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Bán các sản phẩm địa phương</i>	5.475,0	<i>lượt khách/năm</i>

– Mô hình dự án hàng năm cung cấp ra cho thị trường sản phẩm đạt tiêu chuẩn và chất lượng khác biệt ra thị trường.

– Giải quyết công ăn việc làm cho một bộ phận người dân địa phương, nâng cao cuộc sống cho người dân.

– Góp phần phát triển kinh tế xã hội của người dân trên địa bàn và tỉnh Yên Bái nói chung.

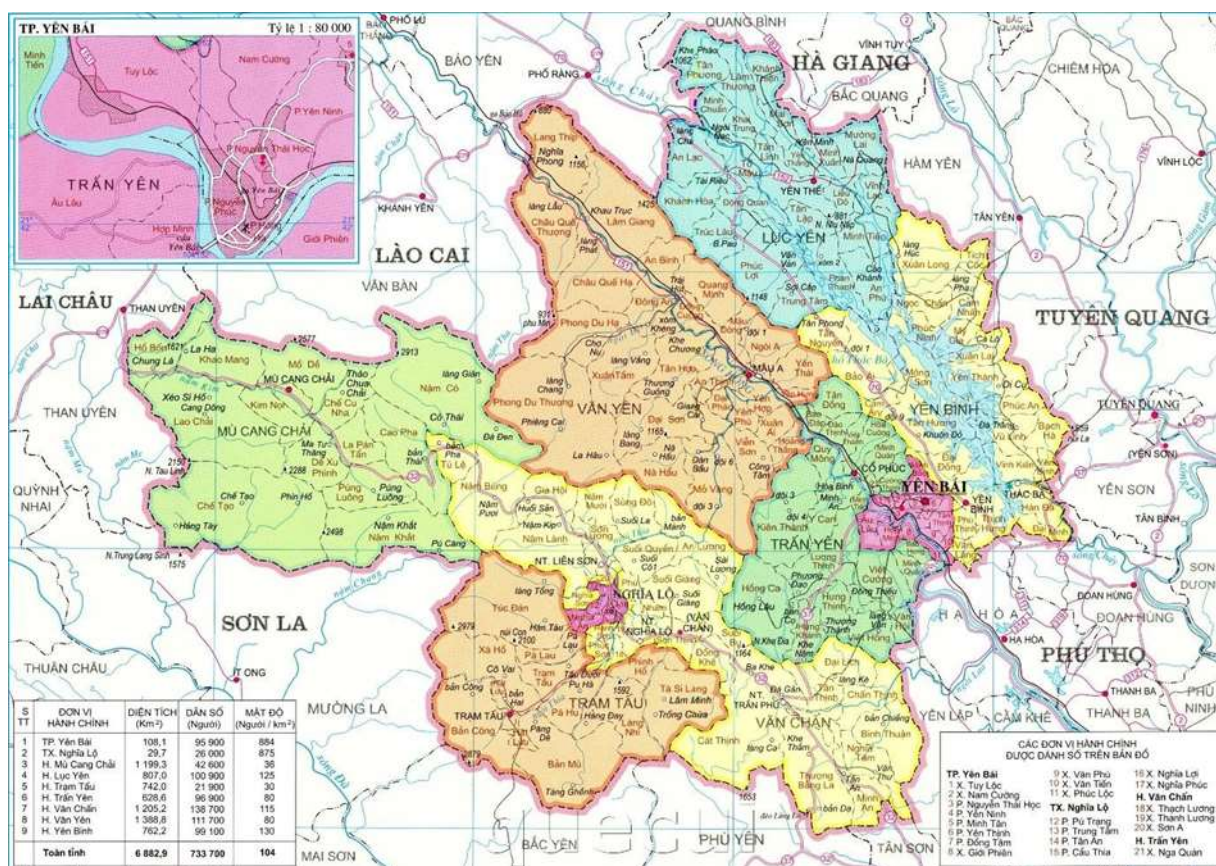
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

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

Yên Bái là một tỉnh thuộc vùng trung du và miền núi phía Bắc, Việt Nam.



Yên Bái nằm ở vùng Tây Bắc tiếp giáp với Đông Bắc, có vị trí địa lý: Phía đông bắc giáp tỉnh Tuyên Quang và tỉnh Hà Giang

Phía đông nam giáp tỉnh Phú Thọ Phía tây nam giáp tỉnh Sơn La

Phía tây bắc giáp tỉnh Lai Châu và tỉnh Lào Cai.

Trung tâm hành chính của tỉnh là thành phố Yên Bái, cách thủ đô Hà Nội 158 km.

Địa hình

Yên Bái có diện tích tự nhiên 6.882,9 km², nằm trải dọc đôi bờ sông Hồng.

Địa hình Yên Bái có độ dốc lớn, cao dần từ đông sang tây, từ nam lên bắc, độ cao trung bình 600 mét so với mực nước biển và có thể chia làm hai vùng: vùng thấp ở tả ngạn sông Hồng và lưu vực sông Chảy mang nhiều đặc điểm của vùng trung du; vùng cao thuộc hữu ngạn sông Hồng và cao nguyên nằm giữa sông Hồng và sông Đà có nhiều dãy núi. Đèo Khau Phạ là đèo hiểm trở và dài nhất trên tuyến quốc lộ 32 với độ dài trên 30 km.

Điều kiện tự nhiên

Khái quát về điều kiện tự nhiên huyện Trấn Yên:

Huyện Trấn Yên có một số khoáng sản có giá trị kinh tế như: Quặng sắt phân bố ở Việt Hồng, Lương Thịnh, Hưng Thịnh, Hưng Khánh, Hồng Ca, Kiên Thành với tổng trữ lượng trên 91 triệu tấn, riêng mỏ quặng sắt ở Kiên Thành có hàm lượng trên 60%, hiện đang được khai thác; đá thạch anh phân bố tại xã Hoà Công, Việt Hồng, Lương Thịnh, Kiên Thành, Y Can trữ lượng trên 52 nghìn tấn, chất lượng đạt yêu cầu cho sản xuất kính và sứ; Quặng Graphit phân bố tại xã Báo Đáp, Đào Thịnh, Nga Quán. Ngoài ra trên địa bàn huyện còn có các mỏ cao lanh tại Cường Thịnh trữ lượng 150.000 tấn; mỏ sét ở Bảo Hưng, Y Can, Đào Thịnh...

Vật liệu xây dựng như: đá xây dựng, cát sỏi, vật liệu sản xuất gạch có trữ lượng lớn được phân bố rộng trên địa bàn huyện; đá xây dựng tại Hang Dơi Minh Quán, Việt Cường, Việt Hồng, Kiên Thành.

1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.

Phát triển kinh tế - xã hội

Theo UBND tỉnh Yên Bái, Tốc độ tăng trưởng GRDP đạt 6,0%, đứng thứ 7/14 tỉnh vùng Trung du và miền núi Bắc Bộ, đứng thứ 36/63 tỉnh, thành phố, trong đó: Tốc độ tăng trưởng khu vực nông, lâm nghiệp, thủy sản đạt 5,29%, thứ 3/14 tỉnh trong vùng; khu vực công nghiệp - xây dựng đạt 6,46%, đứng thứ 7/14 tỉnh trong vùng (tính riêng công nghiệp đạt 4,12%, đứng thứ 5/14 tỉnh trong vùng); khu vực dịch vụ đạt 6,03%, đứng thứ 11/14 tỉnh trong vùng. Cơ cấu kinh tế tiếp tục chuyển dịch tích cực.

Tổng vốn đầu tư phát triển tăng 6,2%; tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tăng 8,5%; giá trị sản xuất công nghiệp tăng 8,5%; giá trị xuất khẩu

hàng tăng 16%; lượng khách du lịch tăng 19,4%, doanh thu từ hoạt động du lịch tăng 45,4% so với cùng kỳ...

Dân số

Hiện nay, toàn tỉnh có 821.030 người (năm 2019), gồm 30 dân tộc chung sống. Các dân tộc ở Yên Bái sống xen kẽ, quần tụ ở khắp các địa phương trên địa bàn của tỉnh, với những bản sắc văn hoá đậm nét dân tộc. Gồm có các dân tộc Kinh, dân tộc Tày, dân tộc Dao, dân tộc Mông... 19,8% dân số sống ở đô thị và 80,2% dân số sống ở nông thôn. Tỷ lệ đô thị hóa tính đến năm 2020 là 21%.

* **Sản xuất chế biến Nông - Lâm sản:** Với lợi thế nằm dọc theo hai bên bờ sông Hồng, đã tạo điều kiện thuận lợi cho các xã ven sông hình thành các cánh đồng rộng và màu mỡ. Hệ thống thuỷ lợi đã và đang được kiên cố hoá, đây là tiền đề cơ bản để Trấn Yên phát triển ngành nông nghiệp theo hướng sản xuất hàng hoá, gắn với công nghiệp hoá, hiện đại hoá nông nghiệp nông thôn. Cùng với đó, người dân đã tăng cường đầu tư thâm canh, ứng dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật mới để nâng cao năng suất, chất lượng các loại cây trồng.

* **Công nghiệp:** Thời gian qua, huyện Trấn Yên đã tạo mọi điều kiện thuận lợi để thu hút các nhà đầu tư vào lĩnh vực công nghiệp chế biến tại Khu công nghiệp tập trung Minh Quân, Cụm công nghiệp Hưng Khánh, Báo Đáp. Gần đây Trấn Yên đã thu hút được 1 dự án nước ngoài đầu tư xây dựng nhà máy may xuất khẩu quy mô 3.000 công nhân tại thị trấn Cổ Phúc. Hiện, toàn huyện có trên 1.000 công ty, doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh phần lớn là đăng ký kinh doanh, sản xuất chế biến nông, lâm sản; tuy sản phẩm chỉ là các mặt hàng sơ chế nhưng đã góp phần quan trọng trong việc thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế giải quyết việc làm, tiêu thụ sản phẩm nông, lâm sản cho nông dân các địa phương trong huyện, nâng cao tỷ trọng sản xuất công nghiệp - xây dựng.

II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG

2.1. Quy mô thị trường sợi tơ tằm

Quy mô Thị trường Sợi Tơ ước tính đạt 40,59 tỷ USD vào năm 2024 và dự kiến sẽ đạt 47,08 tỷ USD vào năm 2029, tăng trưởng với tốc độ CAGR là 3,01% trong giai đoạn dự báo (2024-2029).



Source: <https://www.mordorintelligence.com/vi/industry-reports/silk-yarn-market>

2.2. Phân khúc ngành công nghiệp sợi tơ tằm

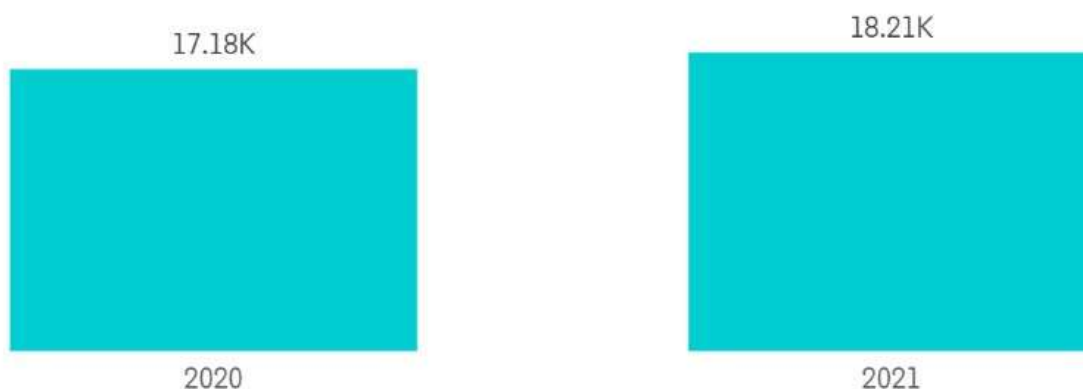
Sợi tơ tằm được sử dụng rộng rãi trong ngành dệt may để sản xuất quần áo như váy, cà vạt và áo. Chúng cũng được sử dụng trong sản xuất các loại vải trang trí nhà cửa như rèm hoa, chăn bông, v.v. Thị trường sợi tơ tằm toàn cầu được phân khúc theo địa lý (Hoa Kỳ, Trung Quốc, Ấn Độ, Thái Lan, Đức, Ý, Vương quốc Anh, Brazil và Tunisia). Xu hướng thị trường sợi tơ tằm

Ý đang nổi lên như là nhà sản xuất sợi lụa lớn ở châu Âu

Ý là một trong những nhà sản xuất sợi tơ lớn ở khu vực châu Âu, vì hàng trăm trang trại đã bắt đầu nuôi tằm trong vài năm qua. Sản xuất tơ tằm sử dụng tằm được nuôi trồng ở Ý đang gia tăng trong những năm gần đây. Các công ty như ONGETTA SRL chuyên về tơ lụa và sản xuất lụa hữu cơ được chứng nhận GOTS mang nhãn hiệu ONGETTA BIO SILK. Đây là nhà máy kéo sợi và xoắn sợi lụa được chứng nhận GOTS đầu tiên ở châu Âu

với sản xuất và xuất khẩu sợi tơ tằm của Trung Quốc. Năm 2021, Italy xuất khẩu sợi tơ tằm trị giá 18.214 nghìn USD trên toàn thế giới, tăng 8% so với năm 2020 và các thị trường chính là Pháp, Romania, Vương quốc Anh, Áo và Đức

Silk Yarn Market: Silk Yarn, Value in USD thousand, Export, Italy, 2020-2021



Source: ITC Trade Map

Châu Á Thái Bình Dương chiếm lĩnh thị trường

Trung Quốc là nhà sản xuất và xuất khẩu lụa và các sản phẩm từ lụa lớn nhất thế giới bao gồm cả sợi lụa. Tuy nhiên, chi phí trồng dâu tằm tăng cao đang buộc nhiều nông dân phải bỏ nghề nuôi tằm. Lụa chủ yếu được sản xuất ở phía nam đồng bằng sông Dương Tử. Các vùng sản xuất lụa nổi tiếng là các tỉnh Giang Tô, Chiết Giang và Tứ Xuyên. Các thành phố như Tô Châu, Hàng Châu, Nam Kinh và Thiệu Hưng nổi tiếng với ngành công nghiệp tơ lụa

phủ, sẽ thúc đẩy sản xuất lụa thô ở khu vực châu Á-Thái Bình Dương, từ đó làm tăng sản lượng sợi lụa, khiến khu vực này trở thành thị trường lớn nhất trong giai đoạn dự báo.

2.3. Phát triển ngành sản xuất tơ tằm của Việt Nam

Mặc dù hiện nay, tơ lụa chiếm một tỷ lệ nhỏ trên thị trường dệt may toàn cầu (dưới 0,2%), nhưng các cơ sở sản xuất của nó lại trải rộng trên 60 quốc gia trên thế giới, trong đó các nhà sản xuất chính ở châu Á với hơn 90% sản lượng tơ lụa. Các hoạt động trồng dâu nuôi tằm sử dụng nhiều lao động. Khoảng 10 triệu lao động đang làm việc trong lĩnh vực dâu tằm tơ ở Trung Quốc, cung cấp việc làm cho 7,9 triệu người ở Ấn Độ và 20.000 hộ dệt ở Thái Lan.

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 như sau:

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

3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)

Ghi chú: Dự toán sơ bộ tổng mức đầu tư được tính toán theo Quyết định 816/QĐ-BXD của Bộ xây dựng ngày 22 tháng 08 năm 2024 về Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2023; Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng và Phụ lục VIII về định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng của thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 08 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng (Sửa đổi, bổ sung bởi thông tư số 09/2024/TT-BXD ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Bộ Xây dựng).

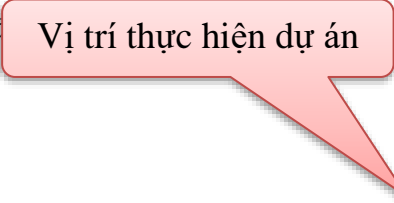
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

4.1. Địa điểm xây dựng

Dự án “*Khu du lịch tơ lụa Trấn Yên*” được thực hiện tại tỉnh Yên Bái. Có vị trí tiếp giáp:

- Phía Đông giáp đất trồng cây hàng năm khác;
- Phía Bắc giáp đất giao thông và đất ở;
- Phía Tây giáp đất cây lâu năm và đất ở;
- Phía Nam giáp đất ở và đất giao thông.

Bản đồ Vị trí thực hiện dự án hiện dự án



- **Tọa độ, ranh giới khu đất:**

Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án:

Theo quyết định số 69/ TTr-SNNMT của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Yên Bái; Sở Nông Nghiệp Và Môi Trường ngày 02 tháng 4 năm 2025: Khu đất 12.290,2 m² được thu hồi với hiện trạng đất:

+ **Về ranh giới thửa đất:** Tường xây bao quanh, có hàng rào sắt B40, ranh giới rõ ràng theo diện tích.

+ **Về hiện trạng sử dụng đất:**

Loại đất: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp (trước đây là Đất cơ sở sản xuất kinh doanh theo Luật Đất đai năm 2003).

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

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

+ Mật độ xây dựng: 30.11%

+ Hệ số sử dụng đất: 0.33 lần.

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

2.1. Kỹ thuật trồng dâu nuôi tằm

2.1.1. Chọn giống dâu trồng



2.1.2. Chuẩn bị đất trồng dâu

Chọn vị trí đất:

Thiết kế ruộng dâu:

Dâu là cây lâu năm, một lần trồng sau 15 – 20 năm mới phải trồng lại, do vậy phải tính toán thiết kế ruộng dâu để thuận tiện cho việc chăm sóc, thu hoạch như: phân lô, hệ thống mương tưới, tiêu, đường nội đồng...

Trước khi trồng dâu, phải tiến hành điều tra xác định một số yếu tố về đất, nguồn nước tưới, tiêu để xác định các loại vật tư, phân bón chi phí cần đầu tư.

Làm Thời vụ trồng dâu

Trồng dâu bằng cây con gieo từ hạt:

2.1.3. Chăm sóc quản lý ruộng dâu sau trồng

Tưới nước, thoát nước:

Tưới nước: Đối với dâu trồng bằng cây con và trồng bằng hom sau khi trồng xong đều phải tưới nước cho chặt gốc, giữ đủ ẩm cho cây để phục hồi bộ rễ (với dâu trồng cây con) và ra rễ nhanh (với trồng hom). Với dâu cây trồng vào vụ hè nếu không tưới nước sẽ giảm tỉ lệ sống, khả năng hồi phục của cây chậm, sau đó cứ 3 – 4 ngày tưới 1 lần cho đến khi mầm dâu phát triển được 10 – 15 cm.

Thoát nước: Sau khi trồng nếu gặp mưa lớn kéo dài gây ngập úng ruộng dâu phải thoát nước kịp thời. Nếu để ruộng dâu ngập nước kéo dài cây dâu sẽ bị héo lá, vàng úa và chết.

Trồng dặm

Sau trồng 10 – 15 ngày (với trồng dâu cây), 25 – 30 ngày (với trồng hom), dâu sẽ nảy mầm. Cần kiểm tra phát hiện trồng dặm những cây bị chết, khuyết để đảm bảo mật độ.

Làm cỏ

Ruộng dâu mới trồng cây còn nhỏ, sinh trưởng chậm, cỏ dại có điều kiện phát triển nhanh, cạnh tranh ánh sáng, thức ăn với cây dâu. Cỏ dại phát triển còn là nơi cho sâu bệnh trú ngụ, phát sinh, vì vậy cần chú ý làm cỏ kịp thời cho ruộng

dâu mới trồng, kết hợp làm cỏ và xới xáo đất để giữ ẩm, tạo thông thoáng cho cây dâu sinh trưởng phát triển tốt.

Phòng trừ sâu bệnh:

Cây dâu ở giai đoạn mới trồng bị nhiều loại sâu bệnh phá hoại như: dế, sâu róm, sâu cuốn lá, sâu khoang, sâu xám, rệp, xén tóc... và một số bệnh do nấm, vi khuẩn phá hoại. Vì vậy cần thường xuyên kiểm tra, phát hiện sớm để phòng trừ kịp thời.

Thu hoạch lá

Đối với ruộng dâu mới sau khi trồng 4 – 5 tháng (với dâu trồng cây) hoặc 6 – 7 tháng (với dâu trồng hom) có thể thu hoạch lá cho nuôi tằm. Tuy nhiên, Việc khai thác lá ở ruộng dâu mới trồng dựa vào nguyên tắc: “Khai thác là phụ, bồi dưỡng cây là chính” khi cây dâu sinh trưởng đạt chiều cao 1 mét trở lên có thể khai thác từ 30 – 40 % lượng lá có trên cây. Tuyệt đối không khai thác lá khi cây còn nhỏ.



2.2. Kỹ thuật nuôi tằm

2.2.1. Chọn giống tằm



2.2.2. Thời vụ nuôi tằm

2.2.3. Dụng cụ nuôi tằm

Trứng đến ngày nở, mở giấy gói để trứng lộ ngoài tiếp xúc ánh sáng tự nhiên sớm sẽ kích thích nở đều, nở tập trung vào 7 – 8 giờ sáng và băng tằm vào 9 – 10 giờ. Cách băng tằm của 2 loại hình trứng tằm sản xuất phổ biến như sau:

Băng tằm trứng dính: rắc lá dâu thái sợi lên tờ giấy trứng, tằm bò lên lá dâu, quét tằm sang nong khác bỏ giấy trứng ra, nếu trứng nở chưa hết, gói lại để ngày sau băng tiếp.

2.2.4. Kỹ thuật nuôi tằm

1. Giai đoạn nuôi tằm con tập trung (tuổi 1 đến hết tuổi 3)

a) Lá dâu

Lá dâu phải phù hợp với sinh lý tằm ở giai đoạn tằm con, vì vậy phải có vườn dâu riêng dành cho tằm con, nên trồng giống dâu VA- 201. Khi trồng mới phải bón lót phân hữu cơ phối hợp với phân vô cơ hợp lý. Sau mỗi lứa hái phải bón thúc bằng phân hóa học tổng hợp (đạm, lân, kali), sau 2 – 3 lứa hái cần bón thúc bằng phân hữu cơ hoai, kết hợp với phân kali và phân lân. Thường xuyên xới sáo làm cỏ để tránh cỏ dại tranh chấp dinh dưỡng của cây dâu, làm vườn dâu thông thoáng.

b) Ấp trứng

c) Băng tằm

– Thời gian băng; từ 8 – 10 giờ sáng;

d) Cho tằm ăn

Lá dâu được thái vuông hoặc thái sợi. Ngày cho ăn 3 – 4 bữa.

e) Thay phân, san tằm

– Tuổi 1: thay 1 lần;

– Tuổi 2: thay 2 lần (vào lúc tằm dậy và trước khi ngủ);

– Tuổi 3: thay mỗi ngày 1 lần;

– Thay bằng lưới: thay phân kết hợp san tằm, mở rộng diện tích cho thích hợp.

f) Xử lý tằm ngủ

Tằm ngừng ăn dâu, mình vàng và bóng là tằm ươm ngủ. Lúc này ngừng cho ăn để mô tằm mỏng. Sau khi tằm dậy đều thì cho tằm ăn trở lại. Tằm mới dậy cho ăn 1 – 2 bữa dâu ngon đúng tuổi để tằm phát dục tốt. Khi tằm đã vào ngủ cần rắc clorua vôi hoặc papzol – B để chống ẩm và phòng bệnh cho tằm.

g) Mật độ nuôi (cho nong có đường kính 1,1 m)

– Tuổi 1: 1 hộp/1 nong;

– Tuổi 2: 1 hộp/2 nong;

– Tuổi 3: 1 hộp/4 nong.

h) Vệ sinh phòng bệnh

Cần lưu ý các biện pháp phòng bệnh sau:

2. Giai đoạn nuôi tằm lớn (tuổi 1 đến hết tuổi 3)

a) Chuẩn bị dụng cụ và phòng nuôi

Diện tích phòng nuôi: 20 -25 m² cho 1 hộp trứng 20 g. Nền nhà được tráng xi măng hoặc lát gạch. Có cửa lưới ở cửa ra vào và cửa sổ để tránh nhặng. Chuẩn bị 7 kg clorua vôi hoặc 10 kg vôi bột/hộp tằm.

b) Đưa tằm xuống nền nhà

Tằm dầy tuổi 4 được 2 bữa chuyển xuống nuôi trên nền nhà. Trước khi trải tằm cần rải 1 lớp vôi bột hoặc clorua vôi lên nền nhà. Sau đó tằm được để thành luống rộng 1 m, rãnh đi lại giữa 2 luống rộng 1 m.



c) Cho tằm ăn

Cho tằm ăn 1 ngày 3 bữa, dâu được rải đều trên mô tằm với lượng dâu phù hợp với từng giai đoạn phát triển của tằm.

d) Thay phân, giãn tằm

– Thay phân

Nuôi tằm tuổi 4 không thay phân, dậy tuổi 5 cho tằm ăn 1 bữa sau đó tiến hành thay phân kết hợp với san tằm. Phương pháp thay: đặt lưới lên mô tằm, cho tằm ăn khoảng 2 bữa thì nhắc lưới ra chỗ trống, dọn phân chỗ vừa thay và thay chỗ tiếp theo theo phương pháp cuốn chiếu. Nếu nuôi tằm bằng dâu cành thì hoàn toàn không phải thay phân trong quá trình nuôi.

– Giãn tằm

Giãn tằm bằng cách mỗi bữa cho ăn trái lá dâu rộng hơn lòng tằm từ 3 – 5 cm, tằm sẽ tự động bò ra ăn và giãn mật độ. Trong quá trình cho ăn thấy chỗ nào dày, bóc tằm san sang chỗ còn trống.

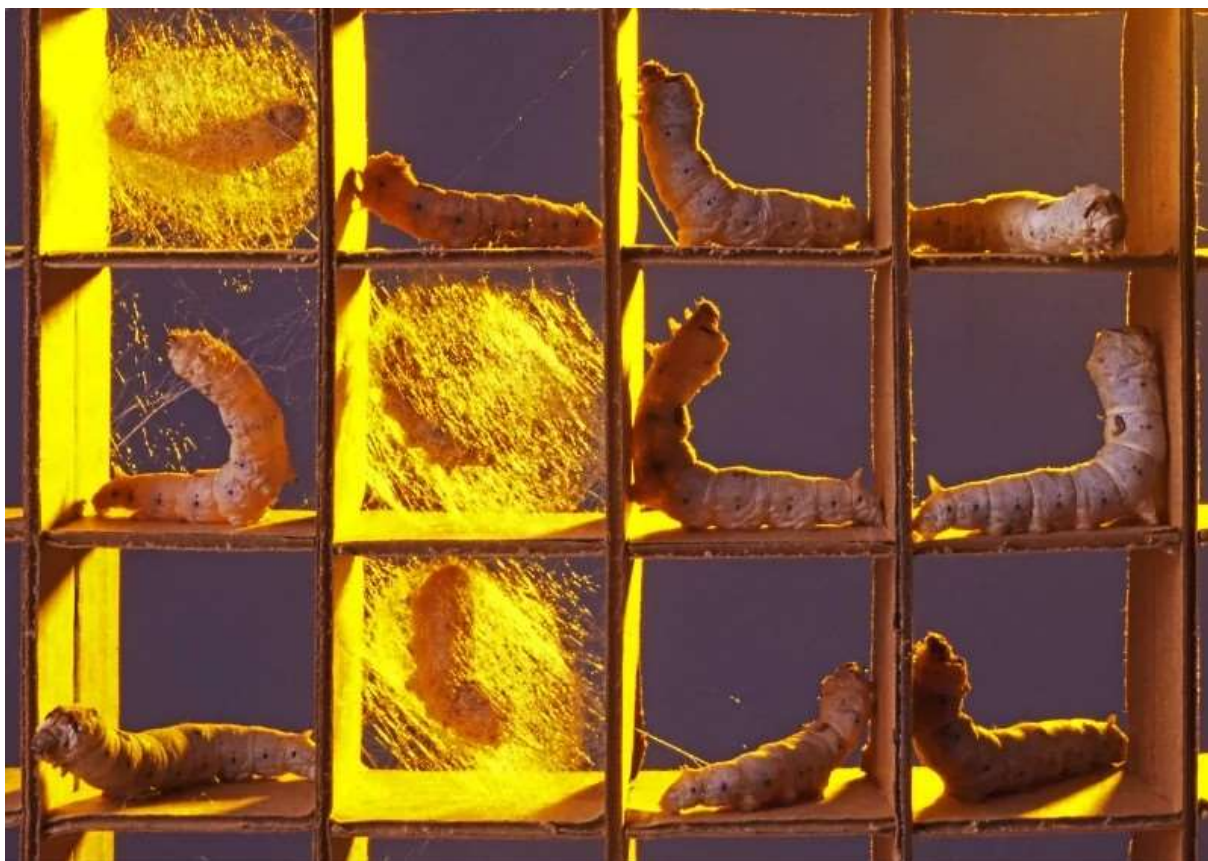
e) Phòng bệnh cho tằm

f) Điều khiển môi trường nuôi

g) Cho tằm ăn thuốc tằm chín

h) Tằm chín





Trở lửa 2 đêm để đảm bảo nhiệt độ khi lên né 30 – 320C, ẩm độ 60%. Sau khi chín 3 – 4 ngày có thể thu kén.

i) Thu hoạch kén



2.3. Quy trình sản xuất sợi tơ tằm và dệt lụa

Kén



Tằm tự gắn nó trên né để nhả tơ đóng kén trong khoảng thời gian 3-8 ngày.



Kéo sợi



Cách gọi theo phương thức se sợi:



Dệt lụa



Suốt là ống cuốn chỉ, nằm trong ruột con thoi để nhả sợi. Dụng cụ sản xuất căn bản là khung cửi. Những vuông lụa mới dệt xong gọi là lụa mộc, chỉ có màu trắng ngà hay vàng mỡ gà của tơ, được đem nhuộm sau.

Nhuộm màu

Ngày nay, kỹ thuật nhuộm hiện đại đem lại cho lụa tơ tằm những màu sắc đa dạng và rực rỡ hơn nhưng dù sao trong sâu thẳm tâm hồn người dân Việt, những màu sắc mộc mạc thiên nhiên vẫn được ưu ái quay về tìm kiếm.

2.4. Khu nhà trưng bày, trình diễn công nghệ

Tổ hợp khu nhà trưng bày và trình diễn công nghệ không chỉ góp phần bảo tồn và phát huy giá trị nghề truyền thống, mà còn tạo thêm giá trị du lịch – giáo dục và tăng sức hút cho toàn bộ dự án.

2.4.1. Nhà nuôi tằm, ươm tơ

Kế cận khu nuôi tằm là khu vực ươm tơ, nơi diễn ra các công đoạn xử lý kén, tách tơ, quay tơ và cuộn sợi. Các máy móc và thiết bị bán thủ công sẽ được lắp đặt để vừa đảm bảo hiệu quả sản xuất, vừa giữ được nét truyền thống trong thao tác. Du khách có thể quan sát hoặc thử trải nghiệm ươm tơ dưới sự hướng dẫn của nghệ nhân, từ đó hiểu sâu sắc hơn về giá trị lao động và tinh hoa của nghề dâu – tằm – tơ lụa. Việc kết hợp giữa sản xuất thực tế và du lịch trải nghiệm tại khu nhà nuôi tằm, ươm tơ không chỉ góp phần khôi phục và bảo tồn làng nghề truyền thống, mà còn mở ra hướng đi bền vững, gắn kết giữa văn hóa – nông nghiệp – thương mại – du lịch.

2.4.2. Nhà trưng bày kết hợp kinh doanh sản phẩm OCOP



Trưng bày các sản phẩm tơ lụa

Không chỉ là nơi mua sắm, khu trưng bày – kinh doanh sản phẩm còn đóng vai trò là cầu nối giữa sản phẩm bản địa và thị trường, góp phần thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm OCOP, phát triển kinh tế nông thôn gắn với du lịch sinh thái – văn hóa. Đồng thời, khu vực này còn có thể tích hợp các hoạt động trưng bày theo chủ đề, lễ hội quảng bá sản phẩm định kỳ, tạo điểm nhấn sinh động cho toàn bộ tổ hợp.

2.4.3. Xưởng chế biến tơ tằm



Là nơi diễn ra các công đoạn xử lý kén, ươm tơ và se tơ theo quy trình hiện đại hóa nhằm đảm bảo chất lượng sản phẩm và tối ưu hóa năng suất. Khu xưởng sẽ được thiết kế mở, an toàn cho việc tham quan và học tập, phù hợp với các đoàn khách nghiên cứu, học sinh – sinh viên hoặc du khách quan tâm đến công nghệ sản xuất.



Trưng bày máy móc, thiết bị sản xuất tơ tằm



Quy trình chế biến tại xưởng bao gồm các công đoạn chính: lược kén, ương tơ, quay tơ, se sợi và xử lý tơ. Các thiết bị sử dụng trong xưởng được lựa chọn theo hướng tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường và dễ bảo trì. Khu vực làm việc được bố trí đảm bảo an toàn vệ sinh lao động, tách biệt rõ ràng giữa khu sản xuất và khu đón khách tham quan.

2.5. Khu sinh thái ẩm thực, tham quan trải nghiệm

2.5.1. Nhà trưng bày các sản phẩm dân tộc đặc trưng của tỉnh

Nhà trưng bày các sản phẩm dân tộc đặc trưng của tỉnh là không gian văn hóa – thương mại mang tính bản sắc cao, nhằm giới thiệu, bảo tồn và quảng bá giá trị văn hóa vật thể và phi vật thể của các dân tộc trên địa bàn tỉnh Yên Bái, đặc biệt là các dân tộc thiểu số như Tày, Dao, Mông, Thái...



Ngoài mục tiêu trưng bày và bảo tồn, khu vực này còn phục vụ hoạt động giao thương, kết nối tiêu dùng, giúp các hộ sản xuất, nghệ nhân và doanh nghiệp địa phương đưa sản phẩm đến gần hơn với khách du lịch. Đồng thời, nhà trưng bày còn là nơi diễn ra các hoạt động trình diễn nghệ truyền thống, giao lưu văn hóa, biểu diễn nghệ thuật dân gian và tổ chức các sự kiện quảng bá theo mùa, từ đó tạo điểm nhấn sinh động, hấp dẫn cho cả cụm du lịch.



Việc tích hợp nhà trưng bày sản phẩm dân tộc đặc trưng vào tổ hợp không chỉ góp phần phát huy giá trị văn hóa bản địa, mà còn tạo động lực phát triển sinh kế bền vững cho cộng đồng dân cư địa phương.

2.5.2. Khu ẩm thực, dịch vụ ăn uống



Khu ẩm thực phục vụ các món ăn đa dạng được chế biến từ những nguyên liệu tươi ngon nhất của địa phương. Thực đơn tại quán đa dạng chất lượng tinh hoa các món ăn Việt như: tôm sông, gà ta thả vườn, gỏi bưởi... được bày biện mang tính nghệ thuật cao. Thực khách không chỉ ngon miệng mà còn cảm thấy ngon mắt khi nhìn ngắm các tác phẩm nghệ thuật làm từ đồ ăn.



Tại đây, du khách sẽ được trải nghiệm cảm giác được hít thở bầu không khí trong lành nơi rừng cây, cảm nhận cái mát lạnh nơi đây, cùng với đó là tự mình thưởng thức những món ăn ngon, món nướng đậm chất núi rừng.

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633



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 tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, 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.

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

2.1. Các phương án xây dựng công trình

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.

2.2. 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

Xây dựng hệ thống xử lý nước thải bằng công nghệ xử lý hiện đại, tiết kiệm diện tích, đạt chuẩn trước khi đầu nối vào hệ thống tiếp nhận.

✓ 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.

III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN

3.1. 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 (ĐVT: 1000 đồng)

3.2. 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.

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

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn

- Tiến độ dự kiến góp vốn:

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động của dự án là 24 tháng kể từ ngày cấp phép đầu tư dự án, trong đó các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư như sau:

+ Thời gian chuẩn bị đầu tư, hoàn thiện các thủ tục về pháp lý: 12 tháng

c) Tiến độ xây dựng cơ bản và đưa công trình vào hoạt động hoặc khai thác vận hành:

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 “*Khu du lịch tơ lụa Trấn Yên*” 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;

Các tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

- 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. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG

3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình

+ Tác động đến môi trường không khí:

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. Bụi phát sinh sẽ gây ảnh hưởng trực tiếp đến sức khỏe công nhân trên công trường và người dân lưu thông trên tuyến đường.

Tiếng ồn phát sinh trong quá trình thi công là không thể tránh khỏi. Tiếng ồn có thể phát sinh khi xe, máy vận chuyển đất đá, vật liệu hoạt động trên công trường sẽ gây ảnh hưởng đến người dân sống hai bên tuyến đường vận chuyển và người tham gia giao thông.

+ Tác động của nước thải:

+ 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

nhieu cũng sẽ được thu gom và giao cho các đơn vị dịch vụ vệ sinh đô thị xử lý ngay.

✚ Tác động đến hệ sinh thái, cảnh quan khu vực:

Quá trình thi công cần đào đắp, san lấp mặt bằng, bóc hữu cơ và chặt bỏ lớp thảm thực vật trong phạm vi quy hoạch nên tác động đến hệ sinh thái và cảnh quan khu vực dự án, cảnh quan tự nhiên được thay thế bằng cảnh quan nhân tạo.

✚ Tác động đến sức khỏe cộng đồng:

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

✚ Tác động do bụi và khí thải:

✚ Tác động do nước thải

Nước thải phát sinh tại dự án bao gồm:

+ Nước thải sinh hoạt

Trong nước thải sinh hoạt chủ yếu chứa các chất cặn bã, các chất lơ lửng (SS), các hợp chất hữu cơ (BOD, COD), các chất dinh dưỡng (N, P) và các vi sinh vật. Theo WHO, khối lượng chất ô nhiễm do mỗi người hàng ngày thải vào môi trường (nếu không xử lý) được thể hiện ở bảng sau:

Các chất ô nhiễm trong nước thải sinh hoạt

TT	Chất ô nhiễm	Đơn vị	Giá trị
1	BOD ₅	g/người/ngày	45 – 54
2	COD	g/người/ngày	72 – 102
3	SS	g/người/ngày	70 – 145
4	Tổng N	g/người/ngày	6 – 12
5	Tổng P	g/người/ngày	0,8 – 4,0
6	Amoni	g/người/ngày	2,4 – 4,8
7	Dầu mỡ động thực vật	g/người/ngày	10 – 30
8	Tổng Coliform*	MPN/100ml	106 – 109

Nguồn: Tổ chức Y tế Thế giới (WHO), năm 1993

**: Nguyễn Xuân Nguyên, Nước thải và công nghệ xử lý nước thải, năm 2003*

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

Nồng độ một số chất ô nhiễm trong nước mưa

TT	Thông số	Đơn vị	Nồng độ
1	COD	Mg/l	10-20
2	Chất rắn lơ lửng	Mg/l	10-20
3	Tổng Nitơ	Mg/l	0,5-1,5
4	Tổng phốt pho	Mg/l	0,004 - 0,03

Nguồn: WHO, 1993

Tác động do chất thải rắn

Các loại chất thải phát sinh tại dự án bao gồm:

+ Chất thải rắn sinh hoạt: Phát sinh từ hoạt động của công nhân viên phân PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT

Đáp ứng quy chuẩn môi trường: công nghệ áp dụng quy trình khép kín trong lược kén – urom tơ – xử lý sợi, hạn chế phát thải, nước thải được xử lý đạt chuẩn trước khi xả thải, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG

4.1. Giai đoạn xây dựng dự án

a. Biện pháp giảm thiểu ô nhiễm môi trường không khí

– 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 của dự án phải tuân thủ các tiêu chuẩn Việt Nam về an toàn (ví


dự: 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 kĩ 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 công trình 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.

b. Biện pháp giảm thiểu tác động của nước thải

-  *Giảm thiểu tác động nước thải sinh hoạt:*

-  *Giảm thiểu tác động của nước thải thi công xây dựng*

- Xây dựng hệ thống rãnh thu, thoát nước tạm, hồ lắng tạm thời khu vực thi công để thu và thoát nước thải thi công.

- Nước thải thi công xây dựng (nước thải vệ sinh thiết bị, dụng cụ lao động) chứa thành phần chính là chất rắn lơ lửng, đất cát được dẫn vào các hồ lắng để lắng cặn, sau đó thoát ra nguồn tiếp nhận là hệ thống thoát nước chung của khu vực.

- Thường xuyên tiến hành nạo vét, khơi thông hệ thống rãnh thu, hồ lắng đảm bảo thoát nước trong quá trình thi công, định kỳ 1 tuần/lần. Lượng bùn nạo vét sẽ thuê đơn vị có chức năng thu gom, vận chuyển và đổ thải theo quy định.

- Không thi công vào ngày có mưa to, bão lũ.

- Dọn sạch mặt bằng thi công vào cuối ngày làm việc.

– Các bãi chứa nguyên vật liệu và phế thải xây dựng phải được che chắn cẩn thận.

c. Chất thải rắn

 *Chất thải rắn sinh hoạt*

– Phân loại chất thải sinh hoạt thành 2 loại: chất thải hữu cơ và chất thải vô cơ.

– Bố trí 02 thùng rác dung tích khoảng 200 lít trong khu vực lán trại của công nhân.

– Tuyển dụng công nhân địa phương để giảm bớt nhu cầu lán trại tạm ngoài công trường.

– Lập các nội quy về trật tự, vệ sinh và bảo vệ môi trường trong tập thể công nhân và lán trại, trong đó có chế độ thưởng phạt.

– Tập huấn, tuyên truyền cho công nhân các quy định về bảo vệ môi trường.

 *Chất thải rắn thông thường*

– Các đơn vị thầu xây dựng các hạng mục trên công trường sẽ tiến hành thu gom, phân loại và lưu giữ các chất thải xây dựng tại các vị trí quy định trên công trường. Các vị trí lưu giữ phải thuận tiện cho các đơn vị thi công đổ thải. Để tránh gây thất thoát và rò rỉ chất thải ra ngoài môi trường các vị trí lưu giữ được thiết kế có vách cứng bao che và có rãnh thoát nước tạm thời...

– Đối với chất thải rắn vô cơ: đất, đá, sỏi, gạch vỡ, bê tông... một phần sử dụng san nền, phần thừa sẽ được đơn vị thi công hợp đồng với đơn vị thu gom đổ đúng nơi quy định.

– Các chất thải xây dựng sẽ được vận chuyển đi ngay trong ngày để trả lại mặt bằng thi công. Phương tiện vận chuyển phải là các phương tiện chuyên dụng như: có che đậy, thùng chứa không thủng... để tránh rò rỉ chất thải ra ngoài môi trường trong quá trình vận chuyển.

– Đối với những chất thải có khả năng tái chế như carton, gỗ pallet, ống nhựa được các nhà thầu thu gom bán cho cơ sở tái chế.

– Có sự giám sát thường xuyên và chặt chẽ của chủ dự án tránh trường hợp đổ chất thải xây dựng bừa bãi, không đúng nơi quy định.

 *Chất thải nguy hại*

– Do lượng chất thải nguy hại phát sinh trong quá trình thi công xây dựng nhỏ nên chủ dự án sẽ lưu giữ tạm thời chất thải theo đúng quy định của Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của BTNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;, cụ thể như sau:

Trang bị 4 thùng rác 240 lít có nắp đậy để chứa riêng biệt từng loại CTNH phát sinh, bên ngoài thùng có dán nhãn cảnh báo CTNH theo TCVN 6707: 2009 – Tiêu chuẩn quốc gia về Chất thải nguy hại – Dấu hiệu cảnh báo đầy đủ theo Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của BTNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường;

đ/Không thi công vào các giờ nghỉ của công nhân lao động trên công trường: sáng từ 11h30 đến 1h và tối là sau 22h00. Các công nhân xây dựng được trang bị các thiết bị bảo hộ lao động và các nút bịt tai nếu cần thiết.

– Quy định tốc độ xe, máy móc khi hoạt động trong khu vực dự án không quá 20km/giờ.

– Những máy móc gây ra tiếng ồn và rung lớn như xe lu, máy xúc chỉ được phép làm việc vào ban ngày tại khu vực dự án. Nếu cần phải thi công vào ban đêm để đảm bảo tiến độ của công trình phải được sự đồng ý của UBND xã và sự đồng tình của nhân dân quanh khu vực dự án.

– Không sử dụng các máy móc thi công đã cũ, hệ thống giảm âm bị hỏng vì chúng sẽ gây ra ô nhiễm tiếng ồn rất lớn. Thường xuyên bảo dưỡng bộ phận giảm âm ở thiết bị.

e. Biện pháp giảm thiểu tác động do nhiệt

- Cung cấp đầy đủ nước uống và trang phục bảo hộ lao động cho CBCNV thi công.
- Hạn chế thi công các hạng mục ngoài trời khi nhiệt độ > 40°C.
- Tuân thủ đúng quy định về Luật An toàn lao động để bố trí thời gian nghỉ ngơi phù hợp cho công nhân.
- Bố trí lịch vận chuyển nguyên vật liệu, đất đổ thải hợp lý.
- Hạn chế vận hành nhiều phương tiện thi công tại cùng một thời điểm để giảm thiểu sự tỏa nhiệt ra môi trường xung quanh.
- Định kỳ bảo dưỡng máy móc, thiết bị thi công tại các gara chuyên dụng với tần suất 1 tháng/lần.

f. Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn

g. Giảm thiểu tác động đến hệ sinh thái thực vật

- .

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

a. Giảm thiểu ô nhiễm không khí

Các biện pháp giảm thiểu bụi, khí thải từ phương tiện vận chuyển ra vào dự án gồm:

- Quy định tốc độ của xe chạy trong khu vực đường giao thông nội bộ từ 10-15km/h.
- Tắt máy phương tiện khi không tiến hành di chuyển.
- Quy định nghiêm ngặt về thời gian đỗ, số lượng xe và các xe vận chuyển phải đảm bảo tiêu chuẩn môi trường.

Giảm thiểu tác động bụi, khí thải phát sinh từ quá trình sản xuất

Thông thoáng nhà xưởng sản xuất, lắp đặt hệ thống thông gió, quạt hút và hệ thống làm mát phù hợp với đặc thù sản xuất của nhà máy;

Thực hiện quét dọn, vệ sinh ngay trường hợp để rơi vãi nguyên vật liệu, thành phẩm.

Trang bị bảo hộ lao động cho công nhân, tất các công nhân làm việc tại nhà máy đều được trang bị bảo hộ lao động phù hợp theo đặc thù của công đoạn sản xuất;

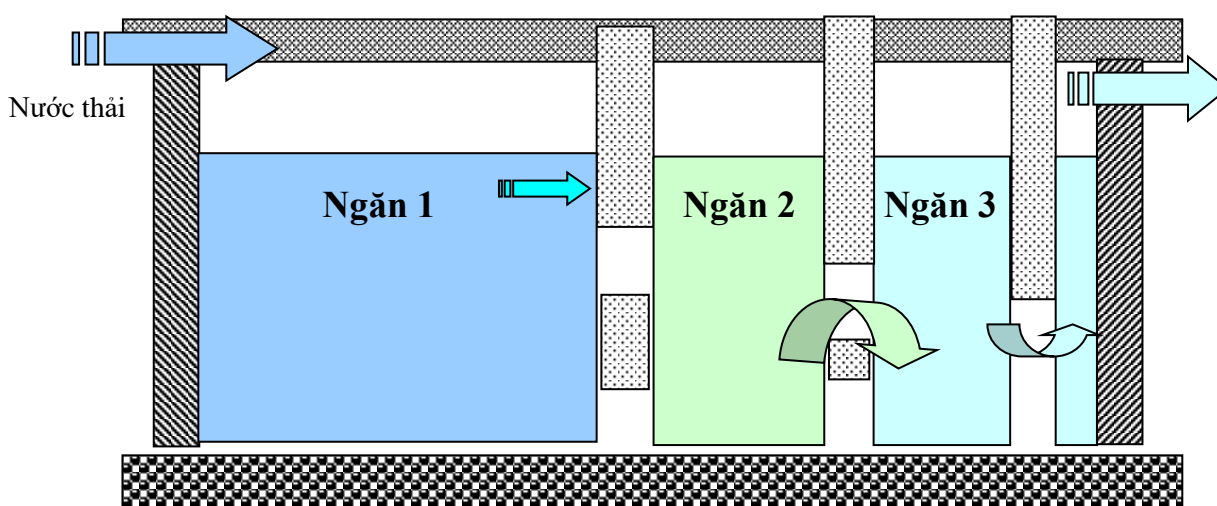
Giám sát sự tuân thủ an toàn trong lao động tại nhà máy;

Định kỳ khám sức khỏe cho công nhân;

b. Giảm thiểu tác động nước thải

✚ Nước thải sinh hoạt:

Nước thải từ nhà vệ sinh được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn. Bể tự hoại là công trình đồng thời làm 2 chức năng gồm: lắng và phân huỷ cặn lắng. Cặn lắng được giữ lại trong bể từ 2-3 năm, dưới ảnh hưởng của các sinh vật kỵ khí, các chất hữu cơ sẽ bị phân huỷ từ từ. Hiệu quả xử lý nước thải sinh hoạt bằng bể tự hoại đạt 60 - 65% cặn lơ lửng SS và 20 - 40% BOD.



Cấu tạo của bể tự hoại

Nước thải được đưa vào ngăn thứ nhất của bể, có vai trò lắng, lên men kỵ khí. Ở những ngăn tiếp theo, nước thải chuyển động theo chiều từ dưới lên trên,

tiếp xúc với các vi sinh vật kỵ khí trong lớp bùn hình thành ở đáy bể trong điều kiện động. Các chất hữu cơ được các vi sinh vật hấp thụ và phân hủy, nước thải sau đó được dẫn ra hệ tiếp nhận.

✚ Giảm thiểu tác động nước mưa chảy tràn:

- Thiết kế xây dựng và vận hành hệ thống thoát nước mưa tách 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 chất 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 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường và Thông tư số 02/2022/TT-BTNMT ngày 10/01/2022 của BTNMT Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật bảo vệ môi trường.

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, Chủ đầu tư 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.

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

I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.

Chủ đầu tư sẽ làm việc 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 “*Khu du lịch tơ lụa*” 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 tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

Chi phí khác

– 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: **33.500.000.000 đồng.**

(Ba mươi ba tỷ, năm trăm triệu đồng)

Trong đó:

2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:

<i>Sản xuất sợi tơ tằm</i>	<i>12</i>	<i>tấn sợi/năm</i>
<i>Sản xuất lụa tơ tằm</i>	<i>36.000</i>	<i>m lụa/năm</i>
<i>Dịch vụ nhà hàng ăn uống</i>	<i>18.250,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>
<i>Bán các sản phẩm địa phương</i>	<i>5.475,0</i>	<i>lượt khách/năm</i>

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:

2.4. Phương án vay.

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 **3,8 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 291% 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.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ 6 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 5 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 **5 năm 5 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy $PI_p = 2.35$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằng 2.35 đồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

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

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

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **7 năm 8 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 45.159.589.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 50 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư quy về hiện giá thuần **45.159.589.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

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

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là tỷ suất chiết khấu mà tại đó hiện giá ròng NPV bằng 0. Hay nói cách khác, IRR là suất chiết khấu mà khi dùng nó để quy đổi dòng tiền tệ thì giá trị hiện tại của dòng thu nhập cân bằng với giá trị hiện tại của chi phí.

$$0 = NPV = \sum_{t=0}^n \frac{C_t}{(1 + r^*)^t} - C_0 \rightarrow r^* = IRR$$

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 20.43% > 9.88%** 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:

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 “*Khu du lịch tơ lụa*” tại– tỉnh Yên Bái theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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

Dự án “Khu du lịch tơ lụa”

ĐƠN CỊ TƯ VẤN LẬP DỰ ÁN 0918755356-0936260633

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