

Số: **669**/ĐA-TTDL

Quảng Trị, ngày **28** tháng **10** năm 2026

ĐỀ ÁN

**Sử dụng tài sản công tại Trung tâm Du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng
vào mục đích liên doanh, liên kết**

I. CƠ SỞ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

1. Cơ sở pháp lý.

- Căn cứ Luật Du lịch số 09/2017/QH14;
- Căn cứ Luật Quản lý, sử dụng tài sản công số 15/2017/QH14;
- Căn cứ Luật Lâm nghiệp số 16/2017/QH14;
- Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường số 72/2020/QH14;
- Căn cứ Luật Di sản văn hoá số 45/2024/QH15;
- Căn cứ Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15;
- Căn cứ Luật số 90/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội, sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu thầu, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Hải quan, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Thuế xuất khẩu, thuế nhập khẩu, Luật Đầu tư, Luật Đầu tư công, Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;
- Căn cứ Luật số 146/2025/QH15 sửa đổi, bổ sung một số điều của 15 Luật trong lĩnh vực Nông nghiệp và Môi Trường;
- Căn cứ Luật số 09/2026/QH16 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Luật thuế tiêu thụ đặc biệt;
- Căn cứ Nghị định số 168/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Du lịch;
- Căn cứ Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;
- Căn cứ Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;
- Căn cứ Nghị định số 08/2022/NĐ-CP của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ môi trường;
- Căn cứ Nghị định số 91/2024/NĐ-CP ngày 18/7/2024 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 156/2018/NĐ-CP ngày 16/11/2018 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Lâm nghiệp;
- Căn cứ Nghị định số 111/2025/NĐ-CP ngày 22/5/2025 của Chính phủ quy định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập;
- Căn cứ Nghị định số 186/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công;

- Căn cứ Nghị định số 215/2025/NĐ-CP ngày 04/8/2025 của Chính phủ Quy định các biện pháp quản lý, bảo vệ và phát huy giá trị di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới, di sản văn hóa dưới nước, di sản văn hóa phi vật thể trong các Danh sách của UNESCO và Danh mục quốc gia về di sản văn hóa phi vật thể và chính sách đối với nghệ nhân, chủ thể di sản văn hóa phi vật thể;

- Căn cứ Nghị định số 286/2025/NĐ-CP ngày 03/11/2025 của Chính phủ, sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực quản lý, sử dụng tài sản công;

- Căn cứ Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15/12/2025 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp để tổ chức, hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp;

- Căn cứ Thông tư số 141/2025/TT-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp;

- Căn cứ Quyết định số 1170/QĐ-CT ngày 24/5/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Bình về việc kiện toàn và đổi tên Trung tâm Du lịch Văn hóa và Sinh thái thành Trung tâm Du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng thuộc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng;

- Căn cứ Quyết định số 1892/2025/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng thuộc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng;

- Căn cứ Quyết định số 11/QĐ-VQG ngày 04/02/2026 của Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng về việc giao quyền tự chủ tài chính cho Trung tâm Du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng;

- Căn cứ Quyết định số 51/2026/QĐ-CTUBND ngày 30/6/2026 của Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Trị về việc phân cấp thẩm quyền quản lý, xử lý và khai thác tài sản công tại các cơ quan, tổ chức, đơn vị thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân cấp xã trên địa bàn tỉnh Quảng Trị;

- Căn cứ Thông báo số 110-TB/VPTU ngày 26/9/2026 của Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Trị thông báo kết luận của đồng chí Bí thư Tỉnh ủy tại buổi làm việc với Sun Group Vùng Miền Trung về các dự án triển khai trên địa bàn;

- Căn cứ Thông báo số 397/TB-VP ngày 08/10/2026 của Văn phòng UBND tỉnh thông báo kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hoàng Xuân Tân tại cuộc họp rà soát tình hình triển khai một số dự án do Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời đề xuất;

- Căn cứ Thông báo số 450-TB/TU ngày 12/10/2026 thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại phiên họp ngày 09/10/2026;

- Căn cứ Công văn số 8830/VP-TH ngày 07/10/2026 của Văn phòng UBND tỉnh; Công văn số 8832/STC-QLĐT ngày 07/10/2026 của Sở Tài chính; Thông báo số 1643/TB-VQG ngày 07/10/2026 của Giám đốc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng về việc triển khai xây dựng Đề án quản lý tài sản công tại Trung tâm Du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng vào mục đích liên doanh, liên kết; Công văn số

1476/VQG-KHTC ngày 09/10/2026 của Ban Quản lý VQG Phong Nha – Kẻ Bàng về việc phân công nhiệm vụ xây dựng đề án sử dụng tài sản công mục đích liên doanh, liên kết;

Căn cứ Báo cáo số 01/BC-HĐTV ngày 21/10/2026 của Hội đồng tư vấn, đánh giá Đề án sử dụng tài sản công tại Trung tâm Du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng vào mục đích liên doanh, liên kết; ý kiến của Sở Tài chính tại Công văn số 9412/STC-GCSDN ngày 21/10/2026, Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Công văn số 5090/SVHTTDL-QLVH ngày 20/10/2026, Sở Xây dựng tại Công văn số 9274/SXD-QLHĐXD ngày 21/10/2026;

- Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 433/2026/3488-CT-TMC ngày 13/10/2026 của Công ty cổ phần thẩm định giá TMC;

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh tại động Phong Nha, động Tiên Sơn những năm qua.

2. Cơ sở thực tiễn.

Trung tâm Du lịch thực hiện chức năng, nhiệm vụ theo Quyết định số 1892/2025/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị về việc ban hành quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng thuộc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng. Hiện nay, Trung tâm Du lịch đang tổ chức quản lý và khai thác các sản phẩm du lịch gồm: Động Phong Nha, Động Tiên Sơn, Đền tưởng niệm các AHLS Đường 20 - Quyết Thắng (Hang Tám Cô), Hang Y Tá, Đền Tiên Sư Cốc Từ, suối Nước Mọc, Sông Chày - Hang Tối, Động Phong Nha - Khám phá chiều sâu bí ẩn, Tuyển kết nối động Phong Nha với Sông Chày - Hang Tối. Những năm qua, các hoạt động du lịch do Trung tâm Du lịch tổ chức quản lý, khai thác đạt hiệu quả cao (năm 2026 tăng trưởng đạt 26%). Đối với động Phong Nha, Tiên Sơn, đây là những điểm đến có thương hiệu, có sức hút lớn đối với du khách và thực tế quá trình khai thác du lịch từ năm 1995 đến nay đã chứng minh điều đó. Tuy nhiên, ngoài khám phá hang động thì các dịch vụ bổ trợ xung quanh còn hạn chế, chưa phong phú, cơ sở hạ tầng phục vụ còn đơn lẻ, thiếu nguồn lực để tạo ra các dịch vụ đẳng cấp đáp ứng xu hướng mới, khách du lịch tham quan các hang động xong rồi về, chưa kéo dài được thời gian trải nghiệm, kích thích sự chi tiêu của du khách. Do vậy, việc xây dựng Đề án tài sản công tại Trung tâm Du lịch để liên doanh, liên kết khai thác động Phong Nha, Tiên Sơn sẽ giúp giải quyết các mục tiêu: Biến tuyến du lịch tham quan động Phong Nha, Tiên Sơn thành một chuỗi trải nghiệm trọn vẹn, kích thích sự chi tiêu nhiều hơn, trải nghiệm lâu hơn của du khách. Cho phép Trung tâm Du lịch và nhà đầu tư cùng chia sẻ chi phí đầu tư, nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng, trang thiết bị, nguồn nhân lực và công nghệ. Sự kết hợp giữa Trung tâm Du lịch và nhà đầu tư sẽ tạo ra sức mạnh tổng hợp và thương hiệu chung hấp dẫn hơn, nâng cao năng lực cạnh tranh trên thị trường. Sự kết hợp này cũng sẽ góp phần đa dạng hoá các sản phẩm lịch, đáp ứng xu hướng mới ngày càng cao và đa dạng của du khách, đặc biệt sẽ tạo thêm nhiều sinh kế, tăng thu nhập cho người dân địa phương, mang lại nguồn thu lớn hơn cho ngân sách.

2.1. Chức năng, nhiệm vụ của đơn vị.

a) Chức năng của đơn vị.

Trung tâm du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng là đơn vị sự nghiệp công lập tự bảo đảm chi thường xuyên và chi đầu tư (Nhóm I) thuộc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng; chịu sự quản lý, lãnh đạo, chỉ đạo trực tiếp của Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng; đồng thời chịu sự kiểm tra, hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ của cơ quan quản lý nhà nước về du lịch. Trung tâm có chức năng tham mưu, giúp Giám đốc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng tổ chức quản lý và khai thác các sản phẩm du lịch, dịch vụ du lịch do Giám đốc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng giao.

Trung tâm có tư cách pháp nhân, con dấu và tài khoản riêng tại Kho bạc Nhà nước và Ngân hàng theo quy định của pháp luật. Trụ sở của Trung tâm đặt tại xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị. Trung tâm thực hiện cơ chế tự chủ tài chính được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định tại Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập (được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 111/2025/NĐ-CP ngày 22/5/2025 của Chính phủ) và các quy định pháp luật hiện hành.

b) Nhiệm vụ của đơn vị.

- Tổ chức quản lý và khai thác các sản phẩm du lịch gồm: Động Phong Nha, Động Tiên Sơn, Đền tưởng niệm các Anh hùng liệt sỹ đường 20 - Quyết Thắng (Hang Tám Cô), Hang Y Tá, Đền Tiên Sư Cốc Từ, suối Nước Moọc, Sông Chày - Hang Tối, Động Phong Nha - Khám phá chiều sâu bí ẩn, Tuyến kết nối động Phong Nha với Sông Chày - Hang Tối và các sản phẩm du lịch khác được Giám đốc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng giao.

- Tổ chức kinh doanh các dịch vụ du lịch, gồm: Lữ hành, vận chuyển, lưu trú, ăn uống, vui chơi giải trí, thông tin, hướng dẫn, thuyết minh và những dịch vụ khác theo quy định của pháp luật nhằm đáp ứng nhu cầu của khách du lịch.

- Tổ chức bán vé, thu phí tham quan và dịch vụ tại các sản phẩm du lịch được giao quản lý, khai thác; quản lý, sử dụng nguồn thu từ hoạt động kinh doanh du lịch, dịch vụ du lịch và các nguồn thu khác theo quy định của pháp luật; quản lý, sử dụng cơ sở vật chất, tài sản theo quy định của pháp luật.

- Tổ chức hoặc liên kết tổ chức hoạt động du lịch, dịch vụ tại Di sản thế giới Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng; đánh giá tác động của hoạt động du lịch và đề xuất phương án giảm thiểu tác động làm suy giảm giá trị nổi bật toàn cầu của Di sản thế giới (nếu có).

- Liên kết, hợp tác với các tổ chức kinh doanh du lịch trong nước và quốc tế để xây dựng, kết nối các sản phẩm du lịch được giao quản lý khai thác trong Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng với các sản phẩm du lịch khác trong và ngoài tỉnh sau khi được Ban Quản lý Vườn Quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng đồng ý về chủ trương nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh du lịch.

- Xây dựng và tổ chức thực hiện kế hoạch tuyên truyền, xúc tiến, quảng bá các sản phẩm du lịch được giao trực tiếp quản lý, khai thác cũng như các giá trị

nổi bật khác của Di sản Thiên nhiên thế giới VQG Phong Nha - Kẻ Bàng nhằm thu hút khách tham quan.

- Tổ chức các hoạt động bảo đảm an ninh trật tự, môi trường tự nhiên, môi trường xã hội, phòng chống cháy nổ, vệ sinh an toàn thực phẩm và đảm bảo an toàn về tính mạng, sức khỏe cho khách tham quan tại các sản phẩm du lịch, các bến thủy nội địa được giao quản lý, khai thác; phối hợp với chính quyền địa phương có liên quan điều hành các hoạt động dịch vụ thuyền du lịch và dịch vụ nhiếp ảnh du lịch Phong Nha.

- Quản lý tổ chức bộ máy, biên chế viên chức, cơ cấu chức danh nghề nghiệp viên chức, vị trí việc làm, lao động hợp đồng; đào tạo, bồi dưỡng viên chức và thực hiện các chế độ, chính sách đối với viên chức, người lao động thuộc phạm vi quản lý theo phân cấp và quy định của pháp luật.

- Thực hiện các nhiệm vụ, quyền hạn khác theo quy định của pháp luật và các nhiệm vụ khác do Giám đốc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng giao.

- Đối với Đền tưởng niệm các AHLS Đường 20 – Quyết Thắng, Hang Tám Cô, Hang Y tá, Đền thờ Tiên Sư Cốc Từ... Đây là các điểm du lịch lịch sử - tâm linh, được cấp có thẩm quyền giao, không thu phí. Các hoạt động tại các điểm du lịch này được lát từ nguồn thu phí của động Phong Nha và Tiên Sơn (nguồn kinh phí để lại cho đơn vị) để chi trả.

2.2. Cơ cấu tổ chức bộ máy của đơn vị

Hiện tại cơ cấu tổ chức bộ máy như sau:

- Lãnh đạo Trung tâm: Giám đốc và 03 Phó Giám đốc
- Có 02 phòng chuyên môn: Phòng Hành chính - Tổng hợp và Phòng Kinh doanh du lịch.

- Có 03 Ban quản lý, gồm: Ban Quản lý Động Phong Nha - Tiên Sơn; Ban Quản lý Du lịch Sông Chày - Suối Mọc và Ban Quản lý Đền tưởng niệm các AHLS Đường 20 - Quyết Thắng.

Tổng số viên chức, người lao động của TTDL tính đến ngày 02/10/2026 là 169 người (93 nam và 76 nữ), trong đó:

- Viên chức: 85 người (50,3%); Trong đó: Nam: 42 người; Nữ: 43 người.
- Hợp đồng lao động: 84 người (49,7%): Nam: 51 người; nữ: 33 người. Trong đó: Hợp đồng không xác định thời hạn: 70 người (Nam: 42; Nữ: 28); Hợp đồng có thời hạn (12 tháng): 14 người (Nam: 09 ; Nữ: 05)

2.3. Đối tượng phục vụ (cung cấp dịch vụ sự nghiệp công) của đơn vị.

Đối tượng phục vụ của Trung tâm Du lịch là du khách tham quan các di tích lịch sử, danh thắng và các giá trị cảnh quan khác của VQG Phong Nha – Kẻ Bàng và sử dụng dịch vụ vui chơi, ăn uống, nghỉ ngơi tại động Phong Nha, Tiên Sơn, Đền tưởng niệm các AHLS Đường 20 - Quyết Thắng (Hang Tám Cô), Hang Y Tá, suối Nước Mọc, Sông Chày - Hang Tối, Khách sạn Heritage By Night, Tuyến du lịch động Phong Nha – Khám phá chiều sâu bí ẩn... do đơn vị đang quản lý, khai thác.

2.4. Các hoạt động phụ trợ, hỗ trợ trực tiếp cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị.

Các hoạt động phụ trợ, hỗ trợ trực tiếp cho việc thực hiện chức năng, nhiệm vụ của đơn vị bao gồm: 401 thuyền du lịch (với gần 1.000 lao động địa phương), 157 thợ nhiếp ảnh; máy ATM rút tiền tự động (tại Trụ sở, Khách sạn Heritage By Night, khu vực bến xe mới), máy chụp ảnh tự động (Photobooth) tại sân Trung tâm, Hang Tối, suối Nước Moọc, hệ thống hạ tầng viễn thông (bên trong động Phong Nha). Đây là các dịch vụ tiện ích hỗ trợ phục vụ du khách, người dân địa phương khi đến tham quan, lưu trú tại khu vực xã Phong Nha.

2.5. Kết quả thực hiện nhiệm vụ của đơn vị trong 3 năm gần nhất và kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo.

a) Kết quả thực hiện nhiệm vụ của đơn vị từ năm 2023 đến năm 2026.

Kết quả đạt được của Trung tâm du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng từ năm 2023 đến năm 2026 như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2026 (dự kiến)
1	Số lượt khách	người	456.490	529.370	513.358	630.000
	<i>Trong đó:</i>					
	- Khách tham quan Động Phong Nha		333.913	377.049	396.298	445.000
	- Khách tham quan Động Tiên Sơn		509	29.448	28.856	27.000
2	Tổng thu	Triệu đồng	96.531	105.748	98.430	122.800
	<i>Trong đó:</i>					
	- Thu phí tham quan		55.889	64.201	63.655	73.000
	- Thu dịch vụ		40.642	41.547	34.775	49.800
3	Tổng chi	Triệu đồng	96.531	105.748	98.430	122.800

Để đạt được những kết quả trên, Trung tâm Du lịch luôn nhận được sự quan tâm, lãnh đạo, chỉ đạo sâu sát, kịp thời của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh, Đảng ủy và Lãnh đạo BQL Vườn, sự phối hợp chặt chẽ với các phòng, đơn vị trực thuộc BQL Vườn và các đơn vị, cơ quan, tổ chức liên quan trên địa bàn trong thực hiện nhiệm vụ. Đội ngũ cán bộ, nhân viên đơn vị luôn phát huy cao độ tinh thần trách nhiệm trong công tác chỉ đạo, điều hành, luôn bám sát các nhiệm vụ trọng tâm để triển khai thực hiện đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng có hiệu quả các lĩnh vực

công tác. Các khu, điểm du lịch, cơ sở dịch vụ được giao quản lý, khai thác có thương hiệu, tiềm năng để tạo ra các sản phẩm du lịch đặc thù, khác biệt.

Năm 2023, Trung tâm Du lịch được tặng Bằng khen của Hiệp hội Du lịch Việt Nam danh hiệu Khu du lịch sinh thái, điểm đến hấp dẫn đón nhiều khách du lịch năm 2023.

Năm 2024, Ban Quản lý Đèn tưởng niệm các AHLS Đường 20 - Quyết Thắng, Trung tâm Du lịch được UBND tỉnh Quảng Bình tặng Bằng khen là Tập thể lao động xuất sắc.

b) Kế hoạch phát triển trong các năm tiếp theo.

- Tiếp tục chú trọng công tác đón tiếp, phục vụ khách tham quan tại các tuyến, điểm du lịch, nhà hàng, khách sạn được giao quản lý.

- Nghiên cứu, đa dạng hoá các sản phẩm du lịch, dịch vụ mới cũng như làm mới, nâng cao chất lượng các sản phẩm du lịch hiện có đã được giao quản lý, khai thác, thực hiện các giải pháp khắc phục tính thời vụ nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của du khách. Ưu tiên phát triển các sản phẩm du lịch độc đáo, chuyên biệt, có tính cạnh tranh cao, như: Đề án đa dạng các sản phẩm du lịch và nâng cao dịch vụ tại Điểm du lịch sinh thái suối Nước Mọc, Sông Chày - Hang Tối; đa dạng các sản phẩm du lịch, dịch vụ tại động Phong Nha, động Tiên Sơn...

- Tăng cường công tác xúc tiến, quảng bá hình ảnh du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng tại các thị trường trọng điểm trong nước và quốc tế, đặc biệt chú trọng đến các thị trường tiềm năng lớn như Đài Loan, Trung Quốc, Nga, Hàn Quốc, Ấn Độ, Mỹ, Nhật Bản, Anh, Pháp, Đức, Úc, Canada... Dự kiến tăng trưởng khoảng 12% lượt khách mỗi năm đến với các điểm du lịch thuộc Trung tâm Du lịch quản lý sau khi triển khai thêm nhiều sản phẩm dịch vụ liên doanh, liên kết với các đối tác.

Dự kiến lượng khách và doanh thu cụ thể như sau:

TT	Nội dung	ĐVT	Năm 2027	Năm 2028	Năm 2029
1	Số lượt khách	người	705.600	790.272	885.105
2	Tổng thu	đồng	137.536.000.000	154.040.320.000	172.525.158.000
3	Tổng chi	đồng	137.536.000.000	154.040.320.000	172.525.158.000

II. NỘI DUNG ĐỀ ÁN

Trung tâm Du lịch thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định tại Quyết định số 1892/2025/QĐ-UBND ngày 06/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Trị, Trung tâm có chức năng tham mưu, giúp Giám đốc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng tổ chức quản lý và khai thác các sản phẩm du lịch, dịch vụ du lịch do Giám đốc Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng giao. Thực hiện chủ trương tại Công văn số 8830/VP-TH ngày 07/10/2026 của Văn phòng UBND tỉnh; Công văn số 8832/STC-QLĐT ngày 07/10/2026 của Sở Tài chính; Thông báo số 1643/TB-VQG ngày 07/10/2026 của Giám đốc BQL VQG Phong Nha – Kẻ Bàng về việc triển khai xây dựng Đề án quản lý tài sản công tại Trung tâm Du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng vào mục đích liên doanh, liên kết; Công văn số 1476/VQG-KHTC ngày 09/10/2026 của Ban Quản lý VQG Phong Nha – Kẻ Bàng về việc

phân công nhiệm vụ xây dựng đề án sử dụng tài sản công mục đích liên doanh, liên kết, Trung tâm Du lịch báo cáo về thực trạng quản lý tài sản công và đề án sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết nhằm nâng cao chất lượng hoạt động sự nghiệp, tăng thu NSNN, đa dạng các dịch vụ tại động Phong Nha, động Tiên Sơn, khai thác tài sản công vào mùa thấp điểm... với các nội dung sau:

1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại đơn vị.

1.1. Thực trạng quản lý, sử dụng tài sản công tại đơn vị theo các nhóm tài sản:

Việc quản lý tài sản công được Trung tâm Du lịch quản lý, sử dụng theo đúng các quy định của pháp luật, phù hợp với chức năng, nhiệm vụ được giao, tăng nguồn thu tự chủ cho đơn vị, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực.

- Tổng số lượng tài sản: 593/ đơn vị tài sản;
- Tổng nguyên giá: 237.189.625.366 đồng;
- Tổng giá trị còn lại: 142.356.084.113 đồng.

Cụ thể về tài sản công theo từng nhóm tài sản như sau:

a) Tài sản cố định hữu hình.

- Số lượng tài sản: 584/ đơn vị tài sản;
- Nguyên giá: 134.026.254.866 đồng;
- Giá trị còn lại: 39.263.913.613 đồng.

(chi tiết tại phụ lục số 01)

b) Tài sản là quyền sử dụng đất thuộc cơ sở hoạt động sự nghiệp.

Tổng giá trị Quyền sử dụng đất thuộc Trung tâm Du lịch đang quản lý, sử dụng là **102.852.370.500 đồng**, cụ thể như sau:

- **Thửa đất thứ 1:** Quyền sử dụng đất số DO 781326 (Đất nhà chờ, nhà thuyết minh, sân trung tâm)

- + Địa chỉ: Thôn Sơn Trạch, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị.
- + Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Trung tâm Du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng.

+ Loại đất: Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp Nhà nước.

+ Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

+ Diện tích: 12.011,90m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất: 49.549.087.500 đồng.

- **Thửa đất thứ 2:** Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB 034917 (Đất trụ sở Trung tâm Du lịch thuộc Ban Quản lý Vườn quản lý)

+ Địa chỉ: Thôn Sơn Trạch, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị.

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Ban Quản lý Vườn Quốc gia Phong Nha – Kẻ Bàng.

+ Loại đất: Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp Nhà nước.

+ Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

+ Diện tích: 1.455 m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất: 6.001.875.000 đồng.

- **Thửa đất thứ 3:** Quyền quản lý, nhà đất thuộc trụ sở làm việc thuộc sở hữu Nhà nước số 017796 (Đất tập thể). Thửa đất này được chuyển giao từ Ban Quản lý Di tích – Danh thắng, Quảng Bình sang, hiện nay chưa chuyển đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Địa chỉ: Thôn Sơn Trạch, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị.

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Trung tâm Du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng.

+ Loại đất: Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp Nhà nước.

+ Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

+ Diện tích: 6.346 m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất: 26.177.250.000 đồng.

- **Thửa đất thứ 4:** Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 402786 (Đất nhà chờ động)

+ Địa chỉ: Thôn Chày Lập, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị.

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Trung tâm Du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng.

+ Loại đất: Đất trụ sở cơ quan, công trình sự nghiệp Nhà nước.

+ Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

+ Diện tích: 6.753,80 m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất: 6.686.262.000 đồng.

- **Thửa đất thứ 5:** Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CĐ 140153 (Đất bể bơi khách sạn)

+ Địa chỉ: Thôn Sơn Trạch, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị.

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Trung tâm Du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng.

+ Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ.

+ Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

+ Diện tích: 1.440,40 m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất: 1.425.996.000 đồng.

+ Đối với phần đất vị trí xây dựng khách sạn hiện hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thuộc Ban Quản lý Vườn quốc gia.

- **Thửa đất thứ 6:** Quyết định số 3562/QĐ-UBND ngày 30/12/2011¹ và Quyết định số 2587/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Bình; Phiếu đo đạc chỉnh lý thửa đất ngày 6/6/2025² (Đất bến xe mới)

+ Địa chỉ: Thôn Sơn Trạch, xã Phong Nha, tỉnh Quảng Trị.

¹ Quyết định 3562/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 giao cho BQL VQG Phong Nha – Kẻ Bàng xây dựng bến xe mới nên Trung tâm Du lịch Phong Nha – Kẻ Bàng chưa đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

² Thửa đất được đo đạc chỉnh lý từ 1.098 m² theo QĐ 2587/QĐ-UBND ngày 15/9/2023 của UBND tỉnh Quảng Bình thành 3.154,4m² theo thực tế hiện trạng

+ Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Hình thức sử dụng đất: Sử dụng riêng.

+ Diện tích: 3.154,4 m²

+ Giá trị quyền sử dụng đất: 13.011.900.000 đồng.

+ Đối với thửa đất này, hiện Quyết định giao đất đang thuộc Ban Quản lý Vườn quản lý.

c) Tài sản cố định vô hình

- Số lượng tài sản: 3/ đơn vị tài sản;

- Nguyên giá: 311.000.000 đồng;

- Giá trị còn lại: 299.000.000 đồng.

(chi tiết tại phụ lục số 02)

1.2. Tài sản đang sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết.

Hiện tại, chưa phát sinh tài sản sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết.

2. Phương án sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết.

2.1. Phương án sử dụng tài sản công tại đơn vị:

a) Tài sản dự kiến sử dụng vào mục đích liên doanh liên kết

a1) Tài sản sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết:

- Số lượng tài sản: 123/ đơn vị tài sản;

- Nguyên giá: 97.557.288.184 đồng;

- Giá trị còn lại: 69.213.172.383 đồng;

- Giá trị tài sản sau khi thẩm định giá: 108.466.460.918 đồng;

(chi tiết tại phụ lục số 03)

- Phần giá trị tài sản trực tiếp sử dụng vào mục đích cho thuê liên doanh, liên kết được xác định trên cơ sở tỷ lệ thời gian sử dụng, tần suất sử dụng tài sản vào mục đích liên doanh, liên kết. Trong đó:

+ Giá trị tài sản đưa vào liên doanh, liên kết sau khi thẩm định giá: 108.466.460.918 đồng

+ Tỷ lệ thời gian sử dụng: 12/12 tháng

+ Tần suất sử dụng tài sản vào mục đích liên doanh, liên kết: là tỷ lệ % giữa khách hàng sử dụng các dịch vụ liên doanh, liên kết so với tổng lượt khách tham quan động Phong Nha, động Tiên Sơn.³ Cụ thể như sau:

• Dự kiến lượt khách sử dụng các dịch vụ liên doanh, liên kết: 100.000 khách/ năm.

• Lượt khách dự kiến tham quan động Phong Nha, động Tiên Sơn năm 2027 là 458.660 khách/ năm (trung bình lượt khách tham quan từ năm 2023 đến năm 2026 * 12%)

• Vậy, tần suất sử dụng tài sản vào mục đích liên doanh, liên kết là 17,9%.

³ Tần suất sử dụng tài sản vào mục đích liên doanh, liên kết được điều chỉnh theo số lượt khách thực tế sử dụng dịch vụ liên doanh, liên kết, tham quan động Phong Nha, động Tiên Sơn hàng năm.

+ **Phần giá trị tài sản trực tiếp sử dụng vào mục đích cho thuê liên doanh** = Giá trị tài sản đưa vào liên doanh, liên kết sau khi thẩm định giá * Tỷ lệ thời gian sử dụng * Tần suất sử dụng tài sản vào mục đích liên doanh, liên kết = **19.415.469.322 đồng**;

a2) Tài sản được hình thành từ nguồn vốn huy động đưa vào liên doanh, liên kết:

Nhà hàng Sơn Đoòng được xây dựng đưa vào sử dụng từ năm 2014 từ nguồn vốn huy động của viên chức, người lao động số tiền 3.369.000.000 đồng.

· Việc quản lý, sử dụng vốn huy động tại nhà hàng Sơn Đoòng được thực hiện theo đề án số 01/ĐA- TTDL ngày 24/10/2013 về việc tổ chức xây dựng, kinh doanh nhà hàng.

· Giá trị còn lại của tài sản hình thành từ vốn huy động, nguồn vốn kinh doanh tại nhà hàng là: 494.275.000 đồng. Giá trị thẩm định giá của tài sản hình thành từ vốn huy động, nguồn vốn kinh doanh tại nhà hàng: 2.024.122.502 đồng.

· Giá trị nguyên giá CCDC tại nhà hàng: 498.007.000 đồng; Giá trị CCDC sau khi được thẩm định giá: 249.003.000 đồng.

(chi tiết tài sản tại phụ lục số 04)

a3) Tỷ lệ nguyên giá tài sản sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết so với tổng nguyên giá tài sản đơn vị đang quản lý sử dụng: 41,3% (chưa bao gồm Tài sản được hình thành từ nguồn vốn huy động đưa vào liên doanh, liên kết)

b) Sự cần thiết của việc sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết.

Thực hiện chủ trương xây dựng đề án tại Thông báo số 110-TB/VPTU ngày 26/9/2026 của Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Trị thông báo kết luận của đồng chí Bí thư Tỉnh ủy tại buổi làm việc với Sun Group Vùng Miền Trung về các dự án triển khai trên địa bàn; Thông báo số 397/TB-VP ngày 08/10/2026 kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hoàng Xuân Tân tại cuộc họp rà soát tình hình triển khai một số dự án do Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời đề xuất; Thông báo số 450-TB/TU ngày 12/10/2026 thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại phiên họp ngày 09/10/2026; Công văn số 8830/VP-TH ngày 07/10/2026 của Văn phòng UBND tỉnh; Công văn số 8832/STC-QLĐT ngày 07/10/2026 của Sở Tài chính; Việc xây dựng đề án sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết nhằm nâng cao hoạt động sự nghiệp, giải quyết sử dụng tài sản công vào mùa thấp điểm và những ngày thấp điểm, tăng giá trị trải nghiệm các sản phẩm dịch vụ, tăng thu ngân sách nhà nước, tăng thu nhập cho cán bộ, nhân viên trong đơn vị, đa dạng các dịch vụ tại động Phong Nha, động Tiên Sơn.

- Tất cả tài sản công sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết đơn vị đề xuất hoàn toàn phù hợp khoản 1 điều 58 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, cụ thể như sau:

+ Tài sản được giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm để thực hiện nhiệm vụ Nhà nước giao chỉ phục vụ cho việc thu phí tham quan và một số hạng mục dịch vụ nhằm đa dạng hoá các sản phẩm tại điểm đến, hỗ trợ cho việc phát triển du lịch.

+ Việc sử dụng tài sản công để liên doanh, liên kết (thêm các dịch vụ thuyền điện vận chuyển khách, dịch vụ chiếu sáng nghệ thuật 3D Mapping tại

động Phong Nha, dịch vụ buffet tại Trung tâm Phong Nha) sẽ đem lại hiệu quả cao hơn trong việc cung cấp dịch vụ công theo chức năng, nhiệm vụ được giao. Việc khai thác thêm các dịch vụ mới như thuyền điện, dịch vụ nhà hàng buffet... mang tới chất lượng phục vụ du khách đến tham quan động Phong Nha, động Tiên Sơn tốt hơn, tăng công suất phục vụ và bảo đảm vệ sinh môi trường.

- Khả năng đáp ứng việc thực hiện nhiệm vụ giao khi sử dụng tài sản vào mục đích liên doanh, liên kết: Việc sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết nhằm nâng cao chất lượng của hoạt động tuyển tham quan động Phong Nha, động Tiên Sơn, không tách rời nhiệm vụ bảo tồn, phát huy thế mạnh của di sản Phong Nha – Kẻ Bàng.

c) Thời gian thực hiện liên doanh, liên kết: Tháng 01/2027.

d) Hình thức/ phương thức sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết: Hình thức liên doanh, liên kết không thành lập pháp nhân mới, các bên tham gia liên doanh, liên kết cùng góp tài sản hoặc góp vốn để xây dựng, mua sắm tài sản sử dụng cho mục đích liên doanh, liên kết; các tài sản này được các bên tham gia liên doanh, liên kết cùng kiểm soát việc quản lý sử dụng (Quy định tại điểm b khoản 4 Điều 55 Nghị định 186/2025/NĐ-CP).

- Việc sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh liên kết sẽ được đánh giá lại từng tài sản sau 5 năm sử dụng theo đúng quy định của pháp luật nhằm tối ưu hóa công năng tài sản, đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên khi tham gia liên doanh, liên kết.

- Sau khi đề án sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt mà đơn vị phát sinh thêm việc sử dụng các tài sản khác vào mục đích liên doanh, liên kết thì đơn vị tiếp tục thực hiện các trình tự thủ tục theo quy định của Pháp luật hiện hành.

- Trong thời gian sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết, phần lớn các tài sản công của Trung tâm Du lịch phục vụ chủ yếu cho việc thu phí tham quan, vì vậy để đảm bảo công tác chỉnh trang, nâng cao chất lượng phục vụ du khách, việc cải tạo, sửa chữa các sản phẩm đã nêu trên, Trung tâm Du lịch sử dụng quỹ phát triển sự nghiệp để sửa chữa.

đ) Phương án tài chính của việc liên doanh, liên kết.

đ1) Mô hình triển khai liên doanh, liên kết đề xuất đầu tư.

- Mô hình triển khai liên doanh, liên kết đề xuất đầu tư bao gồm: Dịch vụ thuyền điện vận chuyển khách tham quan, dịch vụ chiếu sáng nghệ thuật 3D Mapping tại động Phong Nha, dịch vụ buffet tại Trung tâm Du lịch.

Dự kiến kinh phí đầu tư liên doanh liên kết như sau:

TT	Hạng mục đầu tư	Số lượng	Đơn vị tính	Đơn giá (đ)	Thành tiền (đ)
1	Thuyền máy điện	20	Chiếc	500.000.000	10.000.000.000
2	Trạm sạc	2	Trạm	600.000.000	1.200.000.000

3	Hệ thống chiếu sáng nghệ thuật 3D Mapping (1 khoang 500 m ²)	1	Hệ thống	15.000.000.000	15.000.000.000
4	Hệ thống vé điện tử (E-ticket), cổng soát vé tự động (kiểm soát vé dịch vụ)	1	Hệ thống	4.000.000.000	4.000.000.000
5	Bếp ăn, nhà hàng Buffet	1	Hệ thống	12.000.000.000	12.000.000.000
6	Chuẩn hóa quy trình và Đào tạo nguồn nhân lực	1	Toàn bộ	3.000.000.000	3.000.000.000
	Tổng cộng				45.200.000.000

- Dự kiến tổng kinh phí các hạng mục công trình thuộc Đề án sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh liên kết tạm tính là 64.615.469.322 đồng; trong đó:

+ Phía đối tác đóng góp 45.200.000.000 đồng (tương đương 69,95%).

+ Trung tâm Du lịch góp 19.415.469.322 đồng (tương đương chiếm 30,05%). Số vốn góp thực tế của Trung tâm Du lịch là phần giá trị tài sản trực tiếp sử dụng vào mục đích cho thuê liên doanh đã được tính tại mục a1 thuộc hợp phần 2.1 của phần 2 của Đề án này.

+ Số vốn góp thực tế của đối tác tham gia thực hiện việc liên doanh, liên kết là số liệu quyết toán (kiểm toán) giá trị khối lượng đầu tư hoàn thành các hạng mục công trình cung ứng dịch vụ du lịch mới theo Đề án đã được phê duyệt.

+ Tỷ lệ và số vốn góp thực tế sẽ được thể hiện rõ trong Hợp đồng liên doanh, liên kết giữa Trung tâm Du lịch và đối tác.

đ1.1) Điều kiện triển khai mô hình thuyền điện.

- Phương án kỹ thuật và thiết kế: Thuyền điện được nghiên cứu chế tạo dựa trên kích thước và mẫu thuyền đang sử dụng hiện nay để phục vụ khách tham quan động Phong Nha và Tiên Sơn. Thuyền điện bảo đảm các yêu cầu kỹ thuật theo quy định, đảm bảo sự đồng bộ và phù hợp với không gian thủy đạo sẵn có.

- Tiêu chuẩn an toàn và pháp lý: Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn giao thông đường thủy, thực hiện đăng ký, đăng kiểm và được cơ quan có thẩm quyền cấp phép hoạt động trước khi đưa vào khai thác thương mại.

- Năng lực vận hành và công suất: Đảm bảo công suất hoạt động phục vụ từ 2 - 3 chuyến/ngày; phương án kỹ thuật vận hành linh hoạt, an toàn trong cả điều kiện mùa nước lớn.

- Lợi ích môi trường: Sử dụng động cơ điện giúp giảm thiểu tối đa ô nhiễm môi trường không khí, triệt tiêu tiếng ồn động cơ xăng truyền thống. Trạm sạc được thiết kế và lắp đặt tuân thủ nghiêm ngặt các quy chuẩn, quy định kỹ thuật; sử dụng công nghệ thay pin theo mô-đun để tối ưu hóa thời gian vận hành và an toàn phòng cháy chữa cháy.

- Lợi ích kinh tế: Phân khúc đối tượng phục vụ của loại thuyền này giá cao hơn, phục vụ tốt hơn. Vì vậy, sẽ không phát sinh xung đột lợi ích với loại thuyền cộng đồng dân cư địa phương hiện đang vận hành, khai thác.

đ1.2) Điều kiện triển khai mô hình chiếu sáng nghệ thuật 3D Mapping.

* Vị trí dự kiến: Tại hang Bi Ký/Hang Tiên

* Nội dung đề xuất: Bổ sung sản phẩm dịch vụ trải nghiệm mới cho du khách khi tham quan động Phong Nha thông qua công nghệ 3D Mapping. Nội dung trình chiếu tái hiện quá trình hình thành hang động, thạch nhũ,... được thực hiện tại hang Bi Ký/hang Tiên với hệ thống chiếu sáng kết hợp từ nhiều lớp đèn LED chiếu vào trần và vách hang.

* Đánh giá ưu điểm:

- Tạo ra sản phẩm dịch vụ du lịch mới lạ, hấp dẫn, nâng cao trải nghiệm thị giác và thu hút lượng lớn du khách đến với khu vực.

- Góp phần đa dạng hóa sản phẩm du lịch và gia tăng giá trị kinh tế điểm đến.

* Đánh giá nhược điểm và rủi ro:

- Chi phí đầu tư ban đầu lớn (hệ thống máy chiếu chuyên dụng, thiết bị quang học và chi phí thiết kế nội dung đồ họa 3D).

- Môi trường hang động có độ ẩm cao dễ gây hư hỏng thiết bị điện tử, đòi hỏi giải pháp kỹ thuật và bảo dưỡng khắc khe.

- Nguy cơ ùn tắc giao thông tham quan tại hang Bi Ký khi du khách dừng chân theo dõi vào mùa cao điểm.

- Tác động môi trường: Sự gia tăng nhiệt độ và cường độ ánh sáng từ hệ thống chiếu sáng có thể tạo điều kiện cho rêu, tảo và các vi sinh vật phát triển (lâm flora), ảnh hưởng trực tiếp đến cảnh quan hang động và công tác bảo tồn di sản theo đúng khuyến nghị nghiêm ngặt của UNESCO.

- Yêu cầu về thiết bị và kỹ thuật chiếu sáng khi được cho phép thực hiện:

+ Kiểm soát nhiệt lượng: Sử dụng thiết bị chiếu sáng, máy chiếu công nghệ LED hiện đại kết hợp hệ thống tản nhiệt tối ưu, hạn chế phát sinh nhiệt lượng cục bộ ảnh hưởng đến vi khí hậu hang động và sự sinh trưởng của thạch nhũ.

+ Quản lý bước sóng và cường độ: Kiểm soát bước sóng ánh sáng (loại bỏ hoặc hạn chế các dải sóng kích thích quang hợp mạnh như tia UV hay ánh sáng trắng lạnh) nhằm ngăn ngừa tình trạng rêu mốc, tảo phát triển (*lâm flora*) trên vách đá và thạch nhũ ẩm ướt.

+ Thiết bị quang học chuyên dụng: Sử dụng hệ thống máy chiếu chuyên dụng chịu được độ ẩm cao trong môi trường hang động, căn chỉnh tiêu cự chính xác theo bề mặt lồi lõm phức tạp mà không cần can thiệp cơ học trực tiếp lên bề mặt đá.

+ Giám sát tác động tự động: Lắp đặt hệ thống cảm biến theo dõi liên tục các thông số về nhiệt độ, độ ẩm, cường độ ánh sáng và sinh thái tại khu vực trình chiếu.

+ Tự động hóa lịch trình: Lập trình thời lượng chiếu sáng khoa học, tránh chiếu liên tục kéo dài gây tác động tiêu cực đến môi trường sinh thái.

đ1.3) Điều kiện triển khai mô hình nhà hàng buffet.

- Phương án vị trí: Nhà hàng buffet dự kiến sử dụng phần đất thuộc khu Trung tâm đón tiếp khách hoặc tiến hành cải tạo, nâng cấp Nhà hàng Sơn Đoòng hiện hữu để làm cơ sở kinh doanh dịch vụ ẩm thực.

- Xác định phạm vi ranh giới: Vị trí triển khai nằm hoàn toàn ngoài phạm vi ranh giới VQG Phong Nha - Kẻ Bàng (không thuộc diện tích rừng cung ứng dịch vụ môi trường rừng).

- Trường hợp nhà đầu tư quyết định nâng cấp Nhà hàng Sơn Đoòng hiện hữu để làm cơ sở kinh doanh dịch vụ ẩm thực buffet, Trung tâm Du lịch sẽ chủ trì và chịu trách nhiệm trong việc tổ chức thương thảo giữa nhà đầu tư và người góp vốn trước khi tiến hành ký kết hợp đồng, bảo đảm chặt chẽ về pháp lý và quyền lợi của các bên trước khi thực hiện.

đ2) Dự kiến doanh thu, chi phí, chênh lệch thu chi

- Dự kiến doanh thu chung:

Doanh thu dự kiến là tổng doanh thu từ giá dịch vụ du lịch của các sản phẩm du lịch đưa vào liên doanh liên kết để khai thác. Dự kiến tổng doanh thu đem lại từ việc liên doanh, liên kết là: 50.000.000.000đ trong năm đầu tiên khai thác dịch vụ thuyền điện vận chuyển khách, dịch vụ chiếu sáng nghệ thuật 3D Mapping tại động Phong Nha, dịch vụ buffet tại Trung tâm, kèm theo tỉ lệ tăng trưởng dự kiến mỗi năm tiếp theo trung bình là 12%/năm.

- Dự kiến chi phí chung:

Chi phí chung của hoạt động liên doanh, liên kết là các khoản chi phí hợp lý có liên quan giữa 2 bên bao gồm chi phí quản lý, vận hành tài sản trong thời gian liên doanh, liên kết; Chi phí định giá, thẩm định giá, đấu giá tài sản; Chi phí hợp lý khác có liên quan (chi tiền lương, tiền công trực tiếp; chi phí đầu vào của dịch vụ ăn uống giải khát; chi in ấn vé dịch vụ; chi quảng cáo, tiếp thị; chi vệ sinh môi trường, bảo hộ lao động; chi điện sáng, internet; chi phí cứu hộ cứu nạn và phòng chống cháy nổ; chi phí đào tạo; chi phí quan trắc môi trường; chi trả dịch vụ môi trường rừng; chi bảo hiểm du lịch cho khách du lịch; chi phí quản lý); Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước (nộp thuế môn bài, thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp).

Dự kiến các chi phí chung có liên quan đến hoạt động liên doanh liên kết là: 26.538.000.000 trong năm đầu tiên (Chi tiết tại phụ lục 05).

- Dự kiến số tiền nộp ngân sách Nhà nước:

Số tiền nộp ngân sách nhà nước là tổng số tiền thuế phải nộp bao gồm: thuế giá trị gia tăng, dịch vụ thuê môi trường rừng, tiền thuê đất, nộp NSNN từ hoạt động liên doanh, liên kết trong năm đầu tiên là 5.770.000.000 đồng.

Ngoài ra, dự kiến mức thu từ phí tham quan áp dụng theo quy định hiện hành của HĐND tỉnh hiện hành do tăng thêm lượng khách tham quan (100.000 khách x 80.000đ = 8.000.000.000 đồng/năm), tăng nộp NSNN 1.600.000.000 đồng.

- Phân chia kết quả của hoạt động liên doanh, liên kết và phân chia lợi nhuận thu được

+ Về phân chia kết quả hoạt động liên doanh, liên kết

Với việc lựa chọn và áp dụng hình thức liên doanh liên kết không thành lập pháp nhân mới nên việc phân chia kết quả của hoạt động liên doanh, liên kết được

thực hiện theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 25 Nghị định số 60/2021/NĐ-CP ngày 21/6/2021 của Chính phủ quy định cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập. Cụ thể là:

Trung tâm Du lịch thực hiện bổ sung toàn bộ kết quả của hoạt động liên doanh, liên kết vào nguồn tài chính của Trung tâm và thực hiện việc phân chia kết quả hoạt động liên doanh, liên kết theo thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh, liên kết với đối tác.

Số tiền thu được từ việc sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết, sau khi chi trả các chi phí hợp lý có liên quan, trả nợ vốn vay, vốn huy động (nếu có), thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, phần được chia còn lại của Trung tâm Du lịch được quản lý, sử dụng theo quy định của Chính phủ về cơ chế tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập.

+ Về phân chia lợi nhuận thu được (*chi tiết tại phụ lục 05*)

Lợi nhuận thu được (lợi nhuận sau thuế) được phân chia theo tỷ lệ vốn góp (tiền hoặc tài sản) sử dụng vào liên doanh, liên kết của mỗi bên.

Tổng lợi nhuận dự kiến sau thuế là: 18.462.000.000 đồng trong năm đầu tiên.

Dự kiến lợi nhuận được phân chia cho đối tác tham gia liên doanh, liên kết là: 12.914.169.000 đồng trong năm đầu tiên.

Dự kiến lợi nhuận được phân chia cho Trung tâm Du lịch là: 5.547.831.000 đồng trong năm đầu tiên;

Mức lợi nhuận thực tế sẽ được phân chia cụ thể dựa trên tỷ lệ góp vốn thực tế của mỗi bên.

+ Mức nộp NSNN từ hoạt động sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết là 2% doanh thu từ truyền điện, dịch vụ chiếu sáng nghệ thuật 3D Mapping

2.2. *Đánh giá sơ bộ hiệu quả của phương án liên doanh, liên kết*

- Dự kiến doanh thu từ đề án sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết trong năm đầu tiên đơn vị sự nghiệp công lập thu được là 5,547 tỷ đồng, mỗi năm dự kiến số thu tăng trưởng 12%/năm. Bên cạnh đó, doanh thu từ hoạt động thu phí được để lại dự kiến tăng thêm là 6,4 tỷ, đảm bảo cho hoạt động của đơn vị sự nghiệp tự đảm bảo chi thường xuyên và chi đầu tư.

- Không sử dụng ngân sách nhà nước vào hoạt động liên doanh, liên kết tại Đề án sử dụng tài sản công tại Trung tâm Du lịch vào mục đích liên doanh, liên kết.

- Hiệu quả về xã hội và môi trường

+ Tạo việc làm thường xuyên và thu nhập ổn định cho khoảng 85 viên chức và hợp đồng lao động.

+ Nâng cao hiệu quả làm việc, tăng thu nhập cho viên chức, người lao động của đơn vị sự nghiệp công lập.

+ Tạo thêm nhiều sản phẩm du lịch mới hấp dẫn (3 sản phẩm mới), thu hút được nhiều khách du lịch trong và ngoài nước, góp phần nâng cao giá trị thương hiệu du lịch Quảng Trị.

+ Khai thác và phát huy tốt các giá trị của Di sản Thiên nhiên thế giới VQG Phong Nha - Kẻ Bàng góp phần phát triển kinh tế xã hội địa phương.

- Số lượng dịch vụ dự kiến là 03 sản phẩm dịch vụ, bao gồm:

+ Dịch vụ truyền điện

- + Dịch vụ trải nghiệm 3D Mapping
- + Dịch vụ ẩm thực
- Mức giá dịch vụ dự kiến như sau:
 - + Dịch vụ thuyền điện: 100.000đ/khách/lượt;
 - + Dịch vụ trải nghiệm 3D Mapping: 150.000đ/khách/lượt;
 - + Dịch vụ ẩm thực: 250.000đ/khách/lượt.

Du khách có nhu cầu sử dụng các dịch vụ này thì trả chi phí riêng. Mức giá trên chưa bao gồm phí tham quan (vé vào Điểm du lịch Động Phong Nha 150.000đ/ lượt, động Tiên Sơn 80.000đ/ lượt) theo Nghị quyết số 07/2016/NQ-HĐND ngày 24/10/2016 của HĐND và Nghị quyết số 28/2017/NQ-HĐND của HĐND ngày 08/12/2017 của HĐND tỉnh Quảng Bình.

3. Việc đáp ứng các yêu cầu theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công

Việc sử dụng tài sản công vào mục đích liên doanh, liên kết tại khu vực động Phong Nha, động Tiên Sơn, trung tâm đón tiếp, trụ sở Trung tâm Du lịch, bến xe mới hoàn toàn phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 55 Luật Quản lý, sử dụng tài sản công, cụ thể như sau:

- Đề án đã được cấp có thẩm quyền thống nhất chủ trương xây dựng đề án tại Thông báo số 110-TB/VPTU ngày 26/9/2026 của Văn phòng Tỉnh ủy Quảng Trị thông báo kết luận của đồng chí Bí thư Tỉnh ủy tại buổi làm việc với Sun Group Vùng Miền Trung về các dự án triển khai trên địa bàn; Thông báo số 397/TB-VP ngày 08/10/2026 kết luận của đồng chí Phó Chủ tịch UBND tỉnh Hoàng Xuân Tân tại cuộc họp rà soát tình hình triển khai một số dự án do Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời đề xuất; Thông báo số 450-TB/TU ngày 12/10/2026 thông báo ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại phiên họp ngày 09/10/2026; Công văn số 8830/VP-TH ngày 07/10/2026 của Văn phòng UBND tỉnh; Công văn số 8832/STC-QLĐT ngày 07/10/2026 của Sở Tài chính; Thông báo số 1643/TB-VQG ngày 07/10/2026 của Giám đốc BQL VQG Phong Nha – Kẻ Bàng về việc triển khai xây dựng Đề án quản lý tài sản công tại Trung tâm Du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng vào mục đích liên doanh, liên kết; Công văn số 1476/VQG-KHTC ngày 09/10/2026 của Ban Quản lý VQG Phong Nha – Kẻ Bàng về việc phân công nhiệm vụ xây dựng đề án sử dụng tài sản công mục đích liên doanh, liên kết.

- Đề án liên doanh, liên kết không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng nhiệm vụ do Nhà nước giao cho Trung tâm Du lịch: Việc liên doanh liên kết các dịch vụ tại Đề án được Trung tâm Du lịch triển khai đảm bảo chức năng bảo tồn, phát huy giá trị di sản động Phong Nha, động Tiên Sơn, không làm ảnh hưởng đến việc thực hiện chức năng nhiệm vụ do Nhà nước giao.

- Không làm mất quyền sở hữu tài sản công; bảo toàn và phát triển vốn, tài sản của Nhà nước giao do không thành lập tư cách pháp nhân mới.

- Sử dụng tài sản đúng mục đích nhà nước giao, được đầu tư xây dựng, mua sắm; phù hợp với chức năng, nhiệm vụ của đơn vị.

- Phát huy công suất và hiệu quả sử dụng tài sản: Sử dụng tài sản vừa thực hiện chức năng thu phí tham quan, vừa phát triển các dịch vụ vận hành tuyến tham quan động Phong Nha, động Tiên Sơn.

- Tính đủ khấu hao tài sản cố định, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác với Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- Nhà nước không cấp kinh phí bảo dưỡng, sửa chữa đối với tài sản công chỉ được sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết; đơn vị sự nghiệp công lập sử dụng nguồn thu được từ việc liên doanh, liên kết để bảo dưỡng, sửa chữa tài sản công theo quy định: Tài sản Trung tâm Du lịch sử dụng vào mục đích liên doanh, liên kết là tài sản dùng chung cho cả hoạt động thu phí tham quan và hoạt động liên doanh liên kết. Tùy vào tần suất sử dụng tài sản, Trung tâm Du lịch cân đối nguồn thu liên quan để bảo dưỡng, sửa chữa tài sản theo đúng quy định của Pháp luật.

- Thực hiện theo cơ chế thị trường và tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan.

4. Phương án xử lý tài sản sau khi kết thúc thời gian liên doanh, liên kết hoặc chấm dứt hợp đồng trước hạn.

- Đối với tài sản tham gia liên doanh, liên kết của đơn vị sự nghiệp công lập và tài sản hình thành thông qua hoạt động liên doanh, liên kết là quyền sử dụng đất, nhà, công trình và các tài sản khác gắn liền với đất sau khi kết thúc liên doanh, liên kết (bao gồm cả trường hợp chấm dứt hợp đồng trước thời hạn) thì phải chuyển giao không bồi hoàn cho đơn vị sự nghiệp công lập quản lý, sử dụng. *(Quy định tại khoản 6 Điều 55 Nghị định 186/2025/NĐ-CP)*

- Đối với các loại tài sản còn lại, sau khi hết thời hạn liên doanh, liên kết được xử lý theo nguyên tắc tài sản của bên nào đưa vào liên doanh, liên kết thì thuộc về bên đó, đối với tài sản hình thành thông qua hoạt động liên doanh, liên kết thì phần tài sản thuộc về mỗi bên được xác định tương ứng với giá trị vốn góp khi đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản sử dụng cho mục đích liên doanh, liên kết *(Quy định tại điểm b khoản 6 Điều 55 Nghị định 186/2025/NĐ-CP)*

- Trường hợp các bên tham gia trong liên doanh, liên kết tự nguyện chuyển giao không bồi hoàn cho đơn vị sự nghiệp công lập thì đơn vị sự nghiệp công lập có trách nhiệm quản lý, sử dụng theo quy định.

- Việc chấm dứt hợp đồng liên doanh, liên kết trước thời hạn và xử lý các vấn đề liên quan thực hiện theo hợp đồng và pháp luật về dân sự.

5. Thời hạn, tiến độ và thời gian nhà đầu tư thực hiện đề án.

- Thời hạn thực hiện đề án: Không quá 30 năm

- Tiến độ đưa Đề án vào vận hành:

+ Thời gian triển khai mô hình Dịch vụ thuyền điện: Tháng 01/2027;

+ Dịch vụ ẩm thực buffet: Tháng 3/2027;

+ Dịch vụ trải nghiệm 3D Mapping: Tháng 3/2027.

- Thời gian xác định hoạt động của đề án sử dụng tài sản công vào liên doanh, liên kết: là thời điểm nhà đầu tư đã hoàn thành các hạng mục liên doanh,

liên kết và cung cấp được hồ sơ xác định giá trị tài sản theo quy định pháp luật, đồng thời phát sinh nguồn thu từ liên doanh, liên kết.

6. Rủi ro và biện pháp xử lý

- Rủi ro thị trường: Dự án có thể không đạt doanh thu kế hoạch hoặc kết thúc trước thời hạn theo chủ trương, chính sách của nhà nước;
- Rủi ro do nguyên nhân khách quan: thiên tai, dịch bệnh.
- Biện pháp xử lý:
 - + Dự phòng chi phí rủi ro;
 - + Trong trường hợp thua lỗ, hai bên chịu trách nhiệm phần thua lỗ từ kinh doanh tương ứng tỷ lệ góp vào liên doanh, liên kết.
 - + Linh hoạt điều chỉnh mô hình kinh doanh;
 - + Thông báo và thương lượng giữa hai bên để xử lý vấn đề phát sinh.

7. Phương án thành lập bộ phận để quản lý các hoạt động liên doanh, liên kết.

- Sau khi đề án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt và tổ chức lựa chọn được nhà đầu tư để liên doanh, liên kết, Trung tâm Du lịch và nhà đầu tư sẽ triển khai thành lập bộ phận điều hành các hoạt động trong thời điểm hai bên bàn bạc trước khi ký hợp đồng liên doanh, liên kết.

8. Phương án sử dụng cán bộ, nhân viên của đơn vị.

- Trung tâm Du lịch sẽ bàn bạc, trao đổi ký và thống nhất với nhà đầu tư trước khi ký hợp đồng liên doanh, liên kết.

III. ĐỀ XUẤT, KIẾN NGHỊ ĐỂ THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thường trực Tỉnh uỷ, UBND tỉnh Quảng Trị và Ban Quản lý VQG Phong Nha – Kẻ Bàng, đồng thời nhằm tiếp tục phát huy tốt các giá trị của Di sản Thiên nhiên thế giới VQG Phong Nha – Kẻ Bàng phục vụ cho việc phát triển kinh tế - xã hội địa phương, sử dụng hiệu quả tài sản công vào liên doanh, liên kết, tránh lãng phí và tạo nguồn thu ổn định cho đơn vị, Trung tâm Du lịch kính trình Ban Quản lý VQG Phong Nha - Kẻ Bàng xem xét, phê duyệt Đề án để đơn vị triển khai thực hiện./.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT ĐỀ ÁN
BQL VQG PHONG NHA – KẼ BÀNG
GIÁM ĐỐC

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN
TTDL PHONG NHA – KẼ BÀNG
GIÁM ĐỐC



Hoàng Minh Thắng



**PHỤ LỤC 01: TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

TT	Tên loại tài sản	ĐVT	Năm sử dụng	Số lượng	Nguyên giá	Giá trị còn lại đến 31/12/2026
	CỘNG			584	134.026.254.866	39.263.913.613
1	Nhà làm việc đội kiểm lâm cơ động khách sạn	Nhà	2016	1	13.116.470.645	3.497.725.505
2	Quầy bar khách sạn	Công trình	2017	1	1.078.965.000	-
3	Hàng rào bao quanh khách sạn	Hàng rào	2018	1	18.750.000	1.875.000
4	Mái dẫy phía trước khách sạn	Mái	2018	1	499.430.000	49.943.000
5	Nhà chờ trước cửa động Phong Nha	Nhà	2000	1	611.593.418	-
6	Đền thờ thần Động	Nhà	2000	1	668.421.976	-
7	Nhà chờ đón khách trung tâm	Nhà	2006	1	786.847.000	-
8	Nhà vệ sinh động Tiên Sơn	Nhà	2006	1	869.099.000	-
9	Nhà vệ sinh nhà chờ	Nhà	2006	1	890.829.000	-
10	Kiot bán hàng đường xuống bến thuyền Trung tâm	Kiot	2007	1	961.227.800	-
11	Bếp ăn tập thể nhà chờ	Nhà	2008	1	10.660.000	-
12	Nhà đặt máy phát điện dự phòng	Nhà	2008	1	109.467.600	-
13	Hệ thống đường đi lại trong động	Hệ thống	1999	1	288.451.355	-
14	Hệ thống điện phong nha	Hệ thống	2000	1	4.215.707.000	-
15	Đường lên xuống Đền thần động	Đường	2000	1	191.147.172	-
16	Hệ thống đường lên xuống sân đạo động Tiên Sơn	Đường	2000	1	10.999.925.619	-
17	Hệ thống điện động Tiên Sơn	Công trình	2000	1	838.568.654	-
18	Hệ thống dẫn nước	Công trình	2000	1	83.465.875	-
19	Cầu thang Cung Đình	Cái	2006	1	176.584.800	-
20	Mở rộng bến thuyền Trung tâm đón khách	Công trình	2009	1	907.881.880	-
21	Đài phun nước tại sân Trung tâm	Cái	2012	1	339.657.000	-
22	Hàng rào sinh cảnh tại Trung tâm	Công trình	2012	1	345.248.000	-
23	Đường từ tháp nước đến cửa Động Phong Nha	Đường	2016	1	2.398.096.000	-
24	Giếng khoan nhà chờ	Cái	2018	1	43.000.000	4.300.000
25	Mái che cổng soát vé bến thuyền TT	Cái	2019	1	30.400.000	6.080.000
26	Hệ thống sân đạo và điện chiếu sáng động Phong Nha	Công trình	2022	1	9.227.177.200	4.613.588.600
27	Nhà điều khiển thuyền kiểm soát vé, hàng rào phía tây bến thuyền TT	Nhà	2009	1	119.999.300	-
28	Nhà chờ 2 tại trung tâm	Nhà	2016	1	1.124.912.000	299.976.533
29	Sửa chữa nâng cấp Trung tâm du lịch (Sân bãi, nhà cửa)	Công trình	2016	1	5.235.229.156	
30	Nhà vệ sinh trung tâm	Nhà	2018	1	1.134.074.000	453.629.600

31	Mái nhà vệ sinh trung tâm	Mái	2018	1	443.101.000	44.310.100
32	Nhà hàng ẩm thực Phong Nha	Nhà	2014	1	3.369.000.000	449.200.000
33	Bãi đỗ xe mới trung tâm	Công trình	2016	1	3.841.525.556	785.136.800
34	Hệ thống biển báo, phao tại bến trung tâm và bến nhà chờ(04 biển báo và 02 phao nổi).	Hệ thống	1997	1	14.461.000	-
35	Bến thuyền	Bến	1997	1	873.062.200	-
36	Cổng xoay một chiều tại bến thuyền trung tâm	Cái	2018	1	76.890.000	7.689.000
37	Cổng soát vé tại bến thuyền trung tâm	Cái	2018	1	96.082.500	9.608.250
38	Hàng rào tại bến thuyền	Cái	2018	1	90.060.000	9.006.000
39	Khung mái che tại bến thuyền trung tâm	Cái	2018	1	34.872.000	3.487.200
40	Lan can soát vé tại bến thuyền trung tâm	Cái	2018	1	46.575.000	4.657.500
41	Các công trình phụ trợ tại Hang Tối (Nhà chờ 1,2, sân đạo)	Công trình	2013	1	777.508.000	51.833.867
42	Nhà chờ đón khách tại Hang Tối	Nhà	2015	1	945.605.000	189.121.000
43	Nhà rường Zip 5,6	Nhà	2016	1	460.893.880	122.905.035
44	Kho đựng tài liệu quầy vé Zip (BK: 8 năm)	kho	2016	1	16.646.000	-
45	Nhà vệ sinh Zipline	Nhà	2016	1	28.704.828	7.654.621
46	Nhà vệ sinh Zipline	Nhà	2016	1	66.922.900	7.654.621
47	Khung sắt, lan can sắt trên tầng 2 nhà làm việc	Cái	2016	1	75.201.738	-
48	Lát đá sân trước 2 nhà rường	Nhà	2016	1	68.750.000	-
49	Lát đá sân trước 2 nhà rường	Nhà	2016	1	87.500.000	-
50	Nhà vệ sinh Zipline 2016	Kho	2016	1	112.722.728	-
51	Nhà vệ sinh Zipline	Nhà	2018	1	17.095.000	7.654.621
52	Nhà chờ đón khách tại trạm kiểm lâm trạm Trộ Mong.	Nhà	2018	1	1.388.208.400	555.283.360
53	Bãi đỗ xe, bến thuyền, lối đi sân đạo trong Hang Tối	Công trình	2018	1	2.170.809.000	1.193.944.950
54	Khu quan sát linh trưởng	Tháp	2018	1	1.901.832.417	760.732.967
55	Cải tạo nâng cấp mở rộng nhà vệ sinh điểm du lịch Sông Chày - Hang Tối	Công trình	2023	1	1.150.270.000	690.162.000
56	Hệ thống đu dây Hang Tối	Công trình	2014	1	1.368.520.300	-
57	Hệ thống sân bãi Hang Tối	Công trình	2015	1	508.511.000	203.404.400
58	Hệ thống Zipline	Hệ thống	2016	1	1.497.382.400	-
59	Ziczac inox lối vào phòng vé	Cái	2016	1	46.000.000	-
60	Bể bơi trẻ em	Cái	2016	1	80.000.000	36.000.000
61	Hòn non bộ Zipline	Cái	2017	1	13.600.000	-
62	Bể bơi	Cái	2020	1	60.000.000	18.000.000
63	Các hạng mục phục vụ tại điểm DLST Suối Nước Mọc	Công trình	2009	1	390.435.600	-
64	Kè đi bộ từ Suối Nước Mọc đến bãi đỗ xe ở điểm DLST Suối Nước Mọc	Công trình	2010	1	105.002.300	-
65	Nhà sạp tại Bến xe	Nhà	2016	1	60.127.400	11.023.356

66	Lan can chòi nghỉ cầu thang cảm giác mạnh Suối nước Moọc	Công trình	2016	1	81.090.000	-
67	Công trình chòi nghỉ dịch vụ Suối nước Moọc	Công trình	2016	1	1.556.306.397	-
68	Lan can cầu thang cầu cảm giác mạnh tại Suối Nước Moọc	Cái	2016	1	32.540.000	-
69	Nhà vệ sinh suối Moọc	Công trình	2017	1	414.720.701	138.240.234
70	Hệ thống sạp ngồi, nhà bếp, nhà nướng Suối nước Moọc	Công trình	2017	1	32.600.000	-
71	Công trình chòi nghỉ dịch vụ Suối nước Moọc	Công trình	2018	1	979.000.000	-
72	Công trình nhà hàng Suối nước Moọc	Nhà	2019	1	8.451.047.256	3.943.822.053
73	Công trình chòi nghỉ dịch vụ Suối nước Moọc (chòi nhà dài)	Công trình	2020	1	620.005.000	248.002.000
74	Mở rộng chòi nhà dài tại ghềnh Moọc và nâng cấp bãi đỗ xe điểm du lịch sinh thái suối nước Moọc.	Công trình	2022	1	674.066.000	337.033.000
75	Cầu Suối nước Moọc	Cái	2016	1	1.304.166.800	380.381.983
76	Bể bơi trẻ em (BK: 10 năm)	Cái	2016	1	42.850.000	-
77	Cầu nhảy mạo hiểm dài 40m suối nước Moọc	Cái	2016	1	41.040.000	-
78	Hệ thống sàn dạo, cầu nhảy tại Suối nước Moọc	Công trình	2016	1	395.405.000	-
79	Sàn dạo từ ghềnh Moọc đến bãi tắm Tình nhân	Công trình	2016	1	189.300.000	-
80	Bãi đậu xe Suối nước Moọc	Công trình	2017	1	193.620.000	96.810.000
81	Nhà kho ở tập thể	Nhà	2009	1	25.392.800	-
82	Hàng rào khu tập thể	Nhà	2009	1	45.984.800	-
83	Gara giữ xe máy	Cái	2001	1	13.974.500	-
84	Nhà trụ sở làm việc Trung tâm du lịch	Nhà	2016	1	7.539.392.600	3.066.132.960
85	Lát gạch sân Trụ sở làm việc Trung tâm Du lịch	CT	2024	1	820.397.000	574.277.900
86	Hệ thống lan can tại bãi đón khách TTDL Phong Nha - Kẻ Bàng	CT	2024	1	288.114.000	201.679.800
87	Chòi tư vấn tại bãi đỗ xe và gian bếp phụ tại suối Nước Moọc	CT	2025	1	397.125.000	357.412.500
88	Nhà vệ sinh khu vực bãi đỗ xe Suối Nước Moọc	CT	2025	1	1.127.615.000	1.014.853.500
89	Sửa chữa hệ thống điện chiếu sáng Động Tiên Sơn	CT	2024	1	1.068.422.000	747.895.400
90	Đào và vận chuyển 70 gốc cọ từ Trụ sở BQL Vườn để trồng trang trí khuôn viên đón khách	CT	2024	1	401.331.000	351.164.625
91	Bảo trì máy biến áp 180KVA và thay thế đường dây điện trung thế 22KV từ Trăm Mé đến khu vực động Phong Nha	CT	2023	1	533.348.000	320.008.800

92	Cải tạo, sửa chữa Bến thuyền Nhà chõ động Phong Nha	CT	2025	1	4.024.699.000	3.018.524.250
93	Cải tạo nhà vệ sinh tại khu vực nhà chõ Động Phong Nha	CT	2025	1	1.145.968.500	859.476.375
94	Cải tạo nhà chõ tại bến thuyền động Phong Nha, động Tiên Sơn	CT	2025	1	590.999.000	443.249.250
95	Duy tu, sửa chữa Đền Tiên Sơn cổc tự	CT	2026	1	622.356.000	544.561.500
96	Cải tạo nhà làm việc, nhà kho, nhà ăn, nhà vệ sinh tại nhà chõ động Phong Nha	CT	2026	1	865.102.000	756.964.250
97	Cải tạo, nâng cấp 02 nhà chõ tại Trung tâm du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng	CT	2024	1	467.521.000	292.200.625
98	Sửa chữa, nâng cấp Bến thuyền Trung tâm du lịch	CT	2025	1	1.134.194.000	850.645.500
99	Cải tạo phòng thuyết minh, bán vé trung tâm	CT	2025	1	265.549.000	199.161.750
100	Nâng cấp bến neo đậu thuyền tại trung tâm	CT	2026	1	590.816.000	516.964.000
101	Sửa chữa, đóng trần thạch cao phòng làm việc và cải tạo nhà bếp, công, hàng rào Trụ sở Trung tâm Du lịch	CT	2024	1	647.357.000	404.598.125
102	Sửa chữa, cải tạo nhà làm việc và khuôn viên tại khu vực bến xe mới	CT	2026	1	1.791.685.000	1.567.724.375
103	Xe ô tô Mazda BT50 bán tải	chiếc	2014	1	688.000.000	
104	Xe ô tô 16 chỗ Mercedes Sprinter	chiếc	2016	1	1.044.016.515	
105	Xe ô tô Hyundai Coutry CRDI 29 chỗ	chiếc	2009	1	885.000.000	235.764.000
106	Tàu Ca nô (Vô tàu cao tốc Mode CMT 570; Máy thủy gắn ngoài thuyền YAMAHA 50HP; xuất xứ Nhật Bản)	chiếc	2015	1	479.204.000	
107	Tàu Ca nô (Vô tàu cao tốc Mode CMT 470SC; Máy thủy gắn ngoài thuyền YAMAHA 50HP; xuất xứ Nhật Bản)	chiếc	2015	1	433.675.000	
108	Thuyền cano vỏ nhôm công suất 15H	chiếc	2016	1	85.000.000	-
109	Thuyền vỏ nhôm	chiếc	2013	1	195.000.000	
110	Cano SUZUKI 30HP XPX-QB06-SD1	chiếc	2026	1	470.000.000	423.000.000
111	Tivi Sony 29in	Cái	2002	1	12.610.000	-
112	Máy tính xách tay HP 4540s	Cái	2009	1	17.000.000	-
113	Máy tính xách tay Vaiso Sony	Cái	2009	1	18.700.000	-
114	Tivi Samsung 42 in	Cái	2010	2	27.000.000	-
115	Máy tính xách tay Dell	Cái	2011	1	19.500.000	-
116	Tivi LG 50 in	Cái	2012	2	41.599.800	-
117	Máy tính bàn HP Pro3330	Bộ	2013	1	20.499.600	-
118	Máy tính xách tay HP	Cái	2016	1	15.600.000	-

119	Máy tính xách tay Dell	Cái	2016	1	15.500.000	-
120	Máy tính xách tay Dell	Cái	2016	1	14.850.000	-
121	Tủ tài liệu gỗ HAGL 1,6m	Cái	2016	1	19.320.000	-
122	Máy tính để bàn hiệu HP(LH 1911)	Bộ	2016	1	15.600.000	-
123	Máy PhotoRICOH	Máy	2016	1	31.200.000	-
124	Máy tính xách tay HP probobook 4540s	Cái	2017	2	25.520.000	-
125	Máy photocopy Fuji	Máy	2017	1	59.000.000	-
126	Máy tính bàn Acer Venriton ES 2710G	Bộ	2019	1	10.050.000	-
127	Máy tính xách tay Dell N3593	Cái	2020	1	11.100.000	2.220.000
128	Bàn làm việc Hoà Phát (4 ngăn)	Cái	2020	1	15.250.000	7.625.000
129	Máy điều hòa Casper Hội trường	Bộ	2020	3	34.980.000	4.372.500
130	Điều hòa Misubishi HP25VF 9000BTU phòng xếp Thái	Bộ	2020	1	11.090.000	1.386.250
131	Máy Photocopy Kyocera Taskalfa 3212i	Cái	2022	1	82.500.000	-
132	Máy tính để bàn Dell	Cái	2022	1	15.000.000	-
133	Máy tính để bàn Dell	Cái	2022	1	15.000.000	-
134	Máy tính HP PGD	Cái	2022	1	15.000.000	-
135	Máy tính xách tay Dell Latitude 3520 (KT)	Cái	2022	1	15.000.000	-
136	Laptop HP (HCTH)	Cái	2022	1	15.000.000	-
137	HOTLINE	Cái	2022	1	11.440.000	-
138	Máy tính bàn Dell KS	Cái	2022	1	15.000.000	-
139	Tivi LED LG 65UQ7550PSF (208INFKA9603)	Cái	2022	1	15.140.000	-
140	Máy tính xách tay	Cái	2023	1	15.000.000	3.000.000
141	Máy tính xách tay	Cái	2023	1	15.000.000	3.000.000
142	Máy Điều hòa không khí	Cái	2023	1	31.980.000	15.990.000
143	Máy điều hòa Casper Inverter	Cái	2023	3	47.970.000	23.985.000
144	Máy tính để bàn	Bộ	2023	1	15.000.000	3.000.000
145	Máy tính xách tay	Cái	2023	1	15.000.000	3.000.000
146	Máy tính xách tay	Cái	2023	1	15.000.000	3.000.000
147	Máy tính xách tay	Cái	2023	1	15.000.000	3.000.000
148	Máy tính xách tay	Cái	2023	1	15.000.000	3.000.000
149	Máy tính xách tay Dell N3590	Cái	2020	1	11.600.000	-
150	Máy tính xách tay Dell N3593	Cái	2020	1	11.100.000	2.220.000
151	Máy Điều hòa không khí	Cái	2023	2	22.000.000	15.990.000
152	Máy tính xách tay HP	Cái	2017	1	11.000.000	-
153	Máy tính xách tay HP	Cái	2017	1	14.520.000	-
154	Máy tính xách tay Dell N3590	Cái	2020	1	11.600.000	-
155	Máy tính xách tay Dell inspiron 3501	Cái	2022	1	15.000.000	-
156	Máy tính xách tay	Cái	2023	1	15.000.000	3.000.000
157	Điều hòa Nagakawa	Cái	2016	1	17.900.000	-
158	Máy tính xách tay Dell Inspiron 3580	Cái	2019	1	16.750.000	-

159	Máy tính để bàn LCD Dell SE2417HGX	Cái	2020	1	19.500.000	-
160	Máy tính Laptop HP Pavilion 15-CS 1044TX	Cái	2020	1	16.600.000	-
161	Máy chiếu	Bộ	2023	1	20.240.000	4.048.000
162	Máy tính xách tay	Cái	2023	1	15.000.000	3.000.000
163	Máy điều hòa Nagakawa 28DL	Cái	2013	1	21.499.500	-
164	Tivi LED LG 65UQ7550PSF (208INFKA9603	Cái	2022	1	15.140.000	1.514.000
165	Tủ tài liệu 4 ngăn Hòa Phát(gỗ Venner)	Cái	2019	1	13.700.000	-
166	Máy tính Laptop Hp 4135s	Cái	2009	1	17.000.000	-
167	Máy tính Laptop Dell N3590	Cái	2020	1	11.600.000	-
168	Tivi Sony 55in tại nhà chờ đón tiếp khách	Cái	2020	1	14.000.000	-
169	Máy tính Laptop Dell N3593	Máy	2020	1	11.100.000	-
170	Máy Điều hoà Daikin KB50 18000 BTU	cái	2024	1	20.500.000	8.200.000
171	Điều hòa Daikin KB35 - 12.000BTU	Cái	2024	1	13.500.000	5.400.000
172	Máy Điều hoà Daikin KB50 18000 BTU	Cái	2024	1	20.500.000	8.200.000
173	Máy điều hoà không khí LG Inverter2.5-18000BTU	Cái	2024	1	22.570.000	9.028.000
174	Tủ đông Sanaky Inverter 530l	Cái	2024	1	19.290.000	7.716.000
175	Máy tính xách tay Dell Vostro	Cái	2024	1	15.000.000	6.000.000
176	Bảng Led chạy chữ (tại phòng bán vé)	Cái	2024	1	18.900.000	7.560.000
177	Máy tính xách tay HD EBX360	Cái	2024	1	36.900.000	14.760.000
178	Máy ảnh KTS số Sony ZV-E10L	Cái	2024	1	16.990.000	6.796.000
179	Máy tính để bàn Asus VY249HG\$ 23.8 inch (Bộ vi xử lý i5, 13600K/32GB/Ổ cứng 512 GB)	Cái	2024	1	27.470.000	10.988.000
180	Máy tính để bàn Dell OptiPlex 3090	Bộ	2024	1	15.000.000	6.000.000
181	Ti vi LG 65inch	Cái	2024	1	15.390.000	6.156.000
182	Máy Điều hoà Daikin 1800 BTU - Modem 2024	Cái	2024	5	97.500.000	39.000.000
183	Máy tính xách tay Dell Inspiron i3 5310	Cái	2024	1	15.000.000	6.000.000
184	Ti vi sam sung Sanaky Inverter 55inche	Cái	2024	1	13.000.000	5.200.000
185	Máy tính xách tay Dell Inspiron i3 5310	Cái	2024	1	15.000.000	6.000.000
186	Tủ đông Sanaky VH8699HY3	Cái	2024	1	18.290.000	7.316.000
187	Điều hòa Daikin KB35 - 12.000BTU	Cái	2024	1	13.500.000	5.400.000
188	Điều hòa Daikin FTKB50ZVMV 18.000BTU	Cái	2025	1	21.300.000	18.637.500

189	Điều hòa Daikin Inverter FTKB35ZVMV	Cái	2025	1	13.500.000	11.812.500
190	Điều hòa Daikin Inverter FTKB35ZVMV	Cái	2025	1	13.500.000	11.812.500
191	Máy tính HP Envy 13-BA1536TU core i5	Cái	2025	1	19.900.000	15.920.000
192	Daikin Inverter FTKB35ZVMV	Cái	2025	1	13.000.000	11.375.000
193	Điều hòa Daikin FTKB50ZVMV 18.000BTU	Cái	2025	1	21.300.000	18.637.500
194	Máy tính HP Envy 13-BA1536TU core i5	Cái	2025	1	19.900.000	15.920.000
195	Laptop DELL Inspiron 15 3520 core i5 1235U	Cái	2025	1	15.000.000	12.000.000
196	Điều hòa Daikin Inverter FTKB35ZVMV	Cái	2025	1	13.000.000	11.375.000
197	Máy tính HP Pavilion 15 eg3112TU i7	Cái	2025	1	19.393.000	15.514.400
198	Máy tính HP 250G9 core i5	Cái	2025	1	18.000.000	14.400.000
199	Máy tính để bàn Dell Desktop 3030, Core5	Cái	2025	1	15.000.000	12.000.000
200	Máy tính tiền POS-SC-110B (1/2)	Cái	2025	1	10.582.000	8.465.600
201	Máy tính tiền POS-SC-110B (2/2)	Cái	2025	1	10.582.000	8.465.600
202	Laptop DELL 3520 Core i3 - 1115G4	Cái	2025	1	15.000.000	12.000.000
203	Điều hòa Daikin FTKB50ZVMV 18.000BTU	Cái	2025	2	42.600.000	37.275.000
204	Máy tính HP 14 core i7-1260P	Cái	2025	1	19.900.000	15.920.000
205	Máy tính HP15-fd0095wm core i5, RAM 16GB (BPNTS)	cái	2026	1	17.600.000	16.368.000
206	Máy tính HP250 G9R core i5, RAM 16GB (vé)	cái	2026	1	18.000.000	16.740.000
207	Máy tính Dell Pro 14 (HCTH)	cái	2026	1	18.600.000	17.298.000
208	Máy tính Dell DC15250, core i5 (SNM)	cái	2026	1	19.480.000	18.116.400
209	Điều hòa Nagakawa NIS-C24R2U51	cái	2026	1	18.657.500	17.164.900
210	Điều hòa Nagakawa NIS-C18R2U51	cái	2026	1	15.542.500	12.434.000
211	Máy tính HP15-fd0095wm core i5, RAM 16GB (Ktoan)	cái	2026	1	17.600.000	16.368.000
212	Động cơ thủy Tohatsu 30HP gắn vào xuồng (từ HKL)	chiếc	2020	1	68.200.000	27.280.000
213	Máy Projector Panasonic PT-LB78VEA	Máy	2010	1	26.500.000	-
214	Máy nén hơi Đông Phong	Cái	2010	1	19.300.000	-
215	Tủ đông Sanaky (loại to)	Cái	2017	1	14.400.000	-
216	Tủ đông Sanaky 4099-2801	Cái	2017	1	14.400.000	-
217	Bếp nướng suối nước Mọc (Bảng KH: 5 năm)	Nhà	2018	1	15.100.000	-
218	Bếp nấu ăn tại Suối nước mọc	Cái	2021	1	47.330.000	18.932.000

219	Máy giặt	Cái	2023	1	11.790.000	5.895.000
220	Bộ ròng rọc, đai Zipline Pet ZL	Cái	2016	28	275.600.000	-
221	Tủ đông (làm mát) SANAKY VH-8699HY3	Cái	2016	1	12.800.000	-
222	Xích đu quay	Cái	2017	1	18.500.000	-
223	Máy giặt LG 20kg	June	2017	1	19.000.000	-
224	Hệ thống đu dây Hang Tối	Hệ thống	2018	1	521.479.700	-
225	Hệ thống lọc nước sinh hoạt DN 02 khách sạn	Hệ thống	2018	1	13.200.000	-
226	Dàn loa máy, âm thanh khách sạn	Bộ	2018	2	157.990.000	-
227	Loa kéo	Cái	2023	1	17.900.000	3.580.000
228	Máy giặt Panasonic Na- FD16VBRV	Cái	2024	1	18.500.000	11.562.500
229	Động cơ phát điện 30KVA	Cái	2024	1	27.500.000	17.187.500
230	Tủ nấu cơm (12 khay ga, điện)	Bộ	2024	1	17.600.000	11.000.000
231	Tủ cơm 10 khay điện Inox	Cái	2024	1	17.500.000	10.937.500
232	Tủ lạnh Toshiba RT435WEA-PMV	Cái	2025	1	11.200.000	8.960.000
233	Tủ cơm công nghiệp 12 khay (SNM)	bộ	2026	1	17.280.000	15.897.600
234	Máy giặt LG T2725SX5G 25kg (SCHT)	cái	2026	1	17.000.000	15.640.000
235	Tủ đông Sanaky 761 (SCHT)	cái	2026	1	16.929.000	15.574.680
236	Điều hòa Daikin 18000BTU (HCTH)	cái	2026	1	18.480.000	17.001.600
237	Điều hòa Daikin 12000BTU (HCTH)	cái	2026	1	12.490.000	11.490.800
238	Tổng đài điện thoại Panasonic KX-TES824	Cái	2016	1	14.800.000	-
239	Hệ thống Camera trụ sở	Hệ thống	2019	1	17.473.500	-
240	Bộ phát Wifi Ruijie RG- AP710/AP720L	Bộ	2020	1	16.650.000	-
241	Camera giám sát và các phụ kiện kèm theo(Trụ sở, sân TT, phòng vé, Sơn Đoòng, Bến thuyền: Camera: 19 cái)	Bộ	2020	1	86.427.000	10.803.375
242	Trạm biến áp	Trạm	2013	1	208.588.000	-
243	Máy nổ phát điện Suối nước Mọc	Máy	2016	1	13.750.000	-
244	Camera giám sát và các phụ kiện kèm theo(Camera 20 cái)	Bộ	2020	1	98.538.000	12.317.250
245	Máy nổ phục vụ tại suối nước mọc	Cái	2021	1	18.700.000	4.675.000
246	Máy phát điện 1,6KA	Cái	2005	1	12.000.000	-
247	Dàn âm thanh Airang	Bộ	2013	1	34.500.000	-
248	Máy nổ phát điện	Cái	2016	1	12.353.000	-
249	Hệ thống Camera AHD*7, đầu ghi hình*1)	Cái	2016	1	31.400.000	-
250	Hệ thống Camera AHD*8, đầu ghi hình*1, TV31in)	Bộ	2017	1	57.530.000	-
251	Camera giám sát và các phụ kiện kèm theo(Camera 19 cái)	Hệ thống	2020	1	97.185.000	12.148.125

252	Thiết bị thu phát Wifi vô tuyến	Bộ	2020	1	22.045.000	-
253	Camera SEF 960 lắp đặt tại bể bơi quây bar	Cái	2016	1	12.900.000	-
254	Hệ thống Camera khách sạn	Bộ	2016	1	33.700.000	-
255	Hệ thống Camera khách sạn	Bộ	2018	1	17.800.000	-
256	Hệ thống Camera khách sạn	Bộ	2018	1	14.950.000	-
257	Hệ thống Camera(01 đầu thu Alhwa, 01 hộp kỹ thuật Klink, 01 model thu phát wifi, 03 camera)	Hệ thống	2019	1	16.906.000	-
258	Camera giám sát và các phụ kiện kèm theo khách sạn và khu vực động Phong Nha, Tiên Sơn(Camera 14 cái)	Bộ	2020	1	79.535.000	9.941.875
259	Camera dưới nước	Bộ	2020	1	20.130.000	2.516.250
260	Máy phát điện SDMOJ150K(Pháp)	Máy	2008	1	607.950.000	-
261	Máy phát điện dự phòng 120Kw	Máy	2008	1	332.999.700	-
262	Pha bóng led tròn 100W	Cái	2016	5	55.000.000	-
263	Pha bóng led tròn 150W	Cái	2016	30	385.660.000	-
264	Hệ thống Camera ở 2 bến thuyền	Bộ	2018	1	64.000.000	-
265	Máy phát điện (BK 5 năm)	Máy	2016	1	13.750.000	-
266	Mô tơ máy phát điện (BK 5 năm - NG: 13.750.000)	Máy	2016	1	13.750.000	-
267	Hệ thống Camera tại hang Bi Ký, bãi cát động Phong Nha	hệ thống	2025	1	23.276.000	20.366.500
268	Máy nổ Diezel	Cái	2024	1	19.800.000	12.375.000
269	Máy nổ Diezel	Cái	2024	1	14.000.000	8.750.000
270	Máy động cơ đa năng Kubota (đầu máy phát điện; Model: ZT125 Plus DL-12.5HP, chạy dầu)	Cái	2025	1	46.000.000	40.250.000
271	Hệ thống Camera tại hang Bi Ký, bãi cát động Phong Nha	hệ thống	2025	1	23.276.000	20.366.500
272	Máng trượt Composite	Cái	2023	1	83.050.000	41.525.000
273	Thuyền bơm hơi CK-200 Woosung	Cái	2023	5	79.272.000	39.636.000
274	Bảng quảng cáo tại sân bay Đồng Hới	Cái	2023	3	33.000.000	16.500.000
275	Thuyền Kayak CK 200 (BK: 10 năm)	Cái	2016	6	102.000.000	-
276	Thuyền Kayak CK 200	Cái	2019	7	119.000.000	35.700.000
277	Thuyền Kayak Woosung	Cái	2023	15	242.220.000	121.110.000
278	Thuyền Kazak (to)	Cái	2016	7	179.410.000	-
279	Thuyền Kazak (Nhỏ)	Cái	2016	20	345.010.000	-
280	Thuyền Kayak Coposite	Cái	2020	6	89.100.000	26.730.000
281	Máng trượt nước	Cái	2020	1	125.004.000	37.501.200
282	Kayak 3 người Aquastone TK201 (02 cái chèo/thuyền)	Cái	2022	6	117.600.000	44.100.000
283	Kayak 2 người Aquastone TK200 (02 cái chèo trên thuyền)	Cái	2022	4	66.400.000	24.900.000
284	Thuyền Kayak Woosung	Cái	2023	17	274.516.000	121.110.000
285	Thuyền chèo 05 chỗ	Cái	2023	1	10.800.000	5.400.000

286	Sàn nhún	Bộ	2023	1	20.520.000	4.104.000
287	Bảng quảng cáo tại sân bay Đồng Hới	Cái	2023	1	11.000.000	16.500.000
288	Thuyền hơi (Vỏ thuyền SA450 đồ đen)	chiếc	2020	1	30.800.000	7.700.000
289	Chậu cây cảnh sân Trung tâm	Cái	2016	35	656.700.000	-
290	Thuyền Kayak hơi	Cái	2016	2	35.000.000	-
291	Bộ đàn đá	Bộ	2016	1	21.000.000	-
292	Thuyền Kayak Woosung	Cái	2023	8	129.184.000	121.110.000
293	Tủ đựng tài liệu DC220HP	Cái	2024	1	11.700.000	4.680.000
294	Bộ bàn ghế Sofa	Cái	2024	1	19.170.000	11.981.250
295	Bảng Led chạy chữ (Kích thước 6m x 0,6 kích thước hiển thị 6,72 x 0,8)	Cái	2024	1	34.400.000	13.760.000
296	Bàn gỗ đặt tượng Bác	Cái	2024	1	14.970.000	9.356.250
297	Giếng khoan tại Trung tâm	Cái	2024	1	42.056.000	29.439.200
298	Tủ gỗ 4 cánh 1900	Cái	2024	1	12.000.000	7.500.000
299	Tủ gỗ 4 cánh 1800	Cái	2024	1	11.500.000	7.187.500
300	Bộ tời thức ăn	Bộ	2024	1	27.500.000	17.187.500
301	Thuyền bơm hơi CK200-IB	Cái	2024	5	79.272.000	49.545.000
302	Thuyền bơm hơi CK200-IB	Cái	2024	5	79.272.000	49.545.000
303	Phao trò chơi (Dốc kích thước 3x2x1,2m)	Cái	2024	1	15.390.000	9.618.750
304	Phao trò chơi (Cầu kích thước 3x2x1,2m)	Cái	2024	1	17.550.000	10.968.750
305	Phao trò chơi (cầu nổi kích thước 3x2x0,3m)	Cái	2024	1	10.314.000	6.446.250
306	Giếng khoan tại SNM	Cái	2024	1	43.040.000	30.128.000
307	Thuyền bơm hơi CK200	Cái	2024	5	79.272.000	49.545.000
308	Giếng khoan tại SC-HT	Cái	2024	1	44.185.000	30.929.500
309	Mô hình bơm hơi (Trò chơi liên hoàn phần 2)	Cái	2024	1	37.260.000	23.287.500
310	Mô hình bơm hơi (Trò chơi liên hoàn phần 1)	Cái	2024	1	32.940.000	20.587.500
311	Mô hình bơm hơi (phao nổi đường kính 6m, bat pvc 0,9mm) (tháp núi 4 tầng)	Cái	2024	1	47.520.000	29.700.000
312	Cây si	Cây	2024	2	54.000.000	47.250.000
313	Biển quảng cáo tại sân bay Đồng Hới	Cái	2025	5	200.000.000	175.000.000
314	Đệm hơi 7mx3m chất liệu PVC 0.9mm mặt tiếp nhảy 2 lớp	Cái	2025	1	17.328.000	15.162.000
315	Đệm hơi 12mx5m chất liệu PVC 0.9mm mặt tiếp nhảy 2 lớp	Cái	2025	1	28.344.000	24.801.000
316	Thuyền Composite 2,5x1,5 bàn đạp	Cái	2025	1	14.100.000	12.337.500
317	Thuyền Kayak CK200	Cái	2025	3	48.441.240	42.386.085
318	Thuyền Kayak CK200	Cái	2025	2	32.294.160	28.257.390
319	Bảng hiệu "Heritage By Night Hotel"	Cái	2025	2	67.200.000	58.800.000
320	Thuyền kayak CK200	cái	2026	20	322.941.600	297.106.272
321	Thuyền kayak CK200	cái	2026	20	322.941.600	297.106.272
322	Bể bơi trẻ em SNM	cái	2026	1	84.330.000	77.583.600

323	Bê bơi trẻ em SHT 01	cái	2026	1	84.850.000	78.062.000
324	Bê bơi trẻ em SHT 02	cái	2026	1	71.050.000	65.366.000

**PHỤ LỤC 02: TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH**

TT	Tên tài sản	ĐVT	Năm sử dụng	Số lượng	Nguyên giá	Giá trị còn lại đến 31/12/2026
1	Thiết kế Website Phong Nha 4500m	Trang	2017	1	15.000.000	3.000.000
2	Kênh Zalo OA		2025	1	16.000.000	12.800.000
3	Nâng cấp website		2026	1	280.000.000	224.000.000
Cộng				3	311.000.000	239.800.000



**PHỤ LỤC 03: TÀI SẢN CÔNG DỰ KIẾN ĐƯA VÀO LIÊN DOANH,
LIÊN KẾT**

TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Năm sử dụng	Theo sổ sách kế toán		Giá trị còn lại 31/12/2026	Giá trị sau thẩm định giá	Ghi chú
				Số lượng	Nguyên giá			
	TỔNG SỐ			123	97.557.288.184	69.213.172.383	108.466.460.918	
1	Khuôn viên đất tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DO 781326 (12.011,9m ²) (sân trung tâm)			1	49.549.087.500	49.549.087.500	68.125.207.000	
2	Khuôn viên đất tại Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 402786 (khu vực nhà chờ động)			1	6.686.262.000	6.686.262.000	21.308.239.000	
3	Nhà chờ đón khách trung tâm	Nhà	2006	2	786.847.000	-	1.608.045.404	02 nhà chờ tại sân trung tâm
	Cải tạo, nâng cấp 02 nhà chờ tại Trung tâm du lịch Phong Nha - Kẻ Bàng	CT	2024	1	467.521.000	292.200.625		
4	Nhà điều khiển kiểm soát vé, hàng rào phía tây bến thuyền TT	Nhà	2009	1	119.999.300	-	42.372.044	Sân TT
5	Mở rộng bến thuyền Trung tâm đón khách	Công trình	2009	1	907.881.880	-	1.479.089.071	Bến thuyền TT
	Sửa chữa, nâng cấp Bến thuyền Trung tâm du lịch	CT	2025	1	1.134.194.000	850.645.500		
	Nâng cấp bến neo đậu thuyền tại trung tâm	CT	2026	1	590.816.000	516.964.000		
6	Đài phun nước tại sân TT	Cái	2012	1	339.657.000	-	67.931.400	Sân TT
7	Hàng rào sinh cảnh tại TT	Công trình	2012	1	345.248.000	-	69.049.600	Sân TT
8	Thuyền vỏ nhôm	Chiếc	2013	1	195.000.000	-	39.000.000	
9	Nhà chờ 2 tại trung tâm	Nhà	2016	1	1.124.912.000	299.976.533	1.419.463.462	Nhà bán vé
	Cải tạo phòng thuyết minh, bán vé trung tâm	CT	2025	1	265.549.000	199.161.750		
10	Chậu cây cảnh sân Trung tâm	Cái	2016	35	656.700.000	-	131.340.000	Sân TT
11	Sửa chữa nâng cấp TTDL (Sân bãi, nhà cửa)	Công trình	2016	1	5.235.229.156	-		Sân TT

12	Nhà vệ sinh trung tâm	Nhà	2018	1	1.134.074.000	453.629.600	932.184.960	Nhà vệ sinh TT
	Mái nhà vệ sinh trung tâm	Mái	2018	1	443.101.000	44.310.100		
13	Cổng xoay một chiều tại bến thuyền TT	Cái	2018	6	76.890.000	7.689.000	15.378.000	Sân TT
14	Cổng soát vé tại bến thuyền TT	Cái	2018	2	96.082.500	9.608.250	19.216.500	Sân TT
15	Hàng rào tại bến thuyền	Cái	2018	1	90.060.000	9.006.000	18.012.000	Sân TT
16	Lan can soát vé tại bến thuyền TT	Cái	2018	1	46.575.000	4.657.500	9.315.000	Sân TT
17	Điều hòa Daikin KB35 - 12.000BTU	Cái	2024	1	13.500.000	5.400.000	10.125.000	Nhà bán vé
18	Bảng Led chạy chữ (tại phòng bán vé)	Cái	2024	1	18.900.000	7.560.000	11.340.000	Nhà bán vé
19	Hệ thống lan can tại bãi đón khách TTDL Phong Nha - Kẻ Bàng	CT	2025	1	288.114.000	216.085.500	259.302.600	Bến thuyền TT
20	Điều hòa Nagakawa NIS-C24R2U51	cái	2026	1	18.657.500	14.926.000	15.542.500	Nhà bán vé
21	Điều hòa Nagakawa NIS-C18R2U51	cái	2026	1	15.542.500	12.434.000	18.657.500	Nhà bán vé
22	Bến thuyền	Bến	1997	1	873.062.200	-	3.359.449.152	Bến thuyền nhà chờ
	Cải tạo, sửa chữa Bến thuyền Nhà chờ động Phong Nha	CT	2025	1	4.024.699.000	3.018.524.250		
23	Hệ thống đường đi lại trong động	Hệ thống	1999	1	288.451.355	-	57.690.271	Động PN
24	Nhà chờ trước cửa động Phong Nha	Nhà	2000	1	611.593.418	-	843.382.809	Nhà chờ động Phong Nha
	Cải tạo nhà chờ tại bến thuyền động Phong Nha, động Tiên Sơn	CT	2025	1	590.999.000	443.249.250		
25	Hệ thống điện phong nha	Hệ thống	2000	1	4.215.707.000	-	843.141.400	Động PN
26	Hệ thống dẫn nước	Công trình	2000	1	83.465.875	-	16.693.175	Động PN
27	Nhà vệ sinh nhà chờ	Nhà	2006	1	890.829.000	-	1.016.929.047	NVS tại nhà chờ động
	Cải tạo nhà vệ sinh tại khu vực nhà chờ Động Phong Nha	CT	2025	1	1.145.968.500	859.476.375		
28	Cầu thang Cung Đình	Cái	2006	1	176.584.800	-	35.316.960	Động PN
29	Bếp ăn tập thể nhà chờ	Nhà	2008	1	10.660.000	-	154.355.302	Sân nhà chờ

30	Nhà đặt máy phát điện dự phòng	Nhà	2008	1	109.467.600	-	181.685.476	Sân nhà chờ
31	Máy phát điện SDMOJ150K(Pháp)	Máy	2008	1	607.950.000	-	121.590.000	Sân nhà chờ
32	Máy phát điện dự phòng 120Kw	Máy	2008	1	332.999.700	-	66.599.940	Sân nhà chờ
33	Xử lý đá rơi trên trần động Phong Nha	Công trình	2016	1	1.751.887.200	-		Động PN
34	Pha bóng led tròn 100W	Cái	2016	5	55.000.000	-	11.000.000	Động PN
35	Pha bóng led tròn 150W	Cái	2016	30	385.660.000	-	77.132.000	Động PN
36	Hệ thống Camera ở 2 bến thuyền	Bộ	2018	1	64.000.000	-	12.800.000	Sân nhà chờ
37	Giếng khoan nhà chờ	Cái	2018	1	43.000.000	4.300.000	8.600.000	Sân nhà chờ
38	Hệ thống sàn đạo và điện chiếu sáng động Phong Nha	CT	2022	1	9.227.177.200	4.613.588.600	5.536.306.320	Động PN
39	Bảo trì máy biến áp 180KVA và thay thế đường dây điện trung thế 22KV từ Trầm Mé đến khu vực động Phong Nha	CT	2023	1	533.348.000	320.008.800		Nhà chờ
40	Hệ thống Camera tại hang Bi Ký, bãi cát động Phong Nha	hệ thống	2025	1	23.276.000	17.457.000		Động PN
41	Cải tạo nhà làm việc, nhà kho, nhà ăn, nhà vệ sinh tại nhà chờ động Phong Nha	CT	2026	1	865.102.000	756.964.250	524.978.025	Nhà làm việc 2 tầng tại nhà động

PHỤ LỤC 04: TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ NGUỒN VỐN HUY ĐỘNG

TT	Tên tài sản	Đơn vị tính	Năm sử dụng	Theo sổ sách kế toán		Giá trị còn lại 31/12/2026	Giá trị sau thẩm định giá	Ghi chú
				Số lượng	Nguyên giá			
	TỔNG SỐ TÀI SẢN			8	3.493.239.500	494.275.000	2.024.122.502	
1	Nhà hàng Sơn Đoàn	Nhà	2014	1	3.369.000.000	449.200.000	1.963.520.502	
2	Máy phát điện (BK 5 năm)	cái	2016	1	13.750.000	-	2.750.000	
3	Mô tơ máy phát điện (BK 5 năm)	cái	2016	1	13.750.000	-	2.750.000	
4	Máy điều hòa Nagakawa 28DL	cái	2013	1	21.499.500	-	4.299.000	
5	Tivi LED LG 65UQ7550PSF (208INFKA9603	cái	2022	1	15.140.000	-	3.028.000	
6	Tủ cơm 10 khay điện Inox	cái	2024	1	17.500.000	13.125.000	10.500.000	
7	Điều hòa Daikin FTKB50ZVMV 18.000BTU	cái	2025	2	42.600.000	31.950.000	37.275.000	

**PHỤ LỤC 05: DỰ KIẾN DOANH THU, CHI PHÍ VÀ LỢI NHUẬN
TỪ HOẠT ĐỘNG LIÊN DOANH, LIÊN KẾT**

TT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá dự kiến	Thành tiền	Ghi chú
I	DOANH THU TRƯỚC THUẾ	Đồng			50.000.000.000	
1	Dịch vụ thuyền điện	Khách	100.000	100.000	10.000.000.000	<i>Đơn giá dự kiến xác định trên cơ sở đánh giá thị trường khách hàng chấp nhận phù hợp</i>
2	Dịch vụ trải nghiệm 3D Mapping	Khách	100.000	150.000	15.000.000.000	
3	Dịch vụ ẩm thực Buffet	Khách	100.000	250.000	25.000.000.000	
II	THUẾ PHẢI NỘP	Đồng			5.000.000.000	
1	Thuế GTGT trực tiếp trên doanh thu	5%			2.500.000.000	<i>Trung tâm Du lịch là đơn vị thực hiện kế toán và nộp thuế cho hoạt động liên doanh, liên kết.</i>
2	Thuế TNDN trực tiếp trên doanh thu	5%			2.500.000.000	
III	DOANH THU SAU THUẾ	Đồng			45.000.000.000	
IV	CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG				26.538.000.000	
IV.1	CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG CHUNG	Đồng			26.538.000.000	
1	Chi phí quản lý chung	%			2.500.000.000	<i>Chi phí liên quan đến vận hành chung, bao gồm nhân sự chung giữa 2 bên (5% tính trên tổng thu trước thuế)</i>
2	Chi phí nhân công trực tiếp	Đồng			9.850.000.000	
-	Tiền lương, tiền công, các khoản đóng góp theo lương lao động trực tiếp hoạt động thuyền điện				3.680.000.000	<i>Lao động cố định: 20 người x 12tr/tháng x 12 tháng = 2.880 trđ; Hợp đồng thời vụ: 20 người x 8tr/tháng x 5 tháng = 800 trđ.</i>
-	Tiền lương, tiền công, các khoản đóng góp theo lương lao động trực tiếp tại nhà hàng				3.410.000.000	<i>Lao động cố định: 15 người x 14,5tr/tháng x 12 tháng = 2.610 trđ; Hợp đồng thời vụ: 20 người x 8tr/tháng x 5 tháng = 800tr.</i>
-	Tiền lương, tiền công, các khoản đóng góp theo lương lao động trực tiếp hoạt động trải nghiệm 3D Mapping				1.740.000.000	<i>Lao động cố định: 10 người x 14,5tr/tháng x 12 tháng = 1.740 trđ.</i>
-	Tiền ăn ca và các khoản chi phục vụ điều kiện làm việc của người lao động trực tiếp	Người/năm	85	12.000.000	1.020.000.000	<i>Dự kiến</i>
3	Giá vốn dịch vụ nhà hàng (<i>chi phí thực phẩm, hàng hoá...</i>)	45%			11.250.000.000	<i>Dự tính 45% giá bán dịch vụ buffet (tỷ lệ dự kiến được xác định trên cơ sở thực tế hoạt động kinh doanh)</i>
4	Chi phí khác	Đồng			2.938.000.000	
-	Chi phí điện sáng, internet	Tháng	12	50.000.000	600.000.000	<i>Dự tính</i>

-	Phí bảo hiểm du lịch	Khách	100.000	2.500	250.000.000	Tính trên số lượng khách
-	Dịch vụ môi trường rừng	%			750.000.000	Áp dụng với dịch vụ tài nghiệm 3D Mapping trong động Phong Nha (5% tính trên tổng thu trước thuế)
-	Tiền thuê đất (nhà hàng buffet 500m ²)	%			20.000.000	Dự tính
-	Chi phí sửa chữa nhỏ, bảo trì bảo dưỡng tài sản	Tháng	12	20.000.000	240.000.000	Dự tính
-	Chi phí vệ sinh môi trường, bảo hộ lao động	Tháng	12	4.000.000	48.000.000	Dự tính
-	Chi phí phục vụ hoạt động cứu hộ cứu nạn, phòng chống cháy nổ	Năm	1	20.000.000	20.000.000	Dự tính
-	Chi phí quan trắc môi trường hàng năm	Năm	1	10.000.000	10.000.000	Dự tính
-	Chi phí quảng cáo, tiếp thị	Đợt	5	150.000.000	750.000.000	Dự tính
-	Chi phí khác và dự phòng phát sinh tăng các khoản chi phí	Đ/năm			250.000.000	Dự tính 0,5%/tổng doanh thu trước thuế
IV.2	CHI PHÍ PHÁT SINH RIÊNG MỖI BÊN				0	Các bên tự xác định, hạch toán không đưa vào chi phí LD, LK
V	CHÊNH LỆCH SAU THUẾ, CHI PHÍ				18.462.000.000	
	Tỷ suất lợi nhuận gộp trên giá trị tài sản LD, LK				28,6%	Tổng giá trị tài sản KD, LK: 64.615 triệu đồng
VI	PHÂN CHIA CHÊNH LỆCH THU, CHI					
-	Đối tác	72,4%			13.366.488.000	
-	Trung tâm Du lịch	27,6%			5.547.831.000	