

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DUCA

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ NGHỈ DƯỠNG DUCA

Địa điểm:

Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN DUCA



DỰ ÁN

KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
NGHỈ DƯỠNG DUCA

Địa điểm: Thành phố Phố Yên, tỉnh Thái Nguyên

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN
DUCA
Tổng giám đốc

HÀ HUY HÙNG

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	5
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ	5
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	5
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	6
3.1. Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên giai đoạn 2021-2030.....	6
3.2. Đường hướng phát triển du lịch tỉnh Thái Nguyên.....	7
3.3. Đường hướng phát triển du lịch thành phố Phổ Yên	9
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	11
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	12
5.1. Mục tiêu chung.....	12
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	12
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	13
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	13
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án	13
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	16
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	17
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	17
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	17
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	19
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	22
4.1. Địa điểm xây dựng	22
4.2. Hình thức đầu tư.....	22
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	22
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	22
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án	23

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	24
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	24
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	25
2.1. Các hạng mục cơ bản	25
2.2. Hệ thống khách sạn	26
2.3. Khu dịch vụ	30
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	38
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	40
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	40
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	41
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	42
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	42
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	42
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	43
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	44
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	44
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	45

V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	49
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	49
6.1. Giai đoạn xây dựng dự án	49
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	55
VII. KẾT LUẬN	57
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	58
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	58
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	60
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	60
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	60
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	60
2.4. Phương án vay.....	61
2.5. Các thông số tài chính của dự án	61
KẾT LUẬN	64
I. KẾT LUẬN.....	64
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	64
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	65
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	65
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	68
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	73
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	79
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	80
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	81
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	84
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	87
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	90