

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG THIÊN QUÂN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU NHÀ HÀNGẨM THỰC VĂN HÓA VIỆT

Địa điểm:

Phường Ngô Quyền, thành phố
Hải Phòng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG
THIÊN QUÂN

----- ∞ ★ ∞ -----

DỰ ÁN
KHU NHÀ HÀNG ẨM THỰC
VĂN HÓA VIỆT

Địa điểm: Phường Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG THIÊN QUÂN
Giám đốc

TRỊNH HOÀNG NAM

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
THƯ NGỎ ĐỀ NGHỊ HỢP TÁC	4
ĐƠN ĐỀ NGHỊ VAY VỐN	6
BẢN CAM KẾT.....	8
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG	10
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ	10
1.1. Nhà đầu tư	10
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư	10
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	10
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	11
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	13
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	14
5.1. Mục tiêu chung.....	14
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	15
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	16
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	16
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	16
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	18
II. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	20
2.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	20
2.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	22
2.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	23
2.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	24
2.5. Hình thức đầu tư.....	24
2.6. Tầm nhìn và lợi thế của dự án.....	24
III. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG	25

IV. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	29
4.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	29
4.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	30
CHƯƠNG III. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN	33
I. PHƯƠNG ÁN MẶT BẰNG.....	33
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	33
1.2. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	33
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	33
2.1. Các phương án xây dựng công trình	33
2.2. Các phương án kiến trúc	34
III. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	37
3.1. Nhà hàng Ngọc Vị – Không gian ẩm thực cao cấp ven hồ.....	37
3.2. Nhà hàng Bản Vị – Không gian ẩm thực truyền thống ven hồ.....	42
IV. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN	50
V. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN	50
5.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	50
5.2. Tiến độ thực hiện của dự án.....	51
CHƯƠNG IV. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	52
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	52
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	52
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	54
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	54
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	55
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	58
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	58
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	64
V. KẾT LUẬN	66

CHƯƠNG V. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	67
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	67
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	69
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	69
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	69
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	69
2.4. Phương án vay.....	70
2.5. Các thông số tài chính của dự án	70
KẾT LUẬN	73
I. KẾT LUẬN.....	73
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	73
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	74
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	74
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	77
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	80
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	86
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	87
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	88
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	91
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	94
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	96