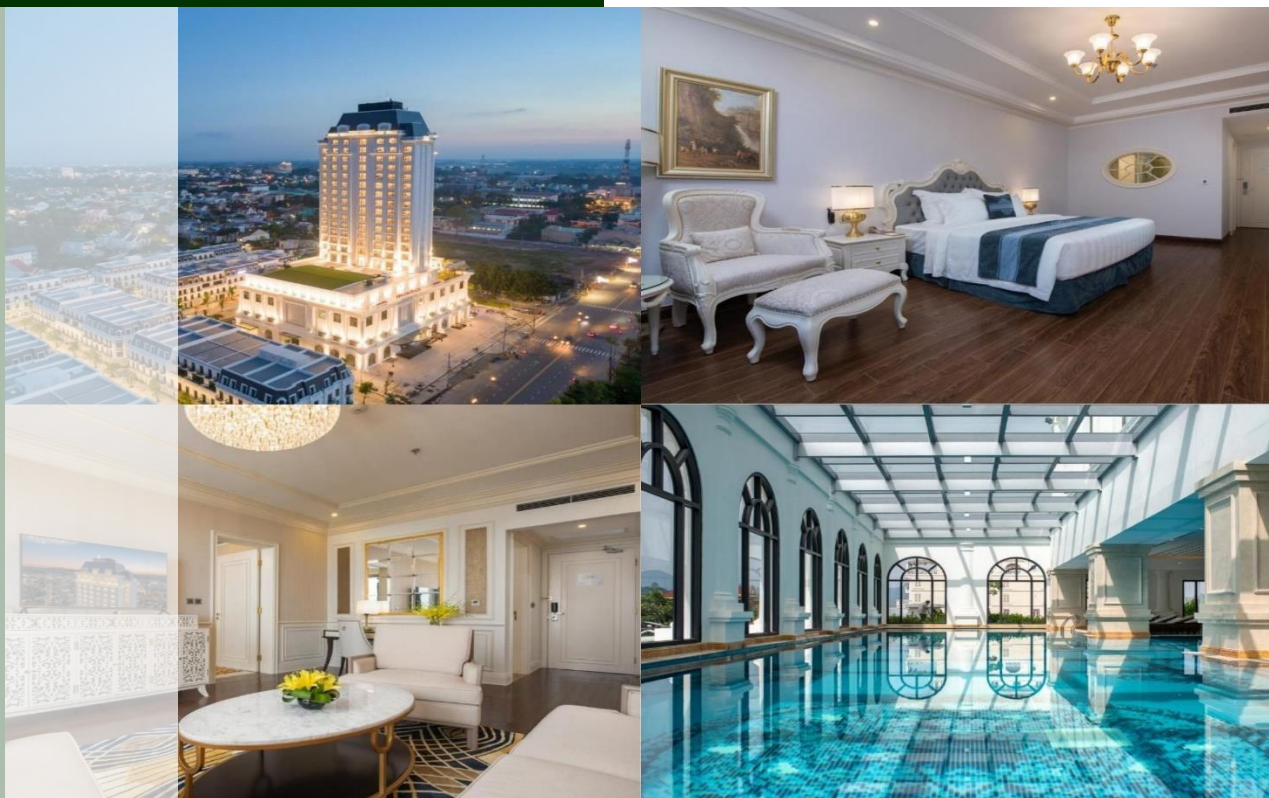


CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN BÁCH VIỆT

THUYẾT MINH DỰ ÁN



DỊCH VỤ KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG

Địa điểm:

Thành phố Phố Yên, tỉnh Thái
Nguyên

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
BÁCH VIỆT



DỰ ÁN
DỊCH VỤ KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG

Địa điểm: Thành phố Phổ Yên, tỉnh Thái Nguyên

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG VÀ
PHÁT TRIỂN BÁCH VIỆT
Giám đốc

NGUYỄN MẠNH 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	18
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	18
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	20
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	23
4.1. Địa điểm xây dựng	23
4.2. Hình thức đầu tư.....	23
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	23
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	23
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án	24

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	25
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	25
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	29
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	39
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	39
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	39
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	39
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	39
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	39
2.1. Các phương án xây dựng công trình	39
2.2. Các phương án kiến trúc	40
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	42
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	42
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	43
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	44
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	44
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	44
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	45
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	46
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	46
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	47

V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	51
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	51
6.1. Giai đoạn xây dựng dự án	51
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	57
VII. KẾT LUẬN	59
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	60
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	60
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	62
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	62
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	62
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	63
2.4. Phương án vay.	63
2.5. Các thông số tài chính của dự án	64
KẾT LUẬN	67
I. KẾT LUẬN.....	67
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	67
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	68
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	68
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	72
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	77
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	84
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	85
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	86
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	89
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	92
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	95