

CÔNG TY TNHH HÒA LẠC GIA LAI

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHÁCH SẠN DIAMONDS & COFFEE

Địa điểm:

Số 154 đường Trường Chinh,
phường Trà Bá, thành phố Pleiku,
tỉnh Gia Lai

CÔNG TY TNHH HÒA LẠC GIA LAI



DỰ ÁN

KHÁCH SẠN DIAMONDS & COFFEE

*Địa điểm: Số 154 đường Trường Chinh, phường Trà Bá, thành phố Pleiku,
tỉnh Gia Lai*

CHỦ ĐẦU TƯ

CÔNG TY TNHH
HÒA LẠC GIA LAI

Giám đốc

TRỊNH LẠC

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
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	7
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	8
5.1. Mục tiêu chung.....	8
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	10
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	10
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	10
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	13
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	14
2.1. Tổng quan du lịch Việt Nam 2023.....	14
2.2. Gia Lai: “Đánh thức” tiềm năng phát triển kinh tế đêm	15
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 (ĐVT: 1000 đồng)	18
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	21
4.1. Địa điểm xây dựng	21
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	22

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	23
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	23
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	23
2.1. Khu khách sạn lưu trú	23
2.2. Quán cà phê	30
2.3. Bể bơi	37
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.....	41
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	41
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	42
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	43
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	43
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	43
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	44
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	44
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	46
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	48
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	48

4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	52
V. KẾT LUẬN	55
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	56
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	56
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	58
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	58
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	58
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	58
2.4. Phương án vay.....	59
2.5. Các thông số tài chính của dự án	59
KẾT LUẬN	62
I. KẾT LUẬN.....	62
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	62
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	63
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	63
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	66
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	69
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	74
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	75
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	76
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	79
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	82
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	85