

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN CAO NGUYÊN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



TỔ HỢP KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG KẾT HỢP NÔNG NGHIỆP SINH THÁI HIGHLAND GRANDS

Địa điểm:

Khu Công nghiệp công nghệ cao,
tổ dân phố Bó Bun, thị xã Mộc
Châu, tỉnh Sơn La

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN CAO NGUYỄN



DỰ ÁN

TỔ HỢP KHÁCH SẠN NGHỈ DƯỠNG
KẾT HỢP NÔNG NGHIỆP SINH THÁI
HIGHLAND GRANDS

*Địa điểm: Khu Công nghiệp công nghệ cao, tổ dân phố Bó Bun, thị xã Mộc
Châu, tỉnh Sơn La*

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
CAO NGUYỄN
Giám đốc

PHẠM THỊ THU HẰNG

MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG	6
I. NHÀ ĐẦU TƯ	6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	6
2.1. Mô tả thông tin dự án	6
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	7
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	9
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	10
5.1. Mục tiêu chung	10
5.2. Mục tiêu cụ thể	11
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN	12
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	12
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án	12
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án	14
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	16
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	16
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	18
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	21
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	21
3.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	21
3.3. Hình thức đầu tư	22
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	23
I. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	23
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	24

2.1. Khối khách sạn, trung tâm hội nghị	24
2.2. Khu dịch vụ nhà hàng khách sạn.....	37
2.3. Khối biệt thự, resort, nhà nghỉ dưỡng	40
2.4. Khu hồ bơi.....	42
2.5. Tầng hầm giữ xe khách sạn.....	44
2.6. Khu nghỉ dưỡng Bungalow	47
2.7. Khu trồng rau sạch, sản xuất nông nghiệp hữu cơ (Organic)	52
2.8. Hệ thống tưới công nghệ Israel	56
2.9. Phương án kỹ thuật trồng Lan.....	62
2.10. Khu chăn nuôi ngựa	75
2.11. Khu trưng bày sản phẩm nông sản.....	77
2.12. Khu nông nghiệp trải nghiệm.....	78
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	81
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	81
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	81
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	81
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	81
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	81
2.1. Các phương án xây dựng công trình	81
2.2. Các phương án kiến trúc	82
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	83
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	84
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	84
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án	84
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	85
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	85
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	85

III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	87
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	87
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	88
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	92
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	92
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	97
V. KẾT LUẬN	100
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	101
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	101
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	103
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	103
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	103
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	103
2.4. Phương án vay.....	104
2.5. Các thông số tài chính của dự án	105
KẾT LUẬN	107
I. KẾT LUẬN.....	107
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	107
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	108
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	108
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	112
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	116
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	124
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	125
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	126
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	129

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	132
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	135