CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM VÀ NƯỚC GIẢI KHÁT NAM VIỆT

THUYẾT MINH DỰ ÁN



CỤM CÔNG NGHIỆP LONG GIAO

Địa điểm:
Xã Long Giao, Huyện Cẩm Mỹ,
Tỉnh Đồng Nai

CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM VÀ NƯỚC GIẢI KHÁT NAM VIỆT

---------- ✪ ----------

DỰ ÁN

CỤM CÔNG NGHIỆP LONG GIAO

Địa điểm: *Xã Long Giao, Huyện Cẩm Mỹ, Tỉnh Đồng Nai*

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN THỰC PHẨM VÀ NƯỚC GIẢI KHÁT NAM VIỆT
Chủ tịch hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

BÙI THỊ THU HƯƠNG

MỤC LỤC

MỤC LỤC 2
CHƯƠNG I. GIỚI THIỆU CHUNG 6
I. NHÀ ĐẦU TƯ/HÌNH THỨC LỰA CHỌN NHÀ ĐẦU TƯ 6
1.1. Nhà đầu tư 6
1.2. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư 6
II. MÔ TẢ SƠ BỘ 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 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 dự án. 16
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG 18
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN 20
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án 20
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng) 21
IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 24
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án 24
4.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án 25
4.3. Hình thức đầu tư 25
V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN 25
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất 25

VI. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO 26
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ 27
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 27
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG CỤM CÔNG NGHIỆP 27
2.1. Hạ tầng kỹ thuật 27
2.2. Quy trình xử lý nước thải Cụm công nghiệp 32
2.3. Quản lý kinh doanh khai thác hạ tầng cụm công nghiệp. 37
III. PHÂN TÍCH ĐẶC ĐIỂM CỤM CÔNG NGHIỆP DỰ KIẾN 39
3.1. Nhà máy sản xuất thực phẩm chức năng và dược phẩm 39
3.2. Khu nhà máy sản xuất nước giải khát đóng lon, chai 41
3.3. Khu nhà máy sản xuất các sản phẩm từ bột: 54
3.4. Khu nhà máy sản xuất sản phẩm sữa nước làm từ hạt và dừa đóng hộp giấy, lon và chai 65
3.5. Khu nhà máy sản xuất các sản phẩm dạng thạch đóng túi và stick 70
3.6. Khu nhà máy sản xuất bánh kẹo 75
3.7. Khu nhà máy sản xuất bao bì carton (thùng, khay carton) 77
3.8. Kho lạnh bảo quản 81
3.9. Công nghệ dán nhãn, đóng gói sản phẩm bằng mã vạch. 88
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN 91
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG 91
1.1. Chuẩn bị mặt bằng 91
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: 91
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật 91
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 91
2.1. Các phương án xây dựng công trình 91

2.2. Các phương án kiến trúc 91
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN 92
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN 93
4.1. Thời gian hoạt động của dự án 93
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án 93
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 95
I. GIỚI THIỆU CHUNG 95
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG 95
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG 97
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình 97
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 98
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG 102
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án 102
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 107
V. KẾT LUẬN 110
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 111
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. 111
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN. 113
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. 113
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 113
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: 114
2.4. Phương án vay. 114
2.5. Các thông số tài chính của dự án 114
KẾT LUẬN 117
I. KẾT LUẬN. 117
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 117

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH..... 118
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 118
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm..... 122
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 125
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm..... 135
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 137
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn..... 139
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. 143
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 148
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 153