LIÊN DANH: CÔNG TY TNHH SỞ THƯỢNG

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU KHO BÃI, BẾN CẢNG, CỤM CÔNG NGHIỆP PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ

Tháng 12/2024

LIÊN DANH: CÔNG TY TNHH SỞ THƯỢNG

---------- ✪ ----------

DỰ ÁN

KHU KHO BÃI, BẾN CẢNG, CỤM CÔNG NGHIỆP PHÁT TRIỂN DỊCH VỤ

Địa điểm: *Xã Thanh Phong, Huyện Thạnh Phú, Tỉnh Bến Tre*

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH SỞ THƯỢNG
Chủ tịch Công ty

LÊ ĐẠT NHÂN

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 7
II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC KINH TẾ ĐIỀU HÀNH 7
III. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN 8
IV. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ 9
4.1. Triển vọng thị trường dầu thế giới năm 2024 9
4.2. Dầu khí Việt Nam tiếp tục phát huy thế mạnh nửa đầu năm 2024 12
4.3. Chính phủ ban hành Quy hoạch hạ tầng dự trữ, cung ứng xăng dầu, khí đốt quốc gia 14
4.4. Tình hình phát triển khu công nghiệp, cụm công nghiệp Bến Tre 15
4.5. Bến Tre: Tiềm năng phát triển bền vững 17
V. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ 20
VI. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN 21
6.1. Mục tiêu chung 21
6.2. Mục tiêu cụ thể 22
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN 23
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN 23
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án 23
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án 25
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN 27
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án 27
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư 31

III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 37
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án 37
3.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án 38
3.3. Hình thức đầu tư 40
IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO 40
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ 41
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 41
II. PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ KHO XĂNG DẦU 43
2.1. Các loại sản phẩm dự án cung cấp 43
2.2. Tiêu chuẩn áp dụng cho kho và cửa hàng xăng dầu 44
2.3. Phương án kỹ thuật kho xăng dầu 45
2.4. Kho khí đốt hóa lỏng 60
III. PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ CỤM CÔNG NGHIỆP 63
3.1. Hạ tầng kỹ thuật 63
3.2. Quy trình xử lý nước thải Cụm công nghiệp 68
3.3. Quản lý kinh doanh khai thác hạ tầng cụm công nghiệp. 73
IV. PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ CẢNG BIỂN 74
4.1. Hoạt động khai thác cảng biển 74
4.2. Hệ thống văn phòng cho thuê 75
4.3. Phương án kỹ thuật, công nghệ kho hàng hóa 80
4.4. Quy trình chuẩn bốc xếp hàng hóa tại cảng 84
4.5. Phương án xây dựng cầu tàu 90
V. PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ KHU NHÀ Ở 92
5.1. Khu nhà ở liền kề 92
5.2. Hành lang cây xanh 99
5.3. Giao thông 102

5.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng 103
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN 105
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG 105
1.1. Chuẩn bị mặt bằng 105
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: 105
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật 105
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 105
2.1. Các phương án xây dựng công trình 105
2.2. Các phương án kiến trúc 107
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN 108
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN 109
4.1. Thời gian hoạt động của dự án 109
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án 109
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 111
I. GIỚI THIỆU CHUNG 111
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG 111
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG 113
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình 113
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 114
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG 118
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án 118
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 123
V. KẾT LUẬN 126
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 127
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. 127

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN..... 129
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. 129
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 129
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: 130
2.4. Phương án vay. 130
2.5. Các thông số tài chính của dự án 130
KẾT LUẬN 133
I. KẾT LUẬN..... 133
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 133
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH..... 134
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 134
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm..... 135
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 136
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. 137
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 138
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. 140
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 141
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 142