CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐIỆN E.C.C

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU CÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO HUYỆN BÌNH CHÁNH

Địa điểm:
Ấp 4, Xã Phạm Văn Hai, Huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh

CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐIỆN E.C.C

---------- ✪ ----------

DỰ ÁN

KHU CÔNG NGHIỆP CÔNG NGHỆ CAO

Địa điểm: *Ấp 4, xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh*

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐIỆN E.C.C
Giám đốc

NGUYỄN ĐĂNG KHOA

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 7
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ 7
3.1. Tình hình phát triển khu công nghiệp ở Việt Nam 7
3.2. Phát triển kinh tế TP.HCM gắn với công nghiệp công nghệ cao 9
3.3. Quyết định số 1353/QĐ-UBND về định hướng phát triển các khu chế xuất, khu công nghiệp TP.HCM giai đoạn 2023 – 2030, tầm nhìn đến năm 2045 12
3.4. Phát triển nền tảng năng lực nội sinh khu công nghệ cao TP.HCM 14
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ 16
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN 17
5.1. Mục tiêu chung 17
5.2. Mục tiêu cụ thể 17
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN 19
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN 19
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án. 19
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án 20
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG 23
2.1. Bất động sản khu công nghiệp có nhiều lợi thế hút vốn FDI 23
2.2. Bất động sản khu công nghiệp sẽ là điểm sáng năm 2025 27
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN 30
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án 30
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng) 32

IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 37
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án 37
4.2. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án 40
4.3. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất 40
4.4. Hình thức đầu tư 41
V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN 41
VI. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO 41
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ 42
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 42
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ ĐỐI VỚI KHU SẢN XUẤT KINH DOANH 42
2.1. Cho thuê đất xây dựng 42
2.2. Cho thuê nhà phố thương mại kinh doanh 58
2.3. Hệ thống văn phòng, trụ sở làm việc 60
2.4. Nhà hàng tổ chức sự kiện 62
III. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ ĐỐI VỚI KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ 64
3.1. Kinh doanh thương mại 66
3.2. Cho thuê khu thương mại dịch vụ 68
IV. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ ĐỐI VỚI KHU NHÀ Ở 81
4.1. Công trình nhà ở liên kế dạng thấp tầng 81
4.2. Khu biệt thự biệt lập 85
V. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ ĐỐI VỚI KHU CÔNG CỘNG 88
5.1. Trường học 88
5.2. Trạm y tế 90

5.3. Nhà thi đấu đa năng 91
5.4. Hành lang cây xanh 93
5.5. Giao thông 94
5.6. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng 94
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN 96
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG 96
1.1. Chuẩn bị mặt bằng 96
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: 96
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật 96
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 96
2.1. Các phương án xây dựng công trình 96
2.2. Các phương án kiến trúc 97
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN 98
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN 98
4.1. Thời gian hoạt động của dự án 98
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án 98
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 100
I. GIỚI THIỆU CHUNG 100
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG 100
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG 102
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình 102
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 103
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG 107
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án 107
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 112
V. KẾT LUẬN 115

CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 116
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. 116
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN. 118
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. 118
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 118
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: 119
2.4. Phương án vay. 119
2.5. Các thông số tài chính của dự án 119
KẾT LUẬN 122
I. KẾT LUẬN. 122
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 122
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH 123
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 123
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm. 124
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 125
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. 126
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 127
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn. 128
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). 130
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 131