

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHAI THÁC KHOÁNG SẢN HƯNG TÍN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU DU LỊCH SINH THÁI VEN SÔNG CẦU

Địa điểm:

Xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHAI
THÁC KHOÁNG SẢN HƯNG TÍN

----- ∞ ★ ∞ -----

DỰ ÁN
KHU DU LỊCH SINH THÁI VEN
SÔNG CẦU

Địa điểm: Xã Đa Phúc, thành phố Hà Nội

NHÀ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG KHAI THÁC
KHOÁNG SẢN HƯNG TÍN
Giám đốc

NGUYỄN ĐÌNH BAN

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	11
5.1. Mục tiêu chung	11
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 đề án.	13
1.2. Điều kiện kinh tế xã hội vùng thực hiện dự án	19
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG	22
2.1. Thị trường vật liệu xây dựng	22
2.2. Thị trường nông sản Việt Nam	24
2.3. Thị trường rau, củ, quả Việt Nam	25
2.4. Tiềm năng sản phẩm du lịch đặc thù từ nông nghiệp, nông thôn	26
2.5. Tiềm năng du lịch gắn với mô hình nông nghiệp sinh thái tại Hà Nội	27
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	29
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	29
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	31
IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	36

4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	36
4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	36
4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	36
4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	37
4.5. Hình thức đầu tư.....	37
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	38
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	38
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	39
2.1. Kỹ thuật khai thác đất, cát.....	39
2.2. Hạng mục nhà kính công nghệ cao	45
2.3. Khu trồng rau sạch ngoài trời.....	56
2.4. Quy trình trồng cây ăn quả.....	61
2.5. Hệ thống tưới tiêu.....	66
2.6. Khu sinh thái trải nghiệm.....	70
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	92
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	92
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	92
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	92
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	92
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	92
2.1. Các phương án xây dựng công trình	92
2.2. Các phương án kiến trúc	93
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	94
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	95
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	95
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án	95

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	97
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	97
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	97
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	99
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	99
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	101
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	103
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	103
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	109
V. KẾT LUẬN	111
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	112
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	112
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	114
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	114
2.2. Phân kỳ đầu tư.....	114
2.3. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	114
2.4. Các chi phí đầu vào của dự án:	115
2.5. Phương án vay.....	116
2.6. Các thông số tài chính của dự án	116
KẾT LUẬN	119
I. KẾT LUẬN.....	119
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	119
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	120
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	120
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	124
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	130

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	139
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	140
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	141
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	144
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	147
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	150