

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ QUỐC TẾ HIỀN LƯƠNG CARE

THUYẾT MINH DỰ ÁN



VIỆN DƯỠNG LÃO HIỀN LƯƠNG CARE

Địa điểm:
Xã Củ Chi, TP. HCM

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ QUỐC TẾ
HIỀN LƯƠNG CARE

----- ∞ ★ ∞ -----

DỰ ÁN
VIỆN DƯỠNG LÃO
HIỀN LƯƠNG CARE

Địa điểm: Xã Củ Chi, TP. HCM

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ QUỐC
TẾ HIỀN LƯƠNG CARE
Giám đốc

LÝ THỊ LƯƠNG

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
I. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	7
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	11
III. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	13
3.1. Mục tiêu chung.....	13
3.2. Mục tiêu cụ thể.....	14
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	16
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	16
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	16
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	19
I. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG	20
1.1. Tổng quan về tình hình già hóa dân số của Việt Nam.....	20
1.2. Xu hướng gia tăng của viện dưỡng lão	21
1.3. Triển vọng cho tương lai.....	22
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	23
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	23
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	25
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	30
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	30
3.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	33

3.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	33
3.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	33
3.5. Hình thức đầu tư.....	34
IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	34
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	35
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	35
II. ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG, MÔ HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA VIỆN DƯỠNG LÃO	36
2.1. Định hướng hình thành và phát triển	36
2.2. Phân nhóm đối tượng khách hàng và mô hình dịch vụ tương ứng	37
2.3. Hệ thống dịch vụ cao cấp theo tiêu chuẩn 5 sao – chuẩn Nhật Bản	38
2.4. Hình thức hoạt động – Mô hình vận hành	40
2.5. Giá trị nhân văn – bản sắc của dự án	40
III. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	42
3.1. Khu nhà lưu trú dưỡng lão	42
3.2. Khối nhà sinh hoạt chung.....	49
3.3. Phòng Điều dưỡng.....	59
3.4. Phòng Cấp cứu	60
3.5. Khu trị liệu thư giãn (Spa, On-sen & Massage).....	60
3.6. Dịch vụ và chăm sóc cá nhân hóa (bespoke service).....	63
3.7. Các khu vực công cộng khác	65
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	72
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	72
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	72
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	72
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	72

II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	72
2.1. Các phương án xây dựng công trình	72
2.2. Các phương án kiến trúc	73
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	77
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	78
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	78
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án	78
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	80
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	80
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	80
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	82
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	82
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	83
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	86
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	86
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	92
V. KẾT LUẬN	94
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	95
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	95
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	97
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	97
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	97
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	101
2.4. Phương án vay.....	101
2.5. Các thông số tài chính của dự án	102
KẾT LUẬN	105

I. KẾT LUẬN.....	105
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	105
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	106
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	106
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	107
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	108
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	109
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	110
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	111
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	112
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	113
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	114