

CÔNG TY TNHH ĐÀO TẠO VÀ ỨNG DỤNG KỸ NĂNG SỐNG NHÂN TRÍ VIỆT

THUYẾT MINH DỰ ÁN



TRUNG TÂM DƯỠNG LÃO HIỀN LƯƠNG CARE

Địa điểm:

Xã Nhuận Đức, TP. HCM

CÔNG TY TNHH ĐÀO TẠO VÀ ỨNG DỤNG KỸ NĂNG
SỐNG NHÂN TRÍ VIỆT

----- ∞ ★ ∞ -----

DỰ ÁN
TRUNG TÂM DƯỠNG LÃO
HIỀN LƯƠNG CARE

Địa điểm: Xã Nhuận Đức, TP. HCM

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH ĐÀO TẠO VÀ
ỨNG DỤNG KỸ NĂNG SỐNG
NHÂN TRÍ VIỆT
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	7
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.....	15
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	15
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	15
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	18
I. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG	19
1.1. Tổng quan về tình hình già hóa dân số của Việt Nam.....	19
1.2. Xu hướng gia tăng của viện dưỡng lão	20
1.3. Triển vọng cho tương lai.....	21
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	22
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	22
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	24
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	28
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	28
3.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	29

3.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	29
3.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	30
3.5. Hình thức đầu tư.....	30
IV. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	30
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	31
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	31
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	32
2.1. Khu nhà lưu trú dưỡng lão	32
2.2. Khối nhà sinh hoạt chung.....	38
2.3. Phòng Điều dưỡng.....	48
2.4. Phòng Cấp cứu	49
2.5. Khu trị liệu thư giãn (Spa, On-sen & Massage).....	49
2.6. Dịch vụ và chăm sóc cá nhân hóa (bespoke service).....	52
2.7. Các khu vực công cộng khác	54
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	61
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	61
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	61
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	61
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	61
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	61
2.1. Các phương án xây dựng công trình	61
2.2. Các phương án kiến trúc	62
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	64
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	65
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	65
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án	65

CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	67
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	67
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	67
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	69
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	69
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	70
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	73
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	73
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	79
V. KẾT LUẬN	81
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	82
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	82
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	84
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	84
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	84
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	84
2.4. Phương án vay.....	85
2.5. Các thông số tài chính của dự án	85
KẾT LUẬN	88
I. KẾT LUẬN.....	88
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	88
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	89
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	89
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	90
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	91
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	92

Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	93
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	94
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	95
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	96
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	97