CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CỘNG ĐỒNG TÂM

# THUYẾT MINH DỰ ÁN

# VIỆN DƯỠNG LÃO SINH THÁI CAO CẤP

**Địa điểm:**
Thành phố Thuận An,
tỉnh Bình Dương

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN CỘNG ĐỒNG TÂM**

---------- ☙ ✪ ❧ ----------

# DỰ ÁN

# VIỆN DƯỠNG LÃO SINH THÁI BÌNH YÊN

***Địa điểm:*** *Thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương*

**<u>CHỦ ĐẦU TƯ</u>**
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN**
**CỘNG ĐỒNG TÂM**
*Giám đốc*

**PHẠM VĂN NAM**

# 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 ..... 10
5.1. Mục tiêu chung ..... 10
5.2. Mục tiêu cụ thể ..... 11
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN ..... 12
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN ..... 12
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án ..... 12
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án ..... 14
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG ..... 20
2.1. Tổng quan về tình hình già hóa dân số của Việt Nam ..... 20
2.2. Xu hướng gia tăng của viện dưỡng lão ..... 21
2.3. Triển vọng cho tương lai ..... 22
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN ..... 23
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án ..... 23
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng) ..... 25
IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ..... 29
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án ..... 29
4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án ..... 29

4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án ..... 29
4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất ..... 30
4.5. Hình thức đầu tư ..... 30
V. 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 ..... 31
2.1. Khu nhà dưỡng lão ..... 34
2.2. Hành lang cây xanh ..... 43
2.3. Giao thông ..... 44
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN ..... 45
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG ..... 45
1.1. Chuẩn bị mặt bằng ..... 45
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: ..... 45
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật ..... 45
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH ..... 45
2.1. Các phương án xây dựng công trình ..... 45
2.2. Các phương án kiến trúc ..... 46
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN ..... 47
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN ..... 48
4.1. Thời gian hoạt động của dự án ..... 48
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án ..... 48
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG ..... 50
I. GIỚI THIỆU CHUNG ..... 50
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG ..... 50

III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG ..... 52
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình ..... 52
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng ..... 53
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG ..... 56
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án ..... 56
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng ..... 62
V. KẾT LUẬN ..... 64
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN ..... 65
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. ..... 65
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN. ..... 67
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. ..... 67
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: ..... 67
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: ..... 67
2.4. Phương án vay. ..... 68
2.5. Các thông số tài chính của dự án ..... 68
KẾT LUẬN ..... 71
I. KẾT LUẬN. ..... 71
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. ..... 71
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH ..... 72
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án ..... 72
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm. ..... 76
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. ..... 81
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. ..... 85
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. ..... 86
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn. ..... 87
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. ..... 90