

CÔNG TY TNHH TRUNG TÂM BẢO TRỢ VÀ DƯỠNG LÃO TÂM AN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU NGHỈ DƯỠNG VÀ CHĂM SÓC SỨC KHỎE NGƯỜI CAO TUỔI TÂM AN

Địa điểm:

Ấp Kinh Mới, Xã Vĩnh Thuận,
Huyện Vĩnh Hưng, Tỉnh Long An

CÔNG TY TNHH TRUNG TÂM BẢO TRỢ VÀ DƯỠNG
LÃO TÂM AN



DỰ ÁN
KHU NGHỈ DƯỠNG VÀ CHĂM SÓC SỨC
KHỎE NGƯỜI CAO TUỔI TÂM AN

Địa điểm: Ấp Kinh Mới, Xã Vĩnh Thuận, Huyện Vĩnh Hưng, Tỉnh Long An

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH TRUNG TÂM
BẢO TRỢ VÀ DƯỠNG LÃO TÂM
AN
Giám đốc

LÊ THỊ HỒNG HOA

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	5
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ	5
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	5
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	6
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	8
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	8
5.1. Mục tiêu chung.....	8
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	10
I. ĐỊA ĐIỂM VÀ ĐIỀU KIỆN KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	10
1.1. Điều kiện tự nhiên	10
1.2. Điều kiện kinh tế xã hội	11
1.3. Thành phố Tân An.....	14
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	20
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	26
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	26
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	28
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	32
4.1. Địa điểm xây dựng	32
4.2. Hình thức đầu tư.....	32
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	32
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	32
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án	33
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	34

I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	34
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	34
A. Khu chăm sóc sức khỏe.....	34
2.1. Dịch vụ du lịch Sức khỏe	34
2.2. Khu chăm sóc sức khỏe người già	37
2.3. Những hoạt động nâng cao sức khỏe cho người cao tuổi	41
B. Khu nghỉ dưỡng	44
2.4. Bungalow	45
2.5. Khu Biệt thự	49
2.6. Nhà hàng thủy tạ	52
2.7. Khu nhà hàng Á Âu.....	53
CHƯƠNG V. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN	55
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	55
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	55
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	55
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	55
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	55
2.1. Các phương án xây dựng công trình	55
2.2. Các phương án kiến trúc	56
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	57
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	57
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	59
CHƯƠNG VI. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	61
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	61
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	61
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	62

IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	62
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	62
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	64
V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	66
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	66
6.1. Giai đoạn xây dựng dự án	66
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	68
VII. KẾT LUẬN	69
CHƯƠNG VII. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	71
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	71
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	73
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	73
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	73
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	73
2.4. Phương án vay.....	74
2.5. Các thông số tài chính của dự án	75
KẾT LUẬN	78
I. KẾT LUẬN.....	78
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	78
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	79
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	79
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	84
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	90
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	98
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	100

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	102
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	106
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	111
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	116