

CÔNG TY TNHH BÁCH NIÊN THIÊN ĐỨC THÁI NGUYÊN

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU DƯỠNG LÃO BÁCH NIÊN THIÊN ĐỨC THÁI NGUYÊN

Địa điểm:

Xã Quyết Thắng, thành phố
Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

Tháng 08/2023

CÔNG TY TNHH BÁCH NIÊN THIÊN ĐỨC
THÁI NGUYÊN



DỰ ÁN
KHU DƯỠNG LÃO BÁCH NIÊN
THIÊN ĐỨC THÁI NGUYÊN

Địa điểm: Xã Quyết Thắng, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH BÁCH NIÊN
THIÊN ĐỨC THÁI NGUYÊN
Giám đốc

MAI THỊ DUYÊN

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	2
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.....	9
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	10
5.1. Mục tiêu chung.....	10
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	10
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	15
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	17
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	17
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	18
III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	21
3.1. Địa điểm xây dựng	21
3.2. Hình thức đầu tư.....	21
IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO.....	21
4.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	21
4.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án	22
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	23
I. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	23
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	23

2.1. Khu nhà ở xã hội hiện trạng	24
2.2. Công trình xây mới: Khu nhà nghỉ dưỡng, dưỡng lão	25
2.3. Hành lang cây xanh	33
2.4. Giao thông	34
2.5. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	35
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	38
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	38
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	38
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	38
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	38
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	38
2.1. Các phương án xây dựng công trình	38
2.2. Các phương án kiến trúc	39
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	41
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	41
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	42
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	43
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	43
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	43
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	44
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	45
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	45
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	46
V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	50
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	50

6.1. Giai đoạn xây dựng dự án	50
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	55
VII. KẾT LUẬN	58
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	59
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	59
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	61
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	61
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	61
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	61
2.4. Phương án vay.....	62
2.5. Các thông số tài chính của dự án	62
KẾT LUẬN	65
I. KẾT LUẬN.....	65
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	65
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	66
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	66
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	67
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	68
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.	69
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	70
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	71
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	72
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	73
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	74