

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MANI

THUYẾT MINH DỰ ÁN



**TRUNG TÂM NGHỈ DƯỠNG VÀ CHĂM
SÓC NGƯỜI CAO TUỔI**

Địa điểm:

Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ,
Thành phố Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MANI



DỰ ÁN

TRUNG TÂM NGHỈ DƯỠNG VÀ CHĂM
SÓC NGƯỜI CAO TUỔI

Địa điểm: Xã An Thới Đông, Huyện Cần Giờ, Thành phố Hồ Chí Minh

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
MANI
Tổng giám đốc

LIÊN NGUYỄN KHIÊM

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.....	8
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	9
5.1. Mục tiêu chung.....	9
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	9
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	11
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	11
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.	11
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án.....	15
1.3. Huyện Cần Giờ.....	18
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	19
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	19
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	21
III. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG.....	27
3.1. Địa điểm xây dựng	27
3.2. Hình thức đầu tư.....	28
IV. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO.....	28
4.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	28
4.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án	29
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	30
I. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	30

II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	31
2.1. Khu nhà nghỉ dưỡng, dưỡng lão.....	31
2.2. Hành lang cây xanh.....	39
2.3. Giao thông	40
2.4. Hạ tầng kỹ thuật xây dựng	41
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
3.1. Phương án tổ chức thực hiện.....	47
3.2. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	47
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	49
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	49
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	49
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	50
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	51
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	51
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	52
V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT.....	56
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	56

6.1. Giai đoạn xây dựng dự án	56
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	61
VII. 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. 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.....	75
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	79
Phụ lục 4: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	83
Phụ lục 5: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	86
Phụ lục 6: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	89
Phụ lục 7: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	92