

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁC SĨ GIA ĐÌNH VIỆT

THUYẾT MINH DỰ ÁN



LÀNG AN SINH - SỨC KHỎE (HEALTH VILLAGE)

Địa điểm:

Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

CÔNG TY CỔ PHẦN BÁC SĨ GIA ĐÌNH VIỆT



DỰ ÁN

LÀNG AN SINH - SỨC KHỎE
(HEALTH VILLAGE)

Địa điểm: Xã Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN BÁC SĨ
GIA ĐÌNH VIỆT
Chủ tịch hội đồng quản trị

NGUYỄN ĐỨC THƯỜNG

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
I. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG VÀ SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	7
1.1. Việt Nam đang bước vào giai đoạn già hóa dân số.....	7
1.2. Trung tâm an sinh – nơi người già tận hưởng cuộc sống.....	9
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	11
III. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	12
3.1. Mục tiêu chung.....	12
3.2. Mục tiêu cụ thể.....	13
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	14
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	14
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.	14
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	17
II. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN.....	18
2.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	18
2.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	20
III. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	24
3.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	24
3.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	24
3.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	24
3.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	25

3.5. Hình thức đầu tư.....	25
IV. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN	25
V. NHU CẦU CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO.....	25
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	26
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	26
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	27
2.1. Mô hình làng an sinh – sức khỏe	27
2.2. Khu nhà an sinh - tiện chế.....	28
2.3. Khối nhà trung tâm điều hành, sinh hoạt chung	32
2.4. Hệ thống y tế và chăm sóc sức khỏe.....	42
2.5. Các khu vực công cộng khác	47
2.6. Giao thông.....	51
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	53
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	53
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	53
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	53
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	53
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	53
2.1. Các phương án xây dựng công trình	53
2.2. Các phương án kiến trúc	54
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	55
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	56
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	56
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án.....	56
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	58
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	58

II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	58
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	60
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	60
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	61
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	64
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	64
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	70
V. KẾT LUẬN	72
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	73
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	73
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	75
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	75
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	75
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	75
2.4. Phương án vay.....	76
2.5. Các thông số tài chính của dự án	76
KẾT LUẬN	79
I. KẾT LUẬN.....	79
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	79
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	81
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	81
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	85
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	90
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	94
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	95
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	96

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	98
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	100
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	102