CÔNG TY TNHH SA THẠCH NHƠN HỘI

THUYẾT MINH DỰ ÁN



NHÀ MÁY BÊ TÔNG THƯƠNG PHẨM VÀ SẢN XUẤT CẤU KIỆN BÊ TÔNG CÔNG NGHỆ MỚI

Địa điểm:
Lô B4-06, KCN Nhơn Hội - Khu A, KKT Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định

CÔNG TY TNHH SA THẠCH NHƠN HỘI

---------- ✪ ----------

DỰ ÁN

NHÀ MÁY BÊ TÔNG THƯƠNG PHẨM VÀ SẢN XUẤT CẤU KIỆN BÊ TÔNG CÔNG NGHỆ MỚI

Địa điểm: *Lô B4-06, KCN Nhơn Hội - Khu A, KKT Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định*

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY TNHH SA THẠCH NHƠN HỘI
Giám đốc

NGUYỄN TRÍ THỨC

MỤC LỤC

MỤC LỤC 2
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU 6
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ 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 10
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN 11
5.1. Mục tiêu chung 11
5.2. Mục tiêu cụ thể 11
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN 13
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN 13
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án. 13
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng dự án. 18
1.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật 19
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG VẬT LIỆU XÂY DỰNG 23
2.1. Thị trường vật liệu xây dựng của Việt Nam 23
2.2. Định hướng phát triển giao thông 24
2.3. Định hướng phát triển đô thị 34
2.4. Nguồn lực lao động 37
2.5. Nguồn tài nguyên khoáng sản phục vụ sản xuất VLXD 38
2.6. Nghiên cứu đánh giá thị trường sản phẩm 41
III. XÁC ĐỊNH KHÁCH HÀNG MỤC TIÊU CỦA CHỦ ĐẦU TƯ 42
IV. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN 42
4.1. Các hạng mục xây dựng của dự án 43
4.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư 45
V. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG 49

5.1. Địa điểm xây dựng 49
5.2. Hình thức đầu tư 49
VI. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO 50
6.1. Nhu cầu sử dụng đất 50
6.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án 50
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ 51
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 51
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ 51
2.1. Tổng quan mô hình trạm trộn bê tông tươi 52
2.2. Xử lý bụi nhà máy 56
2.3. Quy trình sản xuất bê tông 58
2.4. Sản xuất cấu kiện bê tông 59
III. PHƯƠNG ÁN PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY 60
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN 62
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG 62
1.1. Chuẩn bị mặt bằng 62
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư: 62
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật 62
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH 62
2.1. Các phương án xây dựng công trình 62
2.2. Các phương án kiến trúc 63
III. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH HỆ THỐNG HẠ TẦNG KỸ THUẬT 63
3.1. San nền 63
3.2. Đường giao thông 66
3.3. Thoát nước mưa: 73
3.4. Hệ thống cấp nước sinh hoạt, PCCC 75

3.5. Hạng mục cấp điện 77
3.6. Thông tin liên lạc 79
3.7. Xử lý chất thải rắn 80
3.8. Hạng mục cây xanh 81
IV. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN 81
4.1. Phương án tổ chức thực hiện 81
4.2. Tổ chức quản lý và lao động 82
4.3. Lao động và đào tạo 82
4.4. Phương án nhân sự dự kiến 82
4.5. Quảng cáo và tiếp thị 83
4.6. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý 83
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG 84
I. GIỚI THIỆU CHUNG 84
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG 84
III. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN 86
IV. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG 86
4.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình 86
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 88
V. PHÂN TÍCH, ĐÁNH GIÁ LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN VỀ QUY MÔ, CÔNG NGHỆ SẢN XUẤT 91
VI. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG 91
6.1. Giai đoạn xây dựng dự án 91
6.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng 97
VII. KẾT LUẬN 99
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN 100
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN. 100

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN..... 102
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án. 102
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 102
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án: 104
2.4. Phương án vay. 104
2.5. Các thông số tài chính của dự án 105
KẾT LUẬN 108
I. KẾT LUẬN..... 108
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 108
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH..... 109
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 109
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm..... 113
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 120
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. 125
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 126
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn..... 127
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. 129
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 131
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 133

CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU

I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ

Tên doanh nghiệp/tổ chức: **CÔNG TY TNHH SA THẠCH NHƠN HỘI**

Mã số doanh nghiệp: 4101613144 - do Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Định cấp.

Địa chỉ trụ sở: Lô B4-06, KCN Nhơn Hội - Khu A, KKT Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.

Thông tin về người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp/tổ chức đăng ký đầu tư, gồm:

Họ tên: **NGUYỄN TRÍ THỨC**

Địa chỉ thường trú: Số 18, đường Nguyễn Quý Đức, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.

Chỗ ở hiện tại: Số 18, đường Nguyễn Quý Đức, phường Nhơn Bình, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.

II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN

Tên dự án:

"Nhà máy bê tông thương phẩm và sản xuất cấu kiện bê tông công nghệ mới"

Địa điểm thực hiện dự án: **Lô B4-06, KCN Nhơn Hội - Khu A, KKT Nhơn Hội, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.**

Diện tích đất, mặt nước, mặt bằng dự kiến sử dụng: **40.095,0 m^2 (4,01 ha).**

Hình thức quản lý: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý điều hành và khai thác.

Tổng mức đầu tư của dự án: **…….223.000 đồng**.

(……chín trăm bốn mươi lăm triệu, hai trăm hai mươi ba nghìn đồng)

Trong đó:

+ Vốn tự có (59,66%) : …….223.000 đồng.
+ Vốn vay - huy động (40,34%) : ……...000.000 đồng.

Công suất thiết kế và sản phẩm/dịch vụ cung cấp:

Sản xuất bê tông tươi	*249.600,0*	*m^3/năm*
Sản xuất cấu kiện bê tông và các sản phẩm bê tông	*10.000,0*	*sản phẩm/năm*

Công suất thiết kế khu trạm trộn bê tông BTXM 120 m3/h; nhà máy sản xuất VLXD với công suất thiết kế 10.000 sản phẩm ống cống, cống hộp/năm và các cấu kiện bê tông xi măng đúc sẵn như hào kỹ thuật, bó vỉa bê tông...

III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

Tình hình kinh tế xã hội tỉnh Bình Định

Nền kinh tế - xã hội tỉnh Bình Định trong những năm qua đã phát triển không ngừng trên khắp các lĩnh vực. Cụ thể, tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân của tỉnh đạt 6,4%/năm (2016 – 2020); tổng thu ngân sách Nhà nước ước thực hiện trên 48.500 tỷ đồng, tốc độ thu tăng bình quân gần 16%/năm. Đến tháng nay, toàn tỉnh có 78/121 xã đạt chuẩn nông thôn mới (tỷ lệ trên 69%), bình quân số tiêu chí/xã là 16,2 tiêu chí. Đặc biệt, trong 5 năm qua, môi trường đầu tư, kinh doanh của Bình Định không ngừng được cải thiện rõ rệt, Chỉ số Năng lực cạnh tranh cấp tỉnh (PCI) luôn nằm trong nhóm tốt, khá của cả nước, góp phần đưa Bình Định trở thành điểm đến hấp dẫn đối với các nhà đầu tư.

Mục tiêu phát triển của địa phương trong giai đoạn 2021 – 2025 cụ thể như sau, tổng sản phẩm địa phương bình quân hàng năm tăng 7 - 7,5%, GRDP bình quân đầu người đạt trên 3.900 USD; thu ngân sách nhà nước trên địa bàn đạt 16.000 tỷ đồng, phấn đấu cân đối thu - chi ngân sách địa phương. Tổng kim ngạch xuất khẩu giai đoạn 2020 - 2025 ước đạt 6.000 triệu USD. Huy động vốn đầu tư toàn xã hội 5 năm đạt 41%/GRDP. Về xã hội, địa phương phấn đấu đến năm 2020, tỷ lệ đô thị hóa đạt từ 45,3% trở lên, trên trên 85% số xã đạt tiêu chí nông thôn mới, 36 xã đạt tiêu chí nông thôn mới nâng cao, 7 đơn vị cấp huyện đạt chuẩn nông thôn mới. Bên cạnh đó, tỷ lệ lao động qua đào tạo và bồi dưỡng nghề đạt 66%; Giải quyết việc làm mới bình quân hàng năm khoảng 30.000 người. Đây là các yếu tố thuận lợi để thúc đẩy ngành công nghiệp xây dựng nói chung và ngành sản xuất VLXD nói riêng cùng phát triển.

Ngành sản xuất vật liệu xây dựng

Cùng với sự phát triển kinh tế, xã hội của đất nước, trong những năm qua, ngành công nghiệp Vật liệu xây dựng nước ta đã phát triển mạnh mẽ về chiều rộng cũng như chiều sâu, không những về số lượng mà cả về chất lượng, chủng loại, mẫu mã, màu sắc, đáp ứng nhu cầu xây dựng trong nước và đã xuất khẩu ra nước ngoài.