

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc



THUYẾT MINH DỰ ÁN
PHÁT TRIỂN TRANG TRẠI TỔNG HỢP

CHỦ ĐẦU TƯ

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

**CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ
DỰ ÁN VIỆT**
Tổng Giám đốc

NGUYỄN VĂN MAI



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline
090.303.0000

MỤC LỤC

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 xây dựng dự án.....	5
IV. Các căn cứ pháp lý.....	5
V. Mục tiêu dự án.....	6
V.1. Mục tiêu chung.....	6
V.2. Mục tiêu cụ thể.....	6
Chương II	7
ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN	7
I. Hiện trạng kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	7
I.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	7
I.2. Điều kiện xã hội vùng dự án.....	9
II. Quy mô sản xuất của dự án.....	9
II.1 Đánh giá nhu cầu thị trường.....	9
III. Địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng dự án.....	10
III.1. Địa điểm xây dựng.....	10
III.2. Hình thức đầu tư.....	10
IV. Nhu cầu sử dụng đất và phân tích các yếu tố đầu vào của dự án.....	11
IV.1. Nhu cầu sử dụng đất của dự án.....	11
IV.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	11
Chương III.....	13
PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	13
I. Phân tích qui mô, diện tích xây dựng công trình.....	13
II. Phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ.....	14
II.1 Giải pháp kỹ thuật.....	14
II.2 Giải pháp công nghệ.....	17
Chương IV.....	17
CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN	17
I. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng.....	17
II. Các phương án xây dựng công trình.....	17
III. Phương án tổ chức thực hiện.....	18
III.1. Phương án quản lý, khai thác.....	18
III.2. Giải pháp về chính sách của dự án.....	18
IV. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý dự án.....	18

Chương V	19
ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG – GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ	19
I. Đánh giá tác động môi trường.	19
I.1. Giới thiệu chung:	19
I.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường.	19
I.3. Các tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án	20
I.4. Hiện trạng môi trường địa điểm xây dựng	20
II. Tác động của dự án tới môi trường.	20
II.1 Trong quá trình thi công xây dựng	20
✓ Nguồn gây ra ô nhiễm	20
✓ Mức độ ảnh hưởng tới môi trường	20
✓ Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường.....	20
II.2. Trong giai đoạn sản xuất	20
II.3.Kết luận:	21
Chương VI.....	21
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	21
I. Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn của dự án.	21
III. Hiệu quả về mặt kinh tế và xã hội của dự án.	25
1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư XDCB của dự án.	25
2. Phương án vay vốn XDCB.	26
3. Các thông số tài chính của dự án.	28
3.1. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.	28
3.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.	28
3.3. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).....	30
3.4. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	30
KẾT LUẬN	31
I. Kết luận.....	31
II. Đề xuất và kiến nghị.....	31
CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN.....	32
Phụ lục 1 Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn của dự án thực hiện dự án	32
Phụ lục 2 Bảng tính khấu hao hàng năm của dự án.	32
Phụ lục 3 Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm của dự án.....	32
Phụ lục 4 Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm của dự án.	32
Phụ lục 5 Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	32
Phụ lục 6 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án.	32
Phụ lục 7 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu của dự án.....	32
Phụ lục 8 Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV) của dự án.....	32



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

CHƯƠNG I MỞ ĐẦU

I. Giới thiệu về chủ đầu tư.

Chủ đầu tư:

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số.

Địa chỉ trụ sở:

II. Mô tả sơ bộ thông tin dự án.

Tên dự án: Đầu tư Phát triển trang trại.

Địa điểm xây dựng:

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

Tổng mức đầu tư của dự án :

Vốn huy động (tự có) :

Vốn vay

III. Sự cần thiết xây dựng dự án.

IV. Các căn cứ pháp lý.

Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam

Nghị định số 19/2015/NĐ-CP ngày 14/2/2015 của Chính phủ V/v Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Bảo vệ môi trường.

Nghị định số 55/2015/NĐ-CP ngày 9/6/2015 về Chính sách tín dụng phục vụ phát triển nông nghiệp, nông thôn.

Nghị định số 32/2015/NĐ-CP ngày 25/3/2015 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Nghị định số 46/2015/NĐ-CP ngày 12/5/2015 của Chính phủ về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;

Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng;



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Nghị định số 210/2013/NĐ-CP ngày 19/12/2013: Khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp nông thôn.

Quyết định số 68/2013/QĐ-TTg ngày 14/11/2013 về chính sách hỗ trợ giảm tổn thất trong nông nghiệp.

Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 18/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng;

Quyết định số 620/QĐ-TTg ngày 5/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Nghệ An đến 2020.

V. Mục tiêu dự án.

V.1. Mục tiêu chung.

.....

.....

.....

.....

V.2. Mục tiêu cụ thể.

.....

.....

.....

.....

Chương II

ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. Hiện trạng kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.

1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.

1. Vị trí địa lý

.....

.....

.....

.....

2. Đặc điểm địa hình

.....

.....

.....

.....

3. Khí hậu

.....

.....

.....

.....

4. Tài nguyên thiên nhiên

4.1. Tài nguyên đất

.....

.....

.....

4.2 . Tài nguyên rừng

4.3. Tài nguyên biển

4.4. Tài nguyên khoáng sản



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

I.2. Điều kiện xã hội vùng dự án.

1. Tình hình kinh tế

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Đặc điểm dân số và nguồn nhân lực

.....

.....

.....

.....

.....

II. Quy mô sản xuất của dự án.

II.1 Đánh giá nhu cầu thị trường

1. Đánh giá nhu cầu thị trường cây ăn quả:

Sản xuất rau, cây ăn trái hướng đến thị trường:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

2. Đánh giá nhu cầu thị trường rau:

.....

.....

.....

.....

3. Dự báo ngành thịt Việt Nam.

a. Tổng quan ngành thịt Việt Nam

.....

.....

.....

b. Tiềm năng, thách thức và tầm nhìn cho ngành thịt.

.....

.....

.....

4. Thị trường cây dược liệu:

.....

.....

.....

III. Địa điểm và hình thức đầu tư xây dựng dự án.

III.1. Địa điểm xây dựng.

.....

III.2. Hình thức đầu tư.

.....

IV. Nhu cầu sử dụng đất và phân tích các yếu tố đầu vào của dự án.

IV.1. Nhu cầu sử dụng đất của dự án.


Bảng cơ cấu sử dụng đất

TT	Nội dung	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I.1	Hợp phần trồng trọt		
1	Nhà màng trồng rau củ quả		
2	Khu trồng cây ăn quả theo tiêu chuẩn VietGAP		
2.1	<i>Cam</i>		
2.2	<i>Bưởi</i>		
3	Khu trồng dược liệu công nghệ cao		
3.1	<i>Gấc</i>		
3.2	<i>Chanh leo</i>		
3.3	<i>Gừng</i>		
3.4	<i>Nghệ</i>		
I.2	Hợp phần chăn nuôi		
1	Khu chăn nuôi bò		
1.1	<i>Chuồng nuôi bò sinh sản</i>		
1.2	<i>Chuồng nuôi bò cái 12 - 24 tháng tuổi tăng đàn</i>		
1.3	<i>Chuồng nuôi bê cái 0 - 12 tháng tuổi</i>		
1.4	<i>Chuồng nuôi bò thịt (từ bê đực sinh sản ra)</i>		
1.5	<i>Kho chứa thức ăn tinh</i>		
2	Khu nuôi nhốt kết hợp với chăn thả gà		
I.3	Khu vực điều hành + các hệ thống phụ trợ		
1	Cây xanh, giao thông tổng thể		
2	Khu nhà điều hành		
Tổng cộng			

IV.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.

.....

.....

	Anh/Chị cần hỗ trợ gì về	LẬP DỰ ÁN THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...	Anh/Chị liên hệ PICC nhé
			Hotline: 090.303.4381 www.lapduandautu.vn



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Chương III

PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ

I. Phân tích qui mô, diện tích xây dựng công trình.

Bảng tổng hợp quy mô diện tích xây dựng công trình của dự án

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng
I	Xây dựng		
<i>1.1</i>	<i>Hợp phần trồng trọt</i>		
1	Nhà màng trồng rau củ quả	m ²	
2	Khu trồng cây ăn quả theo tiêu chuẩn VietGAP	m ²	
2.1	Cam	m ²	
2.2	Bưởi	m ²	
3	Khu trồng dược liệu công nghệ cao	m ²	
3.1	Gấc	m ²	
3.2	Chanh leo	m ²	
3.3	Gừng	m ²	
3.4	Nghệ	m ²	
<i>1.2</i>	<i>Hợp phần chăn nuôi</i>		
1	Khu chăn nuôi bò		
1.1	Chuồng nuôi bò sinh sản	m ²	
1.2	Chuồng nuôi bò cái 12 - 24 tháng tuổi tăng đàn	m ²	
1.3	Chuồng nuôi bê cái 0 - 12 tháng tuổi	m ²	
1.4	Chuồng nuôi bò thịt (từ bê đực sinh sản ra)	m ²	
1.5	Kho chứa thức ăn tinh	m ²	
2	Khu nuôi nhốt kết hợp với chăn thả gà	m ²	
<i>1.3</i>	<i>Khu vực điều hành + các hệ thống phụ trợ</i>		
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	HT	
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	HT	
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	HT	
4	Hệ thống thông tin liên lạc	HT	

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng
5	Cây xanh, giao thông tổng thể	m ²	
6	Hàng rào tổng thể	md	
7	Hệ thống xử lý chất thải	HT	
8	Khu nhà điều hành	m ²	

II. Phân tích lựa chọn phương án kỹ thuật, công nghệ.

II.1 Giải pháp kỹ thuật

1. Kỹ thuật chăn nuôi

1.1. Kỹ thuật chăn nuôi bò thịt

✓ **Giống và đặc điểm giống:**

.....
.....

✓ **Chọn và phối giống:**

Chọn giống:

.....
.....

✓ **Chăm sóc nuôi dưỡng:**

❖ **Xây dựng chuồng trại:**

.....
.....

❖ **Nuôi bò cái sinh sản để có bê nuôi thịt**

.....
.....

Nhu cầu dinh dưỡng của bò cái sinh sản

.....
.....

❖ **Nuôi bê cái hậu bị từ 13 tháng tuổi đến trước khi đẻ lứa đầu**

.....

❖ **Nuôi bò đực giống**

❖ **Vỗ béo bò và bê**

b. Kỹ thuật nuôi gà

✓ **Nuôi gà con**

Chuẩn bị quây úm

✓ **Quy trình nuôi dưỡng**

✓ **Chuẩn bị vườn thả gà**

Vườn thả gà

Vệ sinh chuồng trại, dụng cụ nuôi gà

Vệ sinh chuồng trại

Các thiết bị trong chuồng

c. Kỹ thuật nuôi lợn:

✓ **Chọn ao nuôi**

✓ **Chọn và thả giống**

✓ **Quy trình thực hiện**

✓ **Thức ăn**

✓ **Chăm sóc, quản lý**

2. Kỹ thuật trồng trọt

2.1. Kỹ thuật trồng rau củ quả theo tiêu chuẩn VietGAP:

a. Chọn đất trồng

- b. Nguồn nước tưới
- c. Giống
- e. Phòng trừ sâu bệnh
- g. Thu hoạch

2.2. Công nghệ sản xuất VietGAP – GlobalGAP cho cây ăn quả.

- ✓ **Bộ tiêu chuẩn GlobalGAP.**
- ✓ **Yêu cầu của tiêu chuẩn GlobalGAP**
- ✓ **Phương thức chứng nhận GlobalGAP**
- ✓ **Thủ tục chứng nhận GLOBALGAP.**
- ✓ **Quá trình xây dựng và áp dụng GlobalGAP vào trang trại.**

2.3 Kỹ thuật trồng chanh dây

2.4. Kỹ thuật trồng nghệ

2.5. Kỹ thuật trồng gừng

- Thời vụ gừng
- Chọn đất trồng
- Chuẩn bị hom giống

Cách xử lý Hom giống như sau:

Bước 1: Chọn lọc củ giống và Ủ giống

Bước 2: Tách Hom giống

- Kỹ thuật trồng
- * Chăm sóc sau trồng:

- Bón thúc:
- Sâu bệnh hại Gừng

Bệnh cháy lá

Bệnh thối khô củ

Bệnh thối nhũn củ

2.6. Kỹ thuật trồng gác

II.2 Giải pháp công nghệ

1. Công nghệ nhà màng

2. Hệ thống tưới tiêu

2.1 Hệ thống tưới nhỏ giọt công nghệ Israel

2.2 Hệ thống tưới phun

Chương IV CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN

I. Phương án giải phóng mặt bằng, tái định cư và hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng.

II. Các phương án xây dựng công trình.

Bảng tổng hợp danh mục các công trình xây dựng và thiết bị

STT	Nội dung	ĐVT	Số lượng
I	Xây dựng		
<i>1.1</i>	<i>Hợp phần trồng trọt</i>		
1	Nhà màng trồng rau củ quả	m ²	
2	Khu trồng cây ăn quả theo tiêu chuẩn VietGAP	m ²	
2.1	Cam	m ²	
2.2	Bưởi	m ²	
3	Khu trồng dược liệu công nghệ cao	m ²	
3.1	Gác	m ²	
3.2	Chanh leo	m ²	
3.3	Gừng	m ²	
3.4	Nghệ	m ²	
<i>1.2</i>	<i>Hợp phần chăn nuôi</i>		
1	Khu chăn nuôi bò		
1.1	Chuồng nuôi bò sinh sản	m ²	



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án đầu tư Phát triển trang trại tổng hợp.

1.2	Chuồng nuôi bò cái 12 - 24 tháng tuổi tăng đàn	m ²	
1.3	Chuồng nuôi bê cái 0 - 12 tháng tuổi	m ²	
1.4	Chuồng nuôi bò thịt (từ bê đực sinh sản ra)	m ²	
1.5	Kho chứa thức ăn tinh	m ²	
2	Khu nuôi nhốt kết hợp với chăn thả gà	m ²	
<i>1.3</i>	<i>Khu vực điều hành + các hệ thống phụ trợ</i>		
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	HT	
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	HT	
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	HT	
4	Hệ thống thông tin liên lạc	HT	
5	Cây xanh, giao thông tổng thể	m ²	
6	Hàng rào tổng thể	md	
7	Hệ thống xử lý chất thải	HT	
8	Khu nhà điều hành	m ²	
II	Thiết bị		
1	Thiết bị, nông cụ cầm tay các loại	Đồng bộ	
2	Thiết bị văn phòng điều hành	Đồng bộ	
3	Bộ bàn ghế	Đồng bộ	
4	Thiết bị khác	Đồng bộ	

III. Phương án tổ chức thực hiện.

III.1. Phương án quản lý, khai thác.

III.2. Giải pháp về chính sách của dự án.

IV. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý dự án.

Chương V

ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG – GIẢI PHÁP PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ

I. Đánh giá tác động môi trường.

I.1. Giới thiệu chung:

I.2. Các quy định và các hướng dẫn về môi trường.

Luật Bảo vệ Môi trường số 55/2014/QH13 đã được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam tháng 06 năm 2014.

Nghị định số 19/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 14 tháng 02 năm 2015 về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật Bảo vệ Môi trường.

Nghị định 38/2015/NĐ-CP 24 tháng 04 năm 2015 của Chính phủ Về quản lý chất thải và phế liệu

Nghị định số 155/2016/NĐ-CP ngày 18/11/2016 của Chính Phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực bảo vệ môi trường.

Nghị định số 18/2015/NĐ-CP ngày 14 tháng 02 năm 2015 của Chính phủ quy định về quy hoạch bảo vệ môi trường, đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường

Thông tư số 27/2015/TT-BTNMT ngày 29 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về đánh giá môi trường chiến lược, đánh giá tác động môi trường và kế hoạch bảo vệ môi trường.

Thông tư số 26/2015/TT-BTNMT ngày 28 tháng 5 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định đề án bảo vệ môi trường chi tiết, đề án bảo vệ môi trường đơn giản

Thông tư Số: 36/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 06 năm 2015 của Chính phủ quy định về quản lý chất thải nguy hại.

Thông tư số 38/2015/TT-BTNMT ngày 30 tháng 6 năm 2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về cải tạo, phục hồi môi trường trong hoạt động khai thác khoáng sản.

I.3. Các tiêu chuẩn về môi trường áp dụng cho dự án

I.4. Hiện trạng môi trường địa điểm xây dựng

Điều kiện tự nhiên

II. Tác động của dự án tới môi trường.

II.1 Trong quá trình thi công xây dựng

✓ Nguồn gây ra ô nhiễm

Chất thải rắn

Chất thải khí:

Chất thải lỏng:

Tiếng ồn.

Bụi và khói

✓ Mức độ ảnh hưởng tới môi trường

Ảnh hưởng đến chất lượng không khí:

Ảnh hưởng đến chất lượng nước mặt:

Ảnh hưởng đến giao thông

Ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng

✓ Giải pháp khắc phục ảnh hưởng tiêu cực của dự án tới môi trường.

Giảm thiểu lượng chất thải

Chất thải khí:

Chất thải lỏng

Tiếng ồn:

Bụi và khói:

II.2. Trong giai đoạn sản xuất

❖ Tác động và hiệu quả môi trường

❖ Phương án xử lý môi trường

II.3.Kết luận:

Chương VI
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ –NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN

I. Tổng vốn đầu tư và nguồn vốn của dự án.

Bảng tổng mức đầu tư của dự án

TT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (1.000 đồng)
I	Xây dựng				
<i>I.1</i>	<i>Hợp phần trồng trọt</i>				
1	Nhà màng trồng rau củ quả	m ²			
2	Khu trồng cây ăn quả theo tiêu chuẩn VietGAP	m ²			
2.1	Cam	m ²			
2.2	Bưởi	m ²			
3	Khu trồng dược liệu công nghệ cao	m ²			
3.1	Gấc	m ²			
3.2	Chanh leo	m ²			
3.3	Gừng	m ²			
3.4	Nghệ	m ²			
<i>I.2</i>	<i>Hợp phần chăn nuôi</i>				
1	Khu chăn nuôi bò				
1.1	Chuồng nuôi bò sinh sản	m ²			
1.2	Chuồng nuôi bò cái 12 - 24 tháng tuổi tăng đàn	m ²			
1.3	Chuồng nuôi bê cái 0 - 12 tháng tuổi	m ²			
1.4	Chuồng nuôi bò thịt (từ bê đực sinh sản ra)	m ²			

Dự án đầu tư Phát triển trang trại tổng hợp.

TT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (1.000 đồng)
1.5	Kho chứa thức ăn tinh	m ²			
2	Khu nuôi nhốt kết hợp với chăn thả gà	m ²			
I.3	Khu vực điều hành + các hệ thống phụ trợ				
1	Hệ thống cấp nước tổng thể	HT			
2	Hệ thống cấp điện tổng thể	HT			
3	Hệ thống thoát nước tổng thể	HT			
4	Hệ thống thông tin liên lạc	HT			
5	Cây xanh, giao thông tổng thể	m ²			
6	Hàng rào tổng thể	md			
7	Hệ thống xử lý chất thải	HT			
8	Khu nhà điều hành	m ²			
II	Thiết bị				
1	Thiết bị, nông cụ cầm tay các loại	Đồng bộ			
2	Thiết bị văn phòng điều hành	Đồng bộ			
3	Bộ bàn ghế	Đồng bộ			
4	Thiết bị khác	Đồng bộ			
III	Chi phí quản lý dự án				
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng				
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi				
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi				
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công				
4	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi				
5	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng				



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án đầu tư Phát triển trang trại tổng hợp.

TT	Nội dung	ĐVT	Số lượng	Đơn giá	Thành tiền (1.000 đồng)
6	Chi phí thẩm tra dự toán				
7	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng				
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB				
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng				
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị				
11	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường				
Tổng cộng					

Bảng cơ cấu nguồn vốn của dự án

STT	Nội dung	Thành tiền (1.000 đồng)	Tự có - tự huy động	Vay tín dụng
I	Xây dựng			
<i>I.1</i>	<i>Hợp phần trồng trọt</i>			
1	Nhà màng trồng rau củ quả			
2	Khu trồng cây ăn quả theo tiêu chuẩn VietGAP			
2.1	Cam			
2.2	Bưởi			
3	Khu trồng dược liệu công nghệ cao			
3.1	Gấc			
3.2	Chanh leo			
3.3	Gừng			
3.4	Nghệ			
<i>I.2</i>	<i>Hợp phần chăn nuôi</i>			
1	Khu chăn nuôi bò			



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án đầu tư Phát triển trang trại tổng hợp.

STT	Nội dung	Thành tiền (1.000 đồng)	Tự có - tự huy động	Vay tín dụng
1.1	Chuồng nuôi bò sinh sản			
1.2	Chuồng nuôi bò cái 12 - 24 tháng tuổi tăng đàn			
1.3	Chuồng nuôi bê cái 0 - 12 tháng tuổi			
1.4	Chuồng nuôi bò thịt (từ bê đực sinh sản ra)			
1.5	Kho chứa thức ăn tinh			
2	Khu nuôi nhốt kết hợp với chăn thả gà			
1.3	<i>Khu vực điều hành + các hệ thống phụ trợ</i>			-
1	Hệ thống cấp nước tổng thể			
2	Hệ thống cấp điện tổng thể			
3	Hệ thống thoát nước tổng thể			
4	Hệ thống thông tin liên lạc			
5	Cây xanh, giao thông tổng thể			
6	Hàng rào tổng thể			
7	Hệ thống xử lý chất thải			
8	Khu nhà điều hành			
II	Thiết bị			
1	Thiết bị, nông cụ cầm tay các loại			
2	Thiết bị văn phòng điều hành			
3	Bộ bàn ghế			
4	Thiết bị khác			
III	Chi phí quản lý dự án			
IV	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng			
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi			
2	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi			
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công			



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án đầu tư Phát triển trang trại tổng hợp.

STT	Nội dung	Thành tiền (1.000 đồng)	Tự có - tự huy động	Vay tín dụng
4	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi			
5	Chi phí thẩm tra thiết kế xây dựng			
6	Chi phí thẩm tra dự toán			
7	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu thi công xây dựng			
8	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu mua sắm vật tư, TB			
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng			
10	Chi phí giám sát lắp đặt thiết bị			
11	Chi phí tư vấn lập báo cáo đánh giá tác động môi trường			
Tổng cộng				
Tỷ lệ (%)				

III. Hiệu quả về mặt kinh tế và xã hội của dự án.

1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư XDCB của dự án.

Tổng mức đầu tư của dự án

Vốn huy động và tự có

Vốn vay ngân hàng

STT	Cấu trúc vốn (1.000 đồng)	
1	Vốn tự có (huy động)	
2	Vốn vay Ngân hàng	
	<i>Tỷ trọng vốn vay</i>	
	<i>Tỷ trọng vốn chủ sở hữu</i>	

Dự kiến nguồn doanh thu của dự án, chủ yếu thu từ các nguồn sau:

	Anh/Chị cần hỗ trợ gì về	LẬP DỰ ÁN THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500 KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...	Anh/Chị liên hệ PICC nhé
			Hotline: 090.303.4381 www.lapduandautu.vn

Dự án đầu tư Phát triển trang trại tổng hợp.

- Thu từ bán gà thịt
- Thu từ bán bò thịt và bò giống
- Thu từ bán dược liệu (gấc, chanh dây, gừng, nghệ)
- Thu từ bán rau củ quả
- Thu từ bán cây ăn quả (cam, bưởi)

Các nguồn thu khác thể hiện rõ trong bảng tổng hợp doanh thu của dự án.
Dự kiến đầu vào của dự án.

Các chi phí đầu vào của dự án		%	Khoản mục
1	Lương điều hành - quản lý		Doanh thu
2	Chi phí quảng cáo sản phẩm		Doanh thu
3	Chi phí khấu hao TSCD		Bảng tính
4	Chi phí lãi vay		Theo kế hoạch trả nợ
5	Chi phí bảo trì thiết bị văn phòng		Tổng mức đầu tư phân thiết bị
6	Chi phí trồng bưởi		Doanh thu
7	Chi phí trồng rau củ quả		Doanh thu
8	Chi phí trồng gấc		Doanh thu
9	Chi phí trồng gừng		Doanh thu
10	Chi phí trồng chanh dây		Doanh thu
11	Chi phí trồng nghệ		Doanh thu
12	Chi phí nuôi bò		Doanh thu
13	Chi phí nuôi gà thịt		Doanh thu
14	Chi phí khác		Doanh thu

Chế độ thuế		%
1	Thuế TNCN	20%

2. Phương án vay vốn XDCB.

Số tiền

Thời hạn

Ân hạn :

Lãi suất, phí

Tài sản bảo đảm tín dụng:

Lãi vay, hình thức trả nợ gốc		
1	Thời hạn trả nợ vay	năm



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

Dự án đầu tư Phát triển trang trại tổng hợp.

2	Lãi suất vay cố định		/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)		/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC		/năm
5	Hình thức trả nợ:		

(1: trả gốc đều; 2: trả gốc và lãi đều; 3: theo năng lực của dự án)

Chi phí sử dụng vốn bình quân được tính trên cơ sở tỷ trọng vốn vay là 71,72%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 28,28 %; lãi suất vay dài hạn 8%/năm; lãi suất tiền gửi trung bình tạm tính 8%/năm.



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

3. Các thông số tài chính của dự án.

3.1. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn giản đơn.

Khả năng hoàn vốn giản đơn: Dự án sẽ sử dụng nguồn thu nhập sau thuế và khấu hao cơ bản của dự án để hoàn trả vốn vay.

$$KN \text{ hoàn vốn} = (LN \text{ sau thuế} + \text{khấu hao}) / \text{Vốn đầu tư.}$$

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án làlần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằngđồng thu nhập. Dự án có đủ khả năng tạo vốn cao để thực hiện việc hoàn vốn.

Thời gian hoàn vốn giản đơn (T): Theo (Bảng phụ lục tính toán) ta nhận thấy đến năm thứ đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

$$\text{Số tháng} = \text{Số vốn đầu tư còn phải thu hồi} / \text{thu nhập bình quân năm có dư.}$$

Như vậy thời gian hoàn vốn của dự án lànăm tháng kể từ ngày hoạt động.

3.2. Khả năng hoàn vốn và thời gian hoàn vốn có chiết khấu.

$$PI_p = \frac{\sum_{t=1}^{t=n} CF_t(P/F, i\%, t)}{P}$$

Khả năng hoàn vốn và thời điểm hoàn vốn được phân tích cụ thể ở bảng phụ lục tính toán của dự án. Như vậy $PI_p = \dots\dots$ cho ta thấy, cứ 1 đồng vốn bỏ ra đầu tư sẽ được đảm bảo bằngđồng thu nhập cùng quy về hiện giá, chứng tỏ dự án có đủ khả năng tạo vốn để hoàn trả vốn.

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (T_p) (hệ số chiết khấu 8%).

$$O = -P + \sum_{t=1}^{t=T_p} CF_t(P/F, i\%, T_p)$$

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ.....

Kết quả tính toán: $T_p = \dots\dots$ năm tính từ ngày hoạt động.



Anh/Chị
cần hỗ trợ gì về

LẬP DỰ ÁN
THIẾT KẾ QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500
KÊU GỌI ĐẦU TƯ, LẬP ĐTM...

Anh/Chị liên hệ
PICC nhé

Hotline:
090.303.4381
www.lapduandautu.vn

3.3. Phân tích theo phương pháp hiện giá thuần (NPV).

$$NPV = -P + \sum_{t=1}^{t=n} CF_t(P/F, i\%, t)$$

Trong đó:

- + P: Giá trị đầu tư của dự án tại thời điểm đầu năm sản xuất.
- + CF_t : Thu nhập của dự án = lợi nhuận sau thuế + khấu hao.

Hệ số chiết khấu mong muốn 8%/năm.

Theo bảng phụ lục tính toán NPVđồng. Như vậy chỉ trong vòng 15 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá trị đầu tư qui về hiện giá thuần là:đồng > 0 chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

3.4. Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy $IRR = \dots\dots\dots\% > \dots\dots\dots\%$ như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

KẾT LUẬN

I. Kết luận.

Với kết quả phân tích như trên, cho thấy hiệu quả tương đối cao của dự án mang lại, đồng thời giải quyết việc làm cho người dân trong vùng. Cụ thể như sau:

- + Các chỉ tiêu tài chính của dự án như: NPV > 0; IRR > tỷ suất chiết khấu,... cho thấy dự án có hiệu quả về mặt kinh tế.
- + Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảngtỷ đồng, thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của dự án.
- + Hàng năm giải quyết việc làm cho hàng trăm lao động của địa phương.

Góp phần “Phát huy tiềm năng, thế mạnh của địa phương; đẩy nhanh tốc độ phát triển kinh tế”.

II. Đề xuất và kiến nghị.

Với tính khả thi của dự án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai các bước theo đúng tiến độ và quy định. Để dự án sớm đi vào hoạt động.

- Kính đề nghị các cơ quan có liên quan, quan tâm giúp đỡ để Dự án sớm được triển khai và đi vào hoạt động./.

CHỦ ĐẦU TƯ

CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

Phụ lục 1 Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn của dự án thực hiện dự án	<i>DVT: 1000 đồng</i>
Phụ lục 2 Bảng tính khấu hao hàng năm của dự án.	<i>DVT: 1000 đồng</i>
Phụ lục 3 Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm của dự án.	<i>DVT: 1000 đồng</i>
Phụ lục 4 Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm của dự án.	<i>DVT: 1000 đồng</i>
Phụ lục 5 Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	<i>DVT: 1000 đồng</i>
Phụ lục 6 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án.	<i>DVT: 1000 đồng</i>
Phụ lục 7 Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu của dự án.	<i>DVT: 1000 đồng</i>
Phụ lục 8 Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV) của dự án.	<i>DVT: 1000 đồng</i>
Phụ lục 9 Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) của dự án.	<i>DVT: 1000 đồng</i>