

**CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG XPRO**

THUYẾT MINH DỰ ÁN



**TRANG TRẠI NÔNG NGHIỆP
CÔNG NGHỆ CAO XPRO**

Địa điểm:

Ấp Thanh Nhung 1, xã Phước Trung,
huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang

Tháng 02/2021

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XPRO



DỰ ÁN
TRANG TRẠI NÔNG NGHIỆP
CÔNG NGHỆ CAO XPRO

*Địa điểm: Ấp Thanh Nhung 1, xã Phước Trung, huyện Gò Công Đông, tỉnh
Tiền Giang*

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG
MẠI ĐẦU TƯ XÂY DỰNG XPRO
Tổng Giám đốc

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CP TƯ VẤN
ĐẦU TƯ DỰ ÁN VIỆT
Giám đốc

DƯƠNG THỊ BÍCH LIỄU

NGUYỄN BÌNH MINH

MỤC LỤC

MỤC LỤC.....	1
CHƯƠNG I. MỞ ĐẦU	4
I. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ ĐẦU TƯ.....	4
II. MÔ TẢ SƠ BỘ THÔNG TIN DỰ ÁN	4
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	5
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	6
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	7
5.1. Mục tiêu chung.....	7
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	7
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	9
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN.	9
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	9
1.2. Phát triển kinh tế - xã hội	13
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	15
2.1. Tình hình sản xuất và tiêu thụ năm ở Việt Nam	15
2.2. Nhu cầu thị trường điện mặt trời.....	18
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	20
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	20
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	21
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	24
4.1. Địa điểm xây dựng	24
4.2. Hình thức đầu tư.....	24
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	24
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	24
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	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.	26
2.1. Kỹ thuật xây dựng nhà trồng nấm.....	26
2.2. Công nghệ dán nhãn, đóng gói sản phẩm bằng mã vạch.....	31
2.3. Kỹ thuật nuôi gà Đông Tảo.....	37
2.4. Kỹ thuật lắp đặt điện mặt trời.....	40
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	56
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	56
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	56
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	56
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	56
1.4. Các phương án xây dựng công trình	56
1.5. Các phương án kiến trúc	57
1.6. Phương án tổ chức thực hiện.....	58
1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý.....	59
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	60
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	60
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	60
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG	61
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.	61
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	63
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	64
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	64
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	65
V. KẾT LUẬN	67

CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	68
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	68
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	70
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	70
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	70
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	70
2.4. Phương án vay.....	71
2.5. Các thông số tài chính của dự án	71
KẾT LUẬN	74
I. KẾT LUẬN.....	74
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	74
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	75
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	75
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	78
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	82
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	88
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	89
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	90
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	93
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	96
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	99