

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NAM HẢI ANH

THUYẾT MINH DỰ ÁN



NAM HẢI ANH RESORT

Địa điểm:

Khu vực Hồ Cốc, Xuyên Mộc, Bà Rịa –
Vũng Tàu

Tháng 02/2021

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG NAM HẢI ANH



DỰ ÁN

NAM HẢI ANH RESORT

Địa điểm: Khu vực Hồ Cốc, Xuyên Mộc, Bà Rịa – Vũng Tàu

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG NAM HẢI ANH
Giám đốc, Tổng Giám đốc

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

PHẠM VĂN HẬU

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	6
5.1. Mục tiêu chung.....	6
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	7
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	8
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	8
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.....	8
1.2. Điều kiện phát triển kinh tế xã hội vùng dự án.....	13
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	15
2.1. Tiềm năng du lịch Vũng Tàu thu hút nhà đầu tư lớn.....	15
2.2. Các khu du lịch nghỉ dưỡng	17
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	18
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	18
3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư	20
IV. ĐỊA ĐIỂM, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	23
4.1. Địa điểm xây dựng	23
4.2. Hình thức đầu tư.....	23
V. NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT VÀ PHÂN TÍCH CÁC YẾU TỐ ĐẦU VÀO	23
5.1. Nhu cầu sử dụng đất.....	23
5.2. Phân tích đánh giá các yếu tố đầu vào đáp ứng nhu cầu của dự án.....	24

CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	25
I. PHÂN TÍCH QUI MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	25
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ	26
2.1. Khối khách sạn	26
2.2. Khu dịch vụ nhà hàng	35
2.3. Khu Spa, Massage, Gym.....	36
2.4. Khu căn hộ nghỉ dưỡng dạng Sea bungalow	39
2.5. Khu hồ bơi.....	45
2.6. Khu thể thao	46
2.7. Khu vui chơi ngoài trời và BBQ.....	49
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	51
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	51
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	51
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	51
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	51
1.4. Các phương án xây dựng công trình	51
1.5. Các phương án kiến trúc	52
1.6. Phương án tổ chức thực hiện.....	53
1.7. Phân đoạn thực hiện và tiến độ thực hiện, hình thức quản lý	54
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	55
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	55
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	55
III. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN TỚI MÔI TRƯỜNG	56
3.1. Giai đoạn xây dựng dự án.	56
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	58
IV. CÁC BIỆN PHÁP NHẪM GIẢM THIỂU Ô NHIỄM.....	59

4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	59
4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	60
V. KẾT LUẬN	62
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	63
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	63
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	65
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	65
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	65
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	65
2.4. Phương án vay.....	66
2.5. Các thông số tài chính của dự án	66
KẾT LUẬN	69
I. KẾT LUẬN.....	69
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	69
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	70
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	70
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	74
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	80
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	86
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	87
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	88
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	91
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	94
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	97