

CÔNG TY CỔ PHẦN VIAS CAM RANH RESORT

THUYẾT MINH DỰ ÁN



KHU NGHỈ DƯỠNG SINH THÁI VIAS CAM RANH (VIAS CAM RANH ECO RESORT)

Địa điểm:

Thôn Cù Hin, xã Cam Lâm, tỉnh
Khánh Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN VIAS CAM RANH RESORT



DỰ ÁN

KHU NGHỈ DƯỠNG SINH THÁI VIAS CAM
RANH (VIAS CAM RANH ECO RESORT)

Địa điểm: Thôn Cù Hin, xã Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa

CHỦ ĐẦU TƯ
CÔNG TY CỔ PHẦN VIAS
CAM RANH RESORT
Giám đốc

NGÔ ĐỨC TRUNG

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
III. SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ	7
3.1. Đánh thức tiềm năng phát triển du lịch chăm sóc sức khỏe	7
3.2. Tiềm năng phát triển du lịch sinh thái tại xã Cam Lâm.....	10
3.3. Những định hướng về phát triển du lịch sinh thái tại Cam Lâm	11
IV. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	14
V. MỤC TIÊU XÂY DỰNG DỰ ÁN	15
5.1. Mục tiêu chung.....	15
5.2. Mục tiêu cụ thể.....	16
CHƯƠNG II. ĐỊA ĐIỂM VÀ QUY MÔ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	18
I. ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN VÀ KINH TẾ XÃ HỘI VÙNG THỰC HIỆN DỰ ÁN	18
1.1. Điều kiện tự nhiên vùng thực hiện dự án.	18
1.2. Điều kiện kinh tế - xã hội vùng thực hiện dự án.....	19
II. ĐÁNH GIÁ NHU CẦU THỊ TRƯỜNG.....	21
2.1. Tiềm năng, xu thế du lịch chăm sóc sức khỏe tại Việt Nam	21
2.2. Phát triển du lịch bền vững	23
2.3. Tiềm năng du lịch của tỉnh Khánh Hòa	23
2.4. Tổng quan tình hình du lịch Khánh Hòa.....	26
2.5. Nhu cầu du lịch xanh ngày càng cao.....	27
III. QUY MÔ CỦA DỰ ÁN	28
3.1. Các hạng mục xây dựng của dự án	28

3.2. Bảng tính chi phí phân bổ cho các hạng mục đầu tư (ĐVT: 1000 đồng)	30
IV. ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN VÀ NHU CẦU SỬ DỤNG ĐẤT, HÌNH THỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	35
4.1. Địa điểm khu đất thực hiện dự án	35
4.2. Hiện trạng sử dụng đất tại địa điểm thực hiện dự án	37
4.3. Dự kiến nhu cầu sử dụng đất của dự án	38
4.4. Cơ sở pháp lý xác định quyền sử dụng khu đất	38
4.5. Hình thức đầu tư.....	38
V. SỰ PHÙ HỢP ĐỊA ĐIỂM THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	39
5.1. Sự phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất	39
5.2. Sự phù hợp của địa điểm thực hiện dự án so với các quy định của ngành ..	39
CHƯƠNG III. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT CÔNG NGHỆ	41
I. PHÂN TÍCH QUY MÔ, DIỆN TÍCH XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	41
II. PHÂN TÍCH LỰA CHỌN PHƯƠNG ÁN KỸ THUẬT, CÔNG NGHỆ KHU DU LỊCH.....	43
2.1. Khách sạn lưu trú	43
2.2. Khu nhà hàng dịch vụ	50
2.3. Hồ bơi nước mặn.....	54
2.4. Chăm sóc sức khỏe bằng thảo dược.....	57
2.5. Khu vui chơi giải trí dưới tán rừng	65
III. KỸ THUẬT TRỒNG RỪNG	71
3.1. Kỹ thuật trồng bạch đàn, keo tai tượng.....	71
3.2. Kỹ thuật trồng cây đàn hương trắng Ấn Độ.....	78
3.3. Bảo vệ rừng	86
3.4. Trồng thảo dược dưới tán rừng	87
IV. BIỆN PHÁP PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY	92
4.1. 1. Đáp ứng điều kiện an toàn về phòng cháy đối với khu rừng.....	92

4.2. Tổ chức, quản lý lực lượng phòng cháy và chữa cháy rừng.....	93
CHƯƠNG IV. CÁC PHƯƠNG ÁN THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	94
I. PHƯƠNG ÁN GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG, TÁI ĐỊNH CƯ VÀ HỖ TRỢ XÂY DỰNG CƠ SỞ HẠ TẦNG	94
1.1. Chuẩn bị mặt bằng.....	94
1.2. Phương án tổng thể bồi thường, giải phóng mặt bằng, tái định cư:	94
1.3. Phương án hỗ trợ xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật.....	94
II. PHƯƠNG ÁN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH	94
2.1. Các phương án xây dựng công trình	94
2.2. Các phương án kiến trúc	95
III. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN.....	98
IV. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN.....	100
4.1. Thời gian hoạt động của dự án.....	100
4.2. Tiến độ thực hiện của dự án	100
V. CHIẾN LƯỢC MARKETING.....	101
5.1. Định vị sản phẩm – thị trường	101
5.2. Phát triển hệ sinh thái sản phẩm – dịch vụ đặc trưng	102
5.3. Chiến lược thị trường – tiếp cận khách hàng	103
5.4. Tối ưu hóa doanh thu đa nguồn và bền vững.....	104
CHƯƠNG V. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG MÔI TRƯỜNG	105
I. GIỚI THIỆU CHUNG.....	105
II. CÁC QUY ĐỊNH VÀ CÁC HƯỚNG DẪN VỀ MÔI TRƯỜNG.....	105
III. NHẬN DẠNG, DỰ BÁO CÁC TÁC ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN ĐỐI VỚI MÔI TRƯỜNG	107
3.1. Giai đoạn thi công xây dựng công trình.....	107
3.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng.....	108
IV. BIỆN PHÁP GIẢM THIỂU MÔI TRƯỜNG	112
4.1. Giai đoạn xây dựng dự án	112

4.2. Giai đoạn đưa dự án vào khai thác sử dụng	117
V. KẾT LUẬN	119
CHƯƠNG VI. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ – NGUỒN VỐN THỰC HIỆN VÀ HIỆU QUẢ CỦA DỰ ÁN	120
I. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ VÀ NGUỒN VỐN.	120
II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN.....	122
2.1. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của dự án.	122
2.2. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:	122
2.3. Các chi phí đầu vào của dự án:	123
2.4. Phương án vay.....	123
2.5. Các thông số tài chính của dự án	124
KẾT LUẬN	127
I. KẾT LUẬN.....	127
II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ.	127
III. CAM KẾT CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	127
PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH.....	128
Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án	128
Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.....	133
Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.	136
Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.....	146
Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.	147
Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.....	148
Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.	151
Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).	154
Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).	157