CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

HỒ SƠ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG



TRUNG TÂM DƯỠNG LÃO PHỤC HỒI PHỤC NĂNG VÀ KHU RESORT NGHỈ DƯỠNG VUI CHƠI DƯỚI TÁN RỪNG

Địa điểm:
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Tháng 03/2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN

---------- ✪ ----------

ĐỀ ÁN

TRUNG TÂM DƯỠNG LÃO PHỤC HỒI PHỤC NĂNG VÀ KHU RESORT NGHỈ DƯỠNG VUI CHƠI DƯỚI TÁN RỪNG

Địa điểm: *tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.*

MỤC LỤC

MỤC LỤC 2

CHƯƠNG I. NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA ĐƠN VỊ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG 6

I. ĐƠN XIN THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG 6

II. ĐĂNG KÝ KINH DOANH 6

III. CÁC DỰ ÁN ĐÃ THỰC HIỆN 6

IV. BỘ MÁY NHÂN LỰC 6

V. NĂNG LỰC TÀI CHÍNH 6

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH 6

CHƯƠNG II. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KINH DOANH PHÙ HỢP VỚI ĐỀ ÁN DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT 7

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ 7

1.1. Các căn cứ pháp lý 7

1.2. Sự cần thiết đầu tư 7

II. ĐỊA ĐIỂM, HIỆN TRẠNG KHU VỰC THỰC HIỆN ĐỀ ÁN 8

2.1. Vị trí 8

2.2. Diện tích 10

2.3. Hiện trạng 10

2.4. Thuận lợi, khó khăn, cơ hội 10

III. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ ÁN 11

3.1. Mục tiêu chung 11

3.2. Mục tiêu cụ thể 11

IV. CÁC LOẠI SẢN PHẨM, DỊCH VỤ 11

4.1. Công suất thiết kế và sản phẩm, dịch vụ cung cấp 11

4.2. Các loại sản phẩm, dịch vụ của đề án 12

V. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN DU LỊCH SINH THÁI, NGHĨ DƯỠNG. 37

5.1. Bố cục quy hoạch chi tiết: 37

5.2. Tổ chức quy hoạch kiến trúc: 37

VI. CÁC GIẢI PHÁP VỀ BẢO VỆ, PHÁT TRIỂN RỪNG 38

6.1. Bảo vệ và phát triển rừng: 38

6.2. Bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học: 38

6.3. Bảo vệ môi trường: 38

VII. GIẢI PHÁP VỀ PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY 38

7.1. Đáp ứng điều kiện an toàn về phòng cháy đối với khu rừng 38

7.2. Tổ chức, quản lý lực lượng phòng cháy và chữa cháy rừng 38

VIII. PHƯƠNG THỨC TỔ CHỨC DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ 38

8.1. Giải pháp về lao động 38

8.2. Giải pháp về ứng dụng khoa học kỹ thuật 39

8.3. Giải pháp về quy hoạch, đầu tư; phát triển sản phẩm du lịch quảng bá, xúc tiến du lịch. 39

8.4. Giải pháp về an ninh, an toàn và vệ sinh an toàn thực phẩm 40

IX. TỔ CHỨC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ 40

X. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA 40

10.1. Trách nhiệm của BQL rừng phòng hộ: 40

10.2. Trách nhiệm của UBND địa phương: 40

10.3. Trách nhiệm của chủ đầu tư thuê rừng kinh doanh du lịch sinh thái: 40

10.4. Trách nhiệm của du khách 40

XI. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÔNG ĐƯỢC PHÉP TỔ CHỨC TRONG KHU DU LỊCH 40

XII. QUẢN LÝ NGUỒN RÁC THẢI TỪ HOẠT ĐỘNG DU LỊCH 40

CHƯƠNG III. PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH, DỰ KIẾN NGUỒN DOANH THU VÀ GIÁ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG 41

I. PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH. 41

1.1. Nội dung tổng mức đầu tư 41

1.2. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của đề án 42

1.3. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án: 42

1.4. Các chi phí đầu vào của dự án: 42

1.5. Phương án vay. 43

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA ĐỀ ÁN. 44

2.1. Hiệu quả về kinh tế - xã hội 44

2.2. Hiệu quả về môi trường 45

III. THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG 45

3.1. Thuê môi trường rừng để kinh doanh dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ: 45

3.2. Quản lý xây dựng các công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ: 46

CHƯƠNG IV. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ TÀI SẢN SAU KHI HẾT THỜI GIAN HỢP ĐỒNG THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG 48

CHƯƠNG V. TIẾN ĐỘ VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN 49

1.1. Thời gian hoạt động của đề án 49

1.2. Tiến độ thực hiện của đề án 49

CHƯƠNG VI. CÁC ĐIỀU KIỆN CHUYÊN MÔN VỀ QUẢN LÝ RỪNG BỀN VỮNG 50

KẾT LUẬN 51

I. KẾT LUẬN. 51

II. ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ. 51

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH 52

Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án 52

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm. 52

Phụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm. 52

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm. 52

Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án. 53

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn. 54

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu. 54

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV). 54

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR). 54

CHƯƠNG I. NĂNG LỰC, KINH NGHIỆM CỦA ĐƠN VỊ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

I. ĐƠN XIN THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

Đính kèm

II. ĐĂNG KÝ KINH DOANH

III. CÁC DỰ ÁN ĐÃ THỰC HIỆN

IV. BỘ MÁY NHÂN LỰC

V. NĂNG LỰC TÀI CHÍNH

VI. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CHƯƠNG II. PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC KINH DOANH PHÙ HỢP VỚI ĐỀ ÁN DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ, SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ

1.1. Các căn cứ pháp lý

- Luật Lâm nghiệp ngày 15 tháng 11 năm 2017;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Quốc hội;
- Luật Xây dựng số 62/2020/QH11 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 06 năm 2014 của Quốc hội;
- .....

1.2. Sự cần thiết đầu tư

Thông qua phát triển du lịch sinh thái sẽ tăng nguồn thu cho các khu rừng để tái đầu tư cho công tác bảo tồn, đồng thời tạo điều kiện cho người dân, đặc biệt là trẻ em tìm hiểu, thưởng ngoạn được vẻ đẹp của thiên nhiên Việt Nam. Qua hoạt động du lịch sinh thái sẽ giáo dục tình yêu thiên nhiên, yêu động vật hoang dã, góp phần cho công tác bảo tồn rừng của Việt Nam.

được quản lý, kiểm soát chặt chẽ thì sẽ tạo tiền đề cho phát triển và sẽ không có tác động lớn đến tài nguyên rừng, đặc biệt sinh cảnh hệ động, thực vật.

hiện hài hòa các chức năng của các Khu bảo tồn, Rừng phòng hộ là điều kiện quan trọng để hướng tới sự phát triển bền vững.

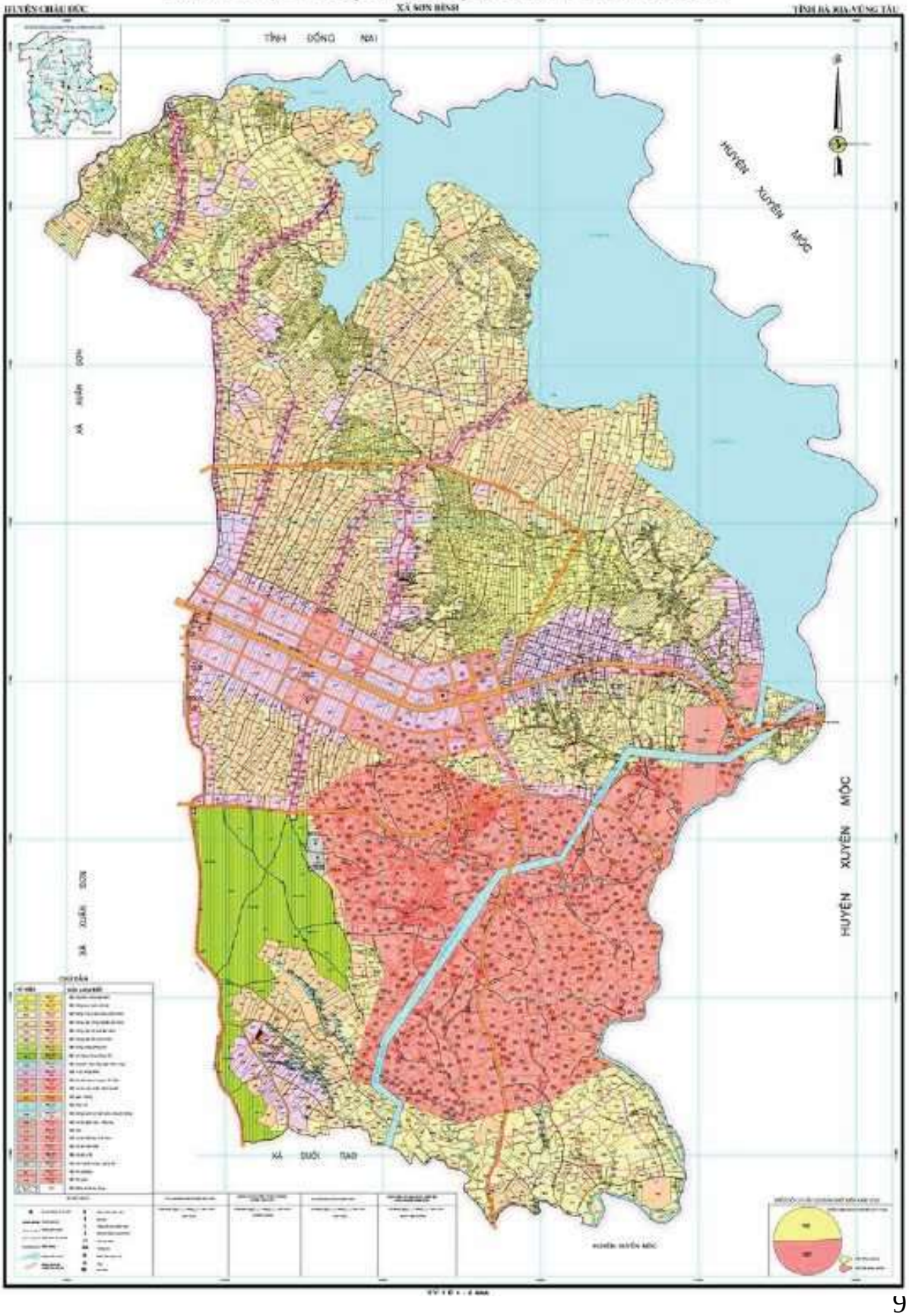
Vì vậy, chúng tôi đã lên kế hoạch thuê môi trường rừng để thực hiện dự án ***"Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng"*** tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhằm phát huy được tiềm năng thế mạnh của mình, phù hợp với Đề án du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu giai đoạn từ nay đến năm 2030, góp phần nâng cao thu nhập của cả đơn vị thuê môi trường rừng và chủ rừng, đa dạng loại hình du lịch và góp phần phát triển du lịch tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đặc biệt, đảm bảo quản lý và bảo vệ rừng bền vững.

II. ĐỊA ĐIỂM, HIỆN TRẠNG KHU VỰC THỰC HIỆN ĐỀ ÁN

2.1. Vị trí

- Vị trí, địa điểm: tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT ĐẾN NĂM 2020



Bản đồ quy hoạch sử dụng đất xã Sơn Bình

Vị trí địa lý của xã Sơn Bình như sau:

+ Phía đông giáp huyện Xuyên Mộc;

+ Phía tây giáp các xã Xuân Sơn và Quảng Thành;

+ Phía nam giáp xã Suối Rao;

+ Phía bắc giáp tỉnh Đồng Nai.

Vị trí thực hiện dự án thuộc xã Sơn Bình

Bảng thống kê tọa độ các điểm ranh giới khu đất

(Đính kèm theo bản vẽ)

2.2. Diện tích

Tổng diện tích đất thực hiện đề án: 134,0 ha. Trong đó:

+ Diện tích đất trống: 3,4201 ha

+ Diện tích rừng: 130,5799 ha

2.3. Hiện trạng

Rừng cây có nhiều nhánh cao thấp và bụi rậm.

2.4. Thuận lợi, khó khăn, cơ hội

2.4.1. Thuận lợi

- Vị trí thuận lợi cho các hoạt động du lịch do gần với các điểm du lịch lân cận. Đây là điều kiện quan trọng cho việc phát triển các hoạt động du lịch để liên kết hình thành các tuyến du lịch cho khách nhiều trải nghiệm và có sức hút lớn đối với du khách.

2.4.2. Khó khăn

- Việc đầu tư cho du lịch mới chỉ ở mức độ sơ khai, thí điểm nên chưa tạo được một nền móng tốt cho việc phát triển du lịch ở địa phương.

2.4.3. Cơ hội

- Khu vực tản rừng Sơn bình thuộc huyện Châu đức, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được thừa hưởng nhiều lợi thế phát triển du lịch, dịch vụ.

III. MỤC TIÊU CỦA ĐỀ ÁN

3.1. Mục tiêu chung

- Đề án là nền tảng, giúp định hướng và xây dựng rừng phòng hộ tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trở thành một trong những điểm du lịch hấp dẫn, chuyên nghiệp, sản phẩm du lịch đa dạng, mang đậm bản sắc độc đáo riêng của đất và con người nơi đây.

3.2. Mục tiêu cụ thể

- Tạo điều kiện để người dân địa phương tham gia các loại hình du lịch, thông qua đó nâng cao thu nhập, cải thiện đời sống vật chất và văn hóa tinh thần; nâng cao ý thức bảo vệ môi trường, bảo vệ tính đa dạng sinh học, hệ sinh thái, cũng như bảo tồn các loài động thực vật quy hiếm trong khu vực.

……..

IV. CÁC LOẠI SẢN PHẨM, DỊCH VỤ

4.1. Công suất thiết kế và sản phẩm, dịch vụ cung cấp

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

Trồng nấm linh chi	*450.000,0*	*kg/năm*
Cho thuê nhà nghỉ dưỡng nguyên căn (biệt thự, gia đình)	*29.930,0*	*lượt thuê/năm*
Dịch vụ dưỡng lão trọn gói	*150,0*	*khách/năm*
Dịch vụ lưu trú bungalow, nhà gỗ, nhà ở thương mại, nhà ở xã hội	*154.030,0*	*lượt khách/năm*
Dịch vụ lưu trú lều trại	*61.612,0*	*lượt khách/năm*
Dịch vụ nhà hàng ăn uống	*365.000,0*	*lượt khách/năm*
Dịch vụ đồ uống (cà phê, giải khát)	*182.500,0*	*lượt khách/năm*
Dịch vụ spa, chăm sóc sức khỏe	*91.250,0*	*lượt khách/năm*
Dịch vụ thể thao	*127.750,0*	*lượt khách/năm*

Dịch vụ vui chơi giải trí	*219.000,0*	*lượt khách/năm*
Dịch vụ mua sắm	*146.000,0*	*lượt khách/năm*

4.2. Các loại sản phẩm, dịch vụ của đề án

Các loại sản phẩm du lịch sẽ hình thành dưới tán rừng trong đề án: Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng. Cụ thể như sau:

4.2.1. Khu nhà dựng tạm, nhà lắp ghép

Tại đề án này chúng tôi sử dụng nhà lắp ghép để xây dựng các công trình của đề án. Nhà lắp ghép được lắp ghép sẵn ở trong nhà máy rồi di chuyển, thi công ở khu du lịch nên không gây tác động đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng, đồng thời tiết kiệm được thời gian, chi phí nhân công và vật liệu.

.



Vật liệu sử dụng cho nhà lắp ghép

a) Nhà quản lý – điều hành



.



b) Nhà lưu trú, nghỉ dưỡng



Kiến trúc xây dựng đa dạng từ nhà bungalow tới biệt thự nghỉ dưỡng. Các nhà nghỉ này được bố trí rãi rác trên mặt đất thật gần gũi với môi trường sinh thái tự nhiên.

.



Nhà lưu trú bungalow



Nhà lưu trú bungalow





Nhà ở thương mại, xã hội dạng nhà sàn





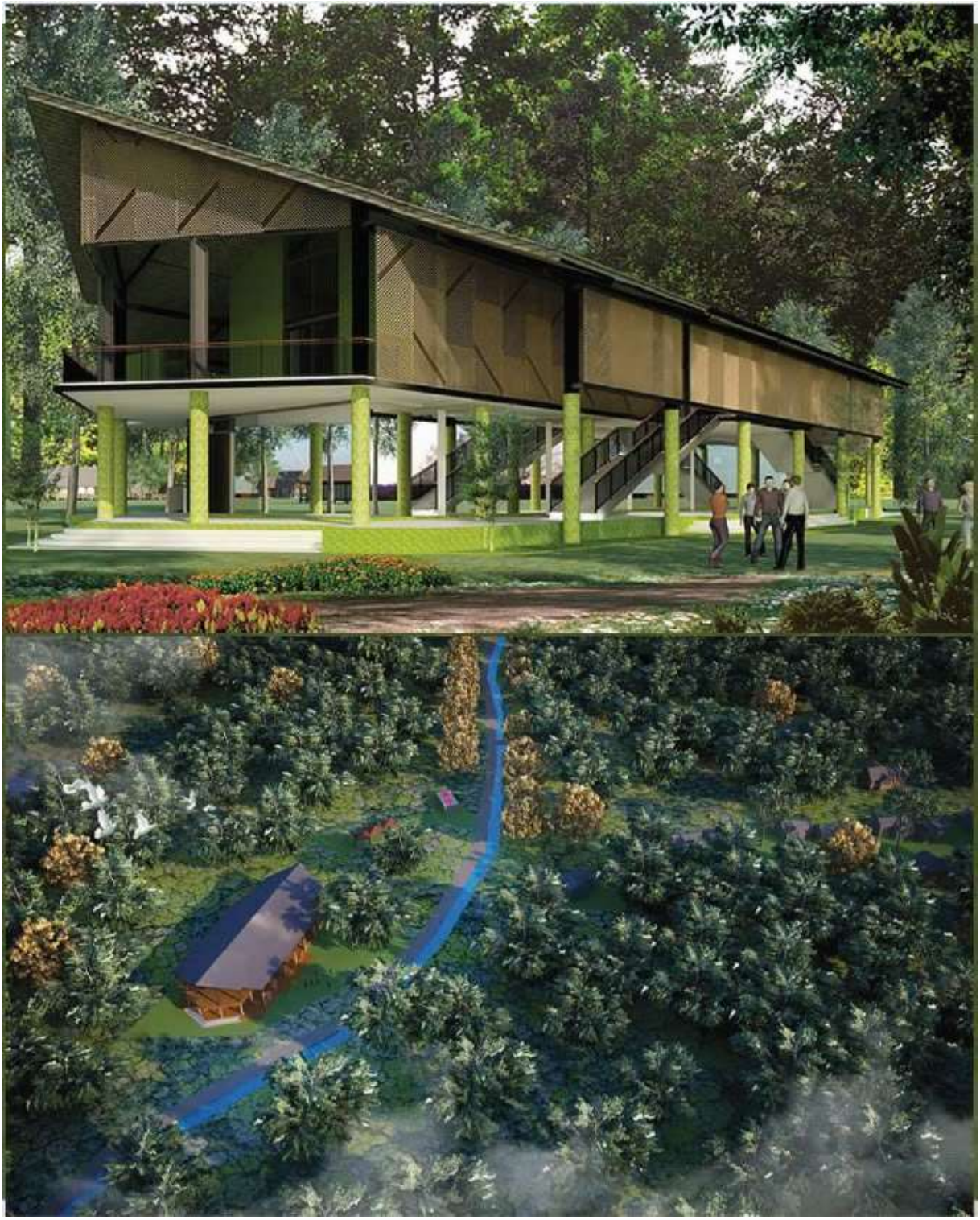
Biệt thự nghỉ dưỡng có hồ bơi



Biệt thự nghỉ dưỡng có hồ bơi

c) Nhà sinh hoạt cộng đồng





d) Nhà dưỡng lão

.

Đảm bảo hiệu quả trong vận hành: Giảm thiểu khoảng cách đi lại cần thiết giữa các không gian thường hay được sử dụng để nhân viên có thể làm việc một cách hiệu quả nhất. Có thể sử dụng các biện pháp giám sát bằng camera để giảm bớt số lượng nhân viên túc trực.

.



.

e) Khu dịch vụ ăn uống



Nhà hàng trên cây (cà phê, giải khát)



Nhà hàng ẩm thực Việt

.



.

f) Khu chăm sóc sức khỏe bằng thảo dược

.





Massage trị liệu bằng thảo dược là một phương pháp trị liệu tự nhiên và đang ngày càng được ưa chuộng tại các spa và trung tâm trị liệu trên toàn thế giới.

.



.



.

– Giảm Stress: có thể giải tỏa căng thẳng bằng cách đắm mình trong tiếng nhạc du dương và làn nước mát với tinh dầu thoang thoảng, dễ chịu.

.

4.2.2. Khu vực cắm trại và vui chơi giải trí dưới tán rừng:

.

a) Cắm trại



.



b) Khu vui chơi

Đề án cũng lắp đặt các công trình vui chơi giải trí, thân thiện với môi trường

.



Tổ chức các buổi team building cùng công ty.





Hoạt động thể thao

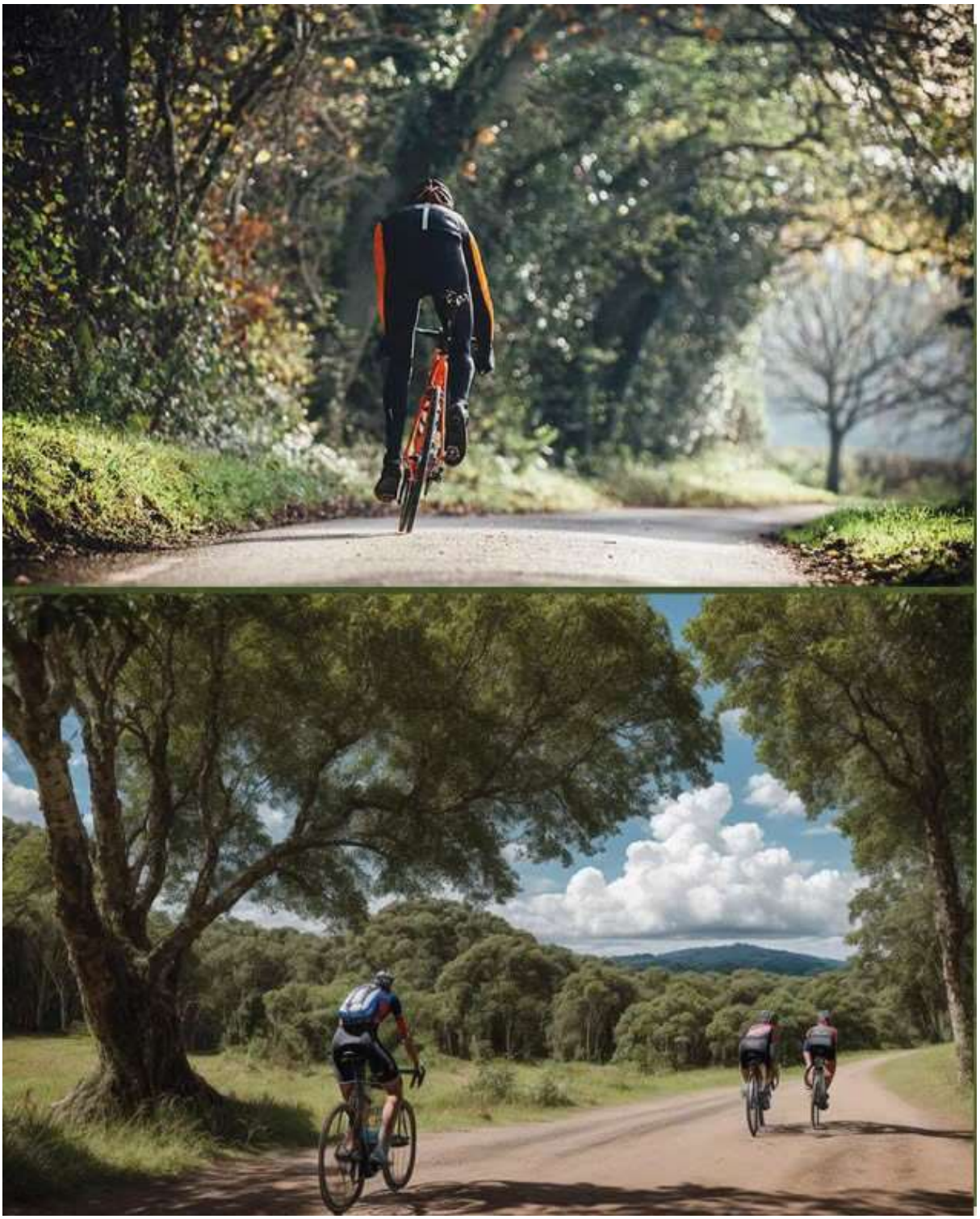


Sân thể thao





Bên cạnh đó, du khách còn được tham quan trải nghiệm trong rừng.



Đạp xe trong rừng

Treckking đi bộ dưới tán rừng

Tham quan khu vườn sinh vật cảnh





Công viên



Vườn sinh vật cảnh

4.2.3. Cầu, đường bộ





Đường đi khu sinh thái được lắp ghép bằng các tấm gỗ tre, nứa,… dễ dàng tháo dỡ, không ảnh hưởng đến địa hình khu đất.

4.2.4. Trồng nấm linh chi dưới tán rừng



Lưu ý: Chỉ lắc nhẹ tay, không nên giật mạnh nấm đứt lìa gốc hay dùng dao cắt ngang nấm vì lúc này gốc nấm vẫn chưa ra hết, còn sót lại, sẽ phải tốn thêm công sức để vệ sinh gốc nấm còn sót lại ở dưới phôi cho sạch để ra đợt nấm mới tốt hơn, nếu không sẽ dễ sinh bệnh cho nấm.



V. PHƯƠNG ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG, TỔ CHỨC KHÔNG GIAN DU LỊCH SINH THÁI, NGHĨ DƯỠNG.

5.1. Bố cục quy hoạch chi tiết:

5.1.1. Nguyên tắc tổ chức quy hoạch:

Ngoài ra, tổ chức quy hoạch cần phải:

- Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, nối kết với mạng lưới hạ tầng kỹ thuật chung khu vực.

- Đảm bảo yêu cầu các dịch vụ kỹ thuật công trình như chỗ đậu xe, phòng cháy chữa cháy, môi sinh, môi trường…

- Kiến trúc và mặt đứng công trình có bố cục và màu sắc phù hợp toàn khu, nhằm đảm bảo yêu cầu mỹ quan.

5.1.2. Các nguyên tắc:

Việc xây dựng các công trình phục vụ cho hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí bảo đảm các nguyên tắc sau đây:

, nghỉ dưỡng, giải trí; chịu sự hướng dẫn, kiểm tra, giám sát của chủ rừng.

5.1.3. Nguyên tắc tổ chức du lịch sinh thái

5.2. Tổ chức quy hoạch kiến trúc:

Tổng diện tích đất thực hiện đề án: 134,0 ha. Trong đó:

+ Diện tích khu du lịch: 12,0 ha

+ Diện tích rừng: 122,0 ha

+ Diện tích xây dựng: 4,77 ha

Bảng cơ cấu sử dụng đất

VI. CÁC GIẢI PHÁP VỀ BẢO VỆ, PHÁT TRIỂN RỪNG

6.1. Bảo vệ và phát triển rừng:

6.2. Bảo tồn thiên nhiên, đa dạng sinh học:

- Đề án Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng Hoàn Long bảo đảm không làm ảnh hưởng đến bảo tồn hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan môi trường và các chức năng khác của khu rừng.

6.3. Bảo vệ môi trường:

VII. GIẢI PHÁP VỀ PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY

7.1. Đáp ứng điều kiện an toàn về phòng cháy đối với khu rừng

e) Lập hồ sơ quản lý, theo dõi hoạt động phòng cháy và chữa cháy rừng theo quy định của pháp luật về phòng cháy và chữa cháy.

f) thường xuyên kiểm tra, dọn sạch vật liệu cháy.

g) Khi đốt nương, rẫy, đồng ruộng, đốt thực bì để chuẩn bị đất trồng rừng và làm giảm vật liệu cháy trong rừng, người sử dụng lửa phải thực hiện:

7.2. Tổ chức, quản lý lực lượng phòng cháy và chữa cháy rừng

VIII. PHƯƠNG THỨC TỔ CHỨC DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ

8.1. Giải pháp về lao động

Bảng tổng hợp Phương án nhân sự dự kiến (ĐVT: 1000 đồng)

TT	Chức danh	Số lượng	Mức thu nhập bình quân/tháng	Tổng lương năm	Bảo hiểm 21,5%	Tổng/năm
1	Giám đốc	1	35.000	420.000	90.300	510.300
2	Ban quản lý, điều hành	2	20.000	480.000	103.200	583.200
3	Công nhân viên văn phòng, kỹ thuật	10	10.000	1.200.000	258.000	1.458.000

4	Bác sĩ, điều dưỡng, nhân viên y tế	18	15.000	3.240.000	696.600	3.936.600
5	Công nhân phục vụ, kinh doanh khu du lịch	150	8.000	14.400.000	3.096.000	17.496.000
6	Bảo vệ	14	7.000	1.176.000	252.840	1.428.840
	Cộng	**195**	**1.743.000**	**20.916.000**	**4.496.940**	**25.412.940**

- Số lượng lao động trong nước: 195 lao động

- Số lượng lao động là người nước ngoài: 0 lao động.

8.2. Giải pháp về ứng dụng khoa học kỹ thuật

- Sử dụng các công nghệ 4.0 và các sản phẩm ứng dụng điện tử trên điện thoại thông minh để hướng dẫn du lịch, quảng bá các sản phẩm và dịch vụ du lịch. Ứng dụng các tiện ích thông minh nhằm hướng dẫn về các giá trị tự nhiên, các giá trị đa dạng sinh học để khách có nhiều trải nghiệm tốt, hiểu được các giá trị của địa phương.

8.3. Giải pháp về quy hoạch, đầu tư; phát triển sản phẩm du lịch quảng bá, xúc tiến du lịch.

- Xây dựng các Chương trình xúc tiến, quảng bá du lịch hàng năm theo chuyên đề; xây dựng thư viện ảnh, thư viện video, các ấn phẩm quảng bá trên trang website chuyên đề về du lịch cộng đồng, qua mạng Facebook, Zalo. Trình bày bằng nhiều ngôn ngữ và hình ảnh để khách hàng dễ dàng truy cập, nắm bắt thông tin, liên kết với nhau và với các trang Web nổi tiếng để du khách nước ngoài dễ dàng tìm kiếm, quảng bá qua các lễ hội, sự kiện.

8.4. Giải pháp về an ninh, an toàn và vệ sinh an toàn thực phẩm

IX. TỔ CHỨC GIÁM SÁT HOẠT ĐỘNG DU LỊCH SINH THÁI, NGHỈ DƯỠNG, GIẢI TRÍ

X. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA

10.1. Trách nhiệm của BQL rừng phòng hộ:

10.2. Trách nhiệm của UBND địa phương:

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện quản lý nhân sự, khách đi, đến và đảm bảo an ninh trật tự của địa phương.

10.3. Trách nhiệm của chủ đầu tư thuê rừng kinh doanh du lịch sinh thái:

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về bảo vệ rừng, bảo vệ đa dạng sinh học khu vực; có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn rừng trong khu vực được thuê; chịu sự giám sát, và chấp hành nội quy của BQL rừng phòng hộ.

10.4. Trách nhiệm của du khách

- Tham quan, vui chơi… tại những khu vực được quy định theo chỉ dẫn của tổ chức cho thuê.

- Chấp hành các nội quy, quy chế của khu du lịch.

XI. CÁC HOẠT ĐỘNG KHÔNG ĐƯỢC PHÉP TỔ CHỨC TRONG KHU DU LỊCH

- Sử dụng các phương tiện gây tiếng ồn, gây ô nhiễm môi trường để phục vụ du lịch sinh thái.

- Các hành vi khác gây tác động xấu đến các công trình du lịch sinh thái và công trình bảo vệ rừng.

XII. QUẢN LÝ NGUỒN RÁC THẢI TỪ HOẠT ĐỘNG DU LỊCH

- Các chất thải rắn, các hóa chất (nếu có), các phế phẩm thải của xưởng nén bùn, xử lý bùn khoáng… phải được thu gom, xử lý tại nơi quy định như xây dựng hệ thống thu gom, xử lý rác thải, nước thải trước khi thải ra môi trường.

CHƯƠNG III. PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH, DỰ KIẾN NGUỒN DOANH THU VÀ GIÁ THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

I. PHƯƠNG ÁN TÀI CHÍNH.

1.1. Nội dung tổng mức đầu tư

Tổng mức đầu tư xây dựng công trình được lập dựa theo quyết định về Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình của Bộ Xây dựng; giá thiết bị dựa trên cơ sở tham khảo các bản chào giá của các nhà cung cấp vật tư thiết bị.

Mục đích của tổng mức đầu tư là tính toán toàn bộ chi phí đầu tư xây dựng đề án ***"TRUNG TÂM DƯỠNG LÃO PHỤC HỒI PHỤC NĂNG VÀ KHU RESORT NGHỈ DƯỠNG VUI CHƠI DƯỚI TÁN RỪNG"*** làm cơ sở để lập kế hoạch và quản lý vốn đầu tư, xác định hiệu quả đầu tư của đề án.

Tổng mức đầu tư bao gồm: Chi phí xây dựng và lắp đặt, Chi phí vật tư thiết bị; Chi phí tư vấn, Chi phí quản lý đề án & chi phí khác, dự phòng phí.

Chi phí xây dựng và lắp đặt

Chi phí xây dựng các công trình, hạng mục công trình; Chi phí xây dựng công trình tạm, công trình phụ trợ phục vụ thi công; chi phí nhà tạm tại hiện trường để ở và điều hành thi công.

Chi phí thiết bị

Chi phí quản lý đề án

Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: bao gồm

- Chi phí tư vấn quản lý đề án;

Chi phí khác

Chi phí khác bao gồm các chi phí cần thiết không thuộc chi phí xây dựng; chi phí thiết bị; chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí quản lý đề án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng nói trên:

- Chi phí thẩm tra tổng mức đầu tư; Chi phí bảo hiểm công trình;

- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán vốn đầu tư;
- Chi phí vốn lưu động ban đầu đối với các đề án đầu tư xây dựng nhằm mục đích kinh doanh, lãi vay trong thời gian xây dựng; chi phí cho quá trình tiền chạy thử và chạy thử.

Dự phòng phí

1.2. Nguồn vốn dự kiến đầu tư của đề án.

Trong đó:

+ Vốn tự có (15%) : 153.932.489.000 đồng.
+ Vốn vay - huy động (85%) : 872.284.102.000 đồng.

Bảng tính sơ bộ tổng mức đầu tư của đề án

ĐVT: 1000 đồng

1.3. Dự kiến nguồn doanh thu và công suất thiết kế của dự án:

Nội dung chi tiết được trình bày ở Phần phụ lục dự án kèm theo.

1.4. Các chi phí đầu vào của dự án:

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
1	Chi phí marketing, bán hàng	2,0%	Doanh thu
2	Chi phí khấu hao TSCĐ	""	Khấu hao

	Chi phí đầu vào của dự án	%	Khoản mục
3	Chi phí bảo trì thiết bị	3,0%	Tổng mức đầu tư thiết bị
4	Chi phí trồng nấm linh chi	55,6%	Doanh thu
5	Chi phí nguyên vật liệu khu du lịch	35,0%	Doanh thu
6	Chi phí quản lý vận hành	5,0%	Doanh thu
7	Chi phí lãi vay	""	Kế hoạch trả nợ
8	Chi phí lương	""	Bảng lương
9	Chi phí thuê môi trường rừng	1,5%	Doanh thu

	Chế độ thuế	%
1	Thuế TNDN	20

1.5. Phương án vay.

- Số tiền : **872.284.102.000 đồng**.
- Thời hạn : 10 năm (120 tháng).
- Ân hạn : 1 năm.
- Lãi suất, phí : Tạm tính lãi suất 10%/năm (tùy từng thời điểm theo lãi suất ngân hàng).
- Tài sản bảo đảm tín dụng: thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay.

	Lãi vay, hình thức trả nợ gốc		
1	Thời hạn trả nợ vay	**10**	năm
2	Lãi suất vay cố định	**10%**	/năm
3	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính)	**15%**	/năm
4	Chi phí sử dụng vốn bình quân WACC	**9,05%**	/năm
5	Hình thức trả nợ	1	
(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 85%; tỷ trọng vốn chủ sở hữu là 15%; lãi suất vay dài hạn 10%/năm; chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (tạm tính) là 15%/năm.

II. HIỆU QUẢ VỀ MẶT KINH TẾ VÀ XÃ HỘI CỦA ĐỀ ÁN.

2.1. Hiệu quả về kinh tế - xã hội

2.1.1. Kế hoạch hoàn trả vốn vay.

, trung bình khoảng trên 207% trả được nợ.

2.1.2. 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.

Theo phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn của dự án (phần phụ lục) thì chỉ số hoàn vốn của dự án là 7,18 lần, chứng tỏ rằng cứ 1 đồng vốn bỏ ra sẽ được đảm bảo bằng 7,18 đồng 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 7 đã thu hồi được vốn và có dư, do đó cần xác định số tháng của năm thứ 6 để xác định được thời gian hoàn vốn chính xác.

Số tháng = Số vốn đầu tư còn phải thu hồi/thu nhập bình quân năm có dư.

Như vậy thời gian hoàn vốn giản đơn của dự án là **6 năm 9 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

Thời gian hoàn vốn có chiết khấu (Tp) (hệ số chiết khấu 9.05%).

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

Theo bảng phân tích cho thấy đến năm thứ 10 đã hoàn được vốn và có dư. Do đó ta cần xác định số tháng cần thiết của năm thứ 9.

Như vậy thời gian hoàn vốn có chiết khấu của dự án là **9 năm 9 tháng** kể từ ngày hoạt động.

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

Theo bảng phụ lục tính toán **NPV = 1.067.603.608.000 đồng**. Như vậy chỉ trong vòng 30 năm của thời kỳ phân tích dự án, thu nhập đạt được sau khi trừ giá

trị đầu tư qui về hiện giá thuần **1.067.603.608.000 đồng > 0** chứng tỏ dự án có hiệu quả cao.

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

Tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR) là tỷ suất chiết khấu mà tại đó hiện giá ròng NPV bằng 0. Hay nói cách khác, IRR là suất chiết khấu mà khi dùng nó để quy đổi dòng tiền tệ thì giá trị hiện tại của dòng thu nhập cân bằng với giá trị hiện tại của chi phí.

0rong đó:

Theo phân tích được thể hiện trong bảng phân tích của phụ lục tính toán cho thấy **IRR = 16,87% > 9,05%** như vậy đây là chỉ số lý tưởng, chứng tỏ dự án có khả năng sinh lời.

2.2. Hiệu quả về môi trường

Du lịch sinh thái là loại hình du lịch dựa vào thiên nhiên và văn hoá bản địa gắn với giáo dục và diễn giải về môi trường. Do đó, khi tham gia vào hoạt động DLST sẽ hiểu, trân trọng hơn các giá trị của thiên nhiên, đa dạng sinh học. Các hoạt động du lịch sinh thái không chỉ có hiệu quả về mặt kinh tế mà còn có tác dụng giáo dục năng cao nhận thức và trách nhiệm của cộng đồng đối với môi trường, đa dạng sinh học.

Đối với quy hoạch của dự án thì tỷ lệ diện tích đất có tác động là 12 ha, trong đó mật độ xây dựng chỉ chiếm 3,56% (4,77 ha) là tương đối phù hợp và không phá vỡ cảnh quan môi trường.

III. THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

3.1. Thuê môi trường rừng để kinh doanh dịch vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ:

đúng hợp đồng và có nhu cầu thì chủ rừng xem xét tiếp tục kéo dài thời gian cho thuê;

- Trước khi ký hợp đồng cho thuê môi trường rừng, chủ rừng phải điều tra thống kê tài nguyên rừng trên diện tích cho thuê để làm căn cứ cho thuê và giám sát, đánh giá việc thực hiện hợp đồng.

3.2. Quản lý xây dựng các công trình phục vụ du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí trong rừng phòng hộ:

3.2.1. Mục đích sử dụng:

Để kinh doanh Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng Hoàn Long.

3.2.2. Thời gian thuê môi trường rừng là:

30 năm (Ba mươi năm), kể từ ngày kí hợp đồng thuê môi trường rừng, định kỳ 5 năm đánh giá việc thực hiện hợp đồng một lần. Hết thời gian cho thuê nếu Bên B thực hiện đúng hợp đồng và có nhu cầu thì Bên A xem xét tiếp tục kéo dài thời gian cho thuê, nhưng thời gian cho thuê kéo dài không quá 20 năm.

3.2.3. Nguyên tắc thuê môi trường rừng:

- Xây dựng các công trình bảo đảm không phá vỡ cảnh quan môi trường, không chặt phá cây rừng đã được kiểm kê; các công trình xây dựng phải dựa vào thiên nhiên, hài hòa với cảnh quan môi trường.

trường...; các trường hợp vi phạm phải được xử lý nghiêm theo quy định pháp luật.

- Việc trồng bổ sung các loài cây cảnh quan, cây dược liệu phải căn cứ đặc điểm sinh vật học, hướng dẫn kỹ thuật trồng rừng đối với từng loài cây cụ thể để xác định diện tích đất sử dụng. Chỉ được phép trồng bổ sung các loài cây có nguồn gốc xuất xứ rõ ràng, được sự chấp thuận của cơ quan chức năng.

3.2.4. Nguyên tắc tổ chức du lịch sinh thái:

- Không gây ảnh hưởng tiêu cực đến bảo tồn diện tích rừng, cảnh quan, môi trường, đời sống tự nhiên của cộng đồng dân cư ở địa phương. Thực hiện đúng quy định pháp luật về bảo vệ phát triển rừng; bảo vệ môi trường và quy chế quản lý khu rừng.

- Không gây ảnh hưởng tiêu cực đến các hệ sinh thái tự nhiên, đa dạng sinh học, cảnh quan, môi trường, đời sống tự nhiên của các loài động vật, thực vật

hoang dã cũng như bản sắc văn hóa của cộng đồng dân cư địa phương. Hoạt động du lịch sinh thái phải dựa vào thiên nhiên, thúc đẩy các hoạt động bảo vệ rừng, thu hút cộng đồng địa phương tham gia vào hoạt động du lịch, kết hợp giữa bảo vệ, phát triển rừng với tôn tạo các giá trị văn hoá bản địa để tạo ra khu du lịch độc đáo hấp dẫn du khách.

3.2.5. Giá cả và phương thức thanh toán

1. Giá tiền thuê môi trường rừng tối thiểu là 1,5% trên tổng doanh thu hàng năm của hoạt động kinh doanh du lịch sinh thái, giải trí trong khu vực cho thuê môi trường rừng. Thời gian thuê không quá 30 năm, định kỳ 5 năm đánh giá việc thực hiện hợp đồng 1 lần.

2. Tiền thuê môi trường rừng được tính kể từ khi hoạt động kinh doanh du lịch sinh thái trong khu vực cho thuê môi trường rừng có phát sinh doanh thu.

3. Phương thức và thời hạn nộp tiền thuê môi trường rừng: Chuyển khoản sau khi có báo cáo quyết toán thuế hàng năm được Cơ quan thuế xác nhận.

4. Nơi nộp tiền thuê môi trường rừng: Ban Quản lý Rừng phòng hộ tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

5. Đồng tiền thanh toán: Việt Nam đồng

6. Ngoài tiền thuê môi trường rừng, Bên thuê môi trường rừng khi thực hiện các hoạt động nêu tại điều 1 còn phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo các quy định của Nhà nước.

CHƯƠNG IV. PHƯƠNG ÁN XỬ LÝ TÀI SẢN SAU KHI HẾT THỜI GIAN HỢP ĐỒNG THUÊ MÔI TRƯỜNG RỪNG

Đơn vị thuê môi trường rừng có trách nhiệm tháo dỡ các công trình đã xây dựng hoàn trả lại hiện trạng môi trường rừng như ban đầu.

Các tài sản cố định sau khi hết thời gian thuê môi trường rừng mà vẫn còn sử dụng được sẽ được đem đi thanh lý.

+ Thứ ba, trọng lượng của các tấm Panel khá nhẹ. Vì vậy, quá trình vận chuyển diễn ra dễ dàng và nhanh chóng.

+ Thứ tư, sau khi tháo dỡ, các tấm Panel không bị biến dạng, vẫn giữ nguyên hình dạng và đạt hiệu quả chất lượng. Chính vì vậy có thể di dời và lắp đặt lại như ban đầu hoặc thanh lý và tái sử dụng trong các công trình lắp ghép khác

Quy trình thi công tháo dỡ và di dời nhà lắp ghép

+ Bước 1: Khảo sát cấu trúc, chất lượng công trình.

+ Bước 2: Thực hiện tháo dỡ hệ thống điện, nước.

+ Bước 3: Dùng dao hoặc kéo rạch và bóc tách các lớp keo silicon

+ Bước 4: Dùng khoan, rút ốc, vít, river ra khỏi các thanh phụ kiện

+ Bước 5: Tiếp tục tháo phụ kiện V, L nhôm, các thanh bo góc

+ Bước 6: Lần lượt tháo các tấm Panel ở vị trí trần và vách

+ Bước 7: Tháo dỡ khung chịu lực

CHƯƠNG V. TIẾN ĐỘ VÀ THỜI GIAN THỰC HIỆN

1.1. Thời gian hoạt động của đề án

Thời gian hoạt động đề án: Bằng thời gian thuê môi trường rừng (30 năm), định kỳ 5 năm đánh giá việc thực hiện hợp đồng (thuê môi trường rừng) 1 lần, và thời hạn này có thể được kéo dài thêm một khoảng thời gian nhất định (không quá 20 năm) nếu được sự xem xét, phê duyệt của các cơ quan có thẩm quyền.

1.2. Tiến độ thực hiện của đề án

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của đề án đầu tư: bắt đầu có doanh thu từ hoạt động du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng.

CHƯƠNG VI. CÁC ĐIỀU KIỆN CHUYÊN MÔN VỀ QUẢN LÝ RỪNG BỀN VỮNG

Giải pháp để không tạo ra xung đột về lợi ích với hộ gia đình, cá nhân, tổ chức nhận khoán bảo vệ rừng trên diện tích xin thuê môi trường rừng:

KẾT LUẬN

.....

I. KẾT LUẬN.

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

+ Các chỉ tiêu tài chính của đề án cho thấy đề án có hiệu quả về mặt kinh tế.
+ Hàng năm đóng góp vào ngân sách địa phương trung bình khoảng **30,7 tỷ đồng** thông qua nguồn thuế thu nhập từ hoạt động của đề án.
+ Hàng năm giải quyết việc làm cho nhiều 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 đề án, rất mong các cơ quan, ban ngành xem xét và hỗ trợ chúng tôi để chúng tôi có thể triển khai thực hiện các bước của dự án ***"TRUNG TÂM DƯỠNG LÃO PHỤC HỒI PHỤC NĂNG VÀ KHU RESORT NGHỈ DƯỠNG VUI CHƠI DƯỚI TÁN RỪNG"*** tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo đúng tiến độ và quy định, sớm đưa dự án đi vào hoạt động.

PHỤ LỤC: CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH

.....

ĐVT: 1000 VNĐ

Phụ lục 1: Tổng mức, cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án

Phụ lục 2: Bảng tính khấu hao hàng năm.

Pụ lục 3: Bảng tính doanh thu và dòng tiền hàng năm.

Phụ lục 4: Bảng Kế hoạch trả nợ hàng năm.

Phụ lục 5: Bảng mức trả nợ hàng năm theo dự án.

TT	Khoản mục trả nợ	Mức trả nợ hàng năm theo dự án				
		6	**7**	**8**	**9**	**10**
	Số tiền dự án dùng trả nợ	212.356.837	222.488.662	232.644.268	242.823.895	249.274.637
I	Dư nợ đầu kỳ	484.602.279	387.681.823	290.761.367	193.840.912	96.920.456
1	*Lợi nhuận dùng trả nợ*	145.825.855	155.957.680	166.113.286	176.292.913	201.509.376
2	*Giá vốn dùng trả nợ*	66.530.982	66.530.982	66.530.982	66.530.982	47.765.261
II	Dư nợ cuối kỳ	387.681.823	290.761.367	193.840.912	96.920.456	(0)
III	Khả năng trả nợ (%)	219,1%	229,6%	240,0%	250,5%	257,2%

Khả năng trả nợ trung bình	**207%**

Phụ lục 6: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn giản đơn.

Phụ lục 7: Bảng Phân tích khả năng hoàn vốn có chiết khấu.

Phụ lục 8: Bảng Tính toán phân tích hiện giá thuần (NPV).

Phụ lục 9: Bảng Phân tích theo tỷ suất hoàn vốn nội bộ (IRR).

IRR=	**16,87%**	>	**9,05%**	**Chứng tỏ dự án có hiệu quả.**