

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, NGHỈ 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

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633

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

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633

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.

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633

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

2.1. Vị trí

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

ĐƠN VI LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



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 tán 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 quý 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:

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

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633

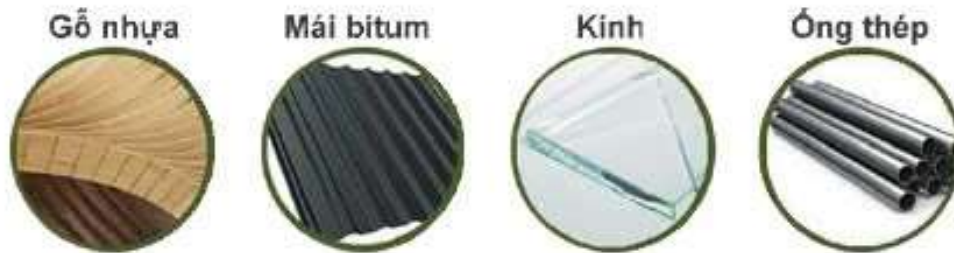
<i>Dịch vụ vui chơi giải trí</i>	<i>219.000,0 lượt khách/năm</i>
<i>Dịch vụ mua sắm</i>	<i>146.000,0 lượt khách/năm</i>

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

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



b) Nhà lưu trú, nghỉ dưỡng

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



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

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



Nhà lưu trú bungalow



Nhà lưu trú bungalow



Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



Nhà ở thương mại, xã hội dạng nhà sàn



Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



Biệt thự nghỉ dưỡng có hồ bơi

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



Biệt thự nghỉ dưỡng có hồ bơi

c) Nhà sinh hoạt cộng đồng

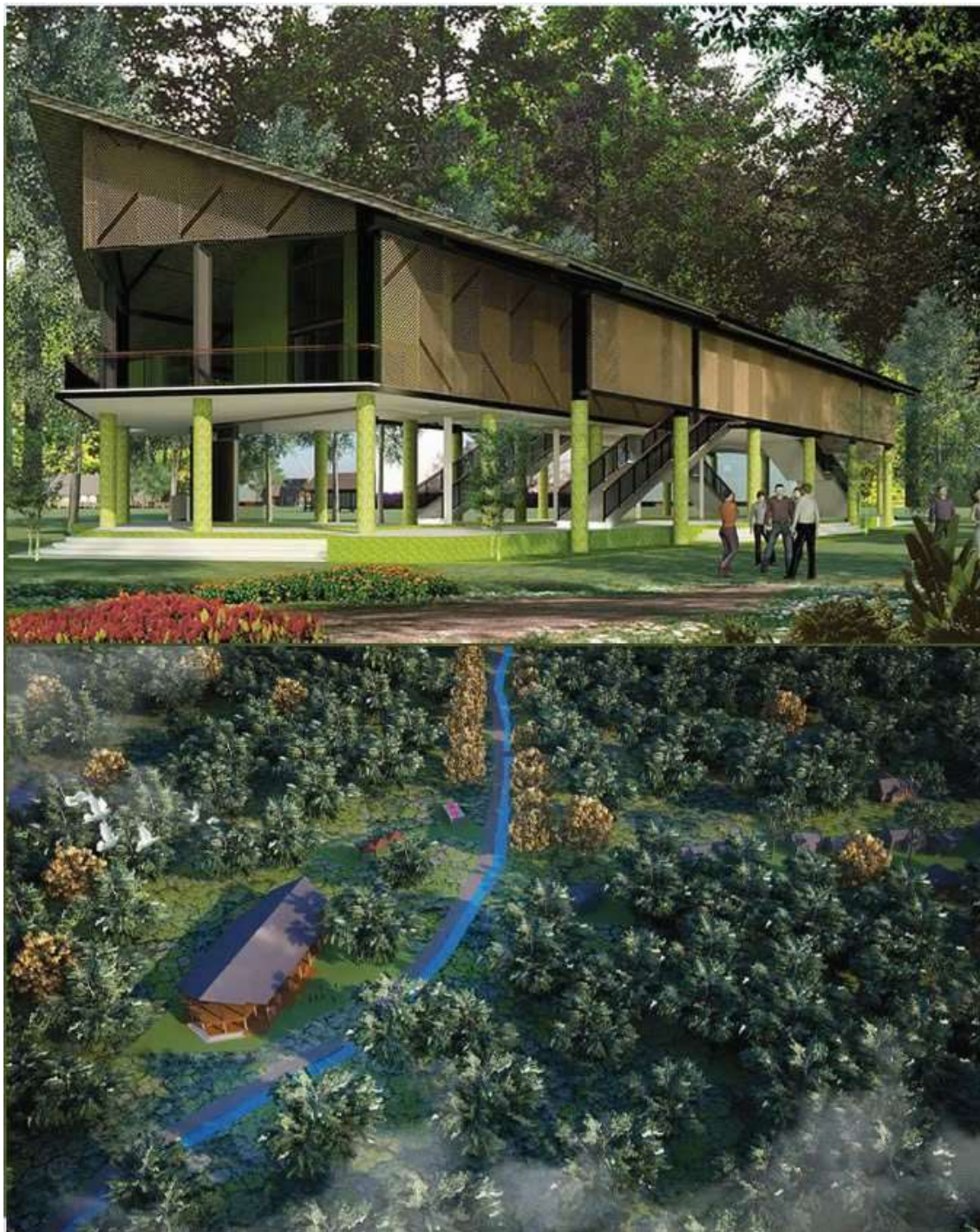
Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



d) Nhà dưỡng lão

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633

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

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



Nhà hàng trên cây (cà phê, giải khát)

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



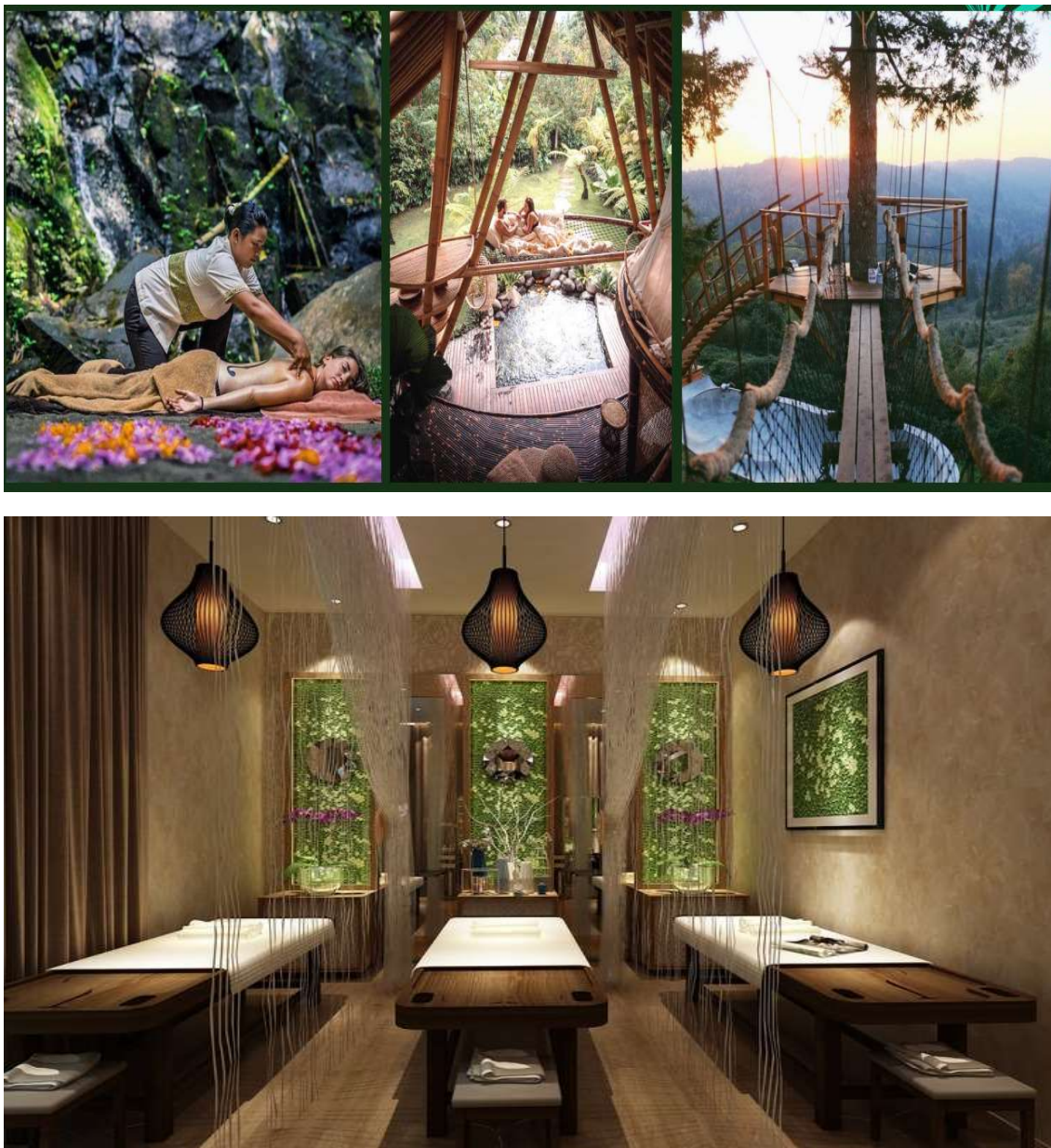
Nhà hàng ẩm thực Việt



Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633

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.

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633

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

a) Cắm trại



Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



b) Khu vui chơi

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

Đề án “Trung tâm dưỡng lão phục hồi phục năng và khu Resort nghỉ dưỡng vui chơi dưới tán rừng”

ĐƠN VỊ LẬP ĐỀ ÁN 0918755356-0936260633



Tổ chức các buổi team building cùng công ty.



Hoạt động thể thao