

# DỰ ÁN TIỀN KHẢ THI

TÊN DỰ ÁN:           **CÔNG VIÊN PHÚ THUẬN**  
PHƯỜNG PHÚ THUẬN – QUẬN 7 – TP HỒ CHÍ MINH

CHỦ ĐẦU TƯ:       **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI TRƯỜNG SƠN**  
28 TRƯỜNG SƠN – PHƯỜNG 2 – QUẬN TÂN BÌNH  
TP. HỒ CHÍ MINH

## MỤC LỤC

<b>PHẦN MỞ ĐẦU:</b> .....	Trang 03
- CĂN CỨ PHÁP LÝ DỰ ÁN .....	Trang 03
- ĐỊA ĐIỂM DỰ ÁN .....	Trang 04
- GIỚI THIỆU CHỦ ĐẦU TƯ .....	Trang 04
<b>PHẦN 1: SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ DỰ ÁN</b> .....	Trang 06
- NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG.....	Trang 06
- NỘI DUNG CÁC HẠNG MỤC ĐẦU TƯ .....	Trang 12
<b>PHẦN 2: QUI HOẠCH – KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG DỰ ÁN</b> .....	Trang 16
- VỊ TRÍ ĐỊA LÝ – ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN – HIỆN TRẠNG .....	Trang 16
- PHƯƠNG ÁN QUI HOẠCH – KIẾN TRÚC.....	Trang 19
- PHƯƠNG ÁN XÂY DỰNG HẠ TẦNG – CÔNG TRÌNH .....	Trang 21
<b>PHẦN 3: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN</b> .....	Trang 24
- DỰ KIẾN KINH PHÍ ĐẦU TƯ .....	Trang 24
- VỐN ĐẦU TƯ .....	Trang 24
- DOANH THU.....	Trang 26
- CHI PHÍ.....	Trang 28
- LÃI & LỖ .....	Trang 28
- CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH .....	Trang 29
<b>PHẦN 4: LỢI ÍCH KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN</b> .....	Trang 30
<b>PHẦN 5: DỰ KIẾN TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN</b> .....	Trang 31
- CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ .....	Trang 31
- ĐẦU TƯ XÂY DỰNG .....	Trang 31
<b>PHẦN 6: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ</b> .....	Trang 33

## **PHẦN MỞ ĐẦU**

### **I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN:**

1. QUYẾT ĐỊNH SỐ: 2131/QĐ-UB-QLĐT NGÀY 14/04/1999 CỦA UBND TP HỒ CHÍ MINH VỀ VIỆC PHÊ DUYỆT QUY HOẠCH CHUNG QUẬN 7 TP.HCM
2. VĂN BẢN SỐ: 1801/VP-ĐT NGÀY 25/07/2002 CỦA UBND TP CHỈ ĐẠO UBND Q7 TRIỂN KHAI NGHIÊN CỨU KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ, QUẢN LÝ ĐẤT ĐAI, ĐỀN BÙ VÀ ĐẦU TƯ THEO QUI HOẠCH
3. VĂN BẢN SỐ 784/KQĐT-SQHKT KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH ĐỒ ÁN QUI HOẠCH CHI TIẾT TỈ LỆ 1/2000 CỦA SỞ QUI HOẠCH KIẾN TRÚC
4. BIÊN BẢN HỌP LIÊN NGÀNH V/V XEM XÉT KHẢ NĂNG CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ KHU VỰC MŨI ĐÈN ĐỎ TẠI PHƯỜNG PHÚ THUẬN, Q.7 CỦA CÔNG TY CP ĐẠI TRƯỜNG SƠN.
5. CÔNG VĂN SỐ: 1899/UBND-ĐT NGÀY 25/06/2007 CỦA UBND Q. 7 V/V CUNG CẤP THÔNG TIN QUI HOẠCH LIÊN QUAN ĐẾN DỰ ÁN CỦA CÔNG TY CP ĐẠI TRƯỜNG SƠN
6. CÔNG VĂN SỐ: 494/SGTCC-ĐT NGÀY 17/07/2007 CỦA SỞ GIAO THÔNG CÔNG CHÁNH V/V Ý KIẾN HƯỚNG DẪN ĐẦU TƯ CÔNG VIÊN PHƯỜNG PHÚ THUẬN QUẬN 7
7. CÔNG VĂN SỐ: 2573/SQHKT-QHC&HT NGÀY 10/07/2007 CỦA SỞ QUY HOẠCH KIẾN TRÚC V/V Ý KIẾN VỀ ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG VIÊN MŨI ĐÈN ĐỎ TẠI PHƯỜNG PHÚ THUẬN QUẬN 7
8. CÔNG VĂN SỐ: 4771/SKHĐT-HTXT NGÀY 09/08/2007 CỦA SỞ KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ V/V XIN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ DỰ ÁN “CÔNG VIÊN PHÚ THUẬN” CỦA CÔNG TY CP ĐẠI TRƯỜNG SƠN.

9. CÔNG VĂN SỐ 6045/VP-ĐTMT CỦA VP HĐND – UBND TP.HCM VỀ THỰC HIỆN DỰ ÁN CÔNG VIÊN 120HA TẠI PHƯỜNG PHÚ THUẬN QUẬN 7 CỦA CÔNG TY CP ĐẠI TRƯỜNG SƠN

**II. ĐIỂM DƯ ÁN:**

- Vị trí trong địa giới hành chính: phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM
- Tổng diện tích 120 ha
- Vị trí tương đối: cách trung tâm TP khoảng 5km và cách Khu Nam Sài Gòn (Phú Mỹ Hưng) khoảng 1km.
- Giới hạn Dự án:
  - o Phía Bắc giáp sông Sài Gòn.
  - o Phía Nam giáp sông Nhà Bè,
  - o Phía Tây giáp đường Gò Ô Môi.

**III. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ ĐẦU TƯ:**

1. CHỦ ĐẦU TƯ

- Tên Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI TRƯỜNG SƠN
- Giấy CNĐK kinh doanh số: 4103001700 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 08/07/2003
- Trụ sở : 28 Trường Sơn, phường 2, quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 848 9266 - Fax : 848 9265
- Người đại diện theo pháp luật : Bà Đỗ Lệ Thi - Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Xây dựng công trình hạ tầng; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, thiết kế kiến trúc và nội ngoại thất công trình; Kinh doanh nhà.

2. HÌNH THỨC ĐẦU TƯ:

Với 100% vốn đầu tư trong nước, do công ty Cổ phần ĐẠI TRƯỜNG SƠN đại diện đầu tư Khu du lịch-văn hóa-giải trí tại Quận 7, thực hiện việc thi công theo đúng kế hoạch, đúng đồ án được duyệt.

3. THỜI GIAN HOẠT ĐỘNG CỦA DỰ ÁN:

Nhà nước giao khoảng 120 ha đất cho CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẠI TRƯỜNG SƠN làm chủ đầu tư toàn bộ Khu DU LỊCH -VĂN HÓA -GIẢI TRÍ: CÔNG VIÊN PHÚ THUẬN thuộc địa phận phường Phú Thuận thuộc Quận 7.

Thời gian hoạt động của Dự án được căn cứ trên quy định của Luật pháp

4. MỤC TIÊU HOẠT ĐỘNG CHÍNH CỦA DỰ ÁN:

Mục tiêu hoạt động chính của dự án sau khi được cấp phép và chính thức được phép hoạt động, là cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực dịch vụ, du lịch – văn hóa – thể thao, thư giãn – giải trí, an dưỡng – chăm sóc sức khỏe, ... theo tiêu chuẩn quốc tế thông qua các hoạt động của Công viên Phú Thuận. Trên cơ sở tổ chức đầu tư xây dựng một khu Công viên đa năng có cơ cấu chức năng hợp lý, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội với những tiêu chuẩn kinh tế kỹ thuật phù hợp, đáp ứng được nhu cầu bức thiết về đòi hỏi cung cấp các dịch vụ tiện ích công đồng của người dân TP. Hồ Chí Minh và một bộ phận người ngoại quốc, Việt kiều hiện đang sinh sống và làm việc tại Thành phố. Đồng thời cũng phù hợp với quy hoạch và yêu cầu phát triển đô thị của Thành phố trước mắt và lâu dài.

Dự án sử dụng quỹ đất trong phạm vi Khoảng 120 ha để xây dựng phát triển các loại hình công trình theo mục tiêu nêu trên cùng với hệ thống cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh bằng nguồn vốn huy động từ ba Công ty đầu tư chính được nêu ở trên và từ các đối tác nước ngoài khác có nhu cầu tham gia liên doanh trong thời gian Dự án được thực hiện, nhằm xây dựng một khu dịch vụ - du lịch – văn hóa – giải trí theo đúng nội dung quy hoạch đã được duyệt trong tổng thể một khu đô thị của Quận 7 đang được hình thành tại phía Nam TP. Hồ Chí Minh. Do quy mô nội dung đầu tư của dự án lớn, khi đưa vào hoạt động, dự án giải quyết được một phần nhu cầu về công ăn việc làm cho bộ phận dân cư tại Quận 7 trước mắt và về lâu dài tham gia vào các hoạt động đầu tư xây dựng, các hoạt động dịch vụ và quản lý hoạt động của khu dự án. Đồng thời, đáp ứng yêu cầu khu vui chơi giải trí cho người dân trong thành phố.

## 5. VỐN ĐẦU TƯ:

Tổng vốn đầu tư dự kiến : 2.430 tỷ ĐVN (hai ngàn bốn trăm ba mươi tỷ đồng VN), trong đó :

- Vốn cố định : 2.300 tỷ ĐVN, bao gồm:
- Vốn lưu động : 130 Tỷ ĐVN (chủ yếu cho các hoạt động về dịch vụ).

Nguồn vốn : Tổng số : 2.430 tỷ ĐVN (Hai ngàn bốn trăm ba mươi tỷ đồng), trong đó :

- Vốn tự có: 2.000 tỷ ĐVN (từ chủ đầu tư và cổ đông)
- Vốn vay : 430 tỷ ĐVN

Công ty tham gia chịu trách nhiệm quan hệ với các tổ chức tín dụng để tìm nguồn vay vốn theo lãi suất hợp lý (thấp nhất) và điều kiện vay trả, bảo lãnh theo thông lệ của ngân hàng.

Hiện nay có các ngân hàng cam kết tài trợ cho vay đối với dự án:

- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam
- Ngân hàng TMCP Thái Bình Dương
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn

# **PHẦN 1**

## **SỰ CẦN THIẾT ĐẦU TƯ DỰ ÁN**

### **1.1. THI TRƯỜNG VÀ NHU CẦU CỦA THI TRƯỜNG**

#### **1.1.1. TỔNG QUAN VỀ CÁC DỰ ÁN CÔNG VIÊN CỦA THÀNH PHỐ**

Xuất phát từ việc nắm bắt được xu hướng phát triển đô thị TP. Hồ Chí Minh (Dựa trên quy hoạch chung Tổng mặt bằng TP. HCM) đến năm 2020. Trong thời gian kể từ khi Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng các chính sách đổi mới theo chủ trương của Nhà nước, tại Thành phố dần dần xuất hiện các khu vui chơi giải trí phục vụ đời sống tinh thần của người dân, từ các trang thiết bị vui chơi đơn giản ban đầu nhái lại từ các mô hình vui chơi của nước ngoài, dần đến các trang thiết bị nhập ngoại ngày càng hiện đại và an toàn hơn; từ các khu công viên vui chơi giải trí có quy mô nhỏ do cá nhân trong nước bỏ vốn đầu tư dần đến các tổ hợp công viên vui chơi giải trí có quy mô lớn, hiện đại được liên doanh giữa doanh nghiệp trong nước và nước ngoài hay hoàn toàn của doanh nghiệp nước ngoài đầu tư. Với sự phát triển của hàng loạt các khu vui chơi giải trí trên địa bàn Thành phố, nhiều khu đã đạt được những thành công lớn với số doanh thu trên 1 tỷ ĐVN/ ngày (như Khu Đầm Sen, khu Suối Tiên, Khu Sài Gòn Water World, ... ), và cũng có khu với trang thiết bị hiện đại nhưng phải sớm tạm đóng cửa (như khu Wonderland tại Quận 7, ...).

Vượt lên trên hết mọi sự thành công và rủi ro về tài chính, là hiệu quả tinh thần và xã hội mà các khu công viên vui chơi giải trí này đã đem lại cho người dân Thành phố, các công nghệ và dịch vụ vui chơi tiên tiến trên thế giới đã được đưa dần đến với đời sống mọi người với mọi mức độ thu nhập khác nhau, nhất là đối với lớp thanh thiếu niên TP đã có được các sân chơi lành mạnh, điều mà cách đây một vài năm chỉ được xem trên phim-ảnh-sách –báo, ... .Với một thành phố có trên 7 triệu dân và đến năm 2020 là 10 triệu dân, hiện nay TP. Hồ Chí Minh là đô thị đứng đầu trong cả nước về số lượng khu công viên vui chơi giải trí. Điều đó nói lên nhu cầu trong lĩnh vực này tại thị trường Thành phố và các khu vực lân cận là một tồn tại có thật. Với một mức sống và trình độ dân trí ngày càng cao của người dân Thành phố, để tránh rủi ro do đầu tư lạc hướng, đòi hỏi các nhà đầu tư trong lĩnh vực này cần có một kế hoạch phát triển hợp lý, cũng như phải tiến hành nghiên cứu một cách nghiêm túc thị trường đang dần khó tính, nhưng lại là một thị trường đầy hứa hẹn, không những mang thành công lớn trong kinh

doanh cho chủ đầu tư mà còn góp phần sự nghiệp phát triển kinh tế của nhà nước Việt Nam nói chung và nâng cao đời sống của người dân TP. Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận nói riêng.

Hiện tại, trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh đang có các khu vui chơi giải trí với quy mô và đặc điểm hoạt động chính như sau:

1 - Công viên Văn hóa Đầm Sen :

- Địa điểm: Số 3 đường Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, nằm trong lòng một khu dân cư đông đúc, tiện việc đi lại cho người dân thành phố Hồ Chí Minh.

- Diện tích mặt bằng : 50,03ha, trong đó diện tích công viên nước : 19.300m<sup>2</sup>.

- Hình thức đầu tư : Công trình Liên Doanh nội địa giữa 2 Công ty Tài Chánh Cổ Phần Sài Gòn và Công ty Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ.

Tổng vốn đầu tư : 63 tỷ đồng VN, khoảng 4,5 triệu USD

Thời gian hoạt động: 20 năm

- Các loại hình vui chơi giải trí đạt tiêu chuẩn Âu châu hiện có : Hồ bơi cho trẻ em, Hồ bơi cho người lớn, Hồ tạo sóng, Dòng sông trôi, Cầu trượt toàn thân, Cầu trượt phao, Dây đu tốc độ trên mặt hồ, Thế giới nước tuổi thơ “Tarzan – Rừng xanh”, Đường trượt siêu tốc cao 20 m, Quầy bán nước giải khát.v.v...

- Hoạt động từ ngày 19/11/1999, là công viên văn hoá đầu tiên của Thành phố, nhưng có công viên nước mới được khai trương trong thời gian gần đây tại TP. Hồ Chí Minh, nên có được nhiều kinh nghiệm về tổ chức, đa dạng các loại hình vui chơi giải trí cũng như kinh nghiệm quản lý của các công viên nước khác.

- Ngoài các loại hình vui chơi giải trí nước trên, Công viên Văn Hóa Đầm Sen còn có các loại hình vui chơi khác như: đi tàu cao tốc trên không, đi tàu điện, đua thuyền, bơi thuyền, đua xe đung, công viên văn hóa, cây hoa kiểng, vườn thú, khu cắm trại dã ngoại, nhà hàng, khách sạn, trung tâm Bowling.v.v...

- Tình hình kinh doanh: Lượng khách bình quân hàng ngày đến vui chơi giải trí tại Công viên khoảng 6.000 người/ ngày, những ngày cao điểm lên đến 15.000 người, (mùng 1,2,3 tết Canh Thìn). Để thu hút khách du lịch và ổn định lượng khách đến thăm quan, Ban lãnh đạo công viên áp dụng các hình thức khuyến mãi như giảm giá vé, trúng thưởng, tặng quà, tổ chức Câu lạc Bộ Đầm Sen và làm thẻ cho hội viên, trong đó có quy định các quyền lợi hội viên được hưởng khi tham gia Câu Lạc Bộ. Hiện tại, đây là một trong những khu vui chơi giải trí có doanh số cao nhất thành phố nhờ vị trí thuận tiện, không gian thoáng mát, khung cảnh toàn khu vực đẹp mắt và được bố trí hài hòa, hấp dẫn, có đầy đủ các loại hình vui chơi giải trí quốc tế, giá cả phù hợp với đại đa số nhân dân lao động. Nhưng không thể phát triển về mặt bằng vì không gian hạn chế của khu đất.

2 - Vietnam Water World :

- Địa điểm: Quận 9
- Diện tích mặt bằng : 12ha
- Các loại hình vui chơi giải trí: Hồ bơi trẻ em, Hồ bơi người lớn, Khu vui chơi cho trẻ em, Đua xe hơi thể thức 1, Trượt Patin, Tàu lượn cao tốc, Quầy bán thức ăn nhanh, Quầy bán nước giải khát.v.v...
- Hoạt động từ cuối năm 1998, sức chứa khoảng 15.000 người

Hiện nay để thu hút khách du lịch, Ban lãnh đạo công viên áp dụng các hình thức khuyến mãi như giảm giá vé, trúng thưởng, tặng quà, tổ chức miễn phí các chuyến xe máy lạnh đưa đón khách tham quan đi từ trung tâm thành phố HCM.

3 - Big World Water :

- Địa điểm: Đường Ham Tử, Quận 5
- Diện tích tổng mặt bằng : 4.300m<sup>2</sup>
- Các loại hình vui chơi giải trí: Hồ bơi trẻ em, Hồ bơi người lớn, Khu vui chơi cho trẻ em, Cầu trượt, Quầy bán thức ăn nhanh, Quầy bán nước giải khát.v.v...
- Hoạt động năm 1999,

4 - Khu Du Lịch Kỳ Hòa :

- Địa điểm: Đường Kỳ Hòa, Quận 10
- Các loại hình vui chơi giải trí: Khu vui chơi cho trẻ em, Khu Ca nhạc, Văn Hóa, Quầy bán thức ăn nhanh, Quầy bán nước giải khát.v.v...

5 - Thảo Cầm Viên Sài Gòn :

- Địa điểm: Đường Nguyễn Bình Khiêm, Quận 1
- Các loại hình vui chơi giải trí: Khu vui chơi cho trẻ em, Khu Ca nhạc, Văn Hóa, Vườn thú, Khu Triển lãm lịch sử, Quầy bán thức ăn nhanh, Quầy bán nước giải khát.v.v...

6 - Khu Du Lịch Suối Tiên :

- Địa điểm: Quận 9
- Các loại hình vui chơi giải trí: Khu vui chơi cho trẻ em, Khu Ca nhạc, Khu Văn Hóa, Vườn thú, Khu Triển lãm lịch sử, Tàu lượn cao tốc, Quầy bán thức ăn nhanh, Quầy bán nước giải khát.v.v...

Nhìn chung các khu vui chơi giải trí hiện tại có khả năng cung cấp khoảng 120.000 lượt người/ngày đến tham quan và tham dự các loại hình vui chơi giải trí.

Trong thời gian tới, trên địa bàn TP. Hồ Chí Minh, ngoài những khu giải trí hiện có trên, còn có những khu vui chơi đã có giấy phép đầu tư chờ hoạt động với quy mô và đặc điểm hoạt động chính như sau:



- 1 - Công ty Liên doanh Công viên Giải trí ANPHA :
  - Địa điểm: số 2 Nguyễn Bình Khiêm, Quận 1
  - Giấy phép đầu tư số : 26/GP – HCM, ngày 25/2/1998
  - Hình thức đầu tư : Liên doanh giữa Công ty Thảo Cầm Viên Sài Gòn (Vietnam) và Công ty TNHH ToGo Japan Inc ( Nhật bản)
  - Tổng vốn đầu tư : 9.768.900 USD
  - Thời gian hoạt động: 25 năm
  - Kinh doanh các trò vui chơi giải trí
  
- 2 - Công ty Liên Doanh SAIGOMAX :
  - Địa điểm: Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh
  - Giấy phép đầu tư số : 2094/GP, ngày 26/10/1998
  - Hình thức đầu tư : Liên doanh giữa Công ty Cổ Phần Phát Triển Nam Sài Gòn (Vietnam) và Công ty Saigon Entertainment Park Holding Ltd ( Anh Quốc ).
  - Tổng vốn đầu tư : 120.000.000 USD
  - Thời gian hoạt động: 40 năm
  - Kinh doanh khu vui chơi giải trí.

#### 1.1.2. NHU CẦU CÁC LOẠI HÌNH VUI CHƠI GIẢI TRÍ VÀ CÁC DỊCH VỤ KÈM THEO TẠI TP. HỒ CHÍ MINH:

Theo số liệu điều tra dân số ngày 1/4/1999 thì toàn TP. Hồ Chí Minh có 5.037.155 người thường trú. Về mức sống (theo số liệu thống kê của Cục Thống kê TP.HCM năm 1999) :

- 36,2% có mức sống trung bình (mức chi tiêu từ 350.000 - 600.000 ĐVN/người/tháng) tương ứng với 1.810.000 người.
- 19,0% có mức sống khá (mức chi tiêu từ 600.000 - 1.500.000 ĐVN/người/tháng) tương ứng với 950.000 người.
- 6,3% có mức sống cao (mức chi tiêu trên 1.500.000 đ/người/tháng) tương ứng với 315.000 người.

Thói quen tiêu dùng của người dân thành phố cho thấy:

- Đối với người có mức sống trung bình cứ 2 tháng có 1 lần đưa gia đình đến các khu vui chơi giải trí, có thể tính là:  $1.810.000 \times 0,5 = 905.000$  người/tháng.
- Đối với người có mức sống khá cứ 1 tháng có 1 lần đưa gia đình đến các khu vui chơi giải trí, có thể tính là:  $950.000 \times 1 = 950.000$  người/tháng.
- Đối với người có mức sống cao cứ 1 tháng có 2 lần đưa gia đình đến các khu vui chơi giải trí, có thể tính là:  $315.000 \times 2 = 730.000$  người/tháng.

Tổng cộng số người đi chơi:

$$905.000 + 950.000 + 730.000 = 2.585.000 \text{ người/tháng.}$$

Nếu tính 70 % số người trên đi chơi trong những ngày nghỉ/ tháng(8 ngày) và 30% còn lại đi chơi trong các ngày thường, thì bình quân lượt người đến các khu vui chơi như sau :

$$\text{- Ngày nghỉ : } \frac{2.585.000 \times 70\%}{8} = 226.000 \text{ người/ ngày.}$$

$$\text{- Ngày thường: } \frac{2.585.000 \times 30\%}{22} = 35.250 \text{ người/ ngày.}$$

Số dự tính trên chưa tính đến nhu cầu vui chơi của khoảng 300.000 khách vắng lai thường xuyên có mặt hằng ngày tại TP. Hồ Chí Minh. Nếu tính số này thì số dự tính trên sẽ tăng lên.

Qua tính toán trên giải thích được hiện tại vì sao trong những ngày thường các khu vui chơi giải trí phải áp dụng nhiều hình thức khuyến mãi để thu hút khách hàng.

### 1.1.3. DỰ BÁO VỀ NHU CẦU

Dựa trên cơ sở định hướng quy hoạch chung phát triển TP. Hồ Chí Minh đến năm 2020 được Thủ Tướng Chính Phủ phê duyệt tại Quyết định số 123/1998/QĐ-TTg ngày 10/7/1998, thì quy mô dân số ổn định tại TP. Hồ Chí Minh đến năm 2020 từ 9 – 10 triệu người. Như vậy nhu cầu vui chơi giải trí đến thời điểm này sẽ tăng gấp đôi số hiện có trên, như vậy nhu cầu về lĩnh vực vui chơi giải trí tại khu vực TP. Hồ Chí Minh trong chục năm tới là rất lớn.

## **1.2. CĂN CỨ LỰA CHỌN LOẠI HÌNH HOẠT ĐỘNG - DỊCH VỤ VÀ THỊ TRƯỜNG:**

### 1.2.1. CÁC YÊU CẦU CƠ BẢN :

Trên cơ sở nghiên cứu thực trạng và nhu cầu về vui chơi giải trí của người dân Thành phố Hồ Chí Minh trong tình hình đời sống kinh tế của người dân ngày càng tăng lên, sự quan tâm của Nhà nước đối với sức khỏe của mỗi người lao động ngày càng thiết thực hơn nhằm tái sản xuất sức lao động, nâng cao hiệu quả làm việc của mỗi người thông qua các chính sách cụ thể như: tăng ngày nghỉ cuối tuần, tăng phúc lợi xã hội, tăng thu nhập hợp pháp của các cá nhân, ... .

Qua phân tích nêu trên, chủ đầu tư ngay từ đầu đã nhận ra không gian rộng lớn của thị trường về vui chơi giải trí của Thành phố Hồ Chí Minh, một thị trường mới mẻ, nhiều tiềm năng, nên việc xác định hình thức hoạt động tập trung vào khai thác về các nội dung như du lịch – văn hoá – giải trí được xem là một định hướng đúng đắn. Việc lựa chọn này được căn cứ trên các cơ sở sau:

- Phù hợp với quan điểm quy hoạch phát triển TP. Hồ Chí Minh là Thành phố trung tâm của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, có vị trí chính trị quan trọng sau thủ

đô Hà Nội và là một trung tâm kinh tế, một đầu mối giao dịch quốc tế lớn nhất cả nước, có tầm chiến lược đặc biệt quan trọng trong khu vực Đông Nam Á.

- Phù hợp với mục tiêu quy hoạch phát triển TP. Hồ Chí Minh là xây dựng Thành phố trở thành một thành phố hiện đại, văn minh, bền vững mang sắc thái riêng và là trung tâm kinh tế, văn hóa, du lịch, khoa học kỹ thuật lớn, có vị trí xứng đáng với cả nước và trong khu vực Đông Nam Á.

- Phù hợp với quy hoạch chung của Quận 7 là quận mới, Trung tâm kinh tế thương mại của TP. Hồ Chí Minh trong tương lai, là nơi thu hút nhiều du khách trong ngoài nước đến làm việc, nghỉ ngơi và vui chơi giải trí.

- Góp phần đẩy nhanh xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị đang được triển khai xây dựng, tạo đà cho cả Quận 7 phát triển theo hướng thương mại – dịch vụ – du lịch.

- Phù hợp với độ phát triển dân số tại TP. Hồ Chí Minh bình quân 2,4% năm (1,4% tăng tự nhiên, 1% tăng cơ học).

- Phù hợp với tốc độ phát triển kinh tế ngày càng tăng (bình quân mỗi năm GDP tăng 10 %), với quan điểm người dân càng giàu thì nhu cầu du lịch – vui chơi – giải trí ngày càng cao.

- Phù hợp với xu thế kinh tế mở cửa, giao lưu quốc tế thông thương, đầu tư nước ngoài tăng. Ngày càng có nhiều chuyên gia, doanh nhân, khách du lịch ngoại quốc, Việt kiều, ... đến làm ăn, tham quan, thăm gia đình và đòi hỏi phải có nhiều chỗ vui chơi giải trí đạt tiêu chuẩn chất lượng quốc tế để tiêu khiển trong những ngày nghỉ.

- Phù hợp với một đô thị là trung tâm thương mại - dịch vụ và công nghiệp của cả nước, người dân nơi đây phải sống trong các khu ở tập trung mật độ rất cao và gần nơi là việc. Do vậy suốt thời gian dài trong tuần phải thường xuyên tiếp xúc môi trường ô nhiễm (nóng, bụi, tiếng ồn...). Trong những ngày nghỉ ngơi cuối tuần, buộc họ phải tìm đến những nơi thoáng mát, trong lành, sát với khung cảnh thiên nhiên nhưng không quá xa thành phố để thư giải, nghỉ ngơi và giải trí nhằm phục hồi sức khỏe sau những ngày làm việc căng thẳng. Cùng với xu hướng tiêu dùng và nhu cầu tiêu dùng của người dân thành phố ngày càng tăng sẽ kéo theo sự thay đổi hoàn cảnh kinh tế, môi trường sống, điều kiện làm việc của mỗi cá nhân sống trong đô thị. Đây cũng là xu thế phát triển chung của thế giới văn minh hiện đại.

### 1.2.2. CÁC LOẠI HÌNH ĐẦU TƯ PHỔ BIẾN:

Con người tại các nước đã và đang phát triển có một tác phong làm việc rất công nghiệp với hiệu suất cao. Bên cạnh nhu cầu làm việc với một thu nhập cao về tài chính, thì tại đây cũng hình thành một lối sống hưởng thụ của người dân, với những nhu cầu về mua sắm, du lịch, thể thao, giải trí, văn hoá, ... trong những ngày nghỉ ngơi cuối tuần. Để đáp ứng nhu cầu này, trên thế giới ngày nay đã hình thành một ngành công nghiệp nghỉ ngơi và tiêu khiển ( Leisure and amusement Industry), là một ngành công

nghiệp sạch đem lại một lợi nhuận khổng lồ. Vì vậy, tại nhiều nước trên thế giới và ngay cả trong vùng châu Á Thái Bình Dương, những khu Liên hợp du lịch, nghỉ ngơi và giải trí với nội dung rất phong phú, đa dạng đã và đang hình thành với một tốc độ rất nhanh chóng, tiêu biểu như :

- Khu Rose Garden Golf Course, gần bờ sông Nakon Chaisi, tại Thái Lan cách thủ đô Bangkok 30 km về hướng Tây-Bắc.
- Khu Talvas Golf and Resort Batam, tại Indonesia, trên đảo Batam.
- Khu Royal country Club, Ở Đài Loan nằm gần đập nước Ming-Teh ở Đài Bắc.
- Khu Talvas Community Resort Nasu, tại Nhật Bản.

Nội dung của một khu liên hợp như vậy thường bao gồm:

- Sân golf, Câu lạc bộ đánh golf và trường dạy đánh golf
- Sân tennis, Câu lạc bộ đánh tennis và trường dạy đánh tennis
- Sân bóng chuyên, bóng rổ, Câu lạc bộ đánh bóng chuyên, bóng rổ và trường dạy đánh bóng chuyên, bóng rổ.
- Sân cầu lông, Câu lạc bộ đánh cầu lông và trường dạy đánh cầu lông
- Hồ bơi các loại, Câu lạc bộ bơi lội và trường dạy bơi lội
- Khu vui chơi nước, Câu lạc bộ thể thao trên mặt nước
- Khu vui chơi dành cho trẻ em
- Các tiện nghi luyện tập thể lực, tắm hơi, xoa bóp, phục hồi sức khỏe
- Khu trung tâm mua sắm với những cửa hàng bán đồ lưu niệm, sản phẩm địa phương, đồ tiêu dùng các loại, siêu thị cao cấp,...
- Nhà hàng thức ăn nhanh, thức ăn truyền thống.
- Quầy Bar, quán Coffe, Karaoke, Dancing, Discotekques, ...
- Khu Villa cho gia đình khách riêng lẻ
- Khách sạn hạng sang và khách sạn hạng trung bình
- Khu nhà nghỉ dạng liên kế dành cho gia đình, lữ khách.
- Trung tâm Bưu chính viễn thông.
- ...

Nội dung vui chơi giải trí của Khu Du Lịch Văn Hoá Giải Trí Công Viên Phú Thuận được đầu tư xây dựng trên cơ sở tham khảo các nội dung nêu trên, có tính đến đặc điểm tình hình của địa phương. Tuy nhiên do vị trí nằm sát bờ sông Sài Gòn, kế cận trung tâm của một đô thị lớn, có khí hậu trong lành và cảnh quang đẹp, đây là một lợi thế rất lớn mà TP. Hồ Chí Minh đã dành cho dự án, nên đòi hỏi chủ đầu tư phải có một kế hoạch nội dung đầu tư hợp lý và hoạt động thành công.

### **1.3 NỘI DUNG CÁC HẠNG MỤC ĐẦU TƯ**

## **1/ Quần thể Trung tâm hội nghị cấp cao - Khách sạn và Resort tiêu chuẩn quốc tế**

Với đặc điểm địa hình lý tưởng về cảnh quan cũng như đảm bảo an ninh, việc xây dựng một quần thể Trung tâm hội nghị dành cho các cuộc hội đàm cấp cao tại địa điểm này là một việc vô cùng thuận lợi và hợp lý. Dự kiến đây sẽ là Trung tâm hội nghị hiện đại nhất của cả nước phục vụ cho việc tiếp đón các nguyên thủ, quan chức cấp cao của các nước đến thăm, hội đàm và làm việc tại Việt Nam. Kết hợp đồng thời là khu vực các khách sạn và Resort cao cấp phục vụ cho khách hội nghị và doanh nhân.

Các dịch vụ chính :

- Cung cấp hội trường, phòng họp và tất cả các tiện nghi liên quan phục vụ cho nhu cầu công việc.
- Cung cấp dịch vụ lưu trú tại khách sạn và resort
- Cung cấp các hoạt động giải trí thư giãn như : hồ bơi hiện đại, massage, tắm nắng, thể dục dụng cụ, thể dục thể thao, các nhu cầu về ăn uống giải khát , cung cấp thực phẩm.
- Cung cấp thông tin : báo chí, điện thoại, điện tín, fax, internet
- Cung cấp các phương tiện và hình thức đi lại, đưa đón.
- Chăm sóc sức khỏe và các nhu cầu về y tế ...

## **2/- Trung tâm thương mại – văn phòng – dịch vụ – giao dịch :**

Là trung tâm thương mại lớn kết hợp mua sắm, dự kiến được xây dựng với quy mô hiện đại, hình thức hoạt động như một tổ hợp khép kín trong tất cả các khâu dịch vụ. Từ thu mua nguyên vật liệu, sản phẩm thô (nhập khẩu từ nước ngoài, trong nước), đến khâu chế biến thành phẩm hàng hoá với hoàn chỉnh mẫu mã – đóng gói – bao bì, cho đến khâu cung cấp tận tay người sử dụng. (có thể mua bán tại chỗ, hoặc qua điện thoại, qua mạng internet). Sản phẩm được lưu hành với chất lượng cao theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế.

Tại đây còn có các hoạt động về giao dịch buôn bán, cung cấp các thông tin về tình hình giá cả thương mại trong nước và quốc tế, các thông tin về giá chứng khoán tại các trung tâm chứng khoán trong nước và trên thế giới.

Các dịch vụ chính :

- Cung cấp thông tin giá cả thị trường...
- Cung cấp tất cả các mặt hàng tiêu dùng cho nhu cầu mua sắm (đồ gia dụng, may mặc, máy móc, điện tử, thực phẩm, ...)
- Cung cấp không gian tiện nghi cho các nhu cầu văn phòng, giao dịch, thương thảo, hội họp, trao đổi, buôn bán.
- Cung cấp các điều kiện giải trí thư giãn như : hồ bơi hiện đại, massage, thể dục, các nhu cầu về ăn uống giải khát , cung cấp thực phẩm.
- Cung cấp các phương tiện và hình thức đi lại, đưa đón.

- Chăm sóc sức khỏe và các nhu cầu về y tế.

### **3/- Khu nghỉ an dưỡng – dưỡng đường:**

Là dạng nhà nghỉ an dưỡng – dưỡng đường, kết hợp việc khám chữa bệnh. Việc kết hợp các hình thức hoạt động tại đây vừa bổ sung cho mạng lưới y tế còn hạn chế tại địa phương vừa phục vụ cho mục đích hoạt động riêng của khu dự án.

#### Các dịch vụ chính :

- Cung cấp các dịch vụ về chăm sóc sức khỏe, an dưỡng, dưỡng đường ngắn hạn và lâu dài cho các đối tượng có nhu cầu và người lớn tuổi.
- Cung cấp dịch vụ bảo hiểm y tế, bảo hiểm tai nạn, bảo hiểm nhân thọ thông qua các công ty bảo hiểm trong nước và quốc tế.
- Cung cấp các dịch vụ khám chữa bệnh với kỹ thuật chuyên khoa và chuyên ngành y tế hiện đại.
- Cung cấp các điều kiện, phương tiện tập luyện chữa bệnh như : hồ bơi nước khoáng, massage bấm huyệt, thể dục dưỡng sinh, các nhu cầu về ăn uống giải khát, cung cấp thực phẩm.
- Cung cấp các phương tiện và hình thức đi lại, đưa đón.

### **4/- Khu trung tâm giải trí kỹ thuật cao :**

Gồm tổ hợp các hạng mục và thiết bị vui chơi giải trí kỹ thuật cao hiện đang thịnh hành trong các khu giải trí thành công tại các quốc gia phát triển. Kết hợp với các trò chơi truyền thống của dân tộc (các miền có chọn lọc) tiêu biểu cho các địa phương của Việt Nam. Bố trí các không gian rộng , sử dụng cảnh quan đặc thù để có thể tổ chức các lễ hội truyền thống dân tộc Việt Nam và giới thiệu các phong tục lễ hội đặc sắc của các dân tộc trên thế giới. Kết hợp với một hệ thống dịch vụ (ăn uống, giải khát, nghỉ ngơi, đi lại, ... thật thuận tiện và tiện nghi) cho mọi đối tượng sử dụng. trong đó đặc biệt quan tâm đến sự phát triển về thể lực và trí lực cho trẻ em.

#### Các dịch vụ chính :

- Cung cấp các hình thức vui chơi giải trí (nội dung công nghệ, máy móc, thiết bị được trình bày trong phần sáu) với trang thiết bị tiên tiến, hiện đại.
- Cung cấp thông tin, báo chí, điện thoại, điện tín, fax, internet.
- Cung cấp tất cả các mặt hàng cho nhu cầu mua sắm về TDTT giải trí.
- Cung cấp các dịch vụ về ăn uống giải khát, nghỉ ngơi.
- Cung cấp các phương tiện và hình thức đi lại, đưa đón.
- Chăm sóc sức khỏe và các nhu cầu về y tế.

### **5/- Khu công viên sinh thái :**

Bố trí một khu công viên cảnh quan, nghỉ ngơi, dã ngoại, công viên văn hóa, lâm viên, ... và các môn thể thao rèn luyện thân thể mang tính thư giãn – giải trí. Bao

gồm hệ thống rừng cây xanh mang đặc điểm của vùng đồng bằng Nam bộ, kết hợp bố trí các lối đi dạo, thể thao đi bộ, thể thao xe đạp địa hình, cưỡi ngựa, ... và sử dụng mặt nước vào môn thể thao chèo thuyền (kết hợp giữa hiện đại và truyền thống). Trong một khung cảnh thiên nhiên mang tính hoang dã, phù hợp với mục đích dã ngoại. Bố trí một hệ thống dịch vụ hoàn chỉnh cho mọi đối tượng khi sử dụng khu vực này.

Các dịch vụ chính :

- Cung cấp các tiện nghi, trang thiết bị, đồ dùng, dụng cụ phụ vụ cho nhu cầu thể thao – dã ngoại ngoài trời.
- Cung cấp thông tin, báo chí, điện thoại, điện tín, fax, internet.
- Cung cấp tất cả các mặt hàng tiêu dùng cho nhu cầu mua sắm (đồ gia dụng, may mặc, máy móc, điện tử, thực phẩm, ...)
- Cung cấp không gian tiện nghi và hoang dã cho các nhu cầu cắm trại, nghỉ ngơi, thư giãn dài ngày.
- Cung cấp các điều kiện giải trí thư giãn như : hồ bơi hiện đại, massage, thể dục, các nhu cầu về ăn uống giải khát , cung cấp thực phẩm.
- Cung cấp các phương tiện và hình thức đi lại, đưa đón.
- Chăm sóc sức khỏe và các nhu cầu về y tế.

**6/- Khu nhà ở :**

Bố trí khu nhà ở cho nhân viên phục vụ khu vực, khu nhà tái định cư cho dự án và nhà ở cho người dân.

**7/- Khu công trình công cộng:**

Nhằm tạo điều kiện cho người dân trong khu dự án, dự án sẽ có các công trình công cộng (đường xá, hạ tầng cơ sở của toàn khu vực). Trường học (mẫu giáo, cấp 1, cấp 2) và các cơ sở y tế để phục vụ cộng đồng.

## **PHẦN 2:** **QUI HOẠCH – KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG DỰ ÁN**

### **2.1 VỊ TRÍ ĐỊA LÝ – ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN – HIỆN TRẠNG**

#### **2.1.1 VỊ TRÍ, DIỆN TÍCH, RANH GIỚI KHU ĐẤT :**

Tổng diện tích 120 ha nằm trong địa giới hành chính phường Phú Thuận, Quận 7, TPHCM. Cách trung Tâm TPHCM khoảng 5km và cách Khu Nam Sài Gòn (Phú Mỹ Hưng) khoảng 1km, được giới hạn như sau:

- Phía Bắc giáp sông Sài Gòn.
- Phía Nam giáp sông Nhà Bè,
- Phía Tây giáp đường Gò Ô Môi.

Hiện trạng đất trên dự án chủ yếu là đất nông nghiệp (trên 90%), tuy nhiên hầu hết là đất nhiễm mặn và bị bỏ hoang canh tác.

#### **2.1.2 ĐIỀU KIỆN TỰ NHIÊN :**

a) Địa hình : Khu vực có địa hình tương đối bằng phẳng, hướng dốc dần về phía Bắc là khu vực bờ sông Sài Gòn và sông Nhà Bè, Cao độ TB < 1,0 m.

b) Khí hậu : Nằm trong vùng khí hậu TP.HCM, có chung đặc điểm khí hậu nhiệt đới gió mùa cận xích đạo, trong năm có hai mùa rõ rệt :

+ Mùa mưa : từ tháng 5 → 11.

+ Mùa khô : từ tháng 12 → 4.

Các đặc trưng chính về khí hậu như sau :

\* Nhiệt độ :

- TB hàng năm là 27°C, biên độ dao động giữa ngày và đêm từ 5 → 10°C.
- Tổng tích ôn cả năm là 9764,4°C.



- + Cao nhất : 40°C (tháng 4/1970)
- + Thấp nhất : 13°C (tháng 12/1971)

\* Nắng :

- Số giờ nắng bình quân là 6,3 giờ/ngày.
- Tổng lượng bức xạ là 348 Kcal/cm<sup>2</sup>.

\* Lượng mưa :

- Mùa mưa từ tháng 5 → 11.
- Trung bình hàng năm là 1949 mm/năm, tập trung chủ yếu vào các tháng 6, 7, 8, 9. Lượng mưa lớn nhất là 2718 mm. Lượng mưa nhỏ nhất là 1553 mm.

\* Chế độ gió : Có hai hướng gió chủ đạo là gió Tây Nam và gió Đông Nam. Gió Đông Nam từ tháng 1 → tháng 6. Tốc độ gió tối đa  $V_{max} = 28$  m/s. Gió Tây Nam thịnh hành trong mùa khô, tần suất 30 - 40%. Tốc độ gió tối đa  $V_{max} = 24$  m/s. Ngoài ra còn có gió Đông Bắc lạnh và khô thổi vào tháng 11, 12, vận tốc gió trung bình hàng năm là 6,8 m/s.

\* Lượng bốc hơi :

- Khá lớn, bình quân 1350 mm/năm, bình quân 3,7 mm/ngày.
- Độ ẩm bình quân : 79,8%
  - + Cao nhất : 100%
  - + Thấp nhất : 17%

c) Địa chất công trình : Địa hình khu đất có dạng ruộng trũng, được tạo thành do quá trình bồi lấp của sông Sài Gòn, có nhiều rạch và trũng thấp. Địa chất ít thuận lợi cho xây dựng công trình. Cường độ chịu tải của nền đất  $R < 1$  kg/cm<sup>2</sup>. Mực nước ngầm nông, ảnh hưởng đến nền móng công trình. Khi xây dựng công trình phải gia cố nền móng.

d) Kênh, thủy văn : Khu vực chịu ảnh hưởng chế độ bán nhật triều trên sông Sài Gòn và sông Nhà Bè cũng như các rạch sông khác trong phạm vi Quận 7.

### 2.1.3 HIỆN TRẠNG:

a) Hiện trạng, sử dụng đất, dân cư và xây dựng :

Khoảng 90% diện tích đất tại đây được dùng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, tuy nhiên hầu hết là đất bị nhiễm mặn và bị bỏ hoang không canh tác.

b) Hiện trạng kỹ thuật hạ tầng :

\* Hiện trạng giao thông :

Trong khu vực quy hoạch hiện nay có tuyến đường giao thông chính đi vào khu dự án là đường Gò Ô Môi (từ đường Huỳnh Tấn Phát rẽ vào). Tuy nhiên, trong tương lai sẽ có đường nối qua Khu Phú Mỹ Hưng.

Tình hình hiện trạng giao thông hiện nay rất thuận lợi để đáp ứng được yêu cầu phát triển của toàn khu vực.

★ Cấp điện :

Khu đất có lưới điện và thuận tiện cho việc kéo điện vào khu dự án để phục vụ cho toàn khu.

★ Cấp nước :

Trong khu đất có mạng phân phối nước máy thành phố. Do đó dân cư quanh khu vực hiện nay có thể sử dụng nước thủy cục. Hệ thống nước sông rạch đã lắng phèn và một số giếng khoan ở tầng sâu 40m –60m, chất lượng nước không đều có nhiều giếng bị nhiễm mặn và có hàm lượng sắt cao cần phải xử lý trước khi sử dụng.

★ Thoát nước mưa, nước bản và vệ sinh môi trường:

Nước mưa trên lưu vực từ ruộng chảy tự nhiên ra các rạch và đổ về sông Sài Gòn và sông Nhà Bè. Trên khu đất chưa có hệ thống cống hoặc mương thu và thoát nước mặt.

Khu vực dự kiến quy hoạch hiện nay là ruộng chưa có hệ thống thoát nước bản đô thị. Khu vực dự kiến xây dựng hiện nay có ít dân cư, do đó môi trường ở đây chưa bị ô nhiễm.

★ Hiện trạng nền :

Khu đất thuộc vùng đất ruộng. Có một phần là sinh lầy và dừ nước nằm dọc theo hai bờ sông rạch (sông Sài Gòn và sông Nhà Bè). Cao độ nền đất ruộng phổ biến từ 0,0 – 1,0 (cao độ chuẩn Mũi Nại). Dọc sông Sài Gòn có một đoạn đắp bờ bao ngăn triều, cao trình bờ từ 1,0 – 2,0 . Nói chung toàn bộ khu vực đều bị ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều.

★ Địa chất công trình, địa chất thủy văn :

Khu đất có cấu tạo nền là phù sa cổ, thành phần chủ yếu là cát, cát pha sét thường có màu đỏ nâu, vàng nâu.

Sức chịu tải của nền đất kém,  $R < 1 \text{ kg/cm}^2$ . Mực nước ngầm không áp nông, cách mặt đất từ 1-3 m theo mùa.

#### 2.1.4 NHẬN XÉT VÀ ĐÁNH GIÁ CHUNG

Khu đất quy hoạch với diện tích khoảng 120 ha, có các yếu tố thuận lợi sau:

- Vị trí nằm tại Quận 7, kế trung tâm mới của TP. Hồ Chí Minh là Phú Mỹ Hưng, là nơi có tốc độ đô thị hóa và phát triển kinh tế cao, hiện có nhiều khu kinh tế – văn hóa – du lịch thể thao lớn. Tại đây có tuyến đường nối giữa Quận 7 và Quận 9

thông qua cầu Phú Mỹ đang xây dựng, và giao thông giữa các tỉnh miền Đông Nam bộ và các tỉnh phía Bắc và các Tỉnh Đồng Bằng Sông Cửu Long. Dọc theo tuyến đường này có nhiều hệ thống kỹ thuật đô thị quan trọng, như đi qua khu Nam Sài Gòn (Phú Mỹ Hưng) ... ngoài ra còn có một số tuyến đường chính cấp khu vực, hiện đang và sẽ được cải tạo, mở rộng, xây dựng mới trong thời gian tới.

- Khu đất trống hoàn toàn, kết cấu địa chất ổn định, nếu được gia cố tốt sẽ thuận lợi cho xây dựng công trình.

- Điều kiện vi khí hậu tại đây rất tốt vì gần sông Sài Gòn, sông Nhà Bè và các rạch sông khác nên có môi trường khí hậu trong lành. Đây là nhân tố quan trọng để hình thành tại đây một khu du lịch – văn hoá – giải trí, đẩy mạnh tốc độ đô thị hóa và thay đổi diện mạo đô thị cho Quận 7.

## **2.2 PHƯƠNG ÁN QUI HOẠCH – KIẾN TRÚC**

### **2.2.1 CĂN CỨ TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Quy hoạch khu dự án được tiến hành trên cơ sở quy hoạch TMB của thành phố (được Chính phủ phê duyệt 10/7/1998), quy hoạch chung Quận 7, cùng các quy hoạch xây dựng khác tại khu vực kế cận đã được phê duyệt.

- Chức năng được Ủy Ban Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh đã xác định là Khu du lịch – Văn hoá – Giải trí bao gồm các hạng mục: Khu khách sạn - thương mại - dịch vụ - giao dịch, văn hoá, khu công viên du lịch cảnh quan – nghỉ ngơi – dã ngoại – thể thao thư giãn và Khu trung tâm thể thao giải trí.

- Tổ chức mạng lưới giao thông hợp lý đáp ứng nhu cầu đi lại, hoạt động trong khu dự án được thuận tiện cùng với hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, cung cấp những điều kiện ở tốt nhất, tiện nghi và trang thiết bị hiện đại nhất.

- Tổ chức loại hình thể thao thư giãn, thể thao kỹ thuật cao, các loại hình hoạt động khác có chọn lọc đáp ứng yêu cầu khả năng của mọi đối tượng cũng như tạo bộ mặt không gian kiến trúc sinh động cho khu vực nói riêng và toàn khu đô thị mới.

- Xây dựng một hệ thống công viên cây xanh tập trung và xen kẽ vào các khu chức năng hài hòa, kết hợp với hệ thống sông rạch – mặt nước tạo nên một môi trường trong lành và đóng góp vào cảnh quan chung.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh đáp ứng đầy đủ chức năng hoạt động của khu dự án và phù hợp với các đô thị hiện đại xung quanh.

### **2.2.2 CÁC CHỈ TIÊU ÁP DỤNG:**

a- Các chỉ tiêu áp dụng trong khu Trung tâm hội nghị, khách sạn, thương mại, dịch vụ, văn hoá:

- Mật độ xây dựng trung bình : 25 – 45 %
- Tầng cao xây dựng trung bình khu Hội nghị và resort: 3 - 8 tầng
- Tầng cao của Khách sạn: 15 - 45 tầng

\* Chỉ tiêu đất m<sup>2</sup>/người trong khu khách sạn – an dưỡng : 18 – 20 m<sup>2</sup>/người.

b - Các chỉ tiêu áp dụng trong khu công viên du lịch cảnh quan , nghỉ ngơi , dã ngoại , thể thao – thư giãn :

- Mật độ xây dựng trung bình : 10 %
- Tầng cao xây dựng trung bình : 1 – 3 tầng

\* Chỉ tiêu đất m<sup>2</sup>/người trong khu vực : 35 - 40 m<sup>2</sup>/người.

c- Các chỉ tiêu áp dụng trong khu thể dục thể thao kỹ thuật cao :

Phụ thuộc vào chiều cao trang thiết bị kỹ thuật được xây dựng tại đây.

\* Chỉ tiêu đất m<sup>2</sup> người trong khu vực : 10 - 12 m<sup>2</sup> /người.

### 2.2.3 BỐ CỤC QUY HOẠCH VÀ KIẾN TRÚC

a - Yêu cầu tổ chức quy hoạch phân khu chức năng :

Các phương án nghiên cứu khai thác sử dụng đất của khu Công viên Phú Thuận dựa trên cơ sở nội dung của quy hoạch chi tiết nhằm đáp ứng được những vấn đề chính sau :

- Tổ chức mạng lưới giao thông trong toàn khu vực và đến từng khu chức năng được thuận tiện, phù hợp với mạng lưới giao thông chung toàn khu vực.
- Bố trí các khu cơ cấu chức năng hợp lý, đáp ứng tốt cho các mục đích yêu cầu khai thác sử dụng đã được chủ đầu tư đặt ra ban đầu.
- Đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch đô thị trước mắt và lâu dài.

b - Giới thiệu phương hướng quy hoạch Tổng mặt bằng Công viên :

Trên cơ sở mạng đường giao thông và hạ tầng kỹ thuật chính thành phố đã được quy hoạch chung xác định (đường giao thông, đường ống cấp nước cho khu chế xuất Tân Thuận P 800, trạm xử lý nước thải cho Quận 7 , ... ) từ đó quyết định cơ cấu chức năng sử dụng đất và mạng lưới giao thông nội bộ phù hợp.

Các chức năng dự kiến bố trí trên toàn khu sẽ được chia thành các cụm và nhóm công trình có cùng chung một chức năng hoặc gần nhau về nội dung sử dụng, để có thể cùng khai thác một hệ thống cơ sở kỹ thuật hạ tầng đồng nhất và cùng chung mục đích khai thác hiệu quả cảnh quan thiên nhiên, cũng như việc bố trí giao thông được rõ ràng hợp lý trong mọi hoạt động chung toàn khu vực. Tận dụng tối đa ưu thế về cảnh quan mặt sông vào không gian cảnh quan chung và vào các mục đích thư giãn giải trí cho mọi đối tượng sử dụng .

Hệ thống đường nội bộ trong khu được tổ chức thông suốt vây quanh khu trung tâm và đến các công trình có mật độ người tập trung cao. Tạo 3 lối ra vào chính từ ba khu chức năng nối kết với các đường giao thông khu vực.

Công trình kiến trúc bố trí các loại nhà có hình thức đặc sắc – đặc trưng và hài hoà với cảnh quan. Giữa các công trình bố trí các mảng công viên cây xanh lớn để tạo không gian thoáng chung cho toàn khu.

c- Quy hoạch sử dụng đất :

Dựa trên quy hoạch toàn khu vực cũng như dựa trên điều kiện hiện trạng sử dụng đất và cảnh quan của khu đất được phép đầu tư, dự kiến quy hoạch sử dụng đất của khu dự án bao gồm các nội dung chính như sau :

**BẢNG CÂN ĐỐI ĐẤT ĐAI**

Biểu 3

<b>SỐ TT</b>	<b>HẠNG MỤC</b>	<b>Khu</b>	<b>DT đất XD (ha)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>	<b>Tầng cao XD TB</b>
1	Khu Trung tâm Hội nghị, khách sạn, thương mại, dịch vụ, văn hoá	A	25	20,5	8-25
2	Khu công viên du lịch cảnh quan, nghỉ ngơi, dã ngoại, thể thao, thư giãn	B	65	53,3	0
3	Khu nhà ở cho nhân viên, nhà tái định cư và nhà ở cho người dân	C1	22	18,0	30-50
4	Khu kỹ thuật	C2	2	1,6	1-3
5	Giao thông - Bãi đậu xe	C3	8	6.6	1-2
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>122</b>	<b>100</b>	

**2.3 PHƯƠNG ÁN QUI HOẠCH HẠ TẦNG – CÔNG TRÌNH**

2.3.1 Quy hoạch giao thông :

Mạng lưới giao thông được xây dựng hoàn chỉnh bao gồm : các tuyến đường chính khu vực và đường nội bộ đảm bảo yêu cầu giao thông thuận tiện cho khu vực dự án và phù hợp với quy hoạch chung của Quận 7, thành phố.

2.3.2 Quy hoạch cấp nước :

- Nguồn nước mặt : Khu vực xây dựng nằm ven sông Sài Gòn, hệ thống sông rạch chịu ảnh hưởng của chế độ bán nhật triều không đều của biển Đông. Chất lượng nước không đồng đều, ngọt vào mùa mưa và mặn vào mùa khô, hàm lượng chất lơ lửng trong nước cao, BOD >15-10mg/l. Do đó nguồn nước mặt không đảm bảo làm nguồn cấp nước sinh hoạt.

- Nguồn nước ngầm : Chưa có tài liệu đánh giá nguồn nước ngầm cho riêng khu xây dựng. Do sự xáo trộn phức tạp của các nhịp trầm tích chứa nước. Nên chất lượng nước ngầm thay đổi tùy theo chiều sâu lỗ khoan. Nước có độ PH=4 - 5, hàm lượng sắt cao. Do đó khi xây dựng giếng khai thác cần phải chú ý địa tầng địa chất, thủy văn. Chế độ bơm khai thác để không phá hủy cân bằng áp lực nước. Tầng nước khai thác tốt nhất là tầng plioxen “Điện bà Miêu” đây là tầng chứa nước phong phú, có chiều sâu từ  $H \geq 160m$ . Nước từ giếng được bơm lên phải qua xử lý trước khi đưa vào mạng cấp nước.

- Nguồn nước máy thành phố : Hiện có một tuyến ống cấp nước đi qua khu vực nên có thể sử dụng nguồn nước máy của thành phố.

\* Chỉ tiêu và nhu cầu dùng nước : Khu vực quy hoạch nằm trong khu nội thành phát triển mới của TP. Hồ Chí Minh.

- Hệ số dùng nước không điều hòa người ngày:  $K_{ngày} = 1.3$  ;  $K_{giờ} = 2.0$

- Nhu cầu dùng nước :

Tổng nhu cầu dùng nước  $Q = 1.300 \text{ m}^3/\text{ngày}$

$Q_{\max} = K_{ngày} Q = 1.690 \text{ m}^3/\text{ngày}$

Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q_{cc} = 10l/s$  cho một đám cháy số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 1 đám cháy.

\* Chọn nguồn nước cấp : Dựa vào lưu lượng của nguồn cấp và khả năng cấp nước của nguồn nước cấp, cũng như tốc độ đô thị hóa của khu quy hoạch và các khu quy hoạch xung quanh. Chọn nguồn nước cấp cho khu quy hoạch là nguồn nước máy của Thành phố.

\* Hệ thống cấp nước chữa cháy : Lưu lượng cấp nước chữa cháy  $q = 10 \text{ l/s}$  cho 1 đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời lúc là 1 đám cháy TCVN 2662 – 1995. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch, sẽ bố trí 12 họng lấy nước chữa cháy. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt của các rạch gần nhất, như sông Gò ông Tố.

2.3.3 Quy hoạch cấp điện : Xác định điện năng và công suất yêu cầu.

\* Lựa chọn tiêu chuẩn để tính phụ tải :

- Điện sinh hoạt cho các căn hộ : tính theo chỉ tiêu điện năng tiêu thụ cho một người dân trong một năm. Lấy bằng  $1.200 \text{ Kwh/ng/năm}$ .

- Điện tiêu thụ cho các công trình công cộng được xác định theo chỉ tiêu công suất cho  $1\text{m}^2$  diện tích xây dựng :  $0,14\text{ Kw/m}^2$ .

- Điện tiêu hao cho việc chiếu sáng đường đi được tính theo tiêu chuẩn đơn vị tối thiểu cho phép  $0,3 - 0,5\text{ lux/m}^2$  mặt đường.

#### 2.3.4 Quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường :

##### a/- Phương hướng thoát nước bản :

Khu vực nằm trong Quận 7, do đó phương hướng thoát nước bản của khu vực này cũng phải gắn liền với phương hướng chung của Quận. Hệ thống thoát nước bản sử dụng hệ thống riêng hoàn toàn, nước thải bản tập trung theo các khu vực chính và được đưa về trạm xử lý trước khi thoát ra sông rạch. Theo phương hướng quy hoạch thoát nước bản Thành phố đã được phê duyệt số 123 /T Tg CP ngày 10-7-1998 tại các khu xây dựng mới tập trung, hai hệ thống cống thoát nước mưa và nước thải phải được thiết kế riêng biệt ngay từ đầu, nước thải bản phải được xử lý cục bộ khi chưa xây xong trạm xử lý nước thải tập trung khu vực.

##### b/- Vệ sinh môi trường :

★ Nước thải bản : (gồm nước thải sinh hoạt và nước thải sản xuất)

-Nước thải sinh hoạt từ các khu vệ sinh phải được xử lý qua bể tự hoại xây dựng qui cách trước khi xả vào cống thu nước bản ngoài đường.

★ Rác thải :

+ Rác được phân loại ngay tại nguồn thu: rác vô cơ, rác hữu cơ riêng.

+ Rác hữu cơ được thu gom hàng ngày sau đó được xe chuyên dùng thu và đưa về bãi chôn rác tại bãi rác tập trung của Thành Phố.

+ Rác vô cơ đưa đến nhà máy phân loại và tái chế đặt ở Đa Phước.

### PHẦN 3: CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN

#### **3.1 DỰ KIẾN KINH PHÍ ĐẦU TƯ:**

Dự án dự kiến các khoản mục và tổng mức đầu tư được phân chia theo các năm như sau:

ĐVT: USD

VỐN ĐẦU TƯ BAN ĐẦU	Năm 1	Năm 2	3	4	5	6	7(ổn định)
1.Chuẩn bị đầu tư	120.000	47.655					
2, Tiền thuê đất			49.509	49.509	49.509	49.509	49.509
3, Đền bù giải toả	60.000.000	60.000.000					
4, San lấp		700.000	210.000	350.000	0	0	0
+ Khu A		700.000					
+ Khu B			210.000				
+ Khu C				350.000			
5, XD hạ tầng kỹ thuật		0	780.000	280.000	400.000	0	0
+ Khu A			780.000				
+ Khu B				280.000			
+ Khu C					400.000		
6, Xây dựng công trình		0	3.000.000	2.000.000	800.000	340.000	0
+ Khu A			3.000.000	1.400.000			



+ Khu B				600.000			
+ Khu C					800.000	340.000	
7, Đào tạo nhân viên					32.345		
8, Quản lý dự án	10.000	15.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
9, Máy móc thiết bị				4.283.830	4.120.570	845.500	
10, Khác	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
Tổng vốn cố định	60.140.000	60.772.655	4.069.509	6.993.339	5.432.424	1.265.009	49.509
Tổng vốn đến cuối năm	60.140.000	120.912.655	124.982.164	131.975.503	137.407.927	138.672.936	138.722.445

Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.300 tỷ đồng (tương đương 139 triệu USD)

### **3.2 VỐN ĐẦU TƯ**

#### **3.2.1 VỐN LƯU ĐỘNG :**

Dự kiến vòng quay vốn lưu động : 9 vòng/năm . Quy ra một vòng :

- Năm thứ nhất : 4.051.599 USD , làm tròn 4,0 triệu USD
- Năm thứ hai : 5.533.464 USD , làm tròn 5,5 triệu USD
- Năm ổn định : 8.183.346 USD , làm tròn 8,0 triệu USD

#### **Ghi chú :**

- Năm bắt đầu kinh doanh (năm 1) là năm thứ 5 sau khi có giấy phép đầu tư
- Năm kinh doanh ổn định là năm thứ 7 sau khi có giấy phép đầu tư.

Đơn vị: USD

VỐN LƯU ĐỘNG	Năm thứ năm	Năm thứ sáu	Năm sản xuất ổn định
<b>1. Vốn sản xuất</b>			
Giá vốn hàng bán ra ở cửa hàng	24.191.516	31.391.699	47.519.525
Giá vốn hàng bán ra ở các nhà hàng	2.160.000	4.859.939	9.719.922
Giá vốn thuốc điều trị k an dưỡng	1.889.976	2.520.000	3.150.000
Lương và bảo hiểm xã hội	1.027.200	1.758.800	2.220.000
Chi phí điện, nước, nhiên liệu	2.303.697	3.511.390	4.478.124
Phụ tùng thay thế	472.495	620.000	810.000
<b>2. Vốn lưu thông</b>			
Giá trị hàng tồn kho	2.419.000	3.139.000	4.752.000
<b>3. Vốn bằng tiền mặt</b>	2.000.000	2.000.000	1.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>36.463.885</b>	<b>49.800.828</b>	<b>73.649.571</b>

#### **3.2.2 - VỐN CỐ ĐỊNH :**

Vốn cố định theo tiến độ đầu tư

ĐVT: USD

VỐN ĐẦU TƯ BAN ĐẦU	Năm 1	Năm 2	3	4	5	6	7(ổn định)

1. Chuẩn bị đầu tư	120.000	47.655					
2, Tiền thuê đất			49.509	49.509	49.509	49.509	49.509
3, Đền bù giải toả	60.000.000	60.000.000					
4, San lấp		700.000	210.000	350.000	0	0	0
+ Khu A		700.000					
+ Khu B			210.000				
+ Khu C				350.000			
5, Xây dựng hạ tầng kỹ thuật		0	780.000	280.000	400.000	0	0
+ Khu A			780.000				
+ Khu B				280.000			
+ Khu C					400.000		
6, Xây dựng công trình		0	3.000.000	2.000.000	800.000	340.000	0
+ Khu A			3.000.000	1.400.000			
+ Khu B				600.000			
+ Khu C					800.000	340.000	
7, Đào tạo nhân viên					32.345		
8, Quản lý dự án	10.000	15.000	20.000	20.000	20.000	20.000	
9, Máy móc thiết bị				4.283.830	4.120.570	845.500	
10, Khác	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	
Tổng vốn cố định	60.140.000	60.772.655	4.069.509	6.993.339	5.432.424	1.265.009	49.509
Tổng vốn đến cuối năm	60.140.000	120.912.655	124.982.164	131.975.503	137.407.927	138.672.936	138.722.445

Tổng mức đầu tư dự kiến: 2.300 tỷ đồng (tương đương 139 triệu USD), được đầu tư qua các năm theo tiến độ thực hiện của dự án :

- Năm 1: 60,1 triệu USD
- Năm 2: 61,8 triệu USD
- Năm 3: 4,1 triệu USD
- Năm 4: 7,0 triệu USD
- Năm 5: 5,4 triệu USD
- Năm 6: 1,3 triệu USD
- Năm 7: 0,5 triệu USD

### **3.3 DOANH THU :**

Công ty có kế hoạch khai thác kinh doanh Khu Du Lịch – Văn hoá – Giải Trí Công viên Phú Thuận theo tiến độ đầu tư xây dựng các chức năng theo 3 giai đoạn, như sau :

#### **3.3.1 GIAI ĐOẠN MỘT – KINH DOANH KHU A :**

Ngay sau khi có được các pháp lý giấy phép đầu tư, quyền sử dụng đất, và các pháp lý khác về cho phép đầu tư xây dựng. Công ty sẽ tiến hành việc đầu tư xây dựng theo đúng tiến độ đề ra trên tổng diện tích đất được cho phép.

Dự kiến Khu A được thực hiện đầu tư trước tiên (Giai đoạn I) về đền bù giải toả và xây dựng cơ bản, và cũng là khu vực tiến hành khai thác kinh doanh trong khi các khu tiếp theo đang thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư.

Khi xây dựng hoàn tất Khu A, dự kiến kinh doanh và hạng mục kinh doanh trong giai đoạn 1 như sau:

- Khu TT hội nghị, Khách sạn, Nhà nghỉ biệt thự.
- Khu Thương Mại – Văn phòng – Dịch vụ – Giao dịch.
- Khu An dưỡng điều trị – kết hợp Bệnh viện.
- Khu Nhà hàng – Du lịch – Giải trí – Công viên cây xanh, mặt nước.

Tỷ lệ tiêu thụ sản phẩm dịch vụ:

- Tiêu thụ nội địa : 100%
- Xuất khẩu : 0 %

Với các loại hình trên, dự kiến quy mô sản phẩm và thị trường tiêu thụ như sau:

Doanh thu năm 1 (dự kiến) : 50 triệu USD

Doanh thu năm 2 (dự kiến): 60 triệu USD

Doanh thu năm 3 (dự kiến), năm ổn định: 70 triệu USD

### 3.3.2 - GIAI ĐOẠN HAI – KINH DOANH KHU C :

( Từ năm kinh doanh thứ hai đến năm kinh doanh thứ ba)

Sau khi đầu tư hoàn chỉnh Khu A, Công ty tiếp tục xây dựng Khu C trên cơ sở đã hoàn tất việc đền bù giải toả và san lấp mặt bằng khu vực này,. Khi xây dựng xong Khu C, các hạng mục kinh doanh trong giai đoạn 2 như sau:

Với các loại hình trên, dự kiến quy mô sản phẩm và thị trường tiêu thụ như sau:

Doanh thu năm 1 (dự kiến) : 10 triệu USD

Doanh thu năm 2 (dự kiến): 15 triệu USD

Doanh thu năm 3 (dự kiến), năm ổn định: 20 triệu USD

Tỷ lệ tiêu thụ sản phẩm dịch vụ:

- Tiêu thụ nội địa : 100 %
- Xuất khẩu : 0 %

### 3.3.3 - GIAI ĐOẠN BA – KINH DOANH KHU B :

(Từ năm kinh doanh thứ ba đến năm kinh doanh ổn định)

Sau khi đầu tư hoàn chỉnh Khu A, Khu C, Công ty tiếp tục xây dựng Khu B. Khi xây dựng xong Khu B, các hạng mục kinh doanh trong giai đoạn 3 như sau:

Với các loại hình trên, dự kiến quy mô sản phẩm và thị trường tiêu thụ như sau:

Doanh thu năm 3 (dự kiến): 10 triệu USD

Doanh thu năm 4 (dự kiến), năm ổn định: 15 triệu USD

Tỷ lệ tiêu thụ sản phẩm dịch vụ:

- Tiêu thụ nội địa : 100 %
- Xuất khẩu : 0 %

Như vậy, tổng doanh thu:

ĐVT: USD

Các khoảng thu	Năm thứ năm	Năm thứ sáu	Năm sản xuất ổn định
Khu A	50.000.000	60.000.000	70.000.000
Khu C	10.000.000	15.000.000	20.000.000
Khu B		10.000.000	15.000.000
Tổng doanh thu	60.000.000	85.000.000	105.000.000

### 3.4 - CHI PHÍ :

Chi phí của dự án bao gồm:

- Các Khoản về chi phí tạo nên giá vốn hàng bán và lương + bảo hiểm của nhân viên khi triển khai dự án như sau:

ĐVT: USD

Các khoản chi phí	Năm thứ năm	Năm thứ sáu	Năm sản xuất ổn định
Giá vốn hàng bán	28.241.493	38.771.638	60.389.447
Lương và bảo hiểm	1.027.200	1.758.800	2.220.000
Nhiên liệu, điện nước	2.303.697	3.511.390	4.478.124

- Các khoản về khấu hao về phụ tùng thay thế của dự án
- Các trả lãi vay
- Chi phí quản lý
- Chi phí cho quảng cáo tiếp thị và PR

Do đó: Dự kiến mức chi chí hoạt động hằng năm của dự án như sau:

Tổng chi phí hoạt động năm 1: 52 triệu USD

Tổng chi phí hoạt động năm 2: 63 triệu USD

Tổng chi phí hoạt động năm 3 (ổn định): 81 triệu USD

### **3.5- DỰ KIẾN LÃI LỖ :**

Tổng hợp doanh thu và chi phí để tính lãi lỗ của dự án như sau:

Đơn vị: USD

DỰ KIẾN LÃI LỖ	Năm thứ năm	Năm thứ sáu	Năm sản xuất ổn định
Tổng doanh thu	60.000.000	85.000.000	105.000.000
Tổng chi phí	52.000.000	63.000.000	81.000.000
Lợi nhuận trước thuế	8.000.000	22.000.000	24.000.000
Thuế lợi tức	2560000	7040000	7680000
Lợi nhuận sau thuế	5.440.000	14.960.000	16.320.000
Lợi nhuận không chia để tiếp đầu tư	5.440.000	14.960.000	16.320.000

### **3.6 CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN**

#### **1. Chỉ tiêu về giá trị hiện tại (NPV)**

Năm	Khoản chi của dự án (gồm Đầu tư & chi phí) (USD)	Khoản thu của dự án (USD)	Dòng tiền thuần (USD)	Hệ số chiết khấu	Giá trị hiện tại thuần (USD)
0	60.140.000	0	-60.140.000	1,000	-60.140.000
1	60.772.655	0	-60.772.655	0,917	-55.754.729
2	4.069.509	0	-4.069.509	0,842	-3.425.224
3	6.993.339	0	-6.993.339	0,772	-5.400.141
4	35.765.966	60.000.000	24.234.034	0,708	17.168.000
5	39.084.777	85.000.000	45.915.223	0,650	29.841.744
6	56.834.155	105.000.000	48.165.845	0,596	28.719.720
7	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,547	27.797.931
8	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,502	25.502.689
9	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,460	23.396.962
10	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,422	21.465.103
11	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,388	19.692.755
12	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,356	18.066.748

13	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,326	16.574.998
14	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,299	15.206.420
15	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,275	13.950.844
16	54.184.295	105.000.000	50.815.706	0,252	12.798.940
NPV					145.462.761

2. Tỷ suất nội tại của dự án (IRR)

IRR 1 19,99% (20%)

3. Thời gian thu hồi vốn của dự án:

Dự án có thời gian thu hồi vốn dự kiến là: 7 năm và 10 tháng

Như vậy, xét về mặt tài chính dự án có NPV > 0 (và tương đối lớn), IRR > hệ số chiết khấu (Tỷ suất sinh lời của dự án tương đối an toàn, do đó dự án khả thi và có thời gian thu hồi được vốn đầu tư là 7 năm và 10 tháng là có thể chấp nhận được. Dự án khả thi và nên đầu tư.

## **PHẦN 4: LỢI ÍCH KINH TẾ - XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN**

### **4.1 HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH :**

Dự án có thể đem lại hiệu quả về mặt tài chính cho chủ đầu tư khi dự án đi vào hoạt động ổn định, thể hiện ở các chỉ tiêu tài chính như:

- NPV = 145.462.761 (lớn hơn 0 và tương đối cao)
- IRR = 20% (lớn hơn tỷ suất chiết khấu của dự án và tương đối an toàn)
- Thời gian thu hồi vốn của dự án là 7 năm và 10 tháng là có thể chấp nhận được

### **4.2 - HIỆU QUẢ KINH TẾ XÃ HỘI CỦA DỰ ÁN :**

Dự án khu Công viên Phú Thuận đi vào hoạt động, ngoài việc tạo ra lợi ích cho chủ đầu tư, đảm bảo nguyên tắc bảo toàn đồng vốn, Dự án còn đem lại hiệu quả rất lớn về mặt kinh tế, xã hội cho Thành phố.

#### **4.2.1 Đối với chủ đầu tư :**

- Thông qua việc khai thác kinh doanh Dự án, Công ty không chỉ thu hồi đồng vốn bỏ ra đầu tư ban đầu mà còn thu lời từ tất cả các loại hình hoạt động về du lịch, văn hoá, giải trí của khu Công viên Phú Thuận.

#### 4.2.2 Đối với xã hội :

- Với nội dung hoạt động chính về du lịch – văn hoá – giải trí, dự án đã góp phần làm tăng hơn sự hấp dẫn của du lịch Thành phố Hồ Chí Minh, góp phần vào chương trình phát triển du lịch Thành phố từ nay đến năm 2020 và xa hơn nữa.

- Dự án đã hình thành nên một chức năng công cộng mới, đầu tiên trong khu vực, với quy mô công trình tương đối hoàn chỉnh phù hợp với quy hoạch chung tổng thể của thành phố, tạo tiền đề để phát triển các khu chức năng và dân cư kế cận.

- Dự án đáp ứng được nhu cầu về nghỉ ngơi du lịch, học tập, giải trí, sinh hoạt thể thao, nâng cao điều kiện sống văn hóa, tinh thần cho người dân và người nước ngoài đang sống và làm việc tại Thành phố.

- Bằng nguồn vốn của chủ đầu tư, bên cạnh việc tạo ra một chức năng giải trí mới cho Thành phố, Dự án còn đóng góp không nhỏ cho các khoản thu ngân sách khi đi vào hoạt động.

- Ngoài ra, khi đi vào hoạt động dự án còn tạo ra công ăn việc làm cho hàng trăm lao động, thông qua các công trình xây dựng và hoạt động kinh doanh dịch vụ của dự án.

## PHẦN 5: DỰ KIẾN TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN DỰ ÁN

### 5.1 CÔNG TÁC CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ :

Công việc	9/07	10/07	11/07	12/07	01/08	02/08
Thủ tục chấp thuận đầu tư	_____					
Đền bù giải phóng MB		_____				
Hoàn tất xin giao đất			_____	_____		
Duyệt qui hoạch 1/500					_____	_____
Bắt đầu xây dựng						x

## **5.2 TIẾN TRÌNH ĐẦU TƯ XÂY DỰNG :**

Thời gian thực hiện là 4 năm (đầu năm 2008 – cuối năm 2011):

- Quý I + II/2008:
  - + Thiết kế kỹ thuật công trình giai đoạn I, hoàn tất khảo sát kỹ thuật xây dựng công trình giai đoạn I.
  
- Quý III + IV/2008 :
  - + San nền giai đoạn I.
  - + Hoàn tất thiết kế kỹ thuật công trình giai đoạn I, bắt đầu khảo sát kỹ thuật xây dựng công trình giai đoạn II.
  
- Quý I + II/2009 :
  - + Thi công hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I.
  - + San nền giai đoạn II.
  - + Thiết kế kỹ thuật công trình giai đoạn II, hoàn tất khảo sát kỹ thuật xây dựng công trình giai đoạn II.
  
- Quý III + IV/2009 :
  - + Thi công các hạng mục công trình giai đoạn I.
  - + San nền giai đoạn III.
  - + Thi công hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn II.
  - + Hoàn tất thiết kế kỹ thuật công trình giai đoạn II, bắt đầu khảo sát kỹ thuật xây dựng công trình giai đoạn III.
  
- Quý I + II/2010 :
  - + Thi công các hạng mục công trình giai đoạn I và II.
  - + Thi công hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn III.
  - + Thiết kế kỹ thuật công trình giai đoạn III, hoàn tất bắt đầu khảo sát kỹ thuật xây dựng công trình giai đoạn III.
  
- Quý III + IV/2010 :
  - + Thi công các hạng mục công trình giai đoạn I, II và III.
  - + Hoàn tất thi công hệ thống giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I, II và III.
  - + Hoàn tất thiết kế kỹ thuật công trình giai đoạn III.
  
- Quý I + II + III + IV/2011 :
  - + Hoàn tất thi công các hạng mục công trình giai đoạn I, II và III.
  - + Hoàn tất công tác lắp đặt thiết bị và vận hành thử cho giai đoạn I,II và III.



+ Hoàn tất thi công tổng hạ tầng kỹ thuật giai đoạn I, II và III.

### **5.3 TIẾN TRÌNH KINH DOANH KHAI THÁC DỰ ÁN :**

- Quý I + II/2011 : Khai trương và đưa vào hoạt động các hạng mục công trình đã hoàn tất của giai đoạn I

- Quý III + IV/2011 : Khai trương và đưa vào hoạt động các hạng mục công trình đã hoàn tất của giai đoạn I và II.

- Quý I + II + III + IV/2012 :

+ Khai trương và đưa vào hoạt động các hạng mục công trình đã hoàn tất của giai đoạn I, II và III

Cuối năm 2012, toàn bộ khu dự án được đưa vào kinh doanh khai thác đồng bộ (đạt công suất thiết kế).

## **PHẦN 6:** **KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ**

### **6.1 KẾT LUẬN :**

- Dự án đầu tư xây dựng khu Du lịch – Văn hoá – Giải trí : Công viên Phú Thuận, thuộc phường Phú Thuận, Quận 7, TP.Hồ Chí Minh của Công ty, là một dự án khả thi. Dự án mang ý nghĩa đặc biệt quan trọng về đời sống vật chất, văn hóa, tinh thần đối với người dân Thành phố, ngoại kiều nói chung và người dân khu vực Quận 7, Dự án được hình thành sẽ đem lại cho TP. Hồ Chí Minh một điểm giải trí mang tính tổng hợp với chất lượng Quốc tế. Hiệu quả của dự án không những đem lại lợi ích kinh tế cho Thành phố trong những năm hoạt động mà còn giải quyết được bộ phận không nhỏ về công ăn việc làm cho người dân khu vực Quận 7. Góp phần thúc đẩy tiến trình đô thị hoá Quận 7 và nâng cao dân trí cho người dân tại khu vực.

- Thông qua hoạt động của Công viên với mọi loại hình hoạt động du lịch – văn hoá – giải trí phong phú, ngành du lịch thành phố sẽ tạo được sự hấp dẫn nhiều hơn trên bình diện chung của tình hình du lịch hiện nay, tạo được sự hấp dẫn của du lịch Thành phố trong nhiều năm tới, phù hợp với Quy hoạch tổng thể phát triển du lịch Thành phố Hồ Chí Minh trong tương lai.

## **6.2 KIẾN NGHỊ :**

Để dự án thành công, Chủ đầu tư kiến nghị :

- Tạo điều kiện pháp lý thuận lợi cho Công ty được sớm có Quyết định giao đất, quy hoạch và tài chính để triển khai xây dựng khu Công viên du lịch – văn hoá – giải trí.
- Tạo điều kiện về pháp lý và có chính sách miễn thuế cho Công ty được nhập các trang thiết bị để phục vụ cho dự án đầu tư.
- Dự án không những mang lại lợi ích cho ngân sách Nhà nước, cho nhà đầu tư và cho người dân Thành phố Hồ Chí Minh và các khu vực lân cận, mà còn đem lại những tác động tích cực về mặt xã hội cho Thành phố nói chung và khu vực Quận 7 nói riêng. Dự án tạo ra bàn đạp cho các chương trình phát triển các chức năng và hoạt động đô thị tại các khu lân cận, góp phần đô thị hóa và thúc đẩy chương trình giãn dân từ nội thành cũ ra các quận mới thành lập. Để Dự án được thực hiện đúng theo tiến độ đặt ra, Chủ đầu tư kính đề nghị Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh, Sở Kế hoạch - Đầu tư và các cơ quan chức năng, quản lý liên quan sớm xem xét cấp Giấy phép đầu tư cho Dự án đầu tư : CÔNG VIÊN PHÚ THUẬN