

**BÁO CÁO ĐẦU TƯ**  
**SAILING CLUB PHÚ QUỐC**



Chủ đầu tư:

**CÔNG TY CỔ PHẦN SAILING CLUB PHÚ QUỐC**

Tháng 11/2016

## NỘI DUNG

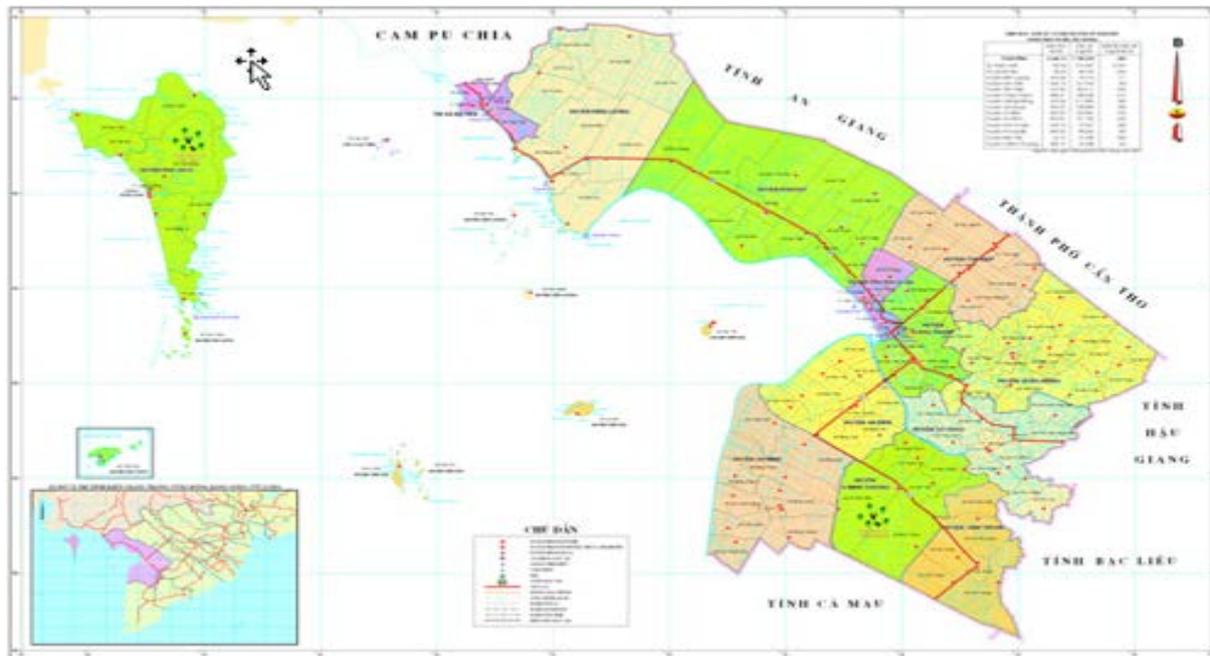
<b>TỔNG QUAN TỈNH KIÊN GIANG VÀ PHÚ QUỐC</b> .....	<b>3</b>
<b>1. TỔNG QUAN TỈNH KIÊN GIANG</b> .....	<b>3</b>
1.1. DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG.....	4
1.2. CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ.....	4
<b>2. HUYỆN ĐẢO PHÚ QUỐC</b> .....	<b>7</b>
<b>TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG CÂU LẠC BỘ GIẢI TRÍ PHÚ QUỐC</b> .....	<b>12</b>
<b>1. TỔNG QUAN</b> .....	<b>12</b>
<b>2. MỘT SỐ CÂU LẠC BỘ GIẢI TRÍ SÔI ĐỘNG</b> .....	<b>12</b>
<b>3. NHẬN ĐỊNH TƯƠNG LAI</b> .....	<b>14</b>
<b>DỰ ÁN SAILING CLUB PHÚ QUỐC</b> .....	<b>15</b>
<b>1. CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN</b> .....	<b>15</b>
<b>2. MÔ TẢ DỰ ÁN</b> .....	<b>18</b>
2.1. VỊ TRÍ DỰ ÁN.....	18
2.2. MÔ TẢ - THÔNG SỐ DỰ ÁN.....	20
2.3. HIỆN TRẠNG DỰ ÁN.....	21
2.4. MỤC ĐÍCH ĐẦU TƯ DỰ ÁN.....	22
2.5. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ.....	22
2.6. PHÂN TÍCH SWOT DỰ ÁN.....	23
<b>3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH</b> .....	<b>24</b>
3.1. CHIẾN LƯỢC MARKETING.....	24
3.2. CHIẾN LƯỢC SẢN PHẨM.....	25
3.2.1. NHÓM SẢN PHẨM/DỊCH VỤ MANG LẠI DOANH THU.....	25
3.2.2. NHÓM DỊCH VỤ BỔ TRỢ.....	26

# TỔNG QUAN TỈNH KIÊN GIANG VÀ PHÚ QUỐC

## 1. TỔNG QUAN TỈNH KIÊN GIANG

Kiên Giang là tỉnh thuộc đồng bằng sông Cửu Long, nằm ở phía Tây Nam của Việt Nam với vị trí chiến lược về kinh tế, chính trị và xã hội, kết nối với các nước Đông Nam Á, đặc biệt là Campuchia và Thái Lan bằng đường bộ, đường biển và đường hàng không.

Hình 1.1 Bản đồ hành chính tỉnh Kiên Giang



Tỉnh Kiên Giang có diện tích tự nhiên 6,349 km<sup>2</sup>.

- Phía Đông Bắc giáp các tỉnh An Giang, Cần Thơ và Hậu Giang;
- Phía Nam giáp các tỉnh Cà Mau và Bạc Liêu;
- Phía Tây Nam giáp vịnh Thái Lan với hơn 200 km bờ biển và các đảo;
- Phía Bắc giáp Campuchia, với đường biên giới dài 56,8 km.

Tỉnh có 5 quần đảo: An Thới, Thổ Châu, Nam Du, Bà Lụa và Hải Tặc.

Đơn vị hành chính của Kiên Giang bao gồm thành phố Rạch Giá, thị xã Hà Tiên và 13 huyện: Kiên Lương, Giang Thành, Hòn Đất, Tân Hiệp, Châu Thành, Giồng Riềng, Gò Quao, An Biên, An Minh, U Minh Thượng, Vĩnh Thuận, Kiên Hải và Phú Quốc.

Tỉnh Kiên Giang nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, nóng ẩm quanh năm, nhiệt độ trung bình từ 27,5-27,70C, số giờ nắng trong năm là 2,563 giờ, độ ẩm trung bình 81-82%.

Khí hậu chia làm hai mùa rõ rệt: mùa mưa từ tháng Năm đến tháng Mười Một, mùa khô từ tháng Mười Hai đến tháng Tư năm sau.

Tỉnh Kiên Giang bao gồm 4 vùng sinh thái khác nhau, bao gồm Vùng Tứ giác Hà Tiên, Vùng Tây sông Hậu, Vùng Bán đảo Cà Mau. Vùng biển và hải đảo với nguồn tài nguyên phong phú và đa dạng về nông, thủy sản và xuất khẩu, du lịch, dịch vụ.

## 1.1. DÂN SỐ VÀ LAO ĐỘNG

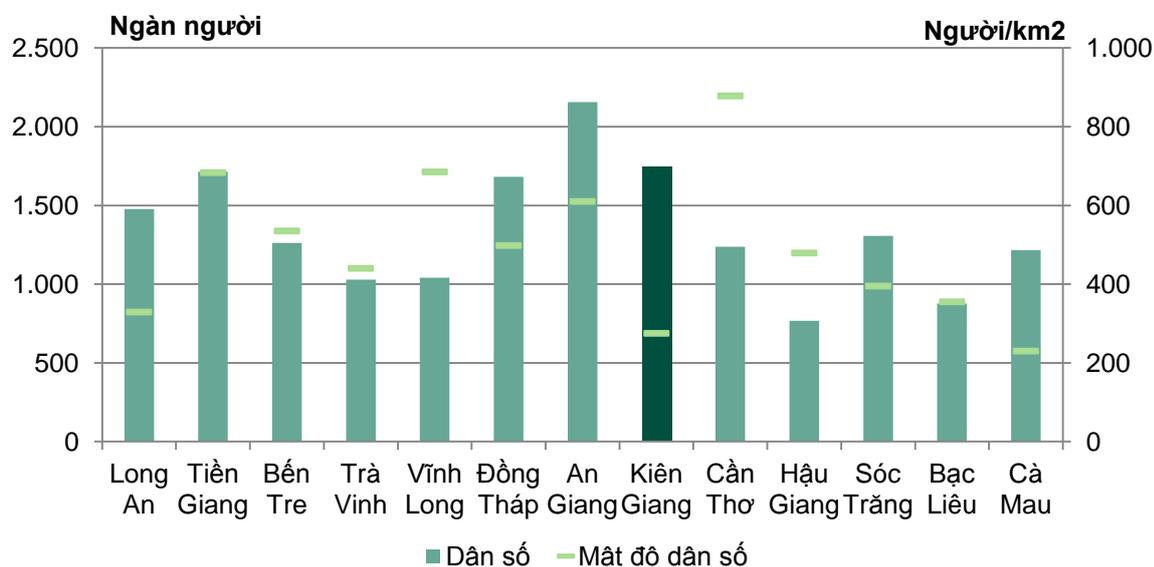
Tính đến cuối năm 2015, dân số toàn tỉnh Kiên Giang có khoảng 1,762,281 người, mật độ dân số trung bình là 278 người/km<sup>2</sup>.

Xét về tổng số dân, tỉnh Kiên Giang nằm trong 4 tỉnh thành có dân số cao nhất tại Khu vực Nam Bộ (bao gồm 19 tỉnh thuộc cả Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Cửu Long, xếp sau TP.HCM, Đồng Nai, An Giang).

Ngoài hai dân tộc lớn nhất là dân tộc Kinh (chiếm khoảng 85,5%), dân tộc Kh'mer (chiếm 12,2%) tỉnh Kiên Giang cũng bao gồm 13 dân tộc thiểu số khác, bao gồm Dân tộc Hoa, Chăm, Tày, Mường, Nùng.

Về tôn giáo, trên địa bàn tỉnh có 489,609 người theo tôn giáo, chiếm khoảng 32,7% tổng số dân, trong đó Phật giáo chiếm 25%, Công giáo chiếm 5,7%, còn lại là các tôn giáo khác như Cao Đài, Hòa Hảo, Hồi giáo...

**Bảng 1.1 Dân số tỉnh Kiên Giang và các tỉnh thuộc Đồng bằng Sông Cửu Long**



Nguồn: Tổng cục Thống kê Việt Nam, 2014

Dân số Kiên Giang tăng gần 86,000 người trong vòng 7 năm, từ 2008 đến 2015, cho thấy tỷ lệ tăng dân số trung bình khoảng 0,73%/năm - mức khá thấp so với trung bình Việt Nam (khoảng 1,11%/năm). Tỷ lệ dân số Nam và Nữ luôn ổn định ở mức 50,2 Nam/ 49,8 Nữ trong suốt 8 năm qua, tỷ lệ dân cư thành thị cũng tăng lên không đáng kể - từ 26,8% (năm 2008) lên gần 27,4% năm 2015.

Kiên Giang là tỉnh có cơ cấu dân số tương đối trẻ, với số dân trong độ tuổi lao động chiếm khoảng 69,6% dân số. Tỷ lệ lao động có việc làm ở mức trên 96%, cao hơn so với nhiều tỉnh thành khác và trung bình cả nước.

Tính đến năm 2015, trong số lao động có việc làm, ngành Nông-Lâm-Thủy sản chiếm 56,37%; ngành Công nghiệp và Xây dựng chiếm 12,74%; ngành Dịch vụ chiếm 30,89%.

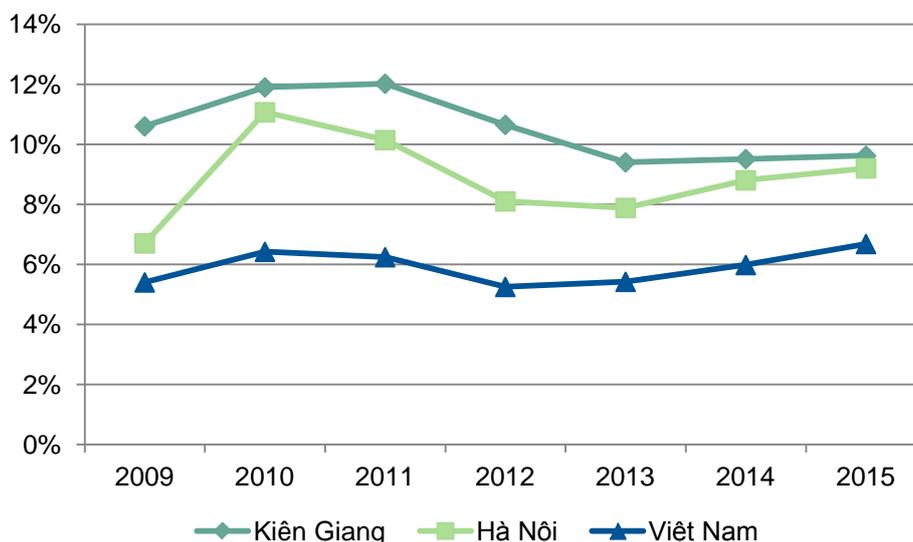
## 1.2. CÁC CHỈ SỐ KINH TẾ

### CHỈ SỐ GDP

Năm 2015, tổng giá trị sản phẩm tỉnh Kiên Giang (GDP) theo giá hiện hành ước đạt 94,064 tỷ đồng, luôn là tỉnh có đóng góp lớn nhất trong vùng Đồng bằng sông Cửu Long vào GDP Việt Nam.

Tốc độ tăng trưởng GDP toàn tỉnh cũng luôn cao vượt trội hơn mức trung bình của cả nước (tăng trưởng GDP từ 2009 - 2015 dao động từ 9,4% đến 12,0% so với trung bình cả nước từ 5,4% đến 6,7%). Tăng trưởng GDP có xu hướng chậm lại trong 3 năm trở lại đây do nhiều yếu tố vĩ mô và tác động của nền kinh tế toàn cầu, tuy vậy vẫn luôn giữ ở mức cao trung bình ấn tượng 9,5%/năm.

**Bảng 1.2** Tốc độ tăng trưởng GDP tỉnh Kiên Giang so với TP Hà Nội và trung bình cả nước

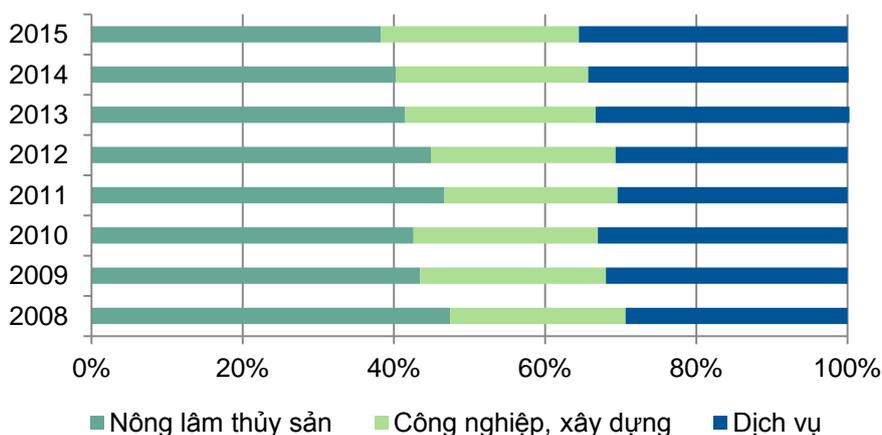


Nguồn: Tổng cục Thống kê; Cục Thống kê tỉnh Kiên Giang

Trong cơ cấu GDP của Kiên Giang, Nông nghiệp - Lâm nghiệp - Thủy sản vẫn chiếm một tỷ trọng khá lớn, một phần cho thấy tiềm năng to lớn trong các lĩnh vực gắn liền với lợi thế đường bờ biển dài trên 200 km, rừng ngập mặn và khu vực vùng biển rộng trên 63,000 km<sup>2</sup>. Tuy vậy, tỷ trọng này đang dần giảm từ 47,4% (năm 2008) xuống còn 38,3% vào năm 2015. Cũng theo đó, lĩnh vực Dịch vụ đang trên đà phát triển mạnh với tổng giá trị tăng gấp 3,6 lần sau 7 năm - chiếm 35,5% vào năm 2015. Lĩnh vực này cũng đóng góp gần một nửa trong tổng mức tăng trưởng GDP toàn tỉnh năm 2015 - các ngành cụ thể có mức tăng ấn tượng nhất là Bán buôn - Bán lẻ sửa chữa ô tô mô tô, Kinh doanh Bất động sản, Dịch vụ lưu trú - ăn uống.

Có thể thấy khu vực nông - lâm - thủy sản gặp nhiều khó khăn, chỉ duy trì tốc độ tăng trưởng khiêm tốn. Sự phục hồi của nền kinh tế chủ yếu do khu vực công nghiệp và xây dựng và khu vực dịch vụ là chính, cho thấy tỉnh Kiên Giang đang trên đà chuyển hướng về cơ cấu kinh tế.

**Bảng 1.3** Cơ cấu đóng góp theo lĩnh vực kinh tế vào GDP tỉnh Kiên Giang

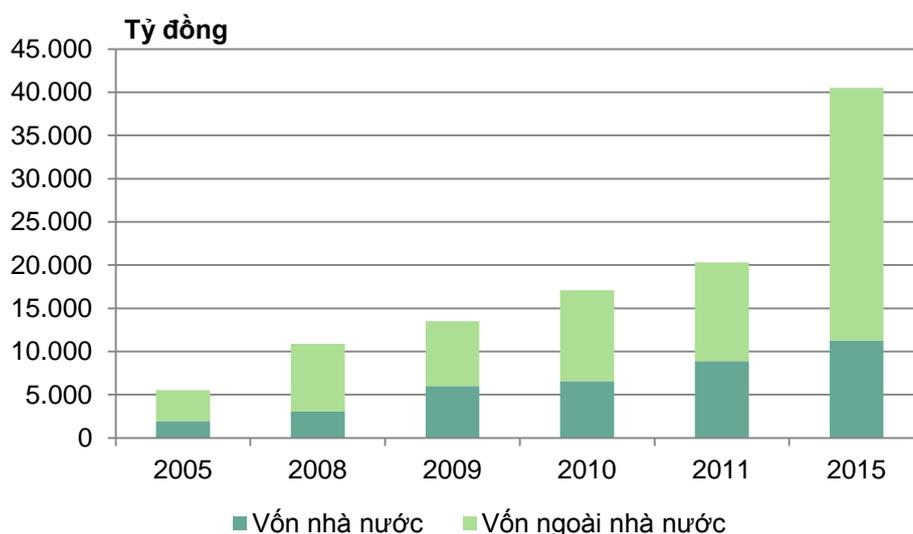


## VỐN ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI

Mặc dù kinh tế thế giới và trong nước tiếp tục khó khăn, đồng thời vị trí nằm cách xa các Trung tâm kinh tế lớn của Việt Nam (Hà Nội, TP.HCM...), song Kiên Giang vẫn đạt được những thành công nhất định trong việc mời gọi và đón nhận nhiều nhà đầu tư nước ngoài đến nghiên cứu, khảo sát và đầu tư. Tính đến hết năm 2014, toàn tỉnh Kiên Giang ghi nhận 38 dự án FDI với tổng số vốn đăng ký trên 2,925 triệu USD - xếp thứ 20 trên phạm vi cả nước và đứng 2 tại khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long.

Tổng vốn đầu tư toàn xã hội trên địa bàn tỉnh Kiên Giang cũng đạt nhiều thành tựu đáng kể, ghi nhận mức tăng trung bình 63,3%/năm trong vòng 10 năm - từ 5,5 ngàn tỷ năm 2005 lên hơn 40,5 ngàn tỷ đồng vào năm 2015. Theo đó, khu vực vốn đầu tư ngoài nhà nước (bao gồm Vốn doanh nghiệp, Tư nhân và Đầu tư trực tiếp nước ngoài) cho thấy mức tăng ấn tượng - trung bình 71,6%/năm, trong khi khu vực vốn đầu tư nhà nước tăng trung bình 47,7%/năm. Rõ ràng Kiên Giang đã và đang dần trở thành điểm thu hút đầu tư hàng đầu tại Khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long nói riêng và tại Việt Nam nói chung. Các lĩnh vực chính thu hút vốn đầu tư bao gồm Cơ sở hạ tầng, Dịch vụ & Du lịch, Bất động sản...

**Bảng 1.4** Tổng vốn đầu tư toàn xã hội tỉnh Kiên Giang qua các năm



Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Kiên Giang

## DU LỊCH & THƯƠNG MẠI - BÁN LẺ

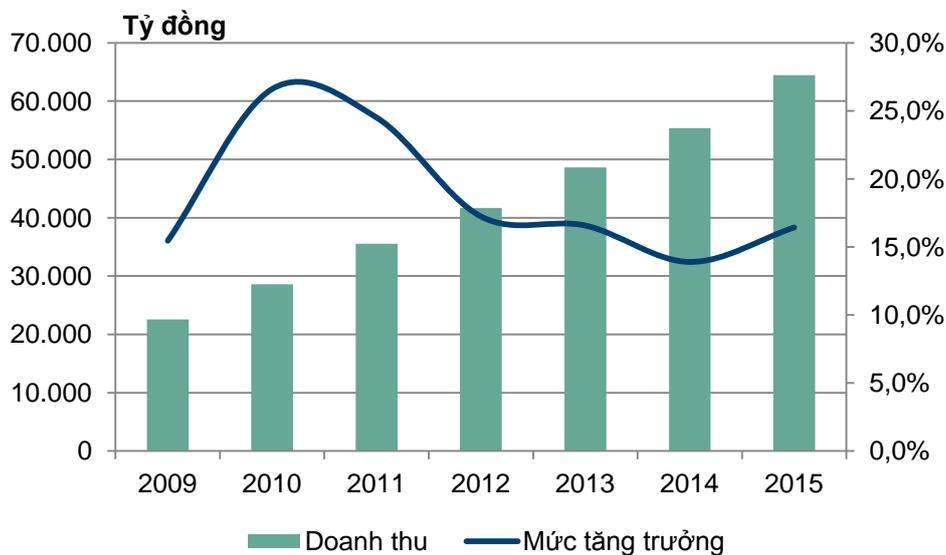
Tổng lượt khách du lịch cả năm 2015 đạt 4,4 triệu lượt khách, tăng 15,84% cùng kỳ năm trước, trong đó lượt khách đến các khu vui chơi, điểm du lịch là 2,4 triệu lượt khách (tăng 11,68%); Lượt khách đến các cơ sở kinh doanh du lịch là 2,0 triệu lượt khách, tăng 21,31%, trong đó khách quốc tế 221 ngàn khách, tăng 14,23% so cùng kỳ.

Trong số khách đến các cơ sở kinh doanh du lịch bao gồm: khách đến các cơ sở lưu trú phục vụ được 1,8 triệu lượt khách, tăng 21,71% so cùng kỳ năm trước và khách du lịch theo tour 154 ngàn lượt, tăng 16,74% so cùng kỳ. Tổng số ngày khách ước tính 3,4 triệu ngày, đạt 101,07% kế hoạch, tăng 26,53% so cùng kỳ, trong đó ngày khách quốc tế tăng 12,02%,.

Năm 2016, tỉnh Kiên Giang đăng cai tổ chức “Năm du lịch Quốc gia”, dự kiến sẽ tổ chức nhiều hoạt động thu hút khách du lịch, đồng thời dự kiến huy động, đa dạng hóa các hình thức đầu tư nhằm phát triển đồng bộ kết cấu hạ tầng du lịch, các sản phẩm du lịch hiện đại, đặc sắc mang tầm quốc tế (sân bay, bến cảng, bến du thuyền, khu nghỉ dưỡng cao cấp, casino, công viên chuyên đề, sân golf...)

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ năm 2015 đạt 64,467 tỷ đồng, tăng trên 16% so cùng kỳ năm trước, nếu loại trừ yếu tố giá thì tốc độ tăng tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng là 14,42% (cao hơn cả nước) so với các năm gần đây thì tốc độ tăng năm 2015 vẫn duy trì ở mức khá cao. Mức tăng trưởng này luôn cao hơn so với mức trung bình của cả nước và cho thấy sức mua dồi dào và khả năng chi tiêu của người dân không bị ảnh hưởng nhiều bởi kinh tế khó khăn hiện nay.

**Bảng 1.5** Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tỉnh Kiên Giang qua các năm



Nguồn: Cục Thống kê tỉnh Kiên Giang

## 2. HUYỆN ĐẢO PHÚ QUỐC

Hình 2.1 Vị trí huyện đảo Phú Quốc



Phú Quốc là hòn đảo lớn nhất Việt Nam, nằm trong Vịnh Thái Lan, thuộc tỉnh Kiên Giang. Mũi Đông Bắc của đảo cách quốc gia láng giềng Cam-Pu-Chia 4 hải lý. Đảo cách thành phố Rạch Giá, thủ phủ của tỉnh Kiên Giang 62 hải lý về phía Đông và cách thị xã Hà Tiên là 25 hải lý.

Đảo Phú Quốc có hình tam giác, cạnh đáy nằm ở hướng Bắc, nhỏ dần lại ở phía Nam.

- Nếu tính đường chim bay theo hướng Bắc-Nam thì chiều dài lớn nhất của đảo là 49 km.
- Nơi rộng nhất trên đảo theo hướng Đông-Tây nằm ở khu vực Bắc đảo với chiều dài là 27 km.

Huyện đảo Phú Quốc bao gồm Đảo Phú Quốc, các đảo nhỏ lân cận và 2 quần đảo An Thới, Thổ Chu hợp thành với tổng diện tích là 58,283 ha, xấp xỉ diện tích đảo quốc Singapore.

Phú Quốc đã và đang là điểm đến du lịch nổi tiếng trong nước và quốc tế với những điều kiện tự nhiên tuyệt vời mà hiếm nơi nào có được. Nằm sâu trong vịnh Thái Lan, đảo được bảo vệ hoàn toàn khỏi gió bão, mặt biển êm, trong xanh, và thời tiết ôn hòa quanh năm là những điều kiện lý tưởng để phát triển du lịch như một ngành dịch vụ mũi nhọn.

Đảo sở hữu những bãi biển thơ mộng, còn giữ những nét quyến rũ và hoang sơ với ánh nắng rực rỡ miền nhiệt đới. Một số bãi biển đẹp nhất còn được bầu chọn và mệnh danh trong Top những bãi biển đẹp nhất thế giới như Bãi Trường, Bãi Dài, Bãi Sao, Bãi Khem...

Các thế mạnh về hệ sinh thái biển phong phú với khu dự trữ sinh quyển thế giới ven biển Phú Quốc, rừng nguyên sinh, các làng nghề và sản vật truyền thống, nét văn hóa và đặc sản miền biển... cũng giúp tạo dựng nên thương hiệu Phú Quốc, hướng tới sánh ngang tầm với các trung tâm du lịch hàng đầu khu vực như Bali (Indonesia), Phuket (Thái Lan).

## DU LỊCH PHÚ QUỐC - NHỮNG CON SỐ ẢN TƯỢNG

Ngành du lịch đảo Phú Quốc ghi nhận mức tăng trưởng đáng tự hào về lượng khách du lịch trong những năm gần đây, trung bình đạt trên 48%/năm kể từ năm 2011. Đặc biệt, trong hai năm 2014 và 2015, tốc độ tăng đều đạt trên 60% so với năm trước, Kết thúc năm 2015, tổng lượng khách du lịch đến Phú Quốc đạt 1,662,270 lượt khách, trong đó 185,715 lượt khách nước ngoài, hai chỉ số này chiếm đại đa số trong tổng số lượt khách du lịch của toàn tỉnh Kiên Giang, lần lượt là 38% và 84%, Cũng theo đó, doanh thu dịch vụ du lịch cũng tăng mạnh, đạt gần 2,100 tỷ đồng vào năm 2015, cho thấy mức tăng trưởng 70% so với năm 2014.

Chưa dừng lại ở đó, chỉ trong 8 tháng đầu năm 2016, Phú Quốc đã đón tổng lượng khách du lịch cao hơn 16% so với cả năm 2015, đồng thời ghi nhận doanh thu du lịch cao bằng tổng doanh thu năm 2015.

Theo kế hoạch, Phú Quốc đặt mục tiêu đạt khoảng 2-3 triệu lượt du khách vào năm 2020 và 7 triệu lượt vào năm 2030, Với tốc độ tăng trưởng khách du lịch hiện tại, Phú Quốc có thể dễ dàng đạt mục tiêu trên trước thời hạn.



Một điểm mấu chốt và đặc biệt quan trọng dẫn đến kết quả khả quan về du lịch Phú Quốc nói riêng và nền kinh tế huyện đảo nói chung là sự cải thiện rõ rệt của cơ sở hạ tầng. Hàng loạt các dự án đã hoàn thiện và đang trong quá trình xây dựng sẽ góp phần thu hút đầu tư, thu hút khách du lịch và nâng tầm Phú Quốc thành một trung tâm du lịch và nghỉ dưỡng hàng đầu của Việt Nam. Dưới đây là một số dự án cơ sở hạ tầng quan trọng nhất:

- Sân bay Quốc tế Phú Quốc
  - Trạng thái: Đã hoàn thành Giai đoạn 1 năm 2012.
  - Giai đoạn 1 của Sân bay với khả năng tiếp nhận 2,5 triệu hành khách/năm được coi như bước đột phá đối với đảo Phú Quốc, ngay lập tức khiến lượng khách du lịch tăng vọt trong năm 2013
  - Giai đoạn 2 dự kiến hoàn thành cuối năm 2017, nâng công suất phục vụ lên 4 triệu hành khách/năm
  - Hiện tại phục vụ khoảng 135 chuyến bay thẳng/tuần, bao gồm một số chuyến bay quốc tế (Nga, Cam-pu-chia, Singapore, sắp tới là Nhật Bản, Hàn Quốc).
- Đường trục Bắc - Nam và Đường trục vòng quanh đảo Phú Quốc
  - Đường trục Bắc - Nam: Đường cao tốc nằm ở trục xương sống của đảo Phú Quốc, chiều dài 51,2 km, đã hoàn thành 91%.
  - Đường vòng quanh đảo: Kết nối các bãi biển chính, đặc biệt là các dự án, khu vực phía Tây đảo, tổng chiều dài khoảng 132 km, đã hoàn thành khoảng 70%.
- Điện lưới quốc gia - cáp ngầm biển 110kV Hà Tiên-Phú Quốc
  - Trạng thái: Đã hoàn thành năm 2014
  - Tổng vốn đầu tư trên 2,336 tỷ đồng, đưa điện lưới quốc gia tới toàn đảo Phú Quốc, tạo điều kiện nâng cao đời sống nhân dân và thúc đẩy các dự án cơ sở hạ tầng, bất động sản và du lịch khác.
- Cảng tàu quốc tế
  - Cảng An Thới - đang hoạt động, Là cảng giao thông thương mại với năng lực thông quan 280 ngàn tấn hàng hóa và 440 ngàn hành khách/năm.
  - Cảng Dương Đông - đã hoàn thành Giai đoạn 1, Là cảng hành khách nằm ở khu vực trung tâm đảo, tiếp nhận và neo đậu khoảng 150 du thuyền cao cấp. Trong tương lai sẽ có khả năng tiếp nhận tàu có sức chứa 6,000 khách.

## ƯU ĐÃI ĐẶC BIỆT KHU KINH TẾ PHÚ QUỐC

Hiện nay Huyện đảo Phú Quốc đang giành được nhiều ưu đãi của Chính phủ và Nhà nước Việt Nam, là một trong những Khu kinh tế có mức tăng trưởng khá. Theo dự kiến, Phú Quốc sẽ cùng với 2 khu kinh tế khác là Vân Đồn và Vân Phong đang trên lộ trình trở thành Đặc khu kinh tế của Việt Nam vào năm 2020. Một số chính sách ưu đãi đặc biệt hiện được áp dụng tại Phú Quốc bao gồm:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp giảm còn 10% trong vòng 15 năm đầu tiên (thay vì mức thông thường 20%)
- Miễn Thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm đầu kể từ khi có thu nhập chịu thuế; giảm 50% thuế TNDN trong 9 năm kế tiếp
- Miễn tiền thuê đất trong thời gian 3 năm đầu tiên xây dựng cơ bản, Tùy thuộc vào loại hình đầu tư và dự án đầu tư mà sẽ được miễn trong 11 - 15 năm tiếp theo

- Miễn thuê nhập khẩu đối với thiết bị tạo tài sản cố định
- Giảm 50% Thuế thu nhập cá nhân đối với tất cả cá nhân Việt Nam hoặc nước ngoài làm việc tại Phú Quốc
- Miễn thị thực (Visa) đối với tất cả khách quốc tế đến Phú Quốc trong thời gian 30 ngày

# TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG CÂU LẠC BỘ GIẢI TRÍ PHÚ QUỐC

## 1. TỔNG QUAN

Là một điểm đến du lịch mới nổi tại Việt Nam và chỉ thực sự được chú ý sau khi Sân bay quốc tế Phú Quốc khai trương vào cuối năm 2012, ban đầu Phú Quốc được yêu thích bởi chính nét hoang sơ và hầu như chưa có sự tác động của yếu tố thương mại. Tại thời điểm đó, Phú Quốc không có điểm vui chơi giải trí sôi động nào dành cho giới trẻ và khách du lịch nước ngoài ngoài trừ một vài quán bar tự phát quy mô vừa và nhỏ hoặc những nhà hàng kết hợp quầy bar trong một số khách sạn cao cấp. Hầu hết các hoạt động du lịch, tour tuyến đều diễn ra vào ban ngày, trong khi đó nhu cầu giải trí buổi tối và ban đêm gần như hoàn toàn bị bỏ ngỏ.

Tuy nhiên, khi đã trở thành điểm đến phổ biến như hiện nay với số lượng khách du lịch tăng nhanh và đối tượng du khách cũng hết sức đa dạng, kéo theo nhu cầu giải trí phát triển mạnh - trong đó có nhu cầu giải trí về đêm. Tổng quan thị trường các câu lạc bộ giải trí tại Phú Quốc được tóm tắt qua những điểm chính như sau:

- Ngoại trừ Trung tâm giải trí Long Beach Center mới khai trương giai đoạn 1 (tổng diện tích sàn khoảng 5.000 m<sup>2</sup>, hầu hết các câu lạc bộ giải trí tại Phú Quốc chỉ có quy mô vừa và nhỏ (khoảng 200 - 500 m<sup>2</sup>).
- Các câu lạc bộ giải trí hầu hết chỉ là những quầy bar hoặc beer club đơn thuần, phục vụ đồ uống và một số món ăn đơn giản. Một vài câu lạc bộ có tổ chức các sự kiện âm nhạc quy mô nhỏ vào những dịp cuối tuần - nhưng chỉ tập trung vào mùa cao điểm của đối tượng khách du lịch phương Tây (từ tháng 10 đến tháng 2).
- Đối tượng khách hàng chủ yếu, chiếm tới khoảng 80% của các câu lạc bộ giải trí hiện tại là khách du lịch “bụi” phương Tây với khả năng chi trả vừa phải. Riêng nguồn du khách trong nước rất tiềm năng lại hầu như bị bỏ ngỏ và thường than phiền về việc Phú Quốc không có hoạt động giải trí về đêm.
- Khu vực phổ biến nhất của các câu lạc bộ giải trí là trung tâm thị trấn Dương Đông, dọc theo trục đường Trần Hưng Đạo và hiếm có câu lạc bộ nào sở hữu vị trí gần bờ biển.
- Trung tâm giải trí Long Beach Center mới khai trương giai đoạn 1 vào Tháng 7/2016 có thể coi là điểm đến giải trí hấp dẫn nhất tại Phú Quốc hiện nay. Việc kết hợp một trung tâm mua sắm trang sức ngọc trai, khu nhà hàng hải sản, dịch vụ massage 24h với tổ hợp Karaoke, giải trí và quầy bar quy mô lớn trên một diện tích rộng lớn có thể thu hút một lượng lớn khách du lịch theo tour và khách Việt Nam. Tuy nhiên, mô hình mà Long Beach Center hướng tới chưa thực sự phù hợp với đối tượng du khách nước ngoài.

## 2. MỘT SỐ CÂU LẠC BỘ GIẢI TRÍ SÔI ĐỘNG

Với thị trường nhỏ bé và số lượng câu lạc bộ giải trí rất hạn chế, báo cáo này đề cập đến những điểm đến có quy mô lớn nhất và/hoặc được coi là phổ biến nhất tại Phú Quốc.

BOBA BEER CLUB	
<b>Vị trí</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khu vực trung tâm Dương Đông, mặt đường Trần Hưng Đạo</li> <li>• Kế cận nhiều resort và khách sạn 1 - 4 sao quy mô vừa và nhỏ</li> <li>• Khu vực tập trung nhiều khách du lịch “bụi”</li> </ul>
<b>Mô hình</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dance club, vườn bia kết hợp nhà hàng</li> </ul>

<b>Quy mô &amp; Thành phần</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 2.000 m2 - lớn thứ 2 tại Phú Quốc</li> <li>• Dance &amp; beer club</li> <li>• Quầy bar</li> <li>• Nhà hàng</li> <li>• Khu VIP</li> </ul>
<b>Điểm mạnh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vị trí trung tâm và quy mô khá lớn, bao gồm khu trong nhà và ngoài trời</li> <li>• Thiết kế, hệ thống ánh sáng và âm thanh hiện đại, được đầu tư khá kỹ lưỡng bởi chủ đầu tư từ Singapore</li> <li>• Sự kiện âm nhạc và DJ vào các tối cuối tuần quanh năm</li> <li>• Luôn được coi là câu lạc bộ giải trí sôi động nhất tại Phú Quốc</li> </ul>
<b>Điểm yếu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Không tiếp cận với biển</li> <li>• Thực đơn nhà hàng khá hạn chế (33 món ăn Âu Á)</li> </ul>
	

### Long Beach Center

<b>Vị trí</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Khu vực trung tâm Dương Đông, mặt đường Trần Hưng Đạo</li> <li>• Tiếp cận dễ dàng với nhiều resort và khách sạn 1 - 4 sao quy mô vừa và nhỏ</li> </ul>
<b>Mô hình</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tổ hợp dịch vụ mua sắm, ẩm thực và giải trí trong nhà</li> </ul>
<b>Quy mô &amp; Thành phần</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Trên 5.000 m2 - lớn nhất tại Phú Quốc</li> <li>• Trung tâm mua sắm trang sức ngọc trai - 1.500 m2</li> <li>• Nhà hàng hải sản - 430 khách</li> <li>• Tổ hợp 46 phòng karaoke và quầy bar giải trí</li> <li>• Khu spa &amp; massage 24h</li> </ul>
<b>Điểm mạnh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vị trí trung tâm và quy mô lớn</li> <li>• Mô hình dự án tốt, khá đa dạng các loại hình giải trí, giới thiệu một số nét văn hóa và sản vật địa phương</li> <li>• Thiết kế ấn tượng, hiện đại và sang trọng</li> </ul>
<b>Điểm yếu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mô hình chưa phù hợp và hấp dẫn được du khách nước ngoài. Chủ yếu thu hút khách tour.</li> <li>• Không bao gồm câu lạc bộ hoặc sự kiện âm nhạc</li> <li>• Nhà hàng chuyên hải sản, có thể không phù hợp với nhiều đối tượng khách</li> </ul>
	

Một số bar/club phổ biến quy mô nhỏ khác			
<b>Vị trí</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Khu vực trung tâm Dương Đông, (bờ biển, mặt đường Trần Hưng Đạo hoặc khu vực chợ đêm Bạch Đằng)</li> <li>Tiếp cận dễ dàng với nhiều resort và khách sạn 1 - 4 sao quy mô vừa và nhỏ</li> </ul>		
<b>Quy mô</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vừa và nhỏ, diện tích trung bình khoảng 200 - 500m<sup>2</sup></li> </ul>		
	<b>Itaca Resto &amp; Lounge</b>	<b>Chez Carole</b>	<b>Rory's Beach Bar</b>
<b>Mô hình</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nhà hàng sang trọng đồ Tây</li> <li>Bar &amp; lounge ngoài trời</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nhà hàng bao gồm buffet</li> <li>Bar &amp; lounge</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quầy bar kết hợp nhà hàng bên bãi biển</li> </ul>
<b>Điểm mạnh</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thiết kế, bố trí trang nhã, sang trọng</li> <li>Đồ ăn &amp; dịch vụ được đánh giá rất cao</li> <li>Phù hợp với khách du lịch Âu - Mỹ</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mô hình phù hợp khách du lịch trong nước &amp; nước ngoài</li> <li>Đồ ăn, dịch vụ và giá tiền ở mức vừa phải</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Thiết kế đơn giản, trẻ trung, mô hình rất phù hợp với khách du lịch "bụi" phương Tây</li> <li>Nhiều hoạt động giải trí sôi động</li> <li>Được coi là bar bãi biển hấp dẫn nhất Phú Quốc</li> </ul>
<b>Điểm yếu</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Không đa dạng đồ uống</li> <li>Không có sự kiện âm nhạc hàng tuần</li> <li>Mức giá khá cao</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Quầy bar khá "buồn"</li> <li>Không thực sự là điểm đến giải trí</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Lựa chọn đồ ăn khá hạn chế</li> <li>Hầu hết là khu ngoài trời, ảnh hưởng rất nhiều bởi thời tiết</li> </ul>
<b>Hình ảnh</b>			

### 3. NHẬN ĐỊNH TƯƠNG LAI

Phú Quốc đón nhận lượng khách du lịch tăng trưởng ấn tượng trong vài năm trở lại đây, cùng với tổng lượng du khách năm 2030 ước đạt khoảng 7 triệu lượt/năm, trong đó khách quốc tế chiếm khoảng 45-50%. Với sự mở rộng của Sân bay quốc tế và một số đường bay quốc tế đến Phú Quốc (từ Singapore, Hàn Quốc, Nhật Bản, Trung Quốc) dự kiến khai trương trong thời gian tới, chỉ tiêu trên hoàn toàn có thể đạt được.

Thời gian vừa qua, nhiều dự án vui chơi giải trí đã và đang được triển khai tại Phú Quốc nhằm đáp ứng nhu cầu giải trí của du khách. Trong số đó có những dự án quy mô lớn, thực hiện bởi các chủ đầu tư hàng đầu Việt Nam như:

- Tổ hợp công viên giải trí, sân golf và safari Vinpearl - đã hoàn thành
- Quần thể khu vui chơi giải trí biển và dự án cáp treo Hòn Thơm - đang thực hiện
- Tổ hợp casino - đang thực hiện
- Công viên giải trí phức hợp quy mô 175 ha - chuẩn bị đầu tư...

Tuy nhiên, những dự án này đều sở hữu 3 đặc điểm chung là (1) - vị trí xa trung tâm; (2) - hướng đến đối tượng khách du lịch gia đình và (3) - hầu hết sẽ hoạt động chủ yếu vào ban ngày. Nói cách khác, đời sống về đêm của Phú Quốc sẽ chưa được cải thiện đáng kể trong tương lai gần.

# DỰ ÁN SAILING CLUB PHÚ QUỐC

## 1. CHỦ ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Công ty Cổ phần Sailing Club Phú Quốc được thành lập ngày 11 tháng 11 năm 2016 theo GCNĐKDN số 1702069149 có trụ sở chính tại Lô B7, Khu phức hợp Bãi Trường, Xã Dương Tơ, Huyện Phú Quốc, Tỉnh Kiên Giang. Hai cổ đông chính của Công ty là Công ty CP Bất động sản Syrena Phú Quốc và Công ty TNHH ECO.

**Công ty CP Bất động sản Syrena Phú Quốc (“Syrena Phú Quốc”)** được thành lập năm 2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1701515256 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp. Công ty có trụ sở chính tại huyện đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Syrena Phú Quốc là công ty con chuyên trách phát triển và quản lý các dự án bất động sản tại Phú Quốc của Công ty CP Đầu tư Phát triển Syrena Việt Nam - trực thuộc Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Sản xuất Hạ Long (Tập đoàn BIM). Đây là tập đoàn tư nhân đa ngành nghề, hoạt động trong cả các lĩnh vực khác như sản xuất (bao gồm muối, thủy hải sản), và cung cấp dịch vụ gia tăng giá trị cuộc sống (như trung tâm thể dục thể hình, khu vui chơi trong nhà cho trẻ em). Tập đoàn được thành lập vào năm 1994 với xuất phát điểm nổi bật là khách sạn Hạ Long Plaza, khách sạn cao cấp đạt chuẩn quốc tế đầu tiên tại Vịnh Hạ Long.

Hiện tại, BIM là một trong những công ty tư nhân lớn nhất Việt Nam. Tính đến thời điểm hiện tại, tổng tài sản công ty đạt khoảng 10.000 tỷ đồng, đội ngũ nhân viên lên tới 4.000 người, trong đó riêng mảng bất động sản đạt 400 người. Ông Đoàn Quốc Việt, cổ đông sáng lập của BIM và Syrena Việt Nam, là thương nhân rất thành công trong lĩnh vực kinh doanh nhà hàng và khách sạn tại Ba Lan trước khi gây dựng sự nghiệp tại Việt Nam vào năm 1994.

Trong hơn 20 năm hình thành và phát triển, công ty đã tạo dựng được thương hiệu mạnh trên thị trường bất động sản bằng những dự án tiêu biểu như Hạ Long Plaza - khách sạn bốn sao đầu tiên tại Hạ Long, và Fraser Suites – một trong những tòa căn hộ dịch vụ cao cấp được ưa chuộng nhất tại Hà Nội. Một số giải thưởng tiêu biểu mà Syrena Việt Nam đạt được bao gồm:

- Giải thưởng “Thương hiệu Á Đông” - Bộ Công thương Việt Nam - 2014
- “Dự án phát triển bán lẻ tốt nhất Việt Nam” - International Property Awards - 2014
- Giải thưởng “Thương hiệu mạnh” - Thời báo Kinh tế Việt Nam - 2015
- “Dự án phát triển phức hợp tốt nhất Việt Nam” - International Property Awards - 2015
- “Top 10 Chủ đầu tư xuất sắc nhất Việt Nam” - BCI Asia Awards - 2015
- “Vietnam Property Award 2015” - Ensign Media - 2015

## KHU TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI SYRENA VÀ CĂN HỘ CAO CẤP FRASER SUITES

Vị trí	51 Xuân Diệu, Tây Hồ, Hà Nội
Điểm nhấn	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Một trong số những dự án căn hộ cho thuê hoạt động tốt và được yêu thích nhất tại Hà Nội, luôn giữ công suất cho thuê cao</li> <li>▪ TTTM duy nhất tại khu vực Quận Tây Hồ</li> </ul>
Tổng DT Đất	▪ 9,802 m <sup>2</sup>
Tổng mức đầu tư	▪ 390 tỷ đồng
Mô tả dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tòa nhà 24 tầng</li> <li>▪ Tầng 1 &amp; 2: Trung tâm thương mại Syrena</li> <li>▪ Tầng 3: Văn phòng</li> <li>▪ Tầng 4 - 24: 186 căn hộ cho thuê cao cấp, quản lý bởi Fraser Suites</li> <li>▪ Trung tâm Elite Fitness &amp; Spa, SOS International Clinic</li> </ul>



Hiện trạng ▪ Hoạt động từ năm 2008

## KHU ĐÔ THỊ HẠ LONG MARINA

Vị trí	Phường Hùng Thắng, Bãi Cháy, Hạ Long, Quảng Ninh
Điểm nhấn	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Khu đô thị lấn biển quy mô lớn nhất miền Bắc</li> <li>▪ Khu đô thị hiện đại đầu tiên tại Hạ Long, quy hoạch và phát triển đồng bộ, vị trí đắc địa và đường bờ biển trải dài</li> </ul>
Tổng DT Đất	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 248 ha</li> </ul>
Tổng vốn đầu tư dự kiến	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 02 tỷ đô</li> </ul>
Một số dự án thành phần tiêu biểu	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chung cư Green Bay - 492 căn hộ   Đã hoàn thành</li> <li>▪ Tổ hợp thương mại &amp; giải trí Marine Plaza   Đã hoàn thành</li> <li>▪ Nhà liền kề San Hồ - 124 căn   Đã hoàn thành</li> <li>▪ Khu nhà ở thương mại Little Vietnam - 109 căn   Đã hoàn thành</li> <li>▪ Chung cư Ánh Dương - 381 căn hộ   Đã hoàn thành</li> <li>▪ Khu liền kề nghỉ dưỡng Lotus Residences - 159 căn nhà liền kề   Đang hoàn thiện</li> <li>▪ Cộng đồng dân cư Green Bay Village - 144 căn nhà liền kề và 376 căn hộ   Đang xây dựng</li> </ul>



## KHU NGHỈ DƯỠNG INTERCONTINENTAL

Vị trí	Bãi Trường, Phú Quốc, Kiên Giang
Điểm nhấn	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Thiết kế sáng tạo và hài hòa, vị trí đắc địa của Đảo Phú Quốc</li> <li>▪ Resort 5 sao theo tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên của Phú Quốc, do tập đoàn IHG quản lý</li> </ul>
Tổng DT Đất	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 9,19ha</li> </ul>
Mô tả dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tòa nhà 20 tầng</li> <li>▪ 339 phòng Khách sạn 5 sao, tiêu chuẩn quốc tế</li> <li>▪ 115 căn hộ cao cấp và 5 biệt thự siêu sang</li> <li>▪ Các hạng mục hỗ trợ cao cấp: Trung tâm hội nghị, Nhà hàng &amp; Bar, Khu thể thao và Spa, Cửa hàng...</li> </ul>
Hiện trạng	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Đang triển khai xây dựng và dự kiến hoàn thiện Q2/2017</li> </ul>



**Công ty TNHH ECO** được thành lập năm 2001 theo Giấy phép đầu tư số 06/GP-BT, Giấy chứng nhận đầu tư số 481043000128 do Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận cấp. Công ty có trụ sở chính thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Mia Resort và Sailing Club Nha Trang là hai trong số những thương hiệu nổi tiếng của công ty ECO.

### MIA RESORT MUI NE

Vị trí	Mũi Né - Phan Thiết, Bình Thuận
Mô tả dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Cách TPHCM khoảng 200km, Mia Mũi Né là một khu nghỉ dưỡng nhỏ tọa lạc ở trung tâm Mũi Né, tỉnh Bình Thuận. Nơi đây là thiên đường của sự yên tĩnh, thư giãn cho các cặp đôi, gia đình và những du khách thích khám phá. Resort 5 sao theo tiêu chuẩn quốc tế đầu tiên của Phú Quốc, do tập đoàn IHG quản lý.</li> <li>30 phòng nghỉ tại Mia Resort gồm các loại phòng và bungalows đa dạng trải dài giữa những vườn cây nhiệt đới tạo cho du khách cảm giác riêng tư, tách biệt, và giúp bạn thư giãn sau những căng thẳng, mệt mỏi của cuộc sống hằng ngày. Ngoài dịch vụ lưu trú, Mia Resort còn sở hữu Nhà hàng Sandals - một trong những nhà hàng tốt nhất tại Mũi Né, hồ bơi, bãi biển cùng nhiều dịch vụ hấp dẫn khác</li> </ul>



### MIA RESORT NHA TRANG

Vị trí	Cam Lâm - Nha Trang, Khánh Hòa
Mô tả dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nằm giữa sân bay Cam Ranh và thành phố Nha Trang, Khu Nghỉ Mía là một khách sạn 5 sao, được khai trương vào tháng 09 năm 2011. Khu Nghỉ được phân bố ở 2 độ cao khác nhau: khu bên trên như được tạc ra từ trong núi, lưng chừng ở cao độ 60m nhìn xuống bãi cát yên bình bên bờ vịnh, nơi bố trí khu vực còn lại của Khu Nghỉ.</li> <li>Khu Nghỉ gồm 50 khoảng không gian sống được lồng ghép ngoạn mục vào hậu cảnh núi rừng, bờ đá thẳng tắp và những khu vườn được chăm chút kỹ lưỡng cùng nhiều tiện ích sang trọng và tinh tế vượt trội.</li> </ul>



### SAILING CLUB NHA TRANG

Vị trí	Đường Trần Phú Nha Trang, Khánh Hòa
Mô tả dự án	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tọa lạc ngay tại trung tâm thành phố Nha Trang, Sailing Club được biết đến như một trong những khu nghỉ dưỡng phức hợp gồm khách sạn, quán bar, hộp đêm lừng danh trên thế giới.</li> <li>Sailing Club mang lại cho du khách những chuỗi dịch vụ vui chơi giải trí hàng đầu Đông Nam Á với khung cảnh tuyệt đẹp, những dịch vụ thư giãn tốt nhất kèm với âm thực khắp năm châu với ba cụm nhà hàng mang đẳng cấp quốc tế.</li> <li>Quầy bar thư giãn bên bãi biển</li> <li>Phòng nghỉ sân vườn</li> <li>3 Nhà hàng ẩm thực đa dạng, tinh tế</li> </ul>

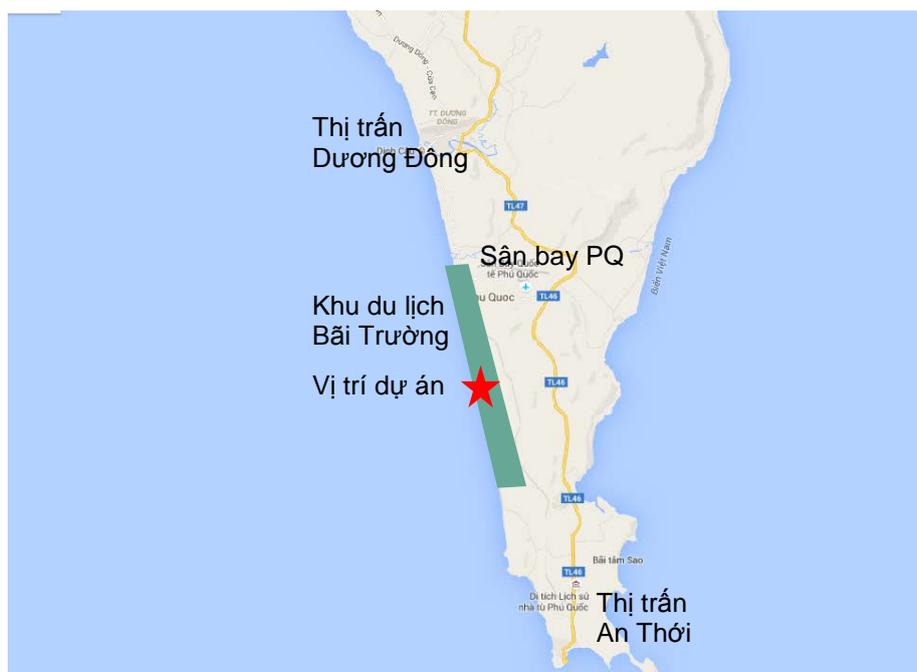


- Sự kiện âm nhạc sôi động, hấp dẫn mỗi cuối tuần.

## 2. MÔ TẢ DỰ ÁN

### 2.1. VỊ TRÍ DỰ ÁN

#### KHU TRUNG TÂM DU LỊCH BÃI TRƯỜNG



Bờ biển Bãi Trường thuộc xã Dương Tơ, nằm ở phía Tây đảo Phú Quốc, trải dài trên 10km, là bãi biển dài nhất đảo Phú Quốc, sở hữu nhiều bãi tắm đẹp và làn nước biển trong xanh, rất thích hợp để phát triển những dự án du lịch, nghỉ dưỡng và vui chơi giải trí.

Hiện tại, đại dự án Khu du lịch Bãi Trường có khoảng 50 dự án đã được UBND tỉnh Kiên Giang chấp thuận chủ trương đầu tư với tổng diện tích 1.853 ha, tổng số vốn đăng ký đầu tư 5.399 tỷ đồng - trong đó có 38 dự án thuộc lĩnh vực du lịch, nghỉ dưỡng, giải trí và 12 dự án khu dân cư đô thị, dịch vụ. Khu du lịch Bãi Trường nằm kế cận Sân bay quốc tế Phú Quốc đã được đưa vào sử dụng từ năm 2012 với khả năng vận chuyển 2,5 triệu lượt hành khách/năm (đang được nâng cấp lên thành 4 triệu lượt/năm) và dễ dàng kết nối với các khu vực khác thông qua hai hạng mục giao thông chính là Đường trục Bắc Nam (đã hoàn thiện) và Đường vòng quanh đảo (phía sau lưng dự án - đang hoàn thiện theo giai đoạn). Với những lợi thế ưu việt về vị trí và giao thông kể trên, Khu du lịch Bãi Trường dự kiến được phát triển thành trung tâm du lịch hiện đại của Phú Quốc.

Sailing Club Phu Quoc là một phần của Dự án Khu trung tâm du lịch Bãi Trường (Phú Quốc Marina), một trong những khu phức hợp du lịch - nghỉ dưỡng quy mô lớn nhất tại Bãi Trường với tổng diện tích khoảng 155ha, sở hữu đường bờ biển dài hơn 1.000m. Tọa lạc tại vị trí trung tâm của Khu du lịch Bãi Trường, dự án bao gồm nhiều hạng mục bất động sản, khu nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí, công viên hồ nước..., hứa hẹn sẽ là điểm nhấn hấp dẫn của Bãi Trường nói riêng và toàn đảo Phú Quốc nói chung.

#### VỊ TRÍ SAILING CLUB PHU QUOC

Sailing Club Phu Quoc nằm tại các lô đất có ký hiệu B7 của Khu trung tâm du lịch Bãi Trường (Phú Quốc Marina).



- Phía Bắc tiếp giáp dự án Boutique hotel Phu Quoc Waterfront
- Phía Đông tiếp giáp dự án Boutique hotel Phu Quoc Waterfront
- Phía Tây tiếp giáp với bờ biển Bãi Trường và dự án Quảng trường biển
- Phía Nam tiếp giáp đường quy hoạch 63m và dự án InterContinental Phu Quoc

Dự án nằm ngay bên bờ biển Bãi Trường, kết nối dễ dàng với Đường vòng quanh đảo và đường nối các dự án thuộc Khu du lịch Bãi Trường. Dự án nằm cách Sân bay Quốc tế Phú Quốc 6km về phía Bắc, cách trung tâm thị trấn Dương Đông 12km về phía Bắc và thị trấn An Thới 10km về phía Nam đảo Phú Quốc.

### KHU VỰC LÂN CẬN SAILING CLUB PHU QUỐC

- Nằm trong tổng thể dự án Phu Quoc Marina của chủ đầu tư BIM Group, Sailing Club Phu Quoc dự kiến được hưởng lợi cộng hưởng từ những dự án khách sạn, khu resort và vui chơi giải trí mà chủ đầu tư đang và sẽ thực hiện. Không những thế, những dự án kế cận cùng thuộc Khu du lịch Bãi Trường cũng bao gồm nhiều khách sạn và sẽ là nguồn cầu khổng lồ và phong phú cho Sailing Club.
- Xét trên số lượng phòng Khách sạn trong bán kính phục vụ 12 km (catchment area) tính từ Sailing Club Phu Quoc trong vòng 3 năm tới sẽ có tổng cộng 8.346 phòng đi vào hoạt động. Số lượng này chỉ tính đến các dự án đã có thông tin và khung thời gian dự kiến cụ thể.

Năm hoàn thành	Số lượng phòng khách sạn
Đã hoàn thành	3.596 phòng
Năm 2017	2.510 phòng
Năm 2018	1.170 phòng
Năm 2019	1.070 phòng

Cự ly	Số lượng phòng khách sạn - Năm 2019
6 km (khoảng 10 phút lái xe)	3.890 phòng
6 - 12 km (khoảng 20 phút lái xe)	4.456 phòng
<b>Tổng</b>	<b>8.346 phòng</b>

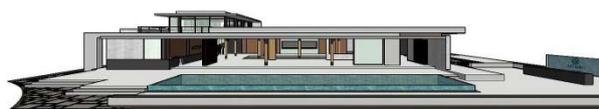
## 2.2. MÔ TẢ - THÔNG SỐ DỰ ÁN

Dự án Sailing Club Phu Quoc là một tổ hợp ẩm thực và giải trí cao cấp kề bên bờ biển, bao gồm khối nhà hàng 2 tầng, khu ẩm thực ngoài trời, quầy bar, bể bơi, không gian tổ chức sự kiện âm nhạc và những hạng mục kỹ thuật, hỗ trợ khác. Với tầm nhìn và khả năng tiếp cận trực tiếp với bờ biển tuyệt đẹp, vị trí kế cận hàng ngàn phòng khách sạn, nghỉ dưỡng, Sailing Club Phu Quoc dự kiến tiếp đón hàng ngàn lượt khách mỗi ngày. Áp dụng mô hình tương tự với Sailing Club Nha Trang vốn đã hết sức thành công và nổi tiếng ngang tầm khu vực, Sailing Club Phu Quoc thậm chí còn có những điểm ưu việt hơn về vị trí nhờ được kết nối với khu phố đi bộ thương mại - chợ đêm Phu Quoc Waterfront và quảng trường biển công cộng Beach Plaza - dự kiến sẽ tạo thành tổ hợp vui chơi giải trí hàng đầu tại Phú Quốc.

### Thiết kế sơ bộ Sailing Club Phu Quoc



### Thiết kế sơ bộ Sailing Club Phu Quoc



Sailing Club Nha Trang



Sailing Club PQ - Hình ảnh dự kiến



Thông số	Chỉ tiêu
Diện tích đất dự án	2.590 m <sup>2</sup>
Diện tích sàn xây dựng	2.173 m <sup>2</sup>
Tầng 1	1.804 m <sup>2</sup>
Tầng 2	369 m <sup>2</sup>
Tầng cao	2 tầng
Hệ số sử dụng đất	0,83
<b>Chi tiết các hạng mục:</b>	
Khu vực quầy bar	287 m <sup>2</sup>
Khu vực nhà hàng	628 m <sup>2</sup>
Bể bơi	135 m <sup>2</sup>
Sân nghỉ ngơi, thư giãn	1,607 m <sup>2</sup>
Cửa hàng bán lẻ	56 m <sup>2</sup>
Khu vực hỗ trợ - kỹ thuật	246 m <sup>2</sup>
<b>Một số điểm nhấn:</b>	
Bể bơi kề bên bãi biển, phục vụ các buổi "pool party"	
Quầy bar ấn tượng với chiều dài 25m	
Khu vực VIP với điều hòa	
Khu tổ chức sự kiện âm nhạc sôi động	
Quầy bếp mở - biểu diễn nghệ thuật nấu ăn trực tiếp	
Hệ thống âm thanh, ánh sáng hiện đại, tiêu chuẩn quốc tế	

### 2.3. HIỆN TRẠNG DỰ ÁN

Lô đất B7 (vị trí dự án Sailing Club Phu Quoc) nằm tại Khu trung tâm du lịch Bãi Trường (Phu Quoc Marina) với quy mô 155ha. Toàn bộ lô đất B7 đã có Giấy CNQSD Đất và đang tiến hành san phẳng. Cơ sở hạ tầng xung quanh lô đất đang được tích cực hoàn thiện để đồng bộ với cơ sở hạ tầng của toàn khu Phu Quoc Marina.

#### Cơ sở hạ tầng Phu Quoc Marina



#### Dự án InterContinental PQ kế cận



### Hiện trạng mặt biển



### Đường vào dự án



## 2.4. MỤC ĐÍCH ĐẦU TƯ DỰ ÁN

- Tạo thành một điểm đến đáp ứng nhu cầu ẩm thực, giải trí đa dạng của khách du lịch, đặc biệt là đối tượng khách nước ngoài và du khách trẻ tuổi;
- Đảm bảo chất lượng dịch vụ đáp ứng những tiêu chuẩn khắt khe nhất;
- Sử dụng và tạo công ăn việc làm cho lực lượng lao động địa phương, góp phần ổn định kinh tế và xã hội khu vực;
- Khai thác tiềm năng về du lịch của Phú Quốc, tận dụng những chính sách ưu đãi của địa phương để tạo ra những nguồn lợi nhuận hợp pháp cho công ty;
- Tạo ra những nguồn lợi kinh tế, đóng góp cho nguồn thu ngân sách của huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;
- Nâng cao hình ảnh du lịch, dịch vụ của Việt Nam đối với bạn bè và du khách quốc tế.

## 2.5. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐẦU TƯ

Những yếu tố chính quyết định sự cần thiết phải đầu tư dự án Sailing Club Phu Quoc như sau:

- Du lịch Việt Nam ngày càng phát triển, là điểm đến của nhiều du khách quốc tế. Khách du lịch quốc nội cũng đang tăng nhanh do thu nhập người dân Việt ngày càng cao, kéo theo nhu cầu du lịch giải trí hiện đại, lành mạnh;
- Tiềm năng du lịch của Phú Quốc còn rất lớn. Phú Quốc được mệnh danh là Đảo Ngọc của Việt Nam với những bãi biển được nhiều tạp chí du lịch danh tiếng trên thế giới đánh giá là nằm trong Top những bãi biển đẹp nhất thế giới. Bên cạnh đó, Phú Quốc còn sở hữu những cánh rừng nguyên sinh bạt ngàn màu xanh, văn hóa địa phương đa dạng với nhiều ngành nghề truyền thống đặc biệt hấp dẫn với du khách tới thăm quan. Tốc độ tăng trưởng về số lượt khách du lịch, doanh thu du lịch, tình hình hoạt động khách sạn... đều cho thấy những con số ấn tượng;
- Huyện Đảo Phú Quốc đã được quy hoạch để trở thành đặc khu kinh tế của Việt Nam vào năm 2020, đồng thời cũng sẽ đóng vai trò trung tâm du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, giải trí cao cấp và trung tâm tài chính tâm cỡ khu vực và quốc tế. Đầu tư vào Phú Quốc thời điểm này chính là cơ hội để đón đầu và tận dụng sự phát triển của Phú Quốc trong tương lai;
- Nhu cầu giải trí, đặc biệt là giải trí về đêm của khách du lịch, nhất là khách nước ngoài là rất lớn - trong khi Phú Quốc rất thiếu những điểm đến và hoạt động hấp dẫn vào ban đêm;

- Mô hình Sailing Club đạt được những thành công rất đáng kể tại Nha Trang, thu hút hàng chục vạn lượt khách mỗi năm. Việc áp dụng mô hình này tại Phú Quốc và được quản lý bởi cùng đội ngũ quản lý Sailing Club Nha Trang đảm bảo sự thành công cho dự án;
- Dự án phù hợp với quy hoạch phát triển du lịch của huyện đảo Phú Quốc là ưu tiên phát triển các khu du lịch, giải trí phục vụ du khách.

Xuất phát từ những yếu tố trên, chủ đầu tư Công ty cổ phần Sailing Club Phú Quốc nhận thấy việc triển khai nghiên cứu đầu tư dự án Sailing Club Phú Quốc mang lại nhiều hiệu quả về kinh tế và xã hội và cần thiết để đầu tư.

## 2.6. PHÂN TÍCH SWOT DỰ ÁN

### **ĐIỂM MẠNH**

- Sailing Club thuộc huyện đảo Phú Quốc, hòn đảo sở hữu những bãi biển được nhiều tạp chí danh tiếng đánh giá thuộc nhóm đẹp nhất trên thế giới. Dự án nằm kề bên bờ biển Bãi Trường và có tầm nhìn hướng biển rộng với đường bờ biển dài hơn 300m, bãi biển trải dài trong xanh thoải mái và khí hậu ôn hòa.
- Khả năng tiếp cận về mặt giao thông thuận tiện do nằm tại trung tâm đảo, cách sân bay quốc tế Phú Quốc 7km, dễ dàng kết nối đến các khu vực khác của Phú Quốc thông qua trục đường vòng quanh đảo.
- Mô hình kinh doanh rất có triển vọng, là sự kết hợp giữa nhà hàng, quầy bar, khu dịch vụ ngoài trời, bể bơi và các sự kiện âm nhạc đã từng rất thành công tại Nha Trang và có sức hấp dẫn cao đối với du khách, đặc biệt là đối tượng người nước ngoài và giới trẻ.
- Được vận hành bởi cùng đơn vị quản lý Sailing Club Nha Trang danh tiếng, dự án được đảm bảo về những tiêu chuẩn chất lượng và dịch vụ.

### **ĐIỂM YẾU**

- Bãi Trường chưa phải là điểm đến phổ biến của du khách. Xung quanh vị trí Sailing Club là rất nhiều dự án hạ tầng, nghỉ dưỡng đang trong giai đoạn xây dựng hoặc chuẩn bị đầu tư - ảnh hưởng xấu tới mô hình dự án và quyết định lựa chọn của khách hàng.
- Đa phần diện tích Sailing Club nằm ngoài trời, có thể bị ảnh hưởng xấu bởi điều kiện thời tiết, đồng thời đòi hỏi mức chi phí bảo trì, bảo dưỡng cao.

### **CƠ HỘI**

- Các tuyến đường chính của đảo Phú Quốc như Đường vòng quanh đảo, Đường kết nối các dự án tại Bãi Trường và các đường nội bộ xung quanh dự án Sailing Club đang dần hoàn thiện, hứa hẹn sẽ kết nối Bãi Trường với các khu vực khác của Phú Quốc.
- Là một phần của dự án Phu Quoc Marina, Sailing Club sẽ được hưởng các lợi ích cộng hưởng từ những dự án nghỉ dưỡng và giải trí nội khu. Hàng ngàn phòng khách sạn và nhiều khu vui chơi giải trí ban ngày sẽ thu hút nguồn khách hàng tiềm năng khổng lồ dành cho Sailing Club.
- Phú Quốc đang hướng tới mục tiêu trở thành tâm điểm du lịch của cả nước với nhiều chính sách thu hút du khách, trong đó, Bãi Trường được kế hoạch phát triển thành trung tâm du lịch của đảo Phú Quốc. Lượng khách du lịch đến Phú Quốc nói chung và Bãi Trường nói riêng sẽ tăng trưởng không ngừng trong thời gian tới.

## **THÁCH THỨC**

- Du lịch Phú Quốc nói chung bị cạnh tranh bởi các thị trường du lịch khác trong nước như Nha Trang, Đà Nẵng và các bãi biển nước ngoài nổi tiếng khác gần khu vực như Bali-Indonesia hay Phuket-Thái Lan.
- Các dự án vui chơi giải trí quy mô lớn trong tương lai - mặc dù không có lợi thế về vị trí như Sailing Club - cũng có thể là đối thủ cạnh tranh gián tiếp đáng kể. Một số trong những dự án này bao gồm Tổ hợp công viên giải trí, sân golf và safari Vinpearl (đã hoàn thành), Quần thể khu vui chơi giải trí biển và dự án cáp treo Hòn Thơm (đang thực hiện), Tổ hợp casino (đang thực hiện) và Công viên giải trí phức hợp quy mô 175 ha ( chuẩn bị đầu tư).

## **3. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH**

### **3.1. CHIẾN LƯỢC MARKETING**

Sailing Club Phú Quốc là một thành viên của GROUP SAILING CLUB VIỆT NAM. Thương hiệu SAILING CLUB đã được khách hàng trong và ngoài nước biết đến qua hoạt động của Sailing Club Nha Trang - Một thương hiệu nổi tiếng về Beach Club đã được xây dựng và khẳng định trong trong 22 năm qua.

Phát huy lợi thế sẵn có của thương hiệu SAILING CLUB , ngay khi dự án Sailing Club Phú Quốc bắt đầu khởi động kế hoạch quảng cáo về Sailing Club Phú Quốc cũng bắt đầu triển khai trong tất cả hình thức quảng cáo của Sailing Club Việt Nam:

#### **Quảng cáo trực tuyến ( Online Advertising):**

- Trên trang Web của Sailing Club Nha Trang : Sẽ sử dụng những hình ảnh đặc trưng nhất của Bar và Nhà hàng trong Dự án để giới thiệu về sự có mặt của SAILING CLUB tại Phú Quốc trong thời gian sớm nhất để thu hút sự chú ý của khách hàng, nhằm giới thiệu và quảng cáo về sự ra đời của một thành viên mới trong group SAILING CLUB VIỆT NAM.
- Email : Sử dụng hình thức quảng cáo hiển thị ( Display Ads) biểu ngữ quảng cáo về Sailing Club Phú Quốc trong các địa chỉ Email Sailing Club Nha Trang.
- Sosial Media : Quảng cáo trên Truyền hình trong trang Du lịch và cuộc sống trên truyền hình HTV7- HTVC... về Sailing Club Phú Quốc.
- Video : Xây dựng đoạn Video ngắn để giới thiệu về sự có mặt của Sailing Club tại Phú Quốc với các cảnh quay giới thiệu về cảnh đẹp Phú Quốc và kết hợp với những hình ảnh trong hoạt động của Sailing Club Nha Trang để tạo sự chú ý và tập trung của khách hàng dựa trên cơ sở sự tin nhiệm và ghi nhận của khách hàng về chất lượng dịch vụ và thương hiệu Sailing Club đã mang lại Post trên FB hoặc các trang Web chia sẻ Video.
- Quảng cáo Banner - Logo : Đặt Logo hoặc Banner quảng về về Sailing Phú Quốc trên các trang Web có số lượng truy cập cao hoặc có thứ hạng cao trên Google.

#### **Quảng cáo tại chỗ và ngoài trời:**

- Đặt các biển quảng cáo – Banner quảng cáo tại Ga đến tại Sân bay Phú Quốc hoặc bảng quảng cáo ngoài trời nơi đông người qua lại để thu hút sự chú ý của du khách và dân địa phương và hướng khách hàng về sự có mặt của Sailing Phú Quốc.

## Quảng cáo trên báo giấy và Tạp chí:

- Viết bài giới thiệu những hoạt động kinh doanh về Bar và nhà hàng, kèm theo những hình ảnh để giới thiệu đến khách hàng về Sailing Phú Quốc trên các Tạp chí giới thiệu về Ẩm thực và các tạp chí Du lịch bằng Tiếng Anh và Tiếng Việt.

## 3.2. CHIẾN LƯỢC SẢN PHẨM

Với định hướng trở thành một tổ hợp ẩm thực và giải trí cao cấp, hướng đến phục vụ đối tượng khách hàng đa dạng - trong đó chủ yếu là khách du lịch nước ngoài và giới trẻ sành điệu Việt Nam, Sailing Club Phu Quoc cũng đưa ra danh mục sản phẩm, dịch vụ phong phú.

### 3.2.1. NHÓM SẢN PHẨM/DỊCH VỤ MANG LẠI DOANH THU

#### ĐỒ UỐNG

Là một câu lạc bộ (club), Sailing Club mang đến những lựa chọn về đồ uống hết sức đa dạng, đáp ứng nhu cầu của bất kỳ đối tượng khách hàng nào. Đồ uống của Sailing Club hầu hết được nhập khẩu, đảm bảo nguồn gốc và sự an toàn cho khách hàng. Các loại đồ uống pha chế cũng là thế mạnh của Sailing Club, đặc biệt được yêu thích bởi khách hàng nữ giới và trực tiếp pha chế bởi các “bartender” điều luyện.

#### Các loại rượu mạnh



#### Các loại cocktail



#### Các loại bia



#### Các loại nước giải khát



#### Các loại rượu vang



Các loại đồ uống và sản phẩm khác: Sparkling wine, House wines, Kem, Thuốc lá...

## NHÀ HÀNG - ĐỒ ĂN

3 nhà hàng với vị trí tuyệt vời, kế bên bờ biển Bãi Trường và tầm nhìn thơ mộng, khoáng đạt. Mỗi nhà hàng mang lại một phong cách ẩm thực riêng biệt nhưng đều có điểm chung là được chuẩn bị từ những nguyên liệu tươi ngon nhất tại địa phương, khắp mọi miền Việt Nam hay khắp nơi trên thế giới. Với những lựa chọn phong phú đến từ 3 nhà hàng phong cách Ẩm thực Âu - Ý, Ẩm thực Ấn Độ và Ẩm thực Việt Nam và các đầu bếp tài ba, khách hàng sẽ hoàn toàn hài lòng khi đắm chìm trong thế giới ẩm thực cao cấp, tinh tế.

### Nhà hàng Âu - Ý



### Nhà hàng Ấn Độ



### Nhà hàng Việt Nam



### DỊCH VỤ THU PHÍ KHÁC

Ngoài các dịch vụ đồ ăn, thức uống, Sailing Club dự kiến cung cấp một số dịch vụ khác nhằm phục vụ tốt hơn các đối tượng khách hàng riêng biệt như sau:

- Dịch vụ phòng VIP hoặc tổ chức hội nghị quy mô nhỏ tại Tầng 2
- Dịch vụ nghỉ ngơi tại khu vực nghỉ dưỡng sân vườn
- Cửa hàng bán lẻ đồ lướt sóng và đồ lưu niệm

### 3.2.2. NHÓM DỊCH VỤ BỔ TRỢ

#### SỰ KIỆN ÂM NHẠC

Vốn là một điểm nhấn mang lại thành công vang dội của Sailing Club Nha Trang, các sự kiện âm nhạc cũng sẽ được mang tới Phú Quốc. Theo đó, những lễ hội âm nhạc bãi biển, tiệc bể bơi (pool party) và sự kiện âm nhạc ngoài trời quy mô vừa sẽ được tổ chức thường xuyên, đặc biệt là các dịp lễ hàng năm. Du khách trẻ, người hâm mộ, những tín đồ tiệc tùng trong và ngoài nước sẽ đắm chìm, hòa mình vào các đại tiệc âm nhạc kéo dài từ hoàng hôn tới bình minh trong tiếng nhạc sôi động, hiện đại của các DJ nổi tiếng. Những sự kiện như thế sẽ hiển nhiên làm tăng mạnh doanh thu đồ uống và quầy bar của Sailing Club bởi nhu cầu khổng lồ từ một số lượng lớn khách tiệc tùng đầu đêm. Cũng theo đó, danh tiếng của Sailing Club Phú Quốc sẽ được khẳng định, thu hút khách hàng ghé qua sử dụng dịch vụ trong cả những ngày thường.



#### CÁC DỊCH VỤ GIA TĂNG KHÁC

Những dịch vụ dưới đây có thể không trực tiếp đem lại doanh thu, tuy nhiên chắc chắn sẽ làm hài lòng mọi đối tượng khách hàng và mang đến những khoảnh khắc sôi động, hấp dẫn cho Sailing Club Phú Quốc:

- Bể bơi với chiều dài 45m

- Quầy bếp mở - biểu diễn nghệ thuật nấu ăn trực tiếp
- Đường dạo ven biển, kết nối với Quảng trường biển Beach Plaza và khu phố đi bộ Phu Quoc Waterfront

Trên tất cả, Sailing Club Phu Quoc khẳng định chính chất lượng phục vụ và dịch vụ của mình sẽ làm hài lòng cả những khách hàng khó tính nhất. Ban quản lý dày kinh nghiệm trong lĩnh vực dịch vụ và từng quản lý thương hiệu nổi tiếng Sailing Club Nha Trang cùng đội ngũ nhân viên được đào tạo kỹ lưỡng sẽ một phần làm nên sự thành công của Sailing Club Phu Quoc.