



Báo cáo tiền khả thi

Trường Mầm Non Gia Hòa

Contents

I. Phân tích thị trường	2
1. Quận X.....	2
1.1 Tổng quan.....	2
1.2 Tình hình phát triển kinh tế - xã hội	4
2. Phường Xxxxx Xxxx A và Xxxxx Xxxx B.....	4
2.1 Tình hình tổng quan phường Xxxxx Xxxx A	5
2.2 Tình hình tổng quan phường Xxxxx Xxxx B	6
2.3 Các đối thủ tại khu vực	6
3. Phân tích ngành	9
3.1 Thực trạng chung về GDVN giai đoạn 2000-2012.....	9
3.2 Giáo dục cấp Mầm Non	9
3.3 Cầu thị trường tại khu vực	14
II. Trường Mầm Non Xx Xxx	15
1. Tổng quan Trường Mầm Non Xx Xxx	15
2. Khu dân cư Xx Xxx.....	15
III. Kế hoạch dòng tiền và phân tích hiệu quả đầu tư	17
IV. Kết Luận	24
V. Phụ lục	25
1. Phương pháp lập báo cáo tiền khả thi	25
2. Nguồn dữ liệu.....	25
2.1 Tổng cục thống kê.....	25
2.2 Khảo sát thực địa	26
2.3 Đối chiếu qui hoạch tổng thể.....	26
2.4 Nguồn số liệu khác.....	26
3. Kết quả khảo sát.....	26
3.1 Các dữ liệu quan trọng đã làm rõ.....	26
3.2 Các số liệu quan trọng đã thu thập được	26
4. Phương pháp luận.....	27
5. Phạm vi báo cáo.....	27

I. Phân tích thị trường

Đầu tiên chúng tôi phân tích tình hình tổng quan quận X về nhiều mặt. Qua đó, mọi người thấy được rằng : quận X đã, đang và sẽ phát triển vượt bậc và ngày càng đẩy mạnh sự phát triển dân số, kinh tế xã hội,...Những yếu tố góp phần không nhỏ đến sự thành công của Trường Mầm Non Xx Xxx.

1.Quận X

1.1 Tổng quan

Vị trí : Tựa lưng vào trục Đông thành phố nên khi cửa ngõ chiến lược này bùng nổ và tăng tốc với 250.000 tỷ đồng xây dựng hạ tầng,quận X lập tức trở thành điểm sáng thu hút sự quan tâm nhờ vào lợi thế có một không hai :

- Hạ tầng giao thông kết nối xuyên suốt

Về giao thông bộ, quận X được kết nối bởi tuyến Xx lx Xx Xx hiện hữu, hưởng lợi trực tiếp từ tuyến Xxxxx Xxx Xxxxx - Xxx Xxx vào trung tâm thành phố. Thêm vào đó, nhờ gần kề tuyến cao tốc XX.XXX - Xxx Xxxxx - Xxx Xxx và trục quốc lộ Bắc Nam nên từ đây cũng có thể dễ dàng di chuyển đến các tỉnh Xxx Xxxxx Xx và Xxx Xxxxx. Ngoài ra, tuyến đường Xxxx Xx X (Xx Xxxxx - Xxx Xxx - Xxx Xxxxx) sẽ giúp lưu thông từ TP.Mới Xxx Xxxxx - XX.XXX - TP. Xxx Xxxxx được xuyên suốt. Về giao thông bộ, quận X được kết nối bởi tuyến Xx lx Xx Xx hiện hữu, hưởng lợi trực tiếp từ tuyến Xxxxx Xxx Xxxxx - Xxx Xxx vào trung tâm thành phố. Thêm vào đó, nhờ gần kề tuyến cao tốc XX.XXX - Xxx Xxxxx - Xxx Xxx và trục quốc lộ Bắc Nam nên từ đây cũng có thể dễ dàng di chuyển đến các tỉnh Xxx Xxxxx Xx và Xxx Xxxxx. Ngoài ra, tuyến đường Xxxx Xx X (Xx Xxxxx - Xxx Xxx - Xxx Xxxxx) sẽ giúp lưu thông từ TP.Mới Xxx Xxxxx - XX.XXX - TP. Xxx Xxxxx được xuyên suốt.

- Đô thị trí thức và Công nghệ cao

Tiềm năng to lớn của quận X không dừng lại ở vị trí vàng, hạ tầng hoàn chỉnh, giao thông xuyên suốt. Động lực phát triển của địa bàn này là được chọn làm quy hoạch khu Đô thị trí thức và Công nghệ cao. Đầu tháng 10 năm 2014, Tập đoàn Samsung đã nhận được giấy phép đầu tư 1,4 tỷ USD vào XX.XXX càng thúc đẩy thêm nhiều kỳ vọng vào tiềm năng phát triển của quận X. Thêm vào đó là việc chính phủ Hàn Quốc tài trợ 220 triệu USD để thực hiện đường Xxxx Xx X, giúp kết nối quận X với trung tâm thành phố và các tỉnh lân cận. Các tiện ích xã hội hoàn hảo của khu Đông là nhân tố tích cực hỗ trợ quận X trở thành điểm đến của nhiều nhà đầu tư. Hầu như các khu chức năng quan trọng tại quận X đều đã và đang hình thành một cách bài bản. Khu giáo dục đào tạo Xx Xxx Xxxx Xxxxx, Khu Đại học Quốc gia XX.XXX, Xxx Xxxx Xxxx Xxx, Xxxx Xxx Xxx, Xxx Xx Xxx Xxxx Xxxx, và Công viên Xxx Xx Xxx Xxx Xxx... đều đã được vận hành, khai thác.



Diện tích : Quận X (vốn là một phần của Xxxxx Xxx Xxx cũ): hiện có diện tích tự nhiên là 11.389,62 Ha – là một trong những quận có diện tích rộng lớn nhất Xxxxx Xxx Xx Xx Xxx. Cùng với vị trí chiến lược và tình hình phát triển chóng mặt hiện nay, việc đô thị hóa quá nhanh khiến mật độ dân số tại khu trung tâm Xxx Xxx ngày càng dày đặc. Theo quy hoạch đến năm 2025 do Thủ tướng phê duyệt, quận X sẽ tập trung phát triển các khu đô thị mới có quy mô lớn, đồng bộ hạ tầng xã hội. Điều này càng thúc bách quá trình giãn dân ra các khu vành đai để tạo sự cân bằng. Quận X có lợi thế lớn khi nằm trong vành đai giãn dân lý tưởng này.

Nhân khẩu: thống kê sơ bộ hiện tại quận X có 13 phường và khoảng 274.044 nhân khẩu. So với thời kì đầu giai đoạn vừa thành lập quận năm 1997, số nhân khẩu đã tăng hơn 2 lần. Tương lai sự gia tăng dân số này sẽ rất đáng kể do các lợi thế của quận X.

Mật độ dân số: 2.403 người/km².

Tổng số trẻ em dưới 5 tuổi ước tính khoảng: 22.179 em

Mật độ dân số trẻ em ước tính: 192 em/km².

Thu nhập GDP đầu người quận X ước tính bằng với GDP cả nước năm 2015 là: 45,7 triệu đồng/người. Cùng với sự phát triển vượt bậc về mọi mặt, UBND quận phấn đấu giai đoạn 2015-2020 là mức GDP sẽ gấp 1,5 lần GDP bình quân cả nước tức khoảng 68,55 triệu đồng/người.

1.2 Tình hình phát triển kinh tế - xã hội

Sau ngày miền Nam hoàn toàn giải phóng, thống nhất đất nước, quận X là một vùng đất sinh lầy, hơn 90% dân cư ở đây sống bằng nghề nông. Rất nhiều công trình dự án phúc lợi công cộng quy mô lớn đã được thực hiện như: cầu, đường, trạm xá, trường học... góp phần đáp ứng nhu cầu chăm sóc y tế, học tập, sinh hoạt... của nhân dân, từng bước được thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, ổn định trật tự xã hội. Sau nhiều năm đầu tư và phát triển, bộ mặt quận X đã có những thay đổi khá rõ nét. Xxx Xxxx Xxxx Xxx đang là đặc khu kinh tế vệ tinh của thành phố. Nhiều con đường, nhiều khu phố khang trang trên khắp địa bàn. **Đặc biệt, ở phường nào cũng có trường học cho con em từ mầm non đến cấp 3**; phường nào cũng có trạm y tế và mỗi trạm y tế đều có bác sĩ... (trước đây ở quận này không có trường cấp 3, rất hiếm trạm y tế cấp xã). Vốn là vùng kênh rạch chằng chịt, người dân ở một số xã đi lại bằng xuồng, ghe, thè nhưng trong những năm trở lại đây những cây cầu bê-tông khang trang như: Xxx Xxx Xxxx (nói Xxx Xxx với Xxxx Xxxxxx), cầu Xxxxxx Xxxxx (nói Xxxx Xxxxxx với cù lao Xxxx Xxxxx)... đã làm cho giao thông thuận tiện, đi lại dễ dàng, nhờ đó mà tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội không ngừng phát triển.

Quận X đã có những thay đổi đáng kể. Nếu như năm 1997 – năm đầu tiên hình thành quận X, trên địa bàn quận chỉ có 957 doanh nghiệp và hộ kinh doanh cá thể với doanh thu hơn 332,45 tỷ đồng thì đến năm 2001 đã có 2.967 doanh nghiệp (tăng gấp 2 lần) và doanh thu tăng lên đến 683,181 tỷ đồng. Đến nay, quận X đã có trên 4.000 doanh nghiệp làm ăn có hiệu quả, thu hút hơn 35.000 lao động... Thực hiện chủ trương chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi theo hướng sản xuất nông nghiệp - hàng hóa gắn với thị trường, quận X đã xuất hiện nhiều mô hình sản xuất kết hợp như: VAC, bò sữa, thủy sản, cây kiểng - cá cảnh... mang lại hiệu quả kinh tế cao.

Theo báo cáo của Văn phòng UBND quận, tính đến thời điểm ngày 15/3/2014, trên địa bàn quận có 6.554 doanh nghiệp, tăng 16,19% so với cùng kỳ năm 2013. Doanh thu ngành thương mại – dịch vụ đạt mức tăng trưởng cao so với cùng kỳ năm 2013, ước thực hiện đạt 6.919 tỷ đồng, đạt 25,96% chỉ tiêu Nghị quyết, tăng 53,5% so với cùng kỳ năm trước. Giá trị sản xuất ngành công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp trong quý ước đạt 981,943 tỷ đồng, đạt 18,05% chỉ tiêu Nghị quyết. Trong đó, khối doanh nghiệp Nhà nước ước đạt 814,668 tỷ đồng, tăng 30,6% so với cùng kỳ. Tổng thu Ngân sách Nhà nước trong 3 tháng đầu năm 2014 ước đạt 176,5 tỷ đồng, đạt 34,6% chỉ tiêu Nghị quyết (510 tỷ đồng). Tổng thu Ngân sách quận trong quý 1/2014 đạt 120 tỷ đồng, đạt 25% chỉ tiêu Nghị quyết, trong đó thu tự cân đối là 29 tỷ đồng, thu bổ sung Ngân sách cấp trên là 91 tỷ đồng.

Hiện nay quận X có trên 300 dự án trên địa bàn như: Xxx Xxxx Xxxx Xxx, các trường Đại học, Bến xe Xxxx Xxxx, Xxxxx Xxx Xxxx Xxx Xxx, các dự án khu dân cư (kể cả khu nhà ở cao cấp), dự án đường cao tốc Xxxxx Xxx Xx Xxx Xxx - Xxxx Xxxxx - Xxx Xxx... được đầu tư xây dựng góp phần làm thay đổi diện mạo, tạo tiền đề để phát triển phát triển kinh tế - xã hội, xây dựng Xxxx X ngày càng văn minh, hiện đại, là trung tâm đô thị Tri thức và Công nghệ cao phía Đông Bắc của Thành phố. Đây sẽ là những cú hích mới cho Quận X phát triển nhanh và bền vững trong tương lai.

Với quyết tâm của lãnh đạo Quận ủy, UBND quận X và nhân dân địa phương, trong tương lai không xa quận X sẽ là khu đô thị tiếp nối, là tâm điểm của vùng tam giác kinh tế giữa XX.XXX với các tỉnh Xxxx Xx và Xx Xx - Xxxx Xxx.

2. Phường Xxxxx Xxxx A và Xxxxx Xxxx B

Chúng tôi lựa chọn phân tích và nghiên cứu tại 2 phường này vì các lý do:

1. Cả 2 phường đều là các phường đang phát triển, nằm trên đường Xx Xxxx Xxx – một trong những trục đường thông thương của quận X. Hơn nữa những dự án bất động sản thuộc hai phường Xxxxx Xxxx A ,B và trên trục đường này đang có sức mua khá tốt. Điều đó đồng nghĩa với việc dân số, mức sống, nhận thức của người dân sẽ tăng tiến. Và tất nhiên, những điều đó đều ảnh hưởng đến trường Mầm Non Xx Xxx
2. Cả 2 phường đều có những trường Mầm Non danh tiếng và lâu đời như : MN Xxxxx Xxxx, MN Xxx Xx, MN Xxx Xxxx Xx, MN Xxx Xxx Xxx Xxx,...Các trường trên đang hoạt động rất tốt và là các đối thủ cạnh tranh lớn nhất của trường Mầm Non Xx Xxx.

2.1 Tình hình tổng quan phường Xxxxx Xxxx A

Vị trí: Địa bàn phường Xxxxx Xxxx A được bao bọc bởi các tuyến đường : Xx lx Xx Xx, Xx Xxxx Xxx, Xxx Xxx, Xxx Xxx. Phía đông giáp phường Xxxxx Xxxx B; Phía tây giáp Phường Xxx Xxx - quận Xxx Xxx; Phía nam giáp Phường Xx Xxx – Xxx X; Phía Bắc giáp phường Xxx Xxx - Quận Xxx Xxx

Diện tích: 263,53 Ha

Dân số: 5051 hộ với 19.249 nhân khẩu. Phường Xxxxx Xxxx A có 6 khu phố, 55 tổ dân phố

Tổng số trẻ em dưới 5 tuổi ước tính: 1.539 em

2.1.1 Tình hình phát triển kinh tế - xã hội

Phường Xxxxx Xxxx A được thành lập từ ngày 1/4/1997. Trong quá trình xây dựng và phát triển, từ năm 1997 đến nay phường đã đạt được một số thành tựu, như sau:

Xác định cơ cấu kinh tế của phường là thương mại - dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp và nông nghiệp, trong đó ngành thương mại - dịch vụ đứng đầu trong cơ cấu kinh tế của phường. Năm 1997, toàn phường có 246 điểm kinh doanh, đến nay toàn phường có gần 1000 điểm kinh doanh trong đó có trên 160 doanh nghiệp đóng trên địa bàn phường; tỷ lệ tăng số hộ kinh doanh hàng năm bình quân đạt 28,3%.

Trong các năm qua, phường thường xuyên có kế hoạch phối hợp cùng Phòng kinh tế Quận, Ban ngành đoàn thể kiểm tra việc chấp hành các quy định đăng ký kinh doanh, vệ sinh an toàn thực phẩm, việc niêm yết giá tại khu vực chợ, vận động các hộ kinh doanh chấp hành pháp luật, hạn chế tình trạng kinh doanh hàng gian, hàng giả đồng thời tạo điều kiện thuận lợi thúc đẩy ngành phát triển.

- Tổng thu ngân sách nhà nước hằng năm đều thực hiện đạt và vượt chỉ tiêu Quận giao. Công tác thu thuế nông nghiệp, thuế công thương nghiệp, thuế nhà đất đạt chỉ tiêu hàng năm từ 90% trở lên; Thực hiện các nguồn quỹ vận động và quỹ pháp lệnh hàng năm như: quỹ an ninh quốc phòng, quỹ phòng chống lụt bão, quỹ “Vì người nghèo” đều đạt và vượt chỉ tiêu từ 100 – 143%.

- Chương trình “Giảm hộ nghèo, tăng hộ khá” luôn được lãnh đạo phường quan tâm lãnh đạo, chỉ đạo thực hiện tốt.. Hàng năm có từ 20 - 30 hộ tự nguyện xin ra khỏi chương trình. Năm 1997, số hộ nghèo toàn phường là 225 hộ, với tổng số vốn vay là 176.430.000đ. Đến nay, tổng nguồn vốn chương trình đã đạt 595.914.119 đồng; số hộ nghèo trong diện đều đã được đưa ra khỏi chương trình. Phường đang tiến hành điều tra bổ sung hộ thu nhập dưới 12 triệu đồng/người/năm. Công tác vận động quỹ Xóa đói giảm nghèo của phường hàng năm đều đạt 100% với tổng số vốn vận động 252.716.000 đồng; 100% hộ nghèo trên địa bàn phường đều được chăm lo các chế độ chính sách như: miễn giảm học phí, bảo hiểm y

tế, học nghề, giải quyết việc làm, xây dựng nhà tình thương, xây dựng nhà vệ sinh, giếng nước ...

- Trong những năm qua, được sự quan tâm của UBND quận đã hỗ trợ cho phường xây dựng sửa chữa nhiều công trình phục vụ lợi ích cho nhân dân, đồng thời với phương châm Nhà nước và nhân dân cùng làm phường đã thực hiện tốt các đợt vận động nhân dân đóng góp thực hiện duy tu nhiều con đường liên tổ tại các khu phố. Cụ thể như :

- Duy tu đường chợ Xxx Xxx đến chùa Xxx Xxxxx.
- Nâng cấp đường 26 chợ Xxx Xxx.
- Đường từ nhà trẻ Xxxxx Xxxx đến ni viện Xxxxx Xxxx.
- Bê tông hóa các đường hẻm tại 5 khu phố.
- Thường xuyên duy tu, nâng cấp đường Xxx Xxx, Xxx Xxx và các hẻm trong khu phố.
- Đặt cống thoát nước tại khu vực chợ Xxx Xxx.
- ...

Các công trình “Nhà nước và nhân dân cùng làm” trên địa bàn phường Xxxxx Xxxx A được thực hiện một mặt góp phần làm cho kinh tế xã phường XXXXX XXXX X nói riêng và q9 nói chung phát triển mạnh mẽ hơn bao giờ hết

2.2 Tình hình tổng quan phường Xxxxx Xxxx B

Vị trí: Phường Xxxxx Xxxx B được bao bọc bởi các tuyến đường : XX XX XX XX, Xx Xxxx Xxx. Phía Đông giáp phường Tăng Nhơn Phú B; phía Tây giáp phường Xxxxx Xxxx A; phía Nam giáp phường Xxx Xxx; phía Bắc giáp phường Xxx Xxx và phường Xxx Xxx quận Xxx Xxx.

Diện tích: 587ha

Dân số: 10.436 hộ dân - 65.059 nhân khẩu, trong đó có 20.836 nhân khẩu lưu trú. Toàn phường có 6 khu phố và 73 tổ dân phố.

Tổng số trẻ em dưới 5 tuổi ước tính: 5.204 em

2.2.1 Tình hình phát triển kinh tế - xã hội

Từ năm 1997 đến nay, các công trình trọng điểm của phường đã được xây dựng mới như trụ sở Ủy ban nhân dân phường, Ban Điều hành 6 khu phố, trạm phát thanh không dây, đã có trên 15 tuyến đường được nhựa hóa... Trong quá trình đô thị, thực hiện phương châm “Nhà nước và nhân dân cùng làm” UBND phường đã vận động nhân dân hiến trên 40.000m² đất để mở đường; vận động động kinh phí bê tông hóa trên 40 con hẻm liên tổ với kinh phí trên 3 tỷ đồng.

Trải qua một chặng đường xây dựng và phát triển, đến nay cơ sở hạ tầng trên địa bàn phường Xxxxx Xxxx B đã chỉnh trang hơn trước, tình hình ANCT – TTAT xã hội được giữ vững và ổn định, kinh tế phát triển nhanh, hệ thống chính trị của phường luôn được củng cố theo định hướng của Đảng ủy, UBND phường đề ra. Tạo được niềm tin giữa nhân dân với Đảng, với nhà nước, góp phần thực hiện thắng lợi mọi nhiệm vụ được giao.

2.3 Các đối thủ tại khu vực

Một số đối thủ chính

Công ty TNHH Tư Vấn & Đầu Tư Kế Hoạch Việt

Địa chỉ: 23 Đường Số 7, CityLand ParkHill, Phường 10, Quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh

Website: <http://kehoachviet.com>

Email: contact@khv.vn

ĐT: 0903.349.539

STT	Tên trường	Địa chỉ	Điện thoại	Các thông tin chính	Học phí
1	MN DL XXX XXX	59/168 Xxx Xxx, Xxxxx Xxxx A, Quận X, Xx Xx Xxx City, Việt Nam		Mở cửa : 6h30-17h.Tuyển sinh liên tục hàng ngày,tháng 9 nghỉ hè trường thành lập lâu đời, có bề dày kinh nghiệm và giáo viên chất lượng,có các chương trình thể dục cho các em béo phì.Trường có khoảng 100 bé.	2.000.000 đ/ tháng (bao gồm tiền đồng phục)
2	MN XXXXX XXXX	ĐƯỜNG XX XXXX XXX - KP2 Phường Xxxxx Xxxx A		Mở cửa: 8h-16h30.Tuyển sinh liên tục, hiện tại đang thiếu chỉ tiêu.Trường nhà nước nên được đầu tư trang thiết bị qui chuẩn.Trường mới thành lập khoảng 6 năm.Cơ sở vật chất trung bình	1.800.000 đ/tháng
3	MN XXXXX XXXX B	ĐƯỜNG XX Phường Xxxxx Xxxx B		Mở cửa :6h30-17h30.Tuyển sinh hàng ngày trừ CN. Trường đạt chuẩn quốc gia cấp độ 1 năm 2013.Chất lượng khá tốt, tuy nhiên cơ sở vật chất trung bình.Trường tầm 160 bé	1.800.000- 2.000.000 đ/tháng
4	MNDL XXX XXX XXXXX	65D XX XX XXXX Phường Xxxxx Xxxx A - Quận X		Mở cửa:6h30-17h. Tuyển sinh liên tục các bé từ 13-72 tháng. gia đình có 2 bé thì dc giảm 100.000/tháng, nhà trường hoàn lại tiền ăn cho bé trong các ngày bé nghỉ học có phụ huynh báo. Cơ sở vật chất mới, đẹp, chất lượng, trường rộng rãi, có camera an ninh, 50% giáo viên giỏi cấp quận.Trường có 6 nhóm lớp, 14 phòng học và 5 phòng chức năng, có khoảng 280 bé.	2.000.000- 2.200.000 đ/tháng
5	MN TT XXX XXXX	107 ĐƯỜNG XXX XXX Phường Xxxxx Xxxx A - Quận X		Mở cửa: 7h-16h30. Cơ sở vật chất tốt, trường lâu đời có bề dày kinh nghiệm,trường khá tiếng tăm tại quận X, có 10 lớp.Trường có khoảng 200 bé Tuyển sinh hàng ngày trừ CN,trường có thư viện, phòng đọc sách và các dụng cụ vừa học vừa chơi cho các bé.	2.164.000 đ/tháng
6	MNTT XXX XXXX XX	TỔ 4 KP6 ĐƯỜNG XXX XXXXXX Phường Xxxxx Xxxx B - Quận X		Cơ sở 1. Mở cửa:7h-17h. Tuyển sinh hàng ngày các bé từ 12 tháng – 5 tuổi. Có 9 nhóm lớp.Cơ sở vật chất tốt, hiện đang là một trong những trường tiếng tăm nhất quận X, địa bàn quận X hiện đang có 2 cơ sở chính.Trường có chương trình Montessori, giáo dục hòa nhập, các học cụ hỗ trợ tốt cho trẻ,..Trường có khoảng 140	1.888.000 đ/tháng

				bé.	
7	MN XXX XX	270A Xx Xxxx Xxx, Xxxxx Xxx A, Quận X		Tuyển sinh liên tục từ t2-t7. cô giáo tận tâm và yêu cháu. Bé được học trong môi trường quốc tế, đội ngũ gv yêu trẻ, thực đơn thay đổi hàng ngày, có các lớp huấn luyện kĩ năng đặc biệt và các lớp dạy tiếng Anh từ bé. Trường sạch sẽ đạt chuẩn quốc tế, trường có khoảng 140 bé	2.500.000 đ/tháng
8	MN TT Xxx Xxx	39/4 XX XX XXXX, P. Xxxxx Xxx A, Quận X		Mở cửa : 6h45-17h30, tuyển sinh liên tục, có 5 khối lớp và khoảng 100 học sinh. Trường có đội ngũ giáo viên giảng dạy tốt và bề dày hoạt động trên 10 năm. Trường tọa lạc tại khu vực thoáng mát yên tĩnh, khuôn viên trường được bao bọc toàn bộ bởi cây xanh	1.900.000 đ/tháng

Vị trí tham khảo một số đối thủ:



Phân phân tích trên chủ yếu tập trung một số đối thủ cạnh tranh chính, vẫn còn một số các nhóm lớp, nhóm trẻ nhỏ cũng đều hoạt động khá tốt mà chúng tôi chưa khảo sát được. Hầu hết các trường đều cho thông tin rằng 1 lớp có khoảng 20-25 bé, nhưng thực tế qua số liệu từ bảo vệ, các phụ huynh, tình trạng nhồi học sinh lên 35-40 bé/ lớp thường xuyên xảy ra. Qua đó thấy được rằng, nguồn cung vẫn chưa đáp ứng đủ cầu. Số lượng các bé tới tuổi học MN vẫn luôn dồi dào, mở ra cơ hội tốt cho trường Mầm Non Xx Xxx.

3. Phân tích ngành

3.1 Thực trạng chung về GDVN giai đoạn 2000-2012

Những thành tựu đạt được

Trong giai đoạn 2001-2010, tỷ lệ nhập học tăng nhanh, trong đó mẫu giáo 5 tuổi tăng từ 72% lên 98%, tiểu học từ 94% lên 97%, trung học cơ sở từ 70% lên 85%, trung học phổ thông từ 33% lên 50%; quy mô đào tạo nghề tăng 3,08% lần, trung cấp chuyên nghiệp tăng 2,69 lần, cao đẳng và đại học tăng 2,32 lần; tỷ lệ lao động đã qua đào tạo đạt 43%, bước đầu đáp ứng nhu cầu của thị trường lao động. - Mạng lưới cơ sở giáo dục phát triển rộng khắp trong toàn quốc đã mở rộng cơ hội học tập cho mọi người; bước đầu xây dựng xã hội học tập.

Đã xóa được các xã trắng về GDMN ở tất cả các xã, huyện. Công tác XMC tiếp tục được duy trì, từng bước phát triển, cả nước đã hoàn thành mục tiêu phổ cập GDTH năm 2000; phổ cập giáo dục THCS năm 2010; GDMN cho trẻ 5 tuổi và phổ cập GDTH đúng độ tuổi. Chất lượng giáo dục ở các cấp học và trình độ đào tạo có tiến bộ. Công tác quản lý giáo dục có bước chuyển biến tích cực theo hướng khắc phục các tiêu cực trong ngành, chuẩn hóa đội ngũ giáo viên và cán bộ quản lý giáo dục, đổi mới cơ chế tài chính trong ngành giáo dục; tăng cường phân cấp quản lý giáo dục nhằm tăng quyền tự chủ và tự chịu trách nhiệm cho các địa phương và cơ sở giáo dục; ứng dụng rộng rãi CNTT-TT, hình thành giám sát xã hội đối với chất lượng giáo dục; đẩy mạnh cải cách hành chính trong toàn ngành; mở rộng môi trường giáo dục thân thiện. NSNN đầu tư cho giáo dục tăng nhanh, từ 15% năm 2001 lên 20% tổng chi NSNN từ năm 2007 và giữ ổn định ở 20% từ đó đến nay.

Những khó khăn tồn tại và thách thức

Quan điểm “Phát triển giáo dục là quốc sách hàng đầu”, “Đầu tư cho giáo dục là đầu tư cho phát triển” chưa thực sự thấm nhuần và thể hiện trong thực tế; không ít địa phương chưa quán triệt đầy đủ đường lối của Đảng về phát triển giáo dục và chưa quan tâm đúng mức trong việc chỉ đạo và tổ chức thực hiện Chiến lược phát triển giáo dục giai đoạn 2001-2010. - Tư duy về giáo dục chậm được đổi mới. Chưa nhận thức đầy đủ và thiếu chiến lược quy hoạch phát triển nhân lực của cả nước, của các bộ ngành và địa phương. - Trong xã hội, tâm lý khoa cử, sính bằng cấp, bệnh thành tích vẫn chi phối việc dạy học và thi. Mặt trái của cơ chế thị trường đã có nhiều tác động tiêu cực đến giáo dục. Nhu cầu học tập của nhân dân và đòi hỏi nâng cao chất lượng giáo dục/chất lượng nguồn nhân lực ngày càng cao trong khi khả năng đáp ứng của ngành giáo dục và trình độ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước còn rất hạn chế

3.2 Giáo dục cấp Mầm Non

Để góp phần khắc phục những khó khăn, tồn tại trong giai đoạn 2000-2015 và để thực hiện cam kết với cộng đồng quốc tế tại Diễn đàn quốc tế GDCMN, tổ chức tại Dakar, Senegal tháng 04/2000, Việt Nam đã xây dựng Kế hoạch hành động quốc gia GDCMN giai đoạn 2003-2015 và phê duyệt tại Văn bản số 872/CP-KG ngày 02/7/2003 của Thủ tướng Chính phủ. Kế hoạch hành động quốc gia GDCMN nhằm đạt mục tiêu chung của toàn thế giới bao gồm: mở rộng và cải thiện chăm sóc và GDMN toàn diện, nhất là cho trẻ bị thiệt thòi và dễ bị tổn thương; ăn với chất lượng tốt; cải thiện mọi khía cạnh chất lượng giáo dục và đảm bảo chất lượng tối ưu sao cho tất cả mọi đối tượng đều đạt được các kết quả học tập được công nhận và đo lường được, nhất là về khả năng đọc, viết, làm tính và những kỹ năng sống cơ bản khác. Sau 13 năm thực hiện, Việt Nam đã đạt được nhiều thành tựu tích cực trong giáo dục nói chung và GDMN nói riêng

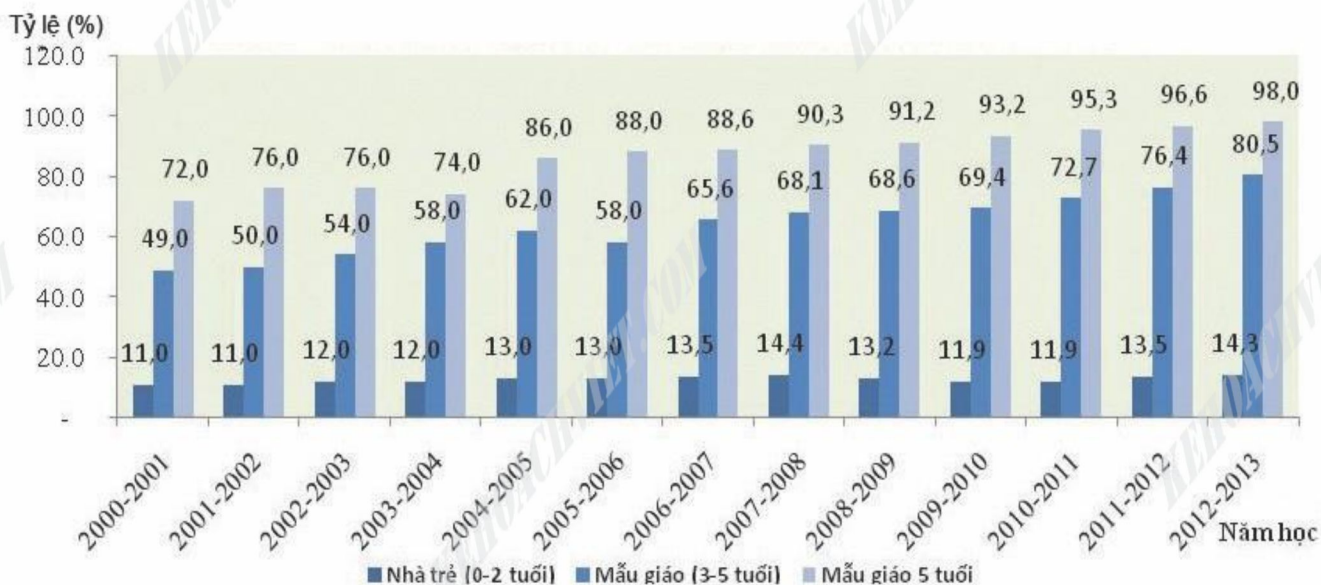
Biểu đồ 1 : Tỷ lệ nhập học thô Gdmn giai đoạn 2000 - 2013(%)



Nguồn: Bộ Giáo dục và Đào tạo

Tỷ lệ nhập học thô Giáo dục mầm non tính chung cả nước tăng với tốc độ ổn định, từ 31,58% năm học 2000 - 2001 tăng lên 41,39% năm học 2012 – 2013.

Biểu đồ 2 : Tỷ lệ trẻ nhập học hàng năm phân theo nhóm tuổi (%)



Nguồn: Bộ Giáo dục và Đào tạo

Những dữ liệu trong Biểu đồ 2 cho thấy: nhóm trẻ nhà trẻ 0-2 tuổi tăng từ 11,0 % năm học 2000-2001 lên 14,31% năm học 2012-2013. Nhóm mẫu giáo tăng lên một cách khá ngoạn

mục, từ 49% tăng lên 80,51% vào thời điểm tương ứng, mức tăng là 31,51% trong 13 năm, bình quân 2,42%/ năm

Tuy nhiên, tỷ lệ này rất khác nhau giữa các vùng. riêng 15 tỉnh vùng đồng bằng Bắc Bộ và Bắc trung Bộ trong năm học 2005-2006, số trẻ em đến lớp đã chiếm 42% số trẻ đến trường, lớp của cả nước; 48 tỉnh của 6 vùng còn lại chỉ chiếm 58% số trẻ đến trường, lớp mẫu giáo.

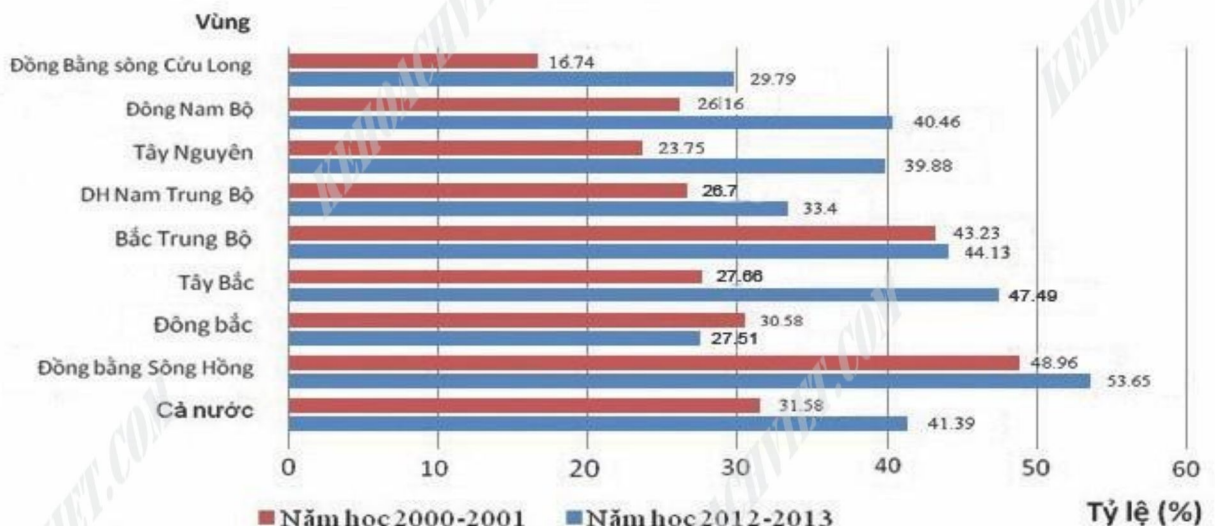
Việc huy động nhóm trẻ 0-2 tuổi đi học chưa đạt mục tiêu đã đề ra, trong khi đó nhóm mẫu giáo lại vượt 10%, nhóm trẻ 5 tuổi vượt 0,8%.

Biểu đồ 3: Tỷ lệ học sinh dân tộc thiểu số trong tổng số học sinh (%)



Việc phát triển giáo dục cho vùng đồng bào dân tộc ít người đã đạt được nhiều thành tựu về quy mô. Đến năm học 2012-2013, có 16,32% học sinh dân tộc thiểu số trong tổng số trẻ em cả nước đi học. Tỷ lệ này lớn hơn tỷ lệ dân số các dân tộc thiểu số (13,80%) trong tổng dân số các dân tộc hiện có ở Việt Nam nguyên nhân chính là do có sự quan tâm của nhà nước đối với quyền được tiếp cận dịch vụ giáo dục mầm non của trẻ em dân tộc thiểu số, đã xóa được 218 “xã trắng” về Giáo dục mầm non và mặc dù đồng bào dân tộc thiểu số vẫn sinh nhiều con nhưng đã có ý thức đưa con đến trường.

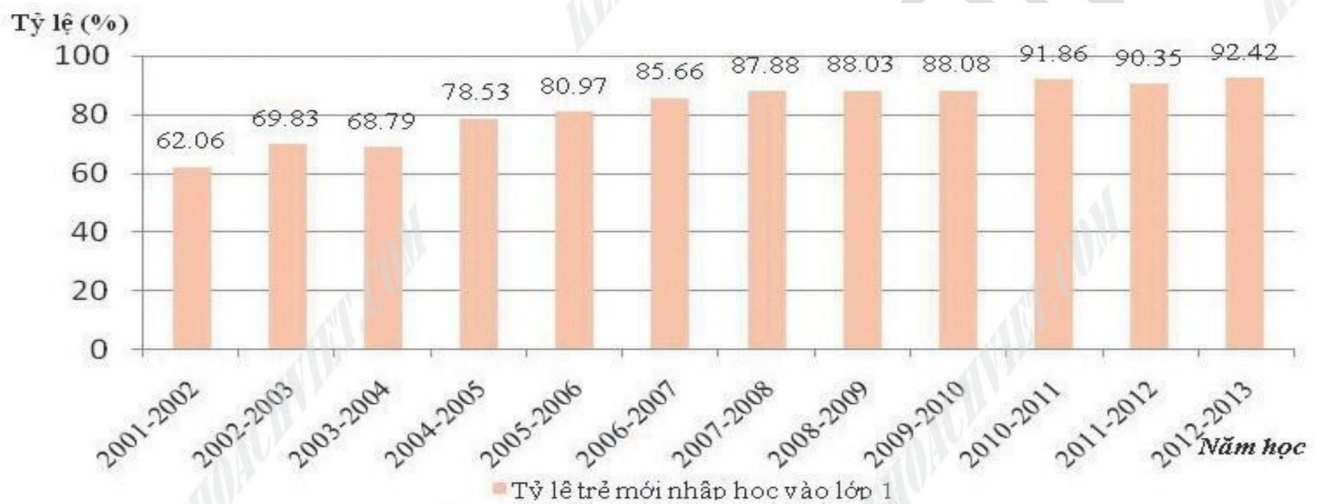
Biểu đồ 4: Tỷ lệ nhập học Giáo dục mầm non năm học 2000 – 2001 và năm học 2012 – 2013 phân theo vùng (%)



Nguồn: Bộ Giáo dục và Đào tạo

Biểu đồ 4 cho ta thấy sau hơn 12 năm thực hiện Giáo dục cho mọi người, tỷ lệ nhập học Giáo dục mầm non chung cả nước đạt được sự tiến bộ lớn. Các vùng khó khăn về Giáo dục mầm non như đồng bằng sông Cửu Long, Đông Nam Bộ, Xxx Xxxxxx và duyên hải Xxx Xxxxx Xx đều có tỷ lệ huy động tăng lên ngoạn mục, lần lượt là 13,05%, 14,30%, 16,13% và 6,70% so với năm học 2000-2001. Đáng chú ý là chỉ số GPI phần lớn các vùng đều lớn hơn 1,0. Điều này phản ánh tỷ lệ số trẻ gái tuổi mầm non đi học so với số trẻ trai tuổi mầm non đi học không những đạt được sự cân bằng mà có xu hướng ổn định lý tưởng (1,0).

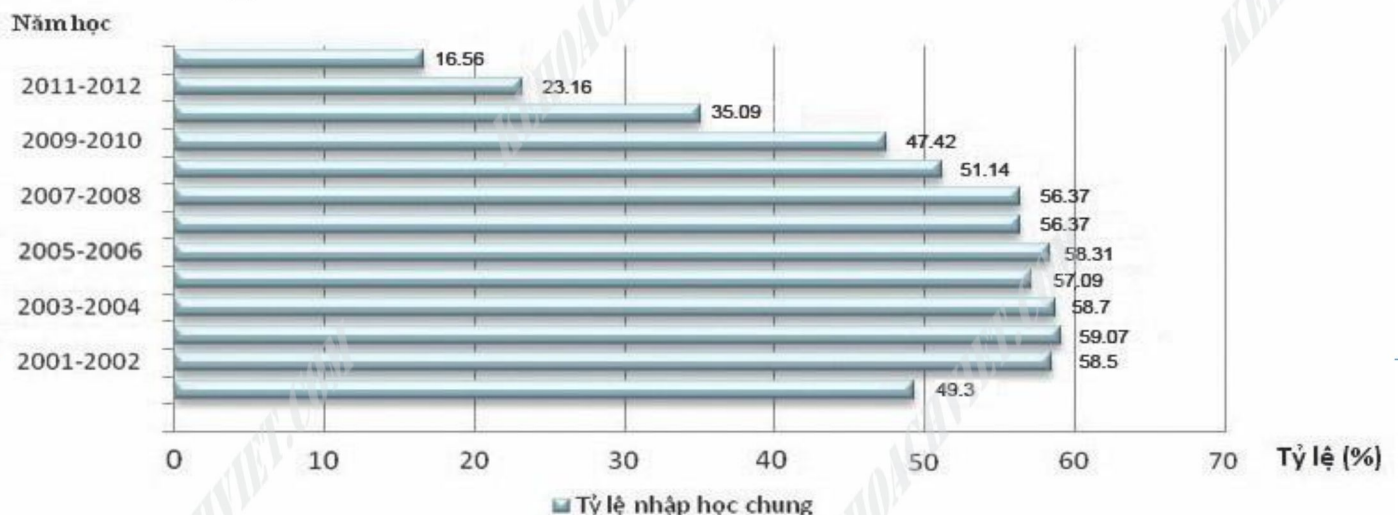
Biểu đồ 5: Tỷ lệ trẻ mới nhập học vào lớp 1 được học chương trình Giáo dục mầm non (%)



Nguồn: Bộ Giáo dục và Đào tạo

Biểu đồ 5 cho thấy, tỷ lệ trẻ tham gia vào các chương trình Giáo dục mầm non trước khi vào tiểu học có xu hướng tăng lên, từ 62,0% năm học 2001-2002 lên 99,42% năm học 2012-2013, bình quân tăng 2,34% năm. Đây là một xu hướng rất tích cực, phản ánh thành công của công tác phổ cập giáo dục Giáo dục mầm non cho trẻ em 5 tuổi, đặc biệt là đối với các tỉnh miền núi, vùng sâu, vùng khó khăn, vùng có nhiều đồng bào dân tộc sinh sống. Kết quả trên cho thấy sự nỗ lực không ngừng của ngành giáo dục, của lãnh đạo các cấp, các ngành, sự đóng góp tích cực của cộng đồng và của cha mẹ học sinh về tầm quan trọng của Giáo dục mầm non, chuẩn bị cho trẻ vào tiểu học có chất lượng.

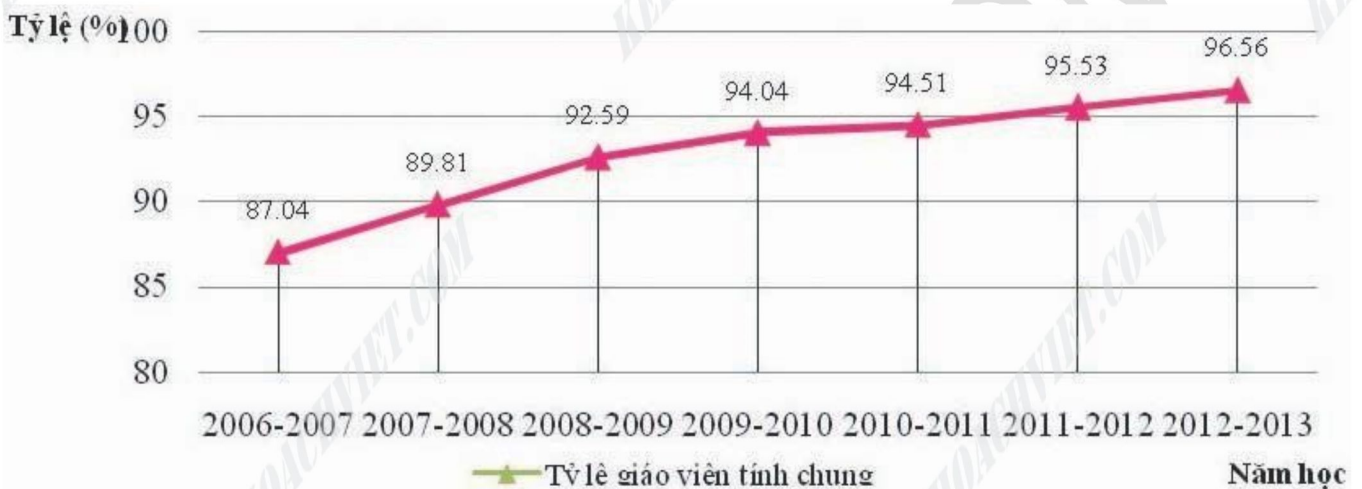
Biểu đồ 6: Tỷ lệ trẻ nhập học tại các trường mầm non ngoài công lập (%)



Nguồn: Bộ Giáo dục và Đào tạo

Biểu đồ 6 phản ánh tỷ lệ trẻ thụ hưởng Giáo dục mầm non ngoài công lập có xu hướng giảm dần do chủ trương của nhà nước về phát triển mạnh các trường mầm non công lập hướng đến phổ cập mầm non cho trẻ 5 tuổi, 4 tuổi. Điều này cho thấy mặc dù Chính phủ có chính sách xã hội hóa, hỗ trợ để phát triển giáo dục ngoài công lập nhưng nhiều cơ sở giáo dục mầm non ngoài công lập chưa đáp ứng được kỳ vọng lựa chọn của nhân dân. Vì vậy, các cơ sở mầm non ngoài công lập cần chuẩn bị thật tốt về chất lượng, cơ sở vật chất cũng như lựa chọn vị trí chiến lược phù hợp nhằm gia tăng khả năng cạnh tranh và góp phần khuyến khích đẩy mạnh gdmn ngoài công lập phát triển

Biểu đồ 7: Tỷ lệ giáo viên mầm non cả nước đạt chuẩn đào tạo (%)



Nguồn: Bộ Giáo dục và Đào tạo

Biểu đồ 7 trên cho thấy tỷ lệ giáo viên mầm non đạt chuẩn đào tạo trong một số năm gần đây tăng nhanh và ổn định qua các năm, từ 87,04% trong năm học 2006-2007 lên 96,56% trong năm học 2012-2013, bình quân tăng 1,56%/năm. Đặc biệt, từ khi Chính phủ Việt Nam có chính sách phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ em 5 tuổi giai đoạn 2010-2015, các sở giáo dục và đào tạo đã rà soát, quy hoạch lại đội ngũ, tạo điều kiện để giáo viên được học tập nâng cao trình độ đạt chuẩn về chuyên môn, nghiệp vụ để nâng cao chất lượng chăm sóc, giáo dục trẻ và thực hiện có hiệu quả mục tiêu phổ cập.

Biểu đồ 8 : Tỷ lệ học sinh/ giáo viên trong GDMN

Năm học	Số lượng học sinh MN	Số lượng giáo viên MN	Tỷ lệ học sinh/giáo
2006-2007	3.147.252	163.809	19,21
2007-2008	3.195.731	172.978	18,47
2008-2009	3.305.391	183.443	18,02
2009-2010	3.409.823	195.852	17,41
2010-2011	3.599.663	211.225	17,04
2011-2012	3.873.445	229.724	16,86
2012-2013	4.148.536	244.478	16,97

Nguồn: Bộ Giáo dục và Đào tạo

Tỷ lệ học sinh/giáo viên Giáo dục mầm non giảm từ 19,21 năm học 2006-2007 xuống còn 16,97 năm học 2012-2013, thể hiện sự quan tâm của các cấp chính quyền địa phương, đã tuyển dụng thêm nhiều giáo viên, thực hiện tốt các chính sách ưu đãi của nhà nước đối với đội ngũ giáo viên. Tuy nhiên, số trẻ em mầm non đi học tăng 1.001.284 cháu (1,31 lần), nhưng số lượng giáo viên đã tăng 80.669 người (1,49 lần) trong 6 năm từ 2006-2012, tốc độ tăng của đội ngũ giáo viên nhanh hơn tốc độ tăng số trẻ đi học, làm cho tỷ lệ này liên tục giảm xuống. Nỗ lực này của các địa phương góp phần bảo đảm nâng cao chất lượng chăm sóc, giáo dục trẻ và thực hiện phổ cập giáo dục mầm non cho trẻ em 5 tuổi có hiệu quả, tỷ lệ giáo viên phát triển cao hơn làm cho chất lượng dạy học, chăm sóc các bé tốt hơn.

Nhìn chung, qua những thông số trên, GDMN đã, đang và sẽ được phát triển một cách mạnh mẽ, Chính phủ Việt Nam không ngừng quan tâm đến việc phát triển hệ thống cơ sở giáo dục bao gồm các trường công lập và ngoài công lập. Qua đó chúng ta thấy được phát triển GDMN đang là chiến lược quan trọng, là phân ngành xã hội quan tâm, cần phải tập trung phát triển hết mức có thể.

3.3 Cầu thị trường tại khu vực

Bảng: Phân tích trẻ dưới 5 tuổi

Dân cư khu vực	
Tổng số hộ dân 3 phường (XXXXX XXXX X, PLB, PB)	12,445
Phường Xxxxx Xxxx A	5,051
Phường Xxxxx Xxxx B	7,394
Phường Xxxxx Xxx	
Tổng số nhân khẩu 3 phường (XXXXXX XXXX X, PLB, PB)	112,937
Phường Xxxxx Xxxx A	19,249
Phường Xxxxx Xxxx B	65,059
Phường Xxxxx Xxx	28,629
Ước tính tổng số trẻ em dưới 5 tuổi 3 phường (XXXXXX XXXX X, PLB, PB)	9,148
Tỷ lệ trẻ em dưới 5 tuổi	8.10%
Số trẻ em từ 1 đến 18 tháng tuổi	2,744
Số trẻ em từ 18 tháng đến 5 tuổi	6,404
Số trẻ em đang gửi tại các trường mẫu giáo trong khu vực.	1,510
Số trẻ em đang gửi tại các nhóm nhà trẻ	400

Số trẻ em đang gửi tại các trường mẫu giáo, nhóm nhà trẻ khu vực khác.	1,281
Số trẻ em đang giữ tại nhà.	320
Số trẻ em còn lại.	2,893

Cầu thị trường tại khu vực vẫn rất lớn, mặc dù nhiều trường luôn xảy ra tình trạng nhồi học sinh nhưng số lượng trẻ em còn lại trong khu vực vẫn rất lớn, đây là cơ hội và lợi thế lớn cho trường Mầm Non Xx Xxx.

II. Trường Mầm Non Xx Xxx

1. Tổng quan Trường Mầm Non Xx Xxx

Trường mầm non Xx Xxx tọa lạc tại khu đất có diện tích 4500m² thuộc khu dân cư cao cấp Xx Xxx, với số phòng học dự kiến giai đoạn 1 là 12 phòng học. Trường MN Xx Xxx chủ trương xây dựng theo mô hình trường bán quốc tế: bao gồm các trường chinh đào tạo chính qui và các dịch vụ đào tạo theo chuẩn quốc tế cho khách hàng có nhu cầu. Phân khúc khách hàng chính là các khách hàng trí thức trẻ, thu nhập khá trở lên, khách hàng tiêu biểu là các cư dân đã, đang và sẽ định cư tại KDC Xx Xxx. Theo khảo sát, các dự án bất động sản lân cận hầu như không có chủ trương mở trường Mầm Non. Vì thế, trường MN Xx Xxx không chỉ đáp ứng được nhu cầu gửi trẻ của dân cư nơi đây mà còn sẽ là nơi thu hút khách hàng của các khu vực lân cận.

Vì thuộc khu dân cư Xx Xxx, nên tiến độ xây dựng, tiến độ bán hàng, số dân cư hiện hữu và tình hình lấp khách của toàn khu ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của trường.

2. Khu dân cư Xx Xxx

Dự án phức hợp khu dân cư và căn hộ trí thức trẻ Xx Xxx nằm ở phía đông thành phố, tọa lạc tại phường Xxxxx Xxxx B, quận X, XX.XXX. Dự án do Công ty TNHH Xây Dựng - Kinh Doanh Nhà Xx Xxx làm chủ đầu tư hiện đang được đánh giá có nhiều ưu điểm về vị trí quy hoạch, tiện ích của các dịch vụ công cộng, sự trong lành của môi trường sống, cùng với sự mới lạ, hiện đại trong thiết kế tổng thể.

Dự án khu dân cư cao cấp Xx Xxx được chia làm hai giai đoạn:

- Giai đoạn 1: Xây dựng khu nhà phố và biệt thự
- Giai đoạn 2: Xây dựng khu căn hộ Trí thức trẻ

Giai đoạn 1: Bao gồm 640 căn nhà phố và biệt thự riêng lẻ

Giai đoạn 2: Khu căn hộ trí thức trẻ Xx Xxx Xx Xxx với tổng diện tích khoảng 30,500 m², bao gồm 4 Block với 11 khối chung cư từ : 7 – 18 tầng.

Tổng số dân cư dự kiến nằm ở khoảng 6000 dân.

Tổng số trẻ em dưới 5 tuổi dự kiến : 480

Vị trí chiến lược

Tọa lạc tại mặt tiền đường Xx Xxxx Xxx từ khu dân cư Xx Xxx chúng ta có thể dễ dàng di chuyển đến khu vực trung tâm qua các tuyến đường chính như: Xx lx Xx Xx, Đại lộ Đông Tây, Vành đai đông qua Q7 hoặc về Cao tốc TP HCM – Xxxx Xxxxx – Dầu Dây, Kết nối trực tiếp với tuyến Xxxxx Xxx Xxxxx - Xxx Xxxx tại ngã 4 Bình Thái.

Đường Xx Xxxx Xxx là trục đường chính và trọng điểm của Quận X tại khu vực phía Đông Xxx Xxx. Rất nhiều dự án đất nền, khu dân cư, căn hộ mọc lên tại trục đường này. Vừa qua hạ tầng khu vực này được nâng cấp, đẩy nhanh tiến độ đưa vào hoạt động các tuyến đường lớn như : Vành Đai Đông, cao tốc HCM – Xxxx Xxxxx – Xxx Xxx. Từ Xx Xxx di chuyển vào trung tâm quận 3, quận 1 chỉ mất tầm 15 – 20p. Bên cạnh đó, KDC Xx Xxx còn nằm tại khu vực trung tâm quận X và trung tâm phường Xxxxx Xxxx B, tiếp giáp Xxxxx Xxxx A và Xxxxx Xxx. Vì vậy, trường MN Xx Xxx sẽ dễ dàng thu hút học sinh từ các phường tiếp giáp này.

Các tiện ích tích hợp vượt bậc

- Với hệ thống hạ tầng đồng bộ và hiện đại, cùng với hệ thống đường giao thông nội bộ rộng từ 10m – 30m, hệ thống cấp điện & cấp nước sạch, thoát nước thải, nước mưa riêng biệt, hệ thống cáp, điện thoại.. v.v.. đều được thiết kế ngầm và đã hoàn thiện.
- Khu hồ bơi có diện tích 1.150m²
- Khu vui chơi thiếu nhi
- Khu công viên
- Khu sinh hoạt ngoài trời (tiệc nướng BBQ, café sân vườn, phòng tập gym)
- Nhà trẻ mầm non
- Bảo vệ an ninh 24/24



444

444

444

444

Tiến độ thi công, lắp khách

Số lượng nhà phố và biệt thự riêng lẻ đã được bán hết, số lượng nhà phố và biệt thự được xây dựng và hoàn thành tính tới thời điểm hiện tại là khoảng 250 căn.

Hiện tại chung cư Xxx Xxx đang được xây đồng loạt trên 18 block 10 tầng, khoảng 1700 căn hộ. Tiến độ xây dựng đang được tiến triển rất tốt bởi đơn vị thi công là Công ty cổ phần xây dựng Xxx Xxx – Xxxxxx, một đơn vị thi công uy tín và có chất lượng và bề dày kinh nghiệm. Tới thời điểm hiện tại, block Xxxxxx (B) đã thi công đến sàn tầng thứ 13 và số lượng căn hộ bán ra chiếm đến 95% từ khi mở bán vào tháng 8-2015, block Xxxxxx (C) gồm 3 tháp, mỗi tháp 10 tầng với tổng số lượng căn hộ là 170. Hiện tại block Xxxxxx đã thi công đến sàn tầng thứ 5 và theo tiến độ từ chủ đầu tư cung cấp thì cứ mỗi 10 ngày sẽ thi công xong 1 sàn. Tuy block Xxxxxx chưa mở bán chính thức nhưng đã có tới hơn 70% số lượng căn hộ của tháp C1 được đặt chỗ và chủ đầu tư dự định sẽ mở bán cả tháp C2 vì số lượng quan tâm quá lớn.

Tính tới thời điểm hiện tại, KDC Xx Xxx hiện đang có khoảng 1000 dân cư, tổng số trẻ em dưới 5 tuổi khoảng 81 em. Nhìn chung, KDC cao cấp Xx Xxx đang là một trong những dự án được quan tâm bậc nhất quận X. Và với tình hình hiện tại, thì chỉ tầm năm 2018 KDC sẽ đón toàn bộ 6000 dân cư sinh sống tại đây và khi đó tổng số trẻ em tại KDC sẽ là 520 em.

III. Kế hoạch dòng tiền và phân tích hiệu quả đầu tư

Bảng 1: Dự kiến xây dựng

Tổng diện tích dự án: (m ²)	8000
Mật xây dựng trường: (%)	30%
Tổng diện tích xây dựng dự kiến: (m ²)	2400
- Diện tích lớp học (70%)	1680
- Diện tích phụ trợ (30%)	720
Giai đoạn 1	
Diện tích xây dựng giai đoạn 1:	4500
Mật xây dựng trường: (%)	30%
Tổng diện tích xây dựng dự kiến: (m ²)	1350
- Diện tích lớp học (70%)	945
- Diện tích phụ trợ (30%)	405
Số phòng học giai đoạn 1:	12
Diện tích phòng học: (m ²)	50

Diện tích xây dựng giai đoạn 1:

600

Chú thích:

Mật độ xây dựng trường : theo qui định hiện hành

Diện tích lớp học & diện tích phụ trợ : theo qui định hiện hành

Diện tích phòng học : tiêu chuẩn 50m²/lớp cho khoảng 20-30 học sinh**Bảng 2: các hạng mục đầu tư dự kiến**

Hạng mục đầu tư				
STT	Hạng mục	Số lượng	Dự kiến giá	Thành tiền
1	Phòng học			4,800,000,000
2	Văn phòng nhà trường			400,000,000
3	Phòng Giáo dục âm nhạc			400,000,000
4	Phòng hiệu bộ			400,000,000
5	Phòng y tế			150,000,000
6	Phòng hành chính			150,000,000
7	Nhà bếp			300,000,000
8	Nhà bảo vệ			150,000,000
9	Nhà vệ sinh CBGV, HS			250,000,000
10	Khu vui chơi (hồ bơi, cầu tuột, nhà gỗ, thú nhún...)			600,000,000
11	Cây xanh, thảm cỏ, đường thông, hàng rào...			600,000,000
12	Thủ tục hành chính			100,000,000
13	Chi phí cấp thoát nước, vệ sinh môi trường			

Công ty TNHH Tư Vấn & Đầu Tư Kế Hoạch Việt

Địa chỉ: 23 Đường Số 7, CityLand ParkHill, Phường 10, Quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh

Website: <http://kehoachviet.com>Email: contact@khv.vn

ĐT: 0903.349.539

				100,000,000
14	Chi phí banner, bảng hiệu			100,000,000
15	Chi phí phát sinh ngoài dự kiến			415,000,000
16	Vốn dự phòng			1,085,000,000
	Cộng:			10,000,000,000

Bảng 3 : kế hoạch nhân sự và chi phí nhân sự

STT	Chức danh	Số lượng	Lương cơ bản	Tổng chi
1	Hiệu trưởng			4,100,000
2	Hiệu phó			3,500,000
3	Kế toán			8,000,000
4	Giáo viên			37,200,000
5	Bảo mẫu			30,000,000
6	Tạp vụ			5,000,000
7	Bảo vệ			3,000,000
8	Cấp dưỡng			5,000,000
	Tổng			95,800,000

Bảng 4 : Chi phí hoạt động

	Chi phí hoạt động	
1	Lương nhân viên	95.800.000
2	143.160.000	12.000.000
3	Chi phí khác (văn phòng phẩm, gas, trang trí lớp theo chủ đề, trang trí sân trường, tiền csvc...)	20.000.000
4	Tiền suất ăn cho bé	93.600.000
	Tổng	221.400.000

Số ngày học hàng tháng : 26 ngày

Công ty TNHH Tư Vấn & Đầu Tư Kế Hoạch Việt

Địa chỉ: 23 Đường Số 7, CityLand ParkHill, Phường 10, Quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh

Website: <http://kehoachviet.com>Email: contact@khv.vn

ĐT: 0903.349.539

Tiền ăn 1 ngày : 25.000 VNĐ

	Chi phí hoạt động hàng tháng					
STT	Chi phí	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Lương nhân viên	67,800,000	84,600,000	95,800,000	95,800,000	95,800,000
2	Chi phí điện nước	7,200,000	9,600,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
3	Chi phí khác (văn phòng phẩm, gas, trang trí lớp theo chủ đề, trang trí sân trường, tiền csvc...)	12,000,000	16,000,000	20,000,000	20,000,000	20,000,000
4	Tiền suất ăn cho bé	56,160,000	74,880,000	93,600,000	93,600,000	93,600,000
	Tổng	143,160,000	185,080,000	221,400,000	221,400,000	221,400,000

	Chi phí hoạt động hàng năm					
STT	Chi phí	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
1	Lương nhân viên	813,600,000	1,015,200,000	1,149,600,000	1,149,600,000	1,149,600,000

2	Chi phí điện nước	86,400,000	115,200,000	144,000,000	144,000,000	144,000,000
3	Chi phí khác (văn phòng phẩm, gas, trang trí lớp theo chủ đề, trang trí sân trường, tiền csvc...)	144,000,000	192,000,000	240,000,000	240,000,000	20,240,000,000
4	Tiền suất ăn cho bé	673,920,000	898,560,000	1,123,200,000	1,123,200,000	1,123,200,000
	Tổng	1,717,920,000	2,220,960,000	2,656,800,000	2,656,800,000	2,656,800,000

Bảng 5: doanh số dự kiến

Khu Dân Cư Xx Xxx	
Qui mô dự án	640 nền đất biệt thự và nhà phố, 1700 căn hộ chung cư
Tiến độ thi công	Đất nền : đã bán hết và có khoảng 240 nền được xây dựng/ Chung cư Xxx Xxx : đang xây đồng loạt 1700 căn, tiến độ 10 ngày/ sàn, khoảng 18 tháng sẽ hoàn thành 1700 căn.
Tiến độ lấp khách	Block Xxxxxx mở bán từ tháng 8/2015 - 3/2016 đã bán hết => 510 căn/ 7 tháng => 72 căn/tháng => 1700 căn/ 23 tháng. Theo tính toán thì khoảng năm 2018 sẽ bán hết 1700 căn.
Dân số dự kiến :	6000 người
Số trẻ em dự kiến	480 trẻ
Dân số hiện hữu	1000 người
Số trẻ em dưới 5 hiện hữu	81 em

Số trẻ em theo học trường MN Xx Xxx ước tính	70%/tổng số trẻ hiện hữu = 56 em
Tiến độ lấp khách dự kiến	288 người/tháng
Mức gia tăng số trẻ theo thời gian	23 em/tháng
Thời gian để trường đạt mức 95 trẻ	5 tháng tính từ 4/2016
Thời điểm thích hợp xây trường	Tháng 6/2016
Khu vực lân cận	
Cầu thị trường còn lại	2.893 em
Số lượng các đối thủ chính	8
Mức học sinh trung bình MN Xx Xxx có thể thu hút/ khu vực	360 em

Bảng 6 : dự toán doanh thu

	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Tỷ lệ lấp đầy dự kiến	60%	80%	100%	100%	100%
Số lượng học sinh	144	192	240	240	240
Học phí hàng tháng	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
Doanh thu hàng tháng	288,000,000	384,000,000	480,000,000	480,000,000	480,000,000
Doanh thu hàng năm	3,456,000,000	4,608,000,000	5,760,000,000	5,760,000,000	5,760,000,000

Học phí dự kiến : 2.000.000 VNĐ

Bảng 7: kết quả kinh doanh dự đoán

	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
Doanh thu bán hàng và CCDV	3,456,000,000	4,608,000,000	5,760,000,000	5,760,000,000	5,760,000,000

Giá vốn hàng bán	673,920,000	898,560,000	1,123,200,000	1,123,200,000	1,123,200,000
Lợi nhuận gộp	2,782,080,000	3,709,440,000	4,636,800,000	4,636,800,000	4,636,800,000
Thu nhập tài chính	-	-	-	-	-
Chi phí tài chính	-	-	-	-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý hoạt động bán hàng	1,544,000,000	1,322,400,000	1,533,600,000	1,533,600,000	1,533,600,000
Lợi nhuận hoạt động kinh doanh	1,238,080,000	2,387,040,000	3,103,200,000	3,103,200,000	3,103,200,000
Thu nhập khác	-	-	-	-	-
Chi phí khác	-	-	-	-	-
Lợi nhuận khác	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	1,238,080,000	2,387,040,000	3,103,200,000	3,103,200,000	3,103,200,000
Thuế TNDN	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	1,238,080,000	2,387,040,000	3,103,200,000	3,103,200,000	3,103,200,000

Bảng 8 : điểm hòa vốn

Điểm hòa vốn ($Q^*=F/(P-V)$)	95
Doanh thu hòa vốn	189,333,333
Q= Điểm hòa vốn	
F= Định phí	
V= Biến phí	
P= Giá bán đơn vị	

Trường Mầm Non Xx Xxx hòa vốn khi đạt được 95 học sinh/ tháng và thu nhập 189.333.333VNĐ

Bảng 9 : hiệu quả đầu tư

Năm	Dòng tiền	Năm	Dòng tiền
0	-10000000000	11	3103200000
1	1238080000	12	3103200000
2	2387040000	13	3103200000
3	3103200000	14	3103200000
4	3103200000	15	3103200000
5	3103200000	16	3103200000
6	3103200000	17	3103200000
7	3103200000	18	3103200000
8	3103200000	19	3103200000
9	3103200000	20	3103200000
10	3103200000		

	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
NPV	-87,62%	-44,56%	-15,67%	-0,60%	8,17%	13,61%	17%
IRR	- 8.132.244. 760 đ	- 6,289,011, 906.30 đ	- 4,090,626, 791.32 đ	- 2,073,759, 713.36 đ	- 223,422,9 44.59 đ	1,474,133, 724.01 đ	3,031,525, 163.09 đ

	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14
NPV	19,57%	21,25%	22,44%	23,31%	23,95%	24,43%	25%
IRR	4,460,324, 648.49 đ	5,771,149, 864.45 đ	6,973,741, 805.69 đ	8,077,037, 164.63 đ	9,089,234, 741.64 đ	10,017,85 6,371.93 đ	10,869,80 2,821.73 đ

	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
NPV	25.06%	25.27%	25.43%	25.56%	25.66%	25.73%
IRR	4,460,324, 648.49 đ	5,771,149, 864.45 đ	6,973,741, 805.69 đ	8,077,037, 164.63 đ	9,089,234, 741.64 đ	10,017,85 6,371.93 đ

IV. Kết Luận

Với sự nghiên cứu thận trọng tình hình chung quận X, hai phường Xxxxx Xxx A và B, tình hình các đối thủ, tình hình cầu thị trường, tình hình KDC Xx Xxx và các thông số khác. Chúng tôi có cơ sở để khẳng định trường Mầm Non Xx Xxx sẽ đáp ứng được nhu cầu mầm non rất lớn không chỉ của KDC Xx Xxx mà còn của các khu vực lân cận. Mặc dù đã cố gắng thu thập dữ liệu từ các nguồn đáng tin cậy nhất từ các sở ban ngành tới các báo cáo số liệu

Công ty TNHH Tư Vấn & Đầu Tư Kế Hoạch Việt

Địa chỉ: 23 Đường Số 7, CityLand ParkHill, Phường 10, Quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh

Website: <http://kehoachviet.com>

Email: contact@khv.vn

ĐT: 0903.349.539

khác nhưng do nhiều yếu tố khách quan cũng không thể tránh khỏi thiếu sót. Vì vậy, có những số liệu chúng tôi đã tính toán dựa trên cơ sở những số liệu cũ, cơ sở khảo sát thị trường thực tế nhất có thể.

Theo qui hoạch phát triển chung Quận X sẽ là khu vực tập trung nhiều dự án bất động sản cao cấp từ đó sẽ thu hút đối tượng khách hàng trung và thượng lưu tập trung tại khu vực. Nhu cầu gửi con tại các trường tiêu chuẩn quốc tế cũng sẽ tăng lên nhanh chóng, tuy nhiên trong điều kiện dân cư khu vực thực tế hiện nay, khi triển khai dự án giai đoạn 1 chủ đầu tư nên nghiên cứu triển khai đầu tư theo mô hình trường mầm non bán quốc tế.

Mức học phí 2.000.000 VND/tháng là hoàn toàn khả thi nếu xét trên phương diện cạnh tranh và thu nhập trung bình trong khu vực. Trong quá trình hoạt động ban lãnh đạo nhà trường có thể linh hoạt điều chỉnh học phí, phụ phí, các dịch vụ nâng cao nhằm gia tăng nguồn thu cho nhà trường.

V. Phụ lục

1. Phương pháp lập báo cáo tiền khả thi

Việc lập báo cáo tiền khả thi được thực hiện thận trọng và cân nhắc nhiều yếu tố để đi đến kết luận cuối cùng về tính khả thi của dự án. Trong đó phải trả lời được các câu hỏi như:

- Tiến độ triển khai khu dân cư Xx Xxx có ảnh hưởng như thế nào đến việc triển khai dự án?
- Tính khả thi của dự án thông qua việc tính toán: số lượng học sinh mà trường có thể thu hút, dự đoán lợi nhuận và hiệu quả đầu tư.
- Trường có khả năng thu hút học sinh từ khu vực lân cận không?
- Thời điểm thích hợp nhất để triển khai dự án là khi nào?

Quy trình lập báo cáo khả thi bao gồm các bước:

- Thu thập dữ liệu.
- Phân tích tình hình
- Lên phương án tài chính.
- Lên kế hoạch dòng tiền và phân tích hiệu quả đầu tư.
- Kết luận.

2. Nguồn dữ liệu

Để thu thập dữ liệu phục vụ cho công tác lập báo cáo tiền khả thi KHV đã làm việc với các cơ quan ban ngành có liên quan sau:

2.1 Tổng cục thống kê

- Ủy ban nhân dân phường Xxxxx Xxxx B với sự hỗ trợ của: anh Đặng (phó chủ tịch phường, anh Ngon (trưởng công an phường), anh Đức (phó trưởng công an phường: 0903.xx.xx.30).
- Ủy ban nhân dân quận X với sự hỗ trợ của: anh Phương (trưởng phòng thống kê quận: 0932.xxx.x68, 0918.xxx.x56), chị Bích (chánh văn phòng quận).
- Tổng cục thống kê XX.XXX với sự hỗ trợ của: chị Trương Nhật (phòng thống kê tổng hợp: 0903.xx.xx.54).

Mục tiêu và kết quả:

- Mục tiêu nhằm thu thập các thông tin, số liệu: dân số khu vực, trình độ học vấn, thu nhập bình quân theo đầu người, số trẻ em dưới 5 tuổi trong khu vực.
- Kết quả: tổng cục thống kê chỉ có số liệu về dân số khu vực.
- Các số liệu: trình độ học vấn, thu nhập bình quân đầu người và số trẻ em dưới 5 tuổi trong khu vực cả quận X và cục thống kê Thành Phố cũng không có. Tổng cục thống kê chỉ có các số liệu cơ bản. Vì vậy chúng tôi phải tìm các nguồn dữ liệu khác hoặc tính toán số liệu dựa trên cơ sở các số liệu cũ.

2.2 Khảo sát thực địa

Để có cái nhìn tổng quan và chính xác về tình hình khu vực KHV đã tiến hành khảo sát thực địa để làm rõ một số yếu tố:

- Vị trí và hiện trạng khu dân cư Xx Xxx.
- Vị trí khu vực triển khai dự án.
- Các đối thủ cạnh tranh trong khu vực.
- Tình hình cư dân trong khu vực
- Cầu thị trường tại khu vực

2.3 Đối chiếu qui hoạch tổng thể

KHV đã nghiên cứu qui hoạch tổng thể phát triển quận X và Xxx X khu vực giáp ranh để làm rõ các yếu tố:

- Tình hình phát triển kinh tế xã hội trong khu vực.
- Qui hoạch phát triển khu vực trong tương lai và mức độ ảnh hưởng đến dự án.
- Các dự án bất động sản đang phát triển trong khu vực.

2.4 Nguồn số liệu khác

Ngoài các nguồn dữ liệu trên KHV còn nghiên cứu số liệu từ nhiều nguồn khác như:

- Website của UBND quận X: www.quan9.hochiminhcity.gov.vn
- Các bài viết trang tin tức đáng tin cậy như cafebiz, cafeF
- Các trang web thống kê dân số thời gian thực: Livepopulation.com
- Bài viết báo cáo về tình hình GDMN có tổng hợp từ nhiều nguồn như : bộ tài chính, bộ giáo dục và đào tạo,..

3. Kết quả khảo sát

3.1 Các dữ liệu quan trọng đã làm rõ

- Số liệu dân cư trong khu vực.
- Thu nhập bình quân đầu người.
- Số lượng trẻ em dưới 5 tuổi khu vực, tính toán sơ bộ số trẻ đang học ở đâu
- Kế hoạch phát triển quận X.
- Tình hình triển khai dự án Xx Xxx. Số lượng dân cư, số trẻ em dự tính, tiến độ thi công
- Đối thủ cạnh tranh trong khu vực

3.2 Các số liệu quan trọng đã thu thập được

- Dân số quận X và tình hình phát triển
- Dân số phường Xxxxx Xxxx A và tình hình phát triển
- Dân số phường Xxxxx Xxxx B và tình hình phát triển
- Dân số phường Xxxxx Xxx
- Thu nhập bình quân đầu người.

- Các đối thủ cạnh tranh chính trong khu vực: số học sinh, số lớp và học phí từng trường.
- Cầu thị trường hiện tại
- Số lượng trẻ em từ 5 tuổi trở xuống: do không có số liệu từ tổng cục thống kê nên KHV đã áp dụng chỉ số gần đúng là chỉ số trẻ em dưới 5 tuổi của Việt Nam năm 2016 từ website livepopulation.com được cập nhật xuyên suốt
- Dự án Xx Xxx triển khai tốt, các số liệu cụ thể về tình hình dân cư, tiến độ thi công và tốc độ thi công

4. Phương pháp luận

- Để đánh giá mức độ khả thi của dự án thì phải dựa vào nhiều yếu tố trong đó:
- Vị trí chiến lược tại trung tâm quận X, thuộc KDC Xx Xxx – một trong những dự án được quan tâm bậc nhất quận X
- Tiến độ triển khai dự án Xx Xxx có mối liên hệ rất quan trọng đến sự phát triển ổn định của dự án. Việc dự án Xx Xxx triển khai thuận lợi là tiền đề quan trọng cho dự án thành công. Với tình hình bất động sản phát triển ổn định như hiện nay và tình hình triển khai dự án thuận lợi, dự án Xx Xxx đang tạo bước đà tốt cho trường Mầm Non Xx Xxx hình thành và phát triển. Các lô biệt thự, nhà phố đã bán hết và căn hộ Xxx Xxx đang thi công với tốc độ khá nhanh. Dự kiến 2018, KDC Xx Xxx sẽ đón 6000 dân định cư, như vậy số trẻ em sẽ là 480 trẻ. Tọa lạc trong KDC cao cấp, người dân có mức thu nhập tốt, trường Mầm Non Xx Xxx với chiến lược đi theo hướng quốc tế có sẽ là nơi đáp ứng nhu cầu gửi trẻ của cư dân nơi đây. Theo tính toán sơ bộ thì trường Mầm Non Xx Xxx sẽ đạt mức huề vốn khi có khoảng 95 học sinh theo học, cầu thị trường còn hơn 2000 trẻ, trong đó KDC Xx Xxx chiếm tới 520 trẻ. Do đó, việc đạt được mức hòa vốn và sinh lợi nhuận hết sức khả thi
- Do cầu thị trường còn khá lớn, các trường trong khu vực vẫn nhò nhét học sinh vẫn không đủ đáp ứng. Một số phụ huynh gửi con ở các phường lân cận. Vì vậy, trường Mầm Non Xx Xxx ra đời đáp ứng được đầy và đủ các tiêu chí : an ninh (KDC Xx Xxx có bảo vệ 24/24), tiện ích từ KDC (thoáng mát, sạch sẽ, có các khu vui chơi, có hồ bơi, có trung tâm thương mại,...),
- Mức độ thu nhập trung bình của dân cư trong khu vực nằm ở mức 68 triệu đồng/ người/ năm => 5,67 triệu/người/tháng. Đối với gia đình gồm vợ chồng và 1 con nhỏ thì tổng thu nhập là hơn 17 triệu đồng/ tháng. Vì vậy với mức học phí 2 triệu đồng/ tháng của trường Mầm Non Xx Xxx thì hoàn toàn chấp nhận tốt.
- Sự phát triển mạnh mẽ của quận X và đặc biệt là tầng lớp dân cư trung và thượng lưu trong tương lai.
- Các thông số khác về doanh thu, lợi nhuận,.. (xem file excel)

5. Phạm vi báo cáo

- Trong phạm vi báo cáo tiền khả thi chỉ đánh giá tổng quan tình hình thị trường, chứng minh khả năng thông qua các yếu tố : thị trường, kinh tế xã hội phát triển của quận và khu vực, vị trí chiến lược KDC Xx Xxx,... Báo cáo này không phân tích về các yếu tố chiến lược và kế hoạch.

*** 1 SỐ THÔNG TIN, NỘI DUNG, SỐ LIỆU VÀ HÌNH ẢNH ĐÃ ĐƯỢC KẾ HOẠCH VIỆT LỘC BỐT HOẶC ĐIỀU CHỈNH NHẪM MỤC ĐÍCH BẢO MẬT THÔNG TIN.

***** TÀI LIỆU THAM KHẢO, VUI LÒNG KHÔNG SỬ DỤNG CHO MỤC ĐÍCH THƯƠNG MẠI.**