

Số: 29../BC-TGD

Nghệ An, ngày 18 tháng 03 năm 2024

## DỰ ÁN ĐẦU TƯ

*(Muaphânvốn góp vào Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng)*

### I. ĐẶC ĐIỂM TÌNH HÌNH

#### 1. Lịch sử hoạt động và kinh doanh của Công ty:

Tên Công ty, địa chỉ trụ sở chính:

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN BẾN XE NGHỆ AN
- Tên tiếng Anh: Nghe An Bus Station Joint-stock Company
- Tên viết tắt: NBSC
- Trụ sở chính: Số 77 Đường Lê Lợi, Phường Lê Lợi, TP. Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2900599622.

- Điện thoại: 0238.3835182.

- Fax: 02383.835183.

- Email: [bxna@benxenghean.com.vn](mailto:bxna@benxenghean.com.vn).

- Website : [www.benxenghean.com.vn](http://www.benxenghean.com.vn)

#### Vốn điều lệ

- Vốn điều lệ: 70.000.000.000 đồng (*Bằng chữ: Bảy mươi tỷ đồng.*)

- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng.

- Tổng số cổ phần: 7.000.000.

**Người đại diện theo pháp luật của Công ty**

Họ và tên: TRẦN MINH THÀNH                      Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 02/6/1981              Dân tộc: Kinh              Quốc tịch: Việt Nam

- Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: SN 19, nhà vườn 04, khu đô thị sinh thái Vinh Tân, khối Phúc Thịnh, Phường Vinh Tân, TP Vinh, Tỉnh Nghệ An.

- Nơi ở hiện tại: SN 19, nhà vườn 04, khu đô thị sinh thái Vinh Tân, Phường Vinh Tân, TP Vinh, Tỉnh Nghệ An.

- Số điện thoại: 0989 922 777

- Trình độ học vấn: 12/12.

- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ.

**Kế toán trưởng**

Họ và tên: Nguyễn Thanh Giang                      Giới tính: Nữ

Sinh ngày: 16/5/1974              Dân tộc: Kinh              Quốc tịch: Việt Nam

Nơi ở hiện tại: Xóm Xuân Trung, xã Nghi Đức, TP Vinh, Tỉnh Nghệ An.

Số điện thoại: 0902 347 299

- Trình độ học vấn: 12/12.

- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

**Ngành nghề kinh doanh chính**

Theo Giấy xác nhận V/v thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 13/7/2022, Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực sau:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Cho thuê văn phòng, ki ốt kinh doanh; Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, khu vui chơi giải trí; Kinh doanh bất động sản).

- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động

- Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu (chi tiết: khai thác chế biến khoáng sản)

- Bán buôn tổng hợp (chi tiết: Mua bán khoáng sản)
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu (Chi tiết: Dịch vụ trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô; bộ đỡ hàng hóa; trạm dừng nghỉ phương tiện giao thông và các dịch vụ liên quan).
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (Chi tiết: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan)
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ (Chi tiết: Dịch vụ bến xe, bãi đỗ xe).
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật (Chi tiết: Kiểm định xe cơ giới, thí nghiệm vật tư thiết bị điện; kỹ thuật hàn và mối hàn, đo lường, các chỉ số môi trường, chứng nhận an toàn chịu lực công trình và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình; Thí nghiệm vật liệu xây dựng và kiểm định chất lượng công trình.
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh
- Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Quản lý chợ)

Công ty cổ phần Bến xe Nghệ An được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900599622 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 30/07/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 06/12/2019.

Công ty cổ phần Bến xe Nghệ An tiền thân là Xí nghiệp Bến xe khách Nghệ An, được thành lập ngày 29 tháng 05 năm 1995, là đơn vị trực thuộc Sở giao thông vận tải Nghệ An, hoạt động theo mô hình là đơn vị kinh tế sự nghiệp có thu. Tháng 04/1997 đơn vị được chuyển thành Doanh nghiệp Nhà nước hoạt động công ích, với số vốn được xác định là 2.163.000.000 VND. Tháng 07/2004, thực hiện chủ trương của Nhà nước về cổ phần hóa, đơn vị đã chuyển đổi sang mô hình công ty cổ phần theo Quyết định số 2502/QĐ-UB-ĐMDN ngày 07/07/2004 của UBND tỉnh Nghệ An; nhà nước nắm 59.1% cổ phần, người lao động trong Công ty chiếm 40.9% cổ phần. Tháng 11/2008 Công ty tăng vốn điều lệ lên 13.000.000.000 VND, trong đó Nhà nước nắm giữ 48.98%, các cổ đông khác nắm giữ 51.02%. Tháng 04/2009 Công ty tăng vốn điều lệ lên 16.000.000.000 VND, trong đó Nhà nước nắm giữ 39.79%, cổ đông chiến lược nắm giữ 18.75%, các cổ đông khác nắm giữ 41.46%. Tháng 05/2009 Công ty được UBCK Nhà nước công nhận là công ty đại chúng.

Hình thành và phát triển trong một giai đoạn đầy biến động kinh tế của đất nước, Công ty cổ phần Bến xe Nghệ An phải trải qua 3 loại hình để phù hợp với quá trình

phát triển: Sự nghiệp có thu, Doanh nghiệp công ích và công ty cổ phần. Đặc biệt là sau Đại hội cổ đông nhiệm kỳ II (2007-2012) trong năm 2008 và 2009, tác động từ khủng hoảng kinh tế toàn cầu làm cho tất cả các nền kinh tế thế giới hết sức khó khăn và Việt Nam cũng không nằm ngoài cuộc. Đó là thách thức lớn với tất cả các loại hình doanh nghiệp, đặc biệt là doanh nghiệp vừa và nhỏ. Thế nhưng với tinh thần đoàn kết nhất trí cộng với sự nỗ lực của Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và sự cố gắng của toàn bộ cán bộ công nhân viên, Công ty cổ phần Bến xe khách Nghệ An đã hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch mà Đại hội đồng cổ đông đề ra.

Trong suốt quá trình hoạt động đã qua, dưới sự điều hành của Ban lãnh đạo, Công ty đã nhận được nhiều bằng khen & giấy khen của Liên đoàn Lao động tỉnh Nghệ An (2008), Cục thuế Nghệ An (vì đã hoàn thành tốt nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước trong năm 2007 và 2008), UBND tỉnh Nghệ An (2005-2008) và vinh dự được Thủ tướng Chính phủ tặng Bằng khen năm 2005. Đặc biệt vào ngày 29/05/2010 – ngày kỷ niệm 15 năm xây dựng và trưởng thành. Công ty cổ phần Bến xe Nghệ An được Nhà nước tặng thưởng Huân chương lao động hạng Ba.

- Ông Vũ Phi Hồ: Chủ tịch HĐQT Công ty là người trực tiếp hoạch định và định hướng chính các hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngoài ra ông Hồ còn là CTHĐTVP Công ty Vũ Hoàng, Chủ tịch HĐQT của Công ty CP bến xe Quảng Ninh, Công ty CP Sầu riêng Tây nguyên, Công ty CP Khoáng sản Bắc Kạn, Công ty CP TM&DL Bến Thủy,...là người có năng lực, kinh nghiệm lâu năm trong nhiều lĩnh vực kinh doanh mà mình đầu tư. Các Công ty hiện Ông đã và đang đầu tư đều có hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính tốt.

- Ông Trần Minh Thành – Phó Chủ tịch HĐQT Công ty đồng thời Tổng giám đốc- là người quản lý điều hành các hoạt động của Công ty. Ông Thành có hơn 20 năm kinh nghiệm chuyên môn và 12 năm làm Tổng giám đốc. Hiện Công ty CP bến xe Nghệ An do Ông Thành điều hành có hoạt động kinh doanh ổn định và tình hình tài chính có sự tăng trưởng tốt.

Hiện tại Công ty đang bắt đầu thực hiện và triển khai nhiều dự án, phương án đầu tư vào nhiều lĩnh vực đem lại lợi nhuận như: Đầu tư mua vốn góp Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng, Triển khai kinh doanh hệ thống Cửa hàng bán lẻ xăng dầu trên địa bàn tỉnh Nghệ An, Trung tâm đăng kiểm XCG 37-10D tại TP Nghệ An, Hoàn thiện đưa vào sử dụng Công trình Bến xe Nam Vinh, Bến xe Bắc Vinh (giai

đoạn 2), Bến xe Mường Xén, Trung tâm thương mại 77 Lê Lợi-TP Vinh,...

## **2. Thuận lợi và khó khăn:**

### **2.1. Thuận lợi:**

- Sự chỉ đạo sát sao của HĐQT, Ban Tổng giám đốc; niềm tin tuyệt đối của CBCNV vào đội ngũ lãnh đạo, cũng như đoàn kết, nỗ lực của toàn thể Cán bộ công nhân viên đã kịp thời ứng phó với những khó khăn trong thời gian qua.

- Cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn, nghiệp vụ vững vàng, có tinh thần trách nhiệm cao để xây dựng Công ty ngày càng vững mạnh, đáp ứng yêu cầu, nhiệm vụ mới.

- Thời tiết thuận lợi cho công tác vận tải khách tuyến cố định.

- Trong 6 tháng đầu năm là khoảng thời gian diễn ra 2 đợt phục vụ VTK: chiến dịch phục vụ VTK tết nguyên đán và lễ hội mùa xuân Quý Mão 2023; dịp nghỉ lễ giỗ tổ Hùng Vương, 30/4 và 1/5. Tuy không còn doanh thu đột biến như các năm trước do sự cạnh tranh vận tải đường sắt hàng không, đặc biệt sự bùng nổ phương tiện cá nhân; nhưng đây cũng là dịp thuận lợi để tăng doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023, Đại Hội Công đoàn Công ty nhiệm kỳ 2023-2028, từ đó thông qua nghị quyết thực hiện những quyết sách cho kế hoạch sản xuất kinh doanh 06 tháng cuối năm 2023 và các năm tiếp theo.

### **2.2. Khó khăn:**

- Chấm dứt hoạt động VTK Bến xe Chợ Vinh từ 30/4/2023 theo Quyết định Sở GTVT-Nghệ An, chuyển toàn bộ tuyến hoạt động sang các bến trên địa bàn TP Vinh nên một phần số lượng lớn chuyển tuyến hoạt động sang bến khác ngoài hệ thống Công ty, dẫn đến giảm lượng lớn doanh thu đơn vị.

- Do những sai phạm cá nhân trong quá trình kiểm định xe cơ giới từ các TTĐK trên cả nước nên nhiều trạm phải ngừng hoạt động, đặc biệt nhân sự Cục Đăng kiểm Việt Nam hầu hết vướng vào vòng lao lý, do đó hồ sơ TTĐK XCG 37-10D gửi Cục Đăng kiểm phải chờ thời gian dài ngày, ảnh hưởng đến kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh đơn vị.

- Các dự án gặp khó khăn trong vấn đề hồ sơ, thủ tục như đầu nối bến xe Nam vinh, PCCC TTĐK 37-10D & CHXD Bắc vinh, giấy phép xây dựng Bến xe Mường xén, giấy phép khắc phục sự cố tràn dầu CHXD Bắc vinh...

- Mặc dù có quy chế phối hợp giữa Công ty và Thanh tra Sở GTVT nhưng việc xử lý xe vi phạm của lực lượng Thanh tra giao thông chưa triệt để, cũng như công tác tuần tra kiểm soát Cảnh sát giao thông còn lỏng lẻo làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các nhà xe chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- Sự cạnh tranh trên địa bàn tỉnh tới từ các bến xe: Bến xe Sơn hải, bến xe Miền trung, đặc biệt bến xe phía đông.

- Việc dần bắt buộc sử dụng lệnh điện tử, vé điện tử khiến doanh nghiệp vận tải càng thêm khó khăn.

## II. NHỮNG KẾT QUẢ ĐẠT ĐƯỢC

### 1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh:

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh đã đạt được trong 3 năm gần nhất:

| Khoản mục                        | Năm 2023<br>(triệu đồng) | Năm 2022<br>(triệu đồng) | Năm 2021<br>(triệu đồng) |
|----------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 1. Doanh thu thuần               | 60.107                   | 44.174                   | 30.218                   |
| 2. Lợi nhuận gộp                 | 18.357                   | 18.145                   | 9.147                    |
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính | 4.717                    | 4.712                    | 5.371                    |
| 4. Lợi nhuận trước thuế          | 13.363                   | 13.669                   | 7.686                    |
| 5. Lợi nhuận sau thuế            | 11.015                   | 10.881                   | 6.626                    |

### 2. Công tác nhân sự:

#### 2.1. Ban lãnh đạo, Ban điều hành Công ty:

- Hội đồng quản trị: 05 người.

- |                       |               |
|-----------------------|---------------|
| Ông Vũ Phi Hồ         | Chủ tịch HĐQT |
| Ông Trần Minh Thành   | Phó CT HĐQT   |
| Ông Đào Việt Ánh      | Ủy viên HĐQT  |
| Bà Nguyễn Thanh Giang | Ủy viên HĐQT  |
| Ông Nguyễn Huy Hoàn   | Ủy viên HĐQT  |
- Ban Giám đốc: 02 người
 

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Trần Minh Thành  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Văn Dương | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Võ Xuân Thanh    | Phó Tổng Giám đốc |
  - Phòng TC - KT: 05 người
  - Phòng KH&KD: 04 người
  - Phòng TC – HC: 05 người
  - Phòng XDCB: 04 người
  - Các công ty con, công ty liên kết:
    - + Công ty CP thương mại và dịch vụ Bến Thủy (Tỷ lệ biểu quyết: 93.63%)
    - + Công ty CP Bến xe Quảng Ninh (Tỷ lệ biểu quyết: 40.80%)
    - + Công ty CP sàu riêng Tây Nguyên (Tỷ lệ biểu quyết: 10.35%)
    - + Công ty CP khai thác Bến xe và dịch vụ vận tải Khánh Hòa (Tỷ lệ biểu quyết: 16.45%)

## 2.2. Tổng số lao động toàn Công ty năm 2023:

Tổng số lao động của toàn Công ty là 148 người.

## 3. Kết quả triển khai thực hiện các dự án đầu tư:

- Hoàn thành xây dựng cửa hàng xăng dầu Bắc vinh, Trung tâm Đăng kiểm XCG 37-10D , bến xe Nam Vinh. Hiện CHXD Bắc vinh, bến xe Nam vinh đi vào hoạt động tháng 6 và tháng 8/2023.
- Hoàn tất thủ tục pháp lý giấy phép xây dựng bến xe Mường Xén, động thổ vào tháng 9/2023.
- Thực hiện công tác sửa chữa các bến xe, văn phòng công ty kịp thời đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh.

- Đang tiến hành đề xuất, điều chỉnh chủ trương đầu tư và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với dự án 77 Lê Lợi.
- Đang làm việc với đơn vị tư vấn để nghiên cứu điều chỉnh giai đoạn 2 bến xe Nam Vinh thành chợ đầu mối đồng thời mở rộng quy mô.

#### **4. Hoạt động đầu tư tài chính:**

- Công ty đầu tư tài chính vào các Công ty:
  - + Công ty CP thương mại và dịch vụ Bến Thủy (Tỷ lệ biểu quyết: 93.63%)
  - + Công ty CP Bến xe Khách Quảng Ninh (Tỷ lệ biểu quyết: 40.80%)
  - + Công ty CP sàu riêng Tây Nguyên (Tỷ lệ biểu quyết: 10.35%)
  - + Công ty CP khai thác Bến xe và dịch vụ vận tải Khánh Hòa (Tỷ lệ biểu quyết: 16.45%)

Hoạt động đầu tư tài chính của Công ty đều đem lại cổ tức, thu nhập đều đặn hàng năm. Nguồn thu nhập từ hoạt động đầu tư tài chính ổn định và an toàn.

### **III. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2024**

#### **1. Các hoạt động kinh doanh đang và dự kiến triển khai:**

- Tiếp tục triển khai các dự án đang đầu tư:
- Đang tiến hành đề xuất, điều chỉnh chủ trương đầu tư và chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với dự án 77 Lê Lợi.
- Đang làm việc với đơn vị tư vấn để nghiên cứu điều chỉnh giai đoạn 2 bến xe Nam Vinh thành chợ đầu mối đồng thời mở rộng quy mô.

#### **2. Về hoạt động đầu tư tài chính:**

- Tăng vốn từ việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Dự kiến tháng 6 năm 2024 Công ty sẽ Đầu tư mua vốn góp tại Công ty Cổ phần TMS Hotel Đà Nẵng.

#### **3. Các hoạt động khác:**

Tiếp tục nâng cao tinh thần đoàn kết trong toàn Công ty để quyết tâm thực hiện đạt và vượt các chỉ tiêu kế hoạch mà ĐHCĐ giao phó.



Tiếp tục nghiên cứu và đầu tư và các lĩnh vực mới, phù hợp với Công ty khi có cơ hội. Đặc biệt là lĩnh vực chợ đầu mối, lĩnh vực khách sạn.

Hoàn tất thủ tục bến xe Nam Vinh để đưa vào hoạt động Quý 2/2024.

Triển khai xây dựng bến xe Mường xen và đưa vào hoạt động Quý 2/2024.

Tiếp tục hoàn thiện chủ trương đầu tư chợ đầu mối và dự án 77 Lê Lợi.

Duy trì giám sát chặt chẽ mọi hoạt động sản xuất kinh doanh để kịp thời chỉ đạo từng đơn vị, từng bộ phận thực hiện tốt các chỉ tiêu kế hoạch năm 2024.

Tăng cường phối kết hợp với các cơ quan chức năng như: lực lượng cảnh sát giao thông, thanh tra giao thông và đặc biệt là sự giúp đỡ của Sở GTVT Nghệ An... nhằm đưa các xe vào bến hoạt động ổn định, đúng quy định của Nhà nước.

Tiếp tục quán triệt một cách sâu rộng các Nghị quyết của Đảng đến tất cả các Đảng viên và CBCNV trong toàn Công ty. Giáo dục, bồi dưỡng những quần chúng ưu tú để giới thiệu vào Đảng, xây dựng Đảng bộ Công ty cổ phần bến xe Nghệ An đạt danh hiệu Đảng bộ trong sạch vững mạnh tiêu biểu.

#### IV. Phương án Đầu tư mua vốn góp Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng:

Công ty dự kiến mua lại 99.45% Vốn góp tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng, phần vốn góp này thuộc sở hữu của Công ty CP đầu tư bất động sản Long Phát.

Tổng vốn đầu tư của phương án là: 447.525.000.000 VND

*Trong đó:*

Vốn tự có: 149.473.350.000 VND (tương đương 33.4% Tổng Vốn đầu tư, cụ thể từ vốn hiện có của Công ty là: 30.473.350.000 VND và vốn tăng từ phát hành thêm cổ phiếu cho các cổ đông: 119.000.000.000 VND).

Vốn vay dài hạn Ngân hàng: 298.051.650.000 VND (tương đương 66.6% Tổng Vốn đầu tư)

Thời gian vay: tối đa 10 năm.

#### 1. Giới thiệu về Công ty TNHH TMS Đà Nẵng Hotel:

- Địa chỉ trụ sở: Lô A3, khu phức hợp đô thị thương mại Royal Era I, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và MST: số 0401803861, do Phòng Đăng ký kinh doanh thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 09/12/2026 cấp thay đổi lần thứ 5 ngày 24/08/2023.

- Ngành nghề kinh doanh:

+ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

+ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lao động

+ Dịch vụ phục vụ đồ uống

+ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

+ Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất

+ Giáo dục nghề nghiệp

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty:

| Khoản mục                               | Năm 2023<br>(triệu đồng) | Năm 2022<br>(triệu đồng) | Năm 2021<br>(triệu đồng) | Năm 2020<br>(triệu đồng) | Năm 2019<br>(triệu đồng) |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh | 141.546                  | 52.547                   | 20.331                   | 33.275                   | 441.567                  |
| Lợi nhuận sau thuế                      | 8.834                    | -15.631                  | -41.020                  | -4.097                   | 53.870                   |

- Theo kết quả kinh doanh của Công ty kể từ khi triển khai dự án đi vào hoạt động có thể thấy: trước đại dịch COVID-19 năm 2019 là năm bắt đầu đi vào hoạt động, doanh thu lợi nhuận đạt tốt, Công suất phòng đạt trên 70%, doanh số bán các căn Codortel đạt 50% là kết quả khá tốt. Tuy nhiên từ năm 2020 đến hết năm 2022 do ảnh hưởng chung của tình hình dịch bệnh nên doanh thu lợi nhuận thấp. Từ năm 2023 với sự phục hồi của ngành du lịch, theo báo cáo kết quả kinh doanh năm 2023

cho thấy Doanh thu và lợi nhuận của Công ty đạt khá tốt so với mặt bằng chung các khách sạn trên địa bàn cùng phân khúc. Tỷ lệ lấp đầy phòng đạt trung bình trên 68%, mọi hoạt động vận hành kinh doanh của Khách sạn tăng trưởng ổn định trở lại và dự kiến sẽ còn tăng cao hơn nữa trong các năm tới theo dự báo phục hồi du lịch trong nước cũng như trên thế giới. Do đó theo đánh giá trong tương lai hoạt động kinh doanh của Khách sạn sẽ còn có sự tăng trưởng tốt về doanh thu và lợi nhuận.

- Công ty TNHH TMS Đà Nẵng Hotel được thành lập để thực hiện Dự án TMS Hotel & Spa Đà Nẵng Beach, đây là khách sạn thuộc phân khúc tiêu chuẩn quốc tế 4 sao, với dịch vụ tốt phù hợp với nhu cầu khách du lịch với mức thu nhập từ tầm trung bình đối với du lịch trong nước và khách nước ngoài. Khách sạn được đánh giá trên 90% là 5 sao về chất lượng dịch vụ (khảo sát qua các trang booking du lịch phổ biến như: Booking, Agoda, Traveloka, BestPrice, Ivivu, Chudu24, Mytour.vn...) Là địa chỉ yêu thích và tin cậy của khách du lịch trong và đặc biệt là khách ngoài nước khi đến với TP Đà Nẵng.

## 2. Giới thiệu về Dự án TMS Hotel Đà Nẵng:

-Địa điểm: Lô A3, khu phức hợp đô thị thương mại Royal Era I, phường Mỹ An, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

-Số lượng phòng hiện tại:

| STT | Nội dung              | Số lượng<br>(phòng) |
|-----|-----------------------|---------------------|
| 1   | Tổng số phòng         | 228                 |
| 2   | Khách sạn             | 61                  |
| 3   | Căn hộ                | 167                 |
| -   | Căn hộ du lịch đã bán | 140                 |

|   |                         |    |
|---|-------------------------|----|
| - | Căn hộ du lịch chưa bán | 27 |
|---|-------------------------|----|

- Cụ thể phân chia theo loại phòng:

| ST T | Loại phòng                  | Số lượng phòng | Đơn Giá/ phòng | Tỷ trọng |
|------|-----------------------------|----------------|----------------|----------|
| 1    | Premier Suite city view     | 76             | 2,090,000      | 38.6%    |
| 2    | Premier Suite Partial Ocean | 57             | 2,640,000      | 25.6%    |
| 3    | Premier Suite Ocean Front   | 57             | 3,050,000      | 21.2%    |
| 4    | Family Suite 2- bedroom     | 19             | 4,550,000      | 9.3%     |
| 5    | Grand Suite 2- bedroom      | 19             | 5,840,000      | 5.1%     |
|      | Đơn giá phòng trung bình    |                | 2,560,823      | 100.0%   |

- Tỷ lệ lấp đầy năm 2023:

| Thực tế vận hành năm 2023 tại KS | Tỷ lệ (%)    |
|----------------------------------|--------------|
| Tháng 1                          | 63.9%        |
| Tháng 2                          | 72.7%        |
| Tháng 3                          | 65.1%        |
| Tháng 4                          | 64.3%        |
| Tháng 5                          | 65.4%        |
| Tháng 6                          | 72.6%        |
| Tháng 7                          | 74.6%        |
| Tháng 8                          | 77.2%        |
| Tháng 9                          | 65.0%        |
| Tháng 10                         | 58.9%        |
| Tháng 11                         | 59.4%        |
| Tháng 12                         | 79.2%        |
| <b>Tỷ lệ lấp đầy bình quân</b>   | <b>68.2%</b> |

\* Hình thức và phương án kinh doanh:

Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng chịu trách nhiệm quản lý điều hành toàn bộ các hoạt động của Dự án TMS Hotel & Spa Da Nang Beach với các hình thức tổ chức kinh doanh sau:

- Tự tổ chức các hoạt động kinh doanh các lĩnh vực doanh nghiệp có lợi thế, thế mạnh và kinh nghiệm;

- Hợp tác với đối tác có kinh nghiệm, tiềm năng để điều hành quản lý hoạt động SXKD;

- Thuê những đơn vị có kinh nghiệm, tiềm năng để tổ chức các hoạt động sản xuất kinh doanh một số lĩnh vực thuộc trình độ tiên tiến.

Khi đi vào hoạt động, TMS Hotel & Spa Da Nang Beach sẽ áp dụng các phương thức kinh doanh khác nhau cho mỗi loại đối tượng và loại hình dịch vụ:

Đối với du khách du lịch theo tour, theo đoàn (Thông qua hợp tác với các hãng, các công ty du lịch, lữ hành): Giá trọn gói cho mỗi du khách, giá 1 tour cho người lớn và trẻ em được định giá khác nhau. Du khách mua giá trọn gói sẽ được cung cấp các dịch vụ như ăn sáng, nghỉ, bể bơi, phòng thể dục trong phạm vi giá của tour.

Nếu du khách có thêm các hoạt động khác ngoài giá tour như tham gia chơi thể thao, các dịch vụ chăm sóc sức khỏe theo yêu cầu, mua sắm, ăn uống thêm thì sẽ trả thêm chi phí.

Đối với du khách đi riêng lẻ: Thuê phòng ngủ tính theo ngày, được miễn phí ăn sáng và dịch vụ tắm bể bơi, phòng thể dục.

## 2.2. Lợi thế của Dự án về vị trí địa lí:

Đà Nẵng còn là một trung tâm du lịch lớn của cả nước với các điểm du lịch hấp dẫn và thu hút khách như: khu danh thắng Ngũ Hành Sơn, bán đảo Sơn Trà, làng nghề truyền thống Non Nước, bãi biển Mỹ Khê, bãi biển Nam Ô, tháp Chăm, khu du lịch Xuân Thiều, Hoà Khánh, Thuận Phước, Nam Thọ..., đồng thời nằm gần hai di sản văn hóa thế giới là Đô thị cổ Hội An và Khu đền tháp Chăm Mỹ Sơn. Hơn nữa, trong những năm vừa qua, thành phố Đà Nẵng cũng là nơi được lựa chọn để đầu tư một số dự án du lịch, thương mại, thể thao và đặc biệt dấu ấn quan trọng nhất là sự tăng tốc về quy mô đầu tư cho cơ sở hạ tầng, kinh tế kỹ thuật đã tạo ra cú hích ban đầu, góp phần đáng kể trong việc khơi dậy nguồn tài nguyên du lịch phong phú của Thành phố. Kết quả là khu du lịch sinh thái Bà Nà - Suối Mơ đã nhanh chóng được đánh thức và trở thành điểm tham mới, hấp dẫn; du lịch biển vốn là ưu thế số một

của Đà Nẵng đã chú ý khai thác những tuyến đường ven biển (như Liên Chiểu - Thuận Phước, Sơn Trà - Điện Ngọc...) và nhiều công trình giao thông quan trọng khác (như cầu Thuận Phước, cầu Rồng, cầu Tuyên Sơn, cầu Sông Hàn, đường Ngô Quyền, hầm qua đèo Hải Vân) được đưa vào sử dụng tạo nên mạng giao thông kết nối Đà Nẵng với các di sản văn hoá khác trong khu vực: Huế - Hội An - Mỹ Sơn... đã tạo ra lợi thế mới cho du lịch Thành phố. Do vậy, thành phố Đà Nẵng đã, đang và sẽ là nơi thu hút số lượng lớn các khách du lịch và khách thương mại trong và ngoài nước trong tương lai.

Dự án TMS Hotel & Spa Đà Nẵng Beach nằm trên tuyến đường Võ Nguyên Giáp, là tuyến đường biển phía đông đẹp nhất bờ biển Đà Nẵng. Đây là tuyến đường huyết mạch nằm ven biển phía đông, được đánh giá đẹp nhất bờ biển Đà Nẵng, dài gần 8 km, gồm 2 làn đường, mỗi làn rộng 15 mét, vỉa hè mỗi bên rộng hơn 9 mét.

Vị trí dự án có một vị thế vô cùng lớn đó là nằm sát cạnh bãi biển Mỹ Khê, bãi biển được tạp chí kinh tế hàng đầu của Mỹ Forbes đã bình chọn bãi biển là một trong sáu bãi biển quyến rũ nhất hành tinh. Có thể nói, bãi biển Mỹ Khê đã đáp ứng đầy đủ các tiêu chí bình chọn cơ bản của Forbes, như: Bãi biển Mỹ Khê thuận tiện về giao thông, bãi biển mở miễn phí cho tất cả du khách, Bãi Biển có bờ cát dài và phẳng, ánh nắng và mức sóng phù hợp cho việc chơi các môn thể thao, có khả năng đảm bảo an toàn cho du khách, có các khu nghỉ dưỡng hạng sang, các biệt thự đạt tiêu chuẩn quốc tế...

### 2.3. Quy mô dự án:

Dự án TMS Hotel & Spa Đà Nẵng Beach xây dựng theo mô hình khách sạn nghỉ dưỡng hội nghị đạt tiêu chuẩn 4 sao, quy mô 02 tầng hầm + 25 tầng nổi (kể cả 1 tầng kỹ thuật). Tổng số phòng nghỉ 228 phòng.

- Tổng diện tích sàn xây dựng : 21.043m<sup>2</sup>.

|  |
|--|
| <b>BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TMS HOTEL</b> |
|--|

| TẦNG          | DIỆN TÍCH (M2) |
|---------------|----------------|
| TẦNG HẦM B2   | 1,044          |
| TẦNG HẦM B1   | 1,044          |
| TẦNG 1        | 693            |
| TẦNG 2        | 685            |
| TẦNG 3        | 727            |
| TẦNG 4        | 751            |
| TẦNG 5        | 751            |
| TẦNG 6        | 751            |
| TẦNG 7        | 751            |
| TẦNG 8        | 751            |
| TẦNG 9        | 751            |
| TẦNG 10       | 751            |
| TẦNG 11       | 751            |
| TẦNG 12       | 751            |
| TẦNG 13       | 732            |
| TẦNG KỸ THUẬT | 685            |
| TẦNG 14       | 751            |
| TẦNG 15       | 751            |
| TẦNG 16       | 751            |

|                                    |               |
|------------------------------------|---------------|
| TẦNG 17                            | 751           |
| TẦNG 18                            | 751           |
| TẦNG 19                            | 751           |
| TẦNG 20                            | 751           |
| TẦNG 21                            | 751           |
| TẦNG 22                            | 751           |
| TẦNG 23                            | 751           |
| TẦNG 24                            | 736           |
| MÁI                                | 428           |
| <b>TỔNG DIỆN TÍCH SÀN XÂY DỰNG</b> | <b>21,043</b> |

**\* Công năng của các tầng:**

- Tầng hầm B2: (S=1044 M<sup>2</sup>)

+ Bãi đỗ xe;

+ Phòng XLNT

+ Cầu thang.

- Tầng hầm B1: (S=1044 M<sup>2</sup>)

+ Bãi đỗ xe;

+ Phòng bơm

+ Phòng máy biến áp

+ Phòng máy phát điện

+ Tủ điện

+ Cầu thang.

- Tầng 1: Đại sảnh (S=693 M<sup>2</sup>)

+ Đại sảnh đón tiếp;

+ Khu café



- + Kho
- + Văn phòng
- + Khu vệ sinh;
- + Khu cầu thang.
- Tầng 2: Hội nghị (S=685 M2)
  - + Phòng hội nghị; sân khấu;
  - + Phòng họp
  - + Bếp chính
  - + Khu vệ sinh;
  - + Hành lang;
  - + Cầu thang.
- Tầng 3: Nhà hàng (S=727 M2)
  - + Nhà hàng chính;
  - + Khu vực bếp ;
  - + Khu vệ sinh;
  - + Hành lang;
  - + Cầu thang.
- Tầng 4-12 ( 9 tầng ): Khối ngủ (S=751 M2/1 TẦNG)
  - + Sảnh tầng;
  - + Các phòng khối ngủ;
  - + Hành lang;
  - + Cầu thang.
- Tầng 13: Spa (S=732 M2)
  - + Khu relax;
  - + Gym;
  - + Khu vệ sinh, thay đồ;
  - + Hành lang;
  - + Cầu thang;
- Tầng kỹ thuật: (S=685 M2)
- Tầng 14 đến tầng 23 (10 tầng): Khối ngủ (S=751 M2/1 TẦNG)
  - + Sảnh tầng;
  - + Các phòng khối ngủ;

- + Hành lang;
- + Cầu thang.
- Tầng 24: Hồ bơi – GYM (S=736 M2)
- + Sảnh tầng;
- + Hồ bơi;
- + Coffe;
- + Khu vệ sinh;
- + Cầu thang.
- Tầng mái: (S=428 M2)

#### **2.4 Pháp lý dự án**

Dự án đã đi vào hoạt động từ cuối năm 2018, đến hiện tại pháp lý dự án đầy đủ theo đúng quy định của Nhà nước

### **3. Dự án mua vốn góp tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng**

#### **3.1 Đánh giá về cơ hội và lợi ích đầu tư:**

• *Những tín hiệu khả quan từ tình hình kinh tế - xã hội của thành phố Đà Nẵng để từ đó thúc đẩy ngành du lịch khôi phục và phát triển mạnh trong tương lai:*

+ Đà Nẵng là thành phố trực thuộc trung ương, là trung tâm kinh tế, chính trị, du lịch, dịch vụ, giáo dục - đào tạo, y tế, khoa học - công nghệ, công nghệ thông tin của cả nước.

+ Quỹ đạo phục hồi kinh tế của thành phố năm 2022 đã chuyển biến khá tích cực. Trên nền kết quả tăng trưởng âm của 6 tháng cuối năm 2021, tổng sản phẩm trên địa bàn (GRDP) 6 tháng cuối năm 2022 lần đầu tiên đạt mức tăng kỷ lục với 20,77% so với cùng kỳ năm trước, là động lực chính giúp kinh tế cả năm 2022 phục hồi và phát triển so với thời điểm trước khi dịch bệnh Covid-19 xảy ra. Theo đó, GRDP cả năm 2022 ước tăng 14,05% so với năm 2021; tăng 15,34% so với năm 2020 và tăng 6,34% so với năm 2019.

+ Xét trên phạm vi cả nước, năm 2022 GRDP của Đà Nẵng xếp thứ 3/63 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về tốc độ phát triển; xếp thứ 17/63 về quy mô. So với các tỉnh Vùng Bắc Trung bộ và Duyên hải Nam Trung bộ, Đà Nẵng xếp thứ 2/14

địa phương về tốc độ phát triển (sau Khánh Hòa) và xếp thứ 3 về quy mô (sau Thanh Hóa, Nghệ An).

+ Về lĩnh vực du lịch: Tổng số lượt khách do cơ sở lưu trú phục vụ năm 2022 ước đạt 3.687 nghìn lượt, tăng 208,5% năm 2021, trong đó khách quốc tế khoảng 481 nghìn lượt, tăng 380,2%; khách trong nước ước đạt 3.205 nghìn lượt, tăng 192,8%. Giai đoạn 2018-2022, trong khu vực dịch vụ, đặc biệt phải kể đến ngành du lịch bước đầu có chuyển biến tích cực với lượng khách quốc tế đến Đà Nẵng năm 2018 đạt 2.605 nghìn lượt người; năm 2019 đạt 3.248 nghìn lượt người.

⇒ Nhìn chung các chỉ tiêu Kinh tế xã hội của Thành phố Đà Nẵng đang chứng kiến sự phục hồi tốt so với mặt bằng chung cả nước trong tất cả các lĩnh vực, tạo ra dư địa cho sự phát triển của các năm về sau.

+ Trong thời gian vừa qua lãnh đạo thành phố đã tích cực thực hiện các biện pháp kích cầu du lịch tại thành phố như đăng cai và tổ chức thành công Lễ hội pháo hoa quốc tế năm 2023; ký văn bản ghi nhớ về việc hợp tác phát triển về việc nghiên cứu đầu tư Trung tâm Thương mại Aeon Mall tại Đà Nẵng trong năm 2022; tổ chức chương trình kích cầu du lịch “Tận hưởng Đà Nẵng 2023 – Enjoy Da Nang 2023” với 5 chủ đề "Tận hưởng lễ hội; Tận hưởng biển, nghỉ dưỡng; Tận hưởng vui chơi giải trí; Tận hưởng ẩm thực, spa và Tận hưởng mua sắm", thông qua hợp tác với các nền tảng mạng xã hội, ngành du lịch sẽ đẩy mạnh chiến dịch truyền thông quảng bá đồng bộ, hiệu quả nhằm lan tỏa hình ảnh điểm đến Đà Nẵng hấp dẫn, an toàn và mến khách; chuỗi sự kiện này bao gồm: mùa du lịch biển Đà Nẵng; Cuộc thi IRONMAN 70.3 Việt Nam, SPRINT và IRONKIDS; Liên hoan Phim châu Á Đà Nẵng; Lễ hội Tuyệt vời Đà Nẵng; Lễ hội Du lịch Golf Đà Nẵng; Cuộc thi Marathon quốc tế Đà Nẵng...

• *Đánh giá cung sản phẩm:*

+ Đối với sản phẩm khách sạn: Nhờ những lợi thế nổi bật như đã phân tích ở trên, lượng khách du lịch đến Đà Nẵng luôn ở mức cao trong cả nước và khu vực. Những năm trước dịch Covid 19, Đà Nẵng đón 2.605 nghìn lượt năm 2018 và 3.248 nghìn lượt 2019 khách quốc tế. Năm 2022, khi dịch bệnh qua đi, ngành du lịch Đà Nẵng bắt đầu tái khởi động lại, tổng số lượt khách do cơ sở lưu trú phục vụ năm 2022 ước đạt 3.687 nghìn lượt, tăng 208,5% năm 2021, trong đó khách quốc tế khoảng 481 nghìn lượt, tăng 380,2%; khách trong nước ước đạt 3.205 nghìn lượt, tăng 192,8%

so với năm 2021. Với những giải pháp sáng tạo, quyết liệt của thành phố trong việc thu hút khách du lịch, dự kiến đến năm 2025-2026 thì du lịch Đà Nẵng sẽ trở về và vượt mức trước dịch bệnh. Ngành du lịch nóng trở lại kéo theo nhu cầu về các cơ sở lưu trú, khách sạn cũng gia tăng, cầu về sản phẩm khách sạn của dự án là khá lớn.

Từ năm 2023, khi Việt Nam mở cửa du lịch hoàn toàn, tình hình kinh doanh thị trường khách sạn 4 – 5 sao bắt đầu khởi sắc. Đà Nẵng có thêm 10 dự án với 2.442 phòng, nâng tổng nguồn cung phòng lên gần 18.000 phòng với 91 dự án.

Giá thuê phòng tại Đà Nẵng chạm mức 79 USD/phòng/đêm; Công suất phòng đạt 53,2%, tăng 43,5% so với 2021. CBRE dự báo đến 2024, giá thuê phòng có thể đạt mức 119 USD/phòng/đêm và công suất phòng sẽ hồi phục về mức trước dịch là 63%.

+ Đối với sản phẩm Căn hộ lưu trú: Sản phẩm Căn hộ lưu trú (Condotel) có ưu điểm như sau:

Condotel có chức năng của một khách sạn bởi: Condotel có hệ thống đặt phòng và các dịch vụ khách sạn khác như hồ bơi, câu lạc bộ sức khỏe, hộp đêm, nhà hàng, cửa hàng, dịch vụ thư tín và dịch vụ phòng 24/24. Điểm khác của Condotel với khách sạn đó là Condotel cho phép khách mua hoàn toàn quyền sở hữu căn hộ để nghỉ dưỡng và cho thuê.

Condotel có chức năng của một căn hộ vì : Khách sạn căn hộ được thiết kế với đầy đủ các tiện ích bếp, phòng khách, phòng ngủ,...với đầy đủ dụng cụ nấu nướng và cho du khách có thể đi chợ và trải nghiệm phong cách sống như chính ngôi nhà của mình.

Lợi ích tài chính mang lại: mô hình dự án condotel đang trở thành xu hướng của bất động sản nghỉ dưỡng trên toàn thế giới bởi những lợi ích “kép” mà nó mang lại, người sở hữu condotel vừa khẳng định đẳng cấp bản thân, vừa gia tăng giá trị thông qua: lợi nhuận từ việc cho thuê, là ngôi nhà thứ 2 cho các dịp nghỉ ngơi của bản thân hoặc dành tặng bạn bè, lợi nhuận từ khả năng tăng giá, bên cạnh đó, một số chủ đầu tư/nhà quản lý còn áp dụng khả năng trao đổi kỳ nghỉ cho chủ sở hữu. Nghị định 10/2023/NĐ-CP được ban hành, có hiệu lực từ 20/05/2023 tháo gỡ các vướng mắc trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu dự án cũng như đối với người mua căn hộ. Với sự phát triển của thu nhập giới trẻ và lượng chuyên gia cũng như chủ doanh nghiệp trong và ngoài nước đến lưu trú, thì sản phẩm căn hộ lưu trú cũng là một xu

hướng mới.

Từ năm 2022, nguồn cung condotel tại Đà Nẵng và vùng phụ cận tăng mạnh so với năm 2021 (gần như không có giao dịch do Covid) nhưng vẫn thấp so với năm 2019. Thanh khoản thị trường ở mức thấp, tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 62%. Hầu hết các dự án đều bán hàng chậm. Trước động thái kiểm soát tín dụng của Nhà nước, hơn 44% dự án đóng giở hàng, tạm ngưng giao dịch. Tuy nhiên, kết quả cho thấy thị trường đã có sự hồi phục và bắt đầu có tín hiệu tích cực. Những dự án được phát triển bởi những chủ đầu tư uy tín, có thương hiệu trên thị trường và được vận hành bởi đơn vị vận hành quốc tế vẫn là ưu tiên lựa chọn của khách hàng. Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng, dao động từ 20%-25%, bình quân dao động từ thấp nhất 33 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến cao nhất 121.4 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Với kết quả vận hành hiệu quả đến thời điểm hiện tại và cùng với những lợi thế kinh tế của dự án, Công ty đánh giá Dự án TMS Hotel & Spa Đà Nẵng Beach sẽ còn tăng trưởng doanh thu mạnh mẽ trong các năm tiếp theo và mang lại nhiều lợi nhuận trong tương lai.

Nắm bắt được cơ hội đó, Công dự kiến mua lại 99.45% Vốn góp tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng, phần vốn góp này thuộc sở hữu của Công ty CP đầu tư bất động sản Long Phát. Việc mua lại 99.45% vốn góp đảm bảo Công ty sẽ chi phối, chủ động tiếp quản và điều hành toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng.

• *Hiệu quả tài chính của dự án (có biểu tính toán kèm theo phương án)*

Với các giả định các số liệu tính toán thì với việc đầu tư dự án sẽ đem lại hiệu quả kinh tế tài chính đối với Công ty như sau:

+ NPV: 81.707 tr.đ

+ IRR: 12,9%

\* Tổng vốn đầu tư của phương án: 447.525.000.000 VND

*Trong đó:*

- Vốn tự có: 149.473.350.000 VND (tương đương 33.4% Tổng Vốn đầu tư, cụ thể: từ vốn hiện có của Công ty là: 30.473.350.000 VND và vốn tăng từ phát hành thêm cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu: 119.000.000.000 VND).

- Vốn vay dài hạn Ngân hàng: 298.051.650.000 VND (tương đương 66.6% Tổng Vốn đầu tư)

Thời hạn vay: tối đa 10 năm.

Lãi suất: Theo quy định của Ngân hàng từng thời kỳ

Hình thức trả nợ: Trả gốc và lãi hàng tháng

Tài sản bảo đảm: Tài sản hình thành từ vốn vay và Bất động sản là Toàn bộ dự án Khách sạn TMS Hotel Đà Nẵng thuộc sở hữu của Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng.

**Kết luận:** Việc đầu tư tài chính mua lại vốn góp tại Công ty TNHH TMS Hotel Đà Nẵng sẽ đem lại nhiều lợi nhuận cho Công ty, đảm bảo đầu tư sinh lời, an toàn và hiệu quả lâu dài, tăng quy mô của Công ty, đa dạng lĩnh vực kinh doanh.

CÔNG TY CP BẾN XE NGHỆ AN

Chủ tịch



Vũ Phi Hổ