

DỰ ÁN MUA VỐN GÓP CÔNG TY CP TMS ĐÀ NẴNG

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Bến xe khách Nghệ An

A THÔNG SỐ ĐẦU VÀO

I Thông tin chung

Thông số khách sạn

STT	Nội dung	SL	Giá TB (tỷ)
1	Tổng số phòng	228	247
2	Khách sạn	61	
3	Căn hộ	167	
-	Căn hộ du lịch đã bán	140	2,77
-	Căn hộ du lịch chưa bán	27	2,89

STT	Kế hoạch thu tiền bán hàng	
1	Thu 95% GTHĐ	Ngay khi ký HĐMB
2	Thu 5% GTHĐ	Sau khi ra sổ

Giá bán phòng trung bình

Nguồn: booking.com

STT	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	4.000.000	9,3%
5	Grand Suite 2- bedroom	19	4.500.000	5,1%
	Đơn giá phòng trung bình		2.521.941	100,0%

* Quy đổi USD \$ 103,36

** Tốc độ tăng giá phòng 2,0% /năm

STT	Cơ cấu tỷ trọng doanh thu Vận hành	
1	Doanh thu phòng	77,0%
2	Doanh thu F&B	18,0%
3	Doanh thu SPA	3,0%
4	Doanh thu khác	2,0%

4 Tỷ lệ lấp đầy bình quân 68,2%

STT	Thực tế vận hành năm 2023 tại KS	
1	Tháng 1	63,9%
2	Tháng 2	72,7%
3	Tháng 3	65,1%
4	Tháng 4	64,3%



5	Tháng 5		65,4%
6	Tháng 6		72,6%
7	Tháng 7		74,6%
8	Tháng 8		77,2%
9	Tháng 9		65,0%
10	Tháng 10		58,9%
11	Tháng 11		59,4%
12	Tháng 12		79,2%

** Tốc độ tăng trưởng tỷ lệ lấp đầy 2,0% /năm

B HIỆU QUẢ CỦA PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

II Kết quả kinh doanh

STT	Nội dung	ĐVT	Tổng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
I	Doanh thu	Trđ	2.237.675	186.392	193.392	201.205	209.334	218.388	226.590	235.744	245.268	255.876	265.486
a	Doanh thu vận hành		2.237.675	186.392	193.392	201.205	209.334	218.388	226.590	235.744	245.268	255.876	265.486
1	Doanh thu phòng	Trđ	1.723.010	143.522	148.912	154.928	161.187	168.159	174.474	181.523	188.856	197.025	204.424
-	Giá phòng TB	Trđ		2,52	2,57	2,62	2,68	2,73	2,78	2,84	2,90	2,95	3,01
-	Tỷ lệ lấp đầy	%		68,2%	69,6%	71,0%	72,4%	73,8%	75,3%	76,8%	78,3%	79,9%	81,5%
-	Tổng đêm phòng	đêm		366	365	365	365	366	365	365	365	366	365
2	Doanh thu F&B	23,4%	402.781	33.551	34.811	36.217	37.680	39.310	40.786	42.434	44.148	46.058	47.787
3	Doanh thu SPA	3,9%	67.130	5.592	5.802	6.036	6.280	6.552	6.798	7.072	7.358	7.676	7.965
4	Doanh thu khác	2,6%	44.753	3.728	3.868	4.024	4.187	4.368	4.532	4.715	4.905	5.118	5.310
b	Doanh thu bán căn hộ		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
II	Chi phí		1.433.071	126.413	129.462	132.864	136.404	140.697	138.547	126.175	160.976	167.714	173.818
a	Chi phí vận hành		1.074.507	91.174	94.222	97.625	101.165	105.108	108.680	112.667	116.814	121.434	125.619
1	Chi phí nhân sự	11%	246.144	20.503	21.273	22.133	23.027	24.023	24.925	25.932	26.979	28.146	29.203
2	Các chi phí QL VH (Điện, nước, giặt là,..)	10%	223.767	18.639	19.339	20.121	20.933	21.839	22.659	23.574	24.527	25.588	26.549
3	Chi hoa hồng đại lý	15%	258.451	21.528	22.336,80	23.239	24.178	25.224	26.171	27.228	28.328	29.554	30.664
4	Chi phí thực phẩm + đồ uống	8%	179.014	14.911	15.471	16.096	16.747	17.471	18.127	18.860	19.621	20.470	21.239
5	Chi phí sửa chữa CCDC, Bảo hành, bảo tr	0,50%	11.188	932	967	1.006	1.047	1.092	1.133	1.179	1.226	1.279	1.327
6	Chi phí MKT, Quảng cáo	1%	22.377	1.864	1.934	2.012	2.093	2.184	2.266	2.357	2.453	2.559	2.655
7	Phí bảo hiểm hàng năm	0,50%	11.188	932	967	1.006	1.047	1.092	1.133	1.179	1.226	1.279	1.327
8	Chi phí Phân bổ CCDC, vận hành	1%	22.377	1.864	1.934	2.012	2.093	2.184	2.266	2.357	2.453	2.559	2.655
9	Chi phí khấu hao tài sản cố định		100.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000	10.000
c	Cam kết lợi nhuận		358.563	35.239	35.239	35.239	35.239	35.589	29.867	13.508	44.162	46.280	48.199
1	Lợi nhuận thuần từ vận hành phòng KS			67.259	70.161	73.400	76.769	80.522	83.921	87.716	91.664	96.061	100.044
2	Cam kết lợi nhuận căn đã bán		358.563	35.239	35.239	35.239	35.239	35.589	29.867	13.508	44.162	46.280	48.199
	(10 năm đầu chia theo cam kết 10% LN (năm thứ 1 đến năm thứ 7), từ năm thứ 8 chia theo tỷ lệ 85% lợi nhuận từ vận hành khách sạn)												

196
TY
IX
Ệ A
T. NG

III	Lợi nhuận		804.604	59.979	63.931	68.341	72.930	77.691	88.043	109.569	84.292	88.162	91.668
IV	Dòng tiền dự án												
a	Lợi nhuận được chia từ HĐKD	Lợi nhuận được chia sau thuế và theo tỷ lệ vốn góp (99.45%)		47.719	50.863	54.372	58.023	61.811	70.047	87.173	67.063	70.142	72.931
b	Hoạt động tài chính		(149.473)	(43.405)	(42.870)	(42.344)	(47.265)	(46.384)	(53.695)	(58.328)	(50.788)	(48.519)	(45.465)
1	Thu		298.052	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	Vay ngân hàng		298.052										
2	Chi	149.473	447.525	43.405	42.870	42.344	47.265	46.384	53.695	58.328	50.788	48.519	45.465
-	Đầu tư		447.525										
-	Tỷ lệ trả nợ gốc từ LN nhận được			30%	30%	30%	40%	40%	50%	50%	60%	60%	60%
-	Trả gốc BIDV			14.316	15.259	16.312	23.209	24.724	35.023	43.587	40.238	42.085	43.300
-	Dư nợ vay		298.052	283.736	268.477	252.166	228.956	204.232	169.209	125.622	85.385	43.300	-
-	Trả lãi BIDV	10%		29.089	27.611	26.032	24.056	21.659	18.672	14.742	10.550	6.434	2.165
	Giá trị còn lại của khoản đầu tư												250.000
3	Dòng tiền thuần		(149.473)	4.314	7.994	12.028	10.758	15.427	16.351	28.845	16.275	21.622	277.466

III Hiệu quả dự án

Chi phí vốn CSH	7%
NPV	81.707
IRR	12,9%

