

PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ KHÁCH SẠN TẠI NHA TRANG – KHÁNH HÒA

1. Sự cần thiết của việc đầu tư

Nha Trang là thành phố biển có lượng du khách đến tham quan hàng năm đứng đầu cả nước đặc biệt là khu vực bãi biển nằm trên trục đường Trần Phú. Thời gian gần đây do ảnh hưởng của dịch covid 19 nên lượng du khách giảm và giá bất động sản của khu vực này đã sụt giảm nhiều so với trước đây.

Để nắm bắt thời cơ khi thị trường bất động sản đang có nhiều điều chỉnh giảm và đón đầu làn sóng phục hồi về thị trường khách du lịch tại Nha Trang thời gian tới, Ban điều hành Công ty Cổ phần Dịch vụ Bay và Du lịch Biển Tân Cảng đã tìm kiếm các khách sạn có quy mô và phân khúc đầu tư phù hợp với nhu cầu của Công ty để tiến hành đầu tư, khai thác.

Sau quá trình tìm kiếm, khảo sát thị trường tại khu vực và vị trí của Khách sạn tại Nha Trang, Ban điều hành nhận thấy Khách sạn Ha Noi Golden tại 107 Nguyễn Thiện Thuật, Phường Lộc Thọ, TP. Nha Trang đang hoạt động, đã được xếp hạng 3 sao, phù hợp với quy mô và đối tượng khách hàng mà trước nay Công ty đang khai thác cũng như nguồn vốn Công ty dự kiến đầu tư mua khách sạn.

2. Đặc điểm vị trí, cơ sở hạ tầng kiến trúc của khách sạn:

Khách sạn có các đặc điểm cơ bản sau:

- Tên khách sạn: Khách sạn Ha Noi Golden (Hà Nội Vàng).
- Địa chỉ: 107 Nguyễn Thiện Thuật, Phường Lộc Thọ, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Khách sạn do chủ sở hữu Công trình là Công ty TNHH Đức Thành Nha Trang Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 42013008514 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu ngày 20/7/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 10/7/2020 đầu tư xây dựng trên Thửa đất số 161, tờ bản đồ số 24, thuê có thời hạn của Ông Trịnh Lê Hà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 258180, số vào sổ cấp GCN: CS-00092 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 03/3/2016. Diện tích khu đất: 289.9m² (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi chín phẩy chín mét vuông).
- Quy mô công trình: 01 tầng hầm + 14 tầng lầu; Diện tích xây dựng: 285.3 m²; tổng diện tích sàn: 4140.7 m²; chiều cao công trình: 42.4 m².
- Số lượng phòng khai thác: 88 phòng.
- Công ty TNHH Đức Thành Nha Trang đã đăng ký quyền sở hữu công trình khách sạn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 084465, số vào sổ cấp GCN: CT-10659 do Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 20/4/2016.

Khách sạn đang được Công ty TNHH Đức Thành Nha Trang vận hành, đã được cấp các Giấy chứng nhận đủ tiêu chuẩn về An ninh trật tự, Thẩm duyệt về Phòng cháy chữa cháy; có quyết định phê duyệt Phương án bảo vệ môi trường chi tiết, được công nhận xếp hạng cơ sở lưu trú du lịch hạng 3 sao.

3. Giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua khách sạn

- Giá mua khách sạn: 137 tỷ đồng, chưa bao gồm các chi phí, thuế liên quan đến việc chuyển nhượng thuộc trách nhiệm của Bên mua và theo thỏa thuận của hai bên.
- Chi phí duy tu, sửa chữa dự kiến: Khoảng 10 – 20 tỷ đồng.
- Cơ cấu nguồn vốn đầu tư:
 - Vốn tự có (từ nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty): chiếm khoảng 36%.
 - Vốn vay của các tổ chức tín dụng: chiếm khoảng 64%. Để chuẩn bị nguồn vốn vay đầu tư khách sạn, Công ty tiến hành đàm phán với các ngân hàng bao gồm Ngân hàng Quân đội, Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông Thôn – Agribank, Ngân hàng Shinhan.

4. Hình thức và trình tự mua khách sạn

- Hình thức: Tìm kiếm các khách sạn tại khu vực, tiến hành thẩm định về giá của khách sạn so với tình hình của thị trường trước khi tiến hành đầu tư, đảm bảo giá đầu tư không cao hơn so với giá thẩm định của tài sản.
- Trình tự: thực hiện theo quy định Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và các quy định pháp luật có liên quan.

5. Tiến độ thực hiện

Thực hiện từ tháng 3 đến tháng 4 năm 2022.

6. Phương án khai thác

- Thực hiện cải tạo công trình các hạng mục cần thiết
- Đổi tên khách sạn, thay đổi nhận diện thương hiệu thống nhất với hệ thống Navy Hotel của Công ty.
- Tổ chức vận hành, quản lý thống nhất và đồng bộ với các hệ thống khách sạn Navy Hotel mà Công ty đang khai thác.
- Cùng với hệ thống khách sạn, nhà khách hiện có, Công ty kinh doanh dịch vụ lưu trú kết hợp với các dịch vụ khác của Công ty như cung cấp vé máy bay, du lịch lữ hành, tổ chức sự kiện,...
- Xây dựng Chính sách Chất lượng với giá thuê phòng hợp lý: Công ty xây dựng bảng giá để chào cho khách hàng dự kiến như sau:

| Hạng Phòng | Giá Công Bố | Giá Khách lẻ | TA/B2B | OTA | CORP |
|------------------------------|-------------|--------------|-----------|-----------|-----------|
| NAVY SUPERIOR KING | 2.000.000 | 600.000 | 500.000 | 650.000 | 550.000 |
| NAVY DELUXE CITY VIEW | 2.500.000 | 750.000 | 650.000 | 800.000 | 700.000 |
| NAVY DELUXE SEA VIEW | 2.600.000 | 850.000 | 750.000 | 900.000 | 800.000 |
| NAVY SUITE KING | 3.000.000 | 1.100.000 | 900.000 | 1.200.000 | 1.000.000 |
| NAVY FAMILLY SUITE | 4.000.000 | 1.800.000 | 1.600.000 | 1.900.000 | 1.700.000 |

- Kế hoạch doanh thu dự kiến khai thác Khách sạn trong 15 năm :

Đơn vị tính: triệu đồng

| Stt | Chỉ tiêu/Năm | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|-----|----------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| 1 | Doanh thu hoạt động | 2.138 | 10.296 | 15.135 | 15.892 | 17.878 | 18.772 | 21.025 |
| | Công suất phòng | 30% | 50% | 70% | 70% | 75% | 75% | 80% |
| 2 | Doanh thu từ nhượng bán thanh lý | - | - | - | - | - | - | - |
| | Doanh thu | 2.138 | 10.296 | 15.135 | 15.892 | 17.878 | 18.772 | 21.025 |

| Stt | Chỉ tiêu/Năm | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|-----|----------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 1 | Doanh thu hoạt động | 22.195 | 24.748 | 25.979 | 28.869 | 30.307 | 26.533 | 27.854 | 29.241 |
| | Công suất phòng | 80% | 85% | 85% | 90% | 90% | 75% | 75% | 75% |
| 2 | Doanh thu từ nhượng bán thanh lý | - | - | - | - | - | - | - | 238.000 |
| | Doanh thu | 22.195 | 24.748 | 25.979 | 28.869 | 30.307 | 26.533 | 27.854 | 267.241 |

- Hiệu quả hoạt động dự kiến khi tiến hành đầu tư Khách sạn trong 15 năm:

Đơn vị tính: triệu đồng

| TT | Chỉ tiêu/Năm | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 |
|----|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1 | Doanh thu | 2.138 | 10.296 | 15.135 | 15.892 | 17.878 | 18.772 | 21.025 |
| 2 | Chi phí | 9.296 | 15.392 | 18.140 | 16.164 | 14.703 | 14.451 | 14.768 |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế TNDN | -7.158 | -5.096 | -3.005 | -272 | 3.175 | 4.321 | 6.257 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | -7.158 | -5.096 | -3.005 | -272 | 2.540 | 3.457 | 5.005 |
| 5 | ROE | 0% | -9% | -6% | -1% | 5% | 6% | 9% |

| Stt | Chỉ tiêu/Năm | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 | 2033 | 2034 | 2035 | 2036 |
|-----|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 1 | Doanh thu | 22.195 | 24.748 | 25.979 | 28.869 | 30.307 | 26.533 | 27.854 | 267.241 |
| 2 | Chi phí | 14.632 | 15.075 | 14.964 | 15.548 | 15.524 | 13.316 | 13.243 | 138.880 |
| 3 | Lợi nhuận trước thuế TNDN | 7.563 | 9.673 | 11.015 | 13.321 | 14.783 | 13.217 | 14.611 | 128.361 |
| 4 | Lợi nhuận sau thuế TNDN | 6.051 | 7.738 | 8.812 | 10.657 | 11.826 | 10.574 | 11.689 | 102.689 |
| 5 | ROE | 11% | 14% | 16% | 20% | 22% | 20% | 22% | 191% |

7. Phân tích hiệu quả của dự án

7.1. Đánh giá hiệu quả kinh tế và dòng tiền của dự án

- Thời gian hoàn vốn của dự án là 13,99 năm (tương đương đến năm 2035).
 - Dự án có lợi nhuận dương từ năm thứ 5 (năm 2026) là 2,54 tỉ đồng sau thuế và tiếp tục có lợi nhuận các năm khai thác sau đó.
 - Theo quan điểm phân tích tổng đầu tư: Dòng tiền của dự án đều dương qua các năm, bắt đầu từ năm thứ 2 khai thác (năm 2023).
 - Dự kiến giá chuyển nhượng bất động sản vào cuối thời gian đầu tư (năm thứ 15) sẽ tăng gấp đôi giá trị đất ban đầu (tương đương tầm 238 tỷ)
- Như vậy, biến động dòng tiền từ dự án đầu tư Khách sạn 3 sao là tích cực và việc đầu tư dự án là hiệu quả.

7.2. Đánh giá các chỉ tiêu tài chính cơ bản của dự án

- NPV = 546 tr.đồng > 0: Công ty đầu tư mua khách sạn sẽ mang lại hiệu quả tốt.
- IRR = 11,10% > Lãi suất chiết khấu = 11%: Công ty yên tâm hơn trong quá trình đầu tư vì dự án không chỉ trả hết lãi vay mà còn có lợi nhuận.

7.3. Đánh giá hiệu quả chiến lược của dự án

- Dự án đầu tư mua Khách sạn 3 sao nằm trong chiến lược phát triển mảng dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng của Công ty, phù hợp với định hướng của Công ty.
- Việc đầu tư mua Khách sạn 3 sẽ góp phần tăng giá trị tài sản sở hữu của Công ty, nâng cao năng lực cạnh tranh của Công ty trong thị trường kinh doanh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng trong nước.
- Với việc đầu tư mua Khách sạn 3 sao, sẽ đảm bảo cho Công ty phát triển bền vững và ổn định, gắn kết với sự tồn tại và phát triển của Công ty trong tương lai.

Do đó, việc đầu tư mua Khách sạn 3 sao sẽ mang đến cho Công ty những lợi ích mang tính chiến lược dài hạn.

7.4. Đánh giá chung về hiệu quả đầu tư dự án

Căn cứ trên những tính toán hiệu quả dự án, những đánh giá về tính kinh tế và chiến lược của việc đầu tư Khách sạn 3 sao, có thể khẳng định rằng việc đầu tư Khách sạn 3 sao sẽ mang lại lợi ích lâu dài và giúp cho Công ty ngày càng củng cố được vị thế của mình trong thị trường dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng tại Việt Nam.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua.

Nơi nhân:

- HĐQT (để b/c);
- P. TCKT, P.KHKD;
- Lưu: VT

GIÁM ĐỐC

(đã ký và đóng dấu)

NGUYỄN TUẤN ANH