

Lạng Sơn, ngày 10 tháng 4 năm 2019

## **TỜ TRÌNH**

**V/V: THÔNG QUA DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÁCH SẠN HOA SIM**

**Kính gửi:** Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019  
của Công ty CP Du lịch và XNK Lạng Sơn.

Căn cứ Điều lệ Công ty; Căn cứ dự thảo đề xuất dự án đầu tư xây dựng Khách sạn Hoa Sim của Liên danh ICT-Reenco Việt nam ; Căn cứ Biên bản họp HĐQT Số: 09 /BB/HĐQT, ngày 10/4/2019 của HĐQT Công ty về việc thông qua đề xuất dự án đầu tư xây dựng KS Hoa Sim.

Hội đồng quản trị Công ty trình Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 của Công ty CP du lịch và xuất nhập khẩu Lạng Sơn xem xét và thông qua đề xuất phương án đầu tư KS Hoa Sim, cụ thể như sau:

### **1. Tên dự án, địa điểm thực hiện dự án:**

1.1 Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khách sạn Hoa Sim.

1.2 Địa điểm thực hiện dự án: Số 1 A, đường Nguyễn Thái Học, phường Chi Lăng, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

### **2. Mục tiêu dự án:**

<b>STT</b>	<b>Mục tiêu hoạt động</b>	<b>Tên ngành (Ghi tên ngành cấp 4 theo VSIC)</b>	<b>Mã ngành theo VSIC (Mã ngành cấp 4)</b>	<b>Mã ngành CPC (đối với các ngành nghề có mã CPC, nếu có)</b>
1	Kinh doanh dịch vụ lưu trú	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (khách sạn)	5510	63110

2	Cho thuê văn phòng	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810	821
---	--------------------	---	------	-----

### 3. Quy mô đầu tư:

- Diện tích đất nghiên cứu thực hiện dự án: 2392,7 m<sup>2</sup>
- Sản phẩm của dự án là Khách sạn Hoa Sim với đồng bộ hạ tầng kỹ thuật.
- Quy mô kiến trúc:

STT	Nội dung	Đơn vị	Khối lượng
1	Diện tích khu đất	m <sup>2</sup>	2.392,7
2	Diện tích xây dựng	m <sup>2</sup>	500
3	Diện tích sàn xây dựng	m <sup>2</sup>	4.710
4	Tầng cao	Tầng	10 tầng
5	Mật độ xây dựng	%	20,89
6	Hệ số sử dụng	Lần	1,97

### 4. Vốn đầu tư:

#### 4.1 Tổng vốn đầu tư:

Tổng vốn đầu tư của dự án: 40.955.034.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi tỷ, chín trăm năm mươi lăm triệu không trăm ba mươi tư nghìn đồng), trong đó:

- Chi phí xây dựng : 27.680.181.818 đồng
- Chi phí thiết bị : 7.243.363.636 đồng
- Chi phí quản lý dự án : 931.410.957 đồng
- Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng : 2.442.965.502 đồng
- Chi phí khác : 706.872.844 đồng
- Chi phí dự phòng : 1.950.239.738 đồng

( Biểu chi tiết khái toán kèm theo).

#### **4.2 Nguồn vốn đầu tư :**

- Vốn Doanh nghiệp : 21.500.000.000 đồng, chiếm 52,5% tổng vốn đầu tư).
- Vốn vay tín dụng : 19.455.000.000 đồng, chiếm 47,5% tổng vốn đầu tư. Lãi suất ước tính 12 %.

#### **5. Thời gian hoạt động của dự án: 50 năm**

#### **6. Tiến độ thực hiện dự án**

Dự kiến tiến độ chuẩn bị đầu tư, thời gian xây dựng và kinh doanh dịch vụ: Từ quý IV/2019 đến quý I/2022.

#### **7. Nhu cầu về lao động**

Nhu cầu lao động trong giai đoạn quản lý, vận hành khai thác dự án:

<b>STT</b>	<b>Bộ phận</b>	<b>Trình độ</b>	<b>Số lượng ( người)</b>
1	Ban Giám đốc	Đại Học trở lên	2
2	Kế toán –Nhân sự	Cao đẳng trở lên	2
3	Kế hoạch, thị trường	Cao đẳng trở lên	1
4	Tổ lễ tân	Trung cấp, Cao đẳng	6
5	Tổ buồng	Trung cấp	12
6	Tổ kỹ thuật	Trung cấp, Cao đẳng	3
7	Tổ bảo vệ	THPT	6
<b>Tổng</b>			<b>32</b>

#### **8. Đánh giá sự cần thiết đầu tư , hiệu quả của dự án.**

Lạng Sơn là tỉnh biên giới phía bắc, có đường biên giới và các cửa khẩu tiếp giáp nước Cộng hòa nhân dân Trung Hoa, có nguồn tài nguyên về di tích lịch sử, văn hóa là nhân tố hết sức quan trọng để phát triển du lịch Lạng Sơn mà không phải địa phương nào cũng có. Lượng khách du lịch đến Lạng Sơn

ngày càng tăng, tổng thu xã hội từ du lịch năm sau tăng hơn năm trước . Cụ thể, tổng số lượt khách năm 2015 là 2.350.000 lượt, năm 2018 là 2.808.000 lượt khách. Trong dịp lễ hội đầu năm 2019 số lượng khách tăng 125% so với cùng kỳ năm 2018.

Thực trạng cơ sở vật kỹ thuật của hệ thống khách sạn , nhà hàng trên địa bàn chưa thể đáp ứng được nhu cầu ngày cao của du khách trong nước và quốc tế.

Số liệu thống kê về số cơ sở Khách sạn hiện nay trên địa bàn tỉnh là 45 cơ sở, còn lại là nhà nghỉ, nhà khách.

Trong đó:

Khách sạn tiêu chuẩn 5 sao: Có 2 cơ sở tại trung tâm TP Lạng Sơn đang xin cấp chứng nhận đạt tiêu chuẩn 5 sao là Ks Mừng Thanh ( khoảng 230 phòng), khách sạn Vinperl ( khoảng 150 phòng). Công suất phòng trên 70% .

Khách sạn 4 sao: Không có.

Khách sạn 3 sao: 1 cơ sở ( KS Thái Dương) tại cửa khẩu Tân thanh ( 54 phòng). Tại Trung tâm TP hiện nay không có KS tiêu chuẩn 3 sao.

Khách sạn 2 sao: 15 cơ sở.

Sự phát triển của du lịch một phần phụ thuộc trực tiếp vào sự phát triển kinh doanh khách sạn, nhà hàng mà trước hết là cơ sở vật chất kỹ thuật. Doanh thu khách sạn chiếm tỷ lệ không hề nhỏ trong tổng doanh thu du lịch, tại “Hội nghị đầu tư và kinh doanh khách sạn tại Việt Nam” đã chỉ ra ngành khách sạn, lưu trú chiếm 70% doanh thu du lịch.

Thực trạng Khách sạn Hoa Sim thuộc – Chi nhánh Công ty CP du lịch và XNK Lạng Sơn hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh dịch vụ lưu trú (Khách sạn tiêu chuẩn 2 sao, dịch vụ ăn uống, hội trường...) được cải tạo từ nhà liên cơ quan tỉnh Lạng Sơn (xây dựng từ những đầu thập kỷ 80) thành khách sạn đã đưa vào sử dụng từ năm 2003 đến nay. Hiện nay cơ sở vật chất khách sạn đã xuống cấp một cách trầm trọng, tường , trần đã và đang bị xé, nứt rất nhiều, không thể tiếp tục kéo dài hoạt động kinh doanh cầm chừng như hiện nay,

không đáp ứng được nhu cầu cũng như không thể cạnh tranh được với các cơ sở lưu trú khác trên địa bàn. Vì vậy, để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của thị trường về số lượng phòng cũng như chất lượng dịch vụ phòng so với hiện tại, việc đầu tư xây dựng mới khách sạn Hoa Sim theo tiêu chuẩn 3 đến 4 sao tại thành phố Lạng Sơn là việc làm cần thiết và hợp lý trong giai đoạn hiện nay. Đầu tư xây dựng KS Dự án góp phần đem lại nguồn thu nhập tốt cho doanh nghiệp, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực, tạo công ăn việc làm và thu nhập cho người lao động, phát triển vị thế và hình ảnh của Công ty, tạo cơ sở cho sự phát triển bền vững của Công ty. Dự án sẽ là một trong những điểm nhấn về kiến trúc cảnh quan đô thị, góp phần xây dựng thành phố Lạng Sơn ngày càng văn minh hiện đại.

### **Hiệu quả kinh tế của dự án:**

Các chỉ tiêu đầu vào tính toán hiệu quả kinh tế:

#### **Doanh thu:**

- Doanh thu của dự án từ khu vực cho thuê phòng khách sạn với tổng cộng 90 phòng, chi phí cho thuê phòng trung bình 400.000 đồng/phòng/ngày, chi phí tăng giá phòng hàng năm 3%/năm.
- Công suất cho thuê phòng: 50% (năm thứ nhất), 55% (năm thứ hai), 60% (từ năm thứ 3 đến năm thứ năm) và 70% từ năm thứ sáu.
- Doanh thu từ dịch vụ khác ước tính 20% doanh thu thuê phòng.

#### **Chi phí:**

- Chi phí bộ phận phòng chiếm 22% doanh thu bộ phận, bao gồm chi phí lương và chi phí khác. Chi phí bộ phận khác chiếm 63% doanh thu bộ phận, bao gồm chi phí lương, giá vốn nguyên vật liệu và chi phí khác. Tốc độ tăng giá nguyên vật liệu và tăng trưởng tiền lương 5%.
- Lãi suất vay tín dụng 12%/năm, chi phí cơ hội vốn tự có 13%/năm.
- Thời gian khấu hao tính 30 năm với chi phí xây dựng, 7 năm với chi phí thiết bị và 5 năm với chi phí khác.

- Lãi vay năm đầu được cộng dồn vào vốn gốc và vốn vay được trả đều trong vòng 10 năm, kể từ cuối năm thứ hai.
- Bổ sung vốn cố định vào các năm thứ 8 (10 tỷ đồng), năm 15 (15 tỷ đồng) và năm thứ 22 (20 tỷ đồng).

Từ các giả định nêu trên, phương án tài chính của dự án được tính toán, phân tích theo cả hai quan điểm là TIPV – Quan điểm tổng đầu tư dự án và EPV – Quan điểm chủ đầu tư dự án. Tổng hợp các chỉ tiêu phân tích hiệu quả của dự án:

**Bảng - Tổng hợp các chỉ tiêu của dự án**

*Đơn vị tính: đồng*

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Thành tiền</b>
<b>1</b>	<b>Tổng vốn đầu tư</b>	<b>40,955,000,000</b>
	Vốn tự có	11,500,000,000
	Vốn huy động	10,000,000,000
	Vốn vay	19,455,000,000
<b>2</b>	<b>Doanh thu bình quân</b>	<b>12,692,000,000</b>
	NPV (TIPV)	30,030,000,000
<b>3</b>	<b>NPV (EPV)</b>	<b>27,129,000,000</b>
	IRR (TIPV)	20.11%
<b>4</b>	<b>IRR (EPV)</b>	<b>23,34%</b>
<b>5</b>	<b>Thời gian hoàn vốn</b>	<b>9,21 năm</b>
<b>6</b>	<b>Nộp ngân sách bình quân</b>	<b>944,000,000</b>

Từ bảng trên ta thấy các chỉ tiêu tài chính của dự án đều đạt được hiệu quả. Như vậy dự án đầu tư xây dựng khách sạn Hoa Sim có khả thi về tài chính.

- Doanh thu bình quân của dự án 12,692 tỷ đồng.
- Giá trị hiện tại thuần của dự án dựa trên cả hai quan điểm tổng đầu tư và chủ sở hữu đều > 0, như vậy đứng trên cả hai góc độ Nhà đầu tư và Nhà tài trợ, dự án được đánh giá là đáng giá.

- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ của dự án dựa trên cả hai quan điểm tổng đầu tư và chủ sở hữu đều lớn hơn suất chiết khấu và chi phí cơ hội của vốn tự có, đảm bảo khả năng trả nợ nguồn vốn vay và hoàn thành các nghĩa vụ đối với nhà nước, đem lại lợi nhuận cho chủ đầu tư.
- Thời gian thu hồi vốn của dự án là hơn 9 năm.
- Nộp ngân sách nhà nước 0,944 tỷ đồng.

Điều này cho thấy dự án đem lại lợi nhuận cao cho Công ty, niềm tin lớn khi khả năng thanh toán nợ vay cao và thu hồi vốn đầu tư nhanh. Dự án lại nguồn thu nhập cho Công ty, tạo công ăn việc làm ổn định cho người lao động và đóng góp rất lớn cho Ngân sách Nhà nước thông qua các khoản thuế, phí và lệ phí.

**KHAI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**  
**DỰ ÁN: ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHÁCH SẠN HOA SIM**

Địa điểm xây dựng: Số 1A - đường Nguyễn Thái Học - phường Chi Lăng - tp. Lạng Sơn - Tỉnh Lạng Sơn

STT	Khoản mục chi phí	Diễn giải				Chi phí trước thuế	Thuế VAT	Chi phí sau thuế	Ghi chú
I	CHI PHÍ XÂY DỰNG					25,163,801,653	2,516,380,165	27,680,181,818	XL
1	Khách sạn tiêu chuẩn 3 sao	90.00	giường	300,890,909	giường	24,618,347,107	2,461,834,711	27,080,181,818	706/QĐ-BXD
2	Phá dỡ công trình hiện trạng	1.00	HT *	600,000,000	đồng/HT	545,454,545	54,545,455	600,000,000	Tạm tính
II	CHI PHÍ THIẾT BỊ					6,584,876,033	658,487,603	7,243,363,636	TB
1	Khách sạn tiêu chuẩn 4 sao	90.00	giường	80,481,818	giường	6,584,876,033	658,487,603	7,243,363,636	706/QĐ-BXD
III	CHI PHÍ QUẢN LÝ DỰ ÁN	2,667%*Giá trị (XL+TB)*1,1(VAT)				846,737,234	84,673,723	931,410,957	QLDA
IV	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG					2,220,877,729	222,087,773	2,442,965,502	TVĐT
1	Chi phí khảo sát địa chất công trình	Tạm tính				136,363,636	13,636,364	150,000,000	



2	Chi phí đo đạc địa hình hiện trạng	Tạm tính				45,454,545	4,545,455	50,000,000	
3	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi	0,850%*Giá trị (XL+TB)*1,1(VAT)				269,863,760	26,986,376	296,850,136	
4	Chi phí lập hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công	3,239%*Giá trị XL*1,1(VAT)				815,055,536	81,505,554	896,561,089	
5	Chi phí thẩm tra hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công	0,214%*Giá trị XL*1,1(VAT)				53,850,536	5,385,054	59,235,589	
6	Chi phí thẩm tra tổng dự toán	0,210%*Giá trị XL*1,1(VAT)				52,843,983	5,284,398	58,128,382	
7	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT thi công xây dựng	0,320%*Giá trị XL*1,1(VAT)				80,524,165	8,052,417	88,576,582	
8	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT mua sắm thiết bị	0,376%*Giá trị TB*1,1(VAT)				24,759,134	2,475,913	27,235,047	
9	Chi phí giám sát thi công xây dựng công trình	2,718%*Giá trị XL*1,1(VAT)				683,952,129	68,395,213	752,347,342	
10	Chi phí giám sát thi	0,884%*Giá trị TB*1,1(VAT)				58,210,304	5,821,030	64,031,335	

	công lắp đặt thiết bị								
V	CHI PHÍ KHÁC					642,611,676	64,261,168	706,872,844	CPK
1	Chi phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi	0,105%*Giá trị (XL+TB)*1,1(VAT)*50%				27,430,858	2,743,086	30,173,943	
2	Chi phí thẩm định HSMT	0,050%*Giá trị (XL+TB)*1,1(VAT)				15,874,339	1,587,434	17,461,773	
3	Chi phí thẩm định kết quả đấu thầu	0,050%*Giá trị (XL+TB)*1,1(VAT)				15,874,339	1,587,434	17,461,773	
4	Chi phí bảo hiểm công trình xây dựng	0,25%*Giá trị XL*1,1(VAT)				62,909,504	6,290,950	69,200,455	
5	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	0,315%*TMĐT*1,1(VAT)*50%				72,297,069	7,229,707	79,526,776	
6	Chi phí kiểm toán	0,475%*TMĐT*1,1(VAT)				220,952,841	22,095,284	243,048,125	
7	Lệ phí thẩm duyệt PCCC	Tạm tính				90,909,091	9,090,909	100,000,000	
8	Chi phí thẩm định giá	Tạm tính				90,909,091	9,090,909	100,000,000	
9	Phí thẩm định thiết kế BVTC, dự toán	Tạm tính				45,454,545	4,545,455	50,000,000	
VI	CHI PHÍ DỰ PHÒNG					1,772,945,216	177,294,522	1,950,239,738	DP
1	Dự phòng chi phí cho yếu tố khối lượng công	5% (I+II+III+IV+V+VI)				1,772,945,216	177,294,522	1,950,239,738	

	việc phát sinh								
2	Dự phòng chi phí cho yếu tố trượt giá								
	<b>TỔNG CỘNG (LÀM TRÒN)</b>	<b>(I+II+III+IV+V+VI+VII)</b>				<b>35,458,904,000</b>	<b>3,723,185,000</b>	<b>40,955,034,000</b>	<b>TMĐT</b>

Hội đồng quản trị đề nghị Đại hội xem xét và thông qua phương án đầu tư Khách Sạn Hoa Sim, giao cho Hội đồng quản trị triển khai thực hiện dự án.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Phòng TCKHTH;
- Lưu VT

**T.M HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**  
**CHỦ TỊCH HĐQT**

**Nguyễn Kim Thảo**