

Bến Thành TSC

**Dự án Đầu tư  
Khách Sạn & Cửa hàng Kinh  
doanh  
186 – 188 Lê Thánh Tôn, P.Bến  
Thành, Q.1, TP.HCM**

**Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Bến Thành**

**28/11/2022**

<b>BẢNG TÓM TẮT DỰ ÁN</b>	
<b>1. TÊN DỰ ÁN: KHÁCH SẠN &amp; CỬA HÀNG KINH DOANH 186-188 LÊ THÁNH TÔN</b>	
<b>2. ĐỊA CHỈ DỰ ÁN:</b> 186 - 188 Lê Thánh Tôn, P. Bến Thành, Q.1, Tp.Hồ Chí Minh	
<b>3. DIỆN TÍCH KHUÔN VIÊN ĐẤT DỰ ÁN</b> 483 m2	
<b>4. TỔNG VỐN ĐẦU TƯ CẢI TẠO SỬA CHỮA (tròn số)</b> 52.323.000.000 đồng	
<i>Trong đó:</i>	
- Xây dựng công trình (có bao gồm gia cố Bê tông cốt thép) 50.255.000.000 đồng	
- Lãi vay trong thời gian thi công (12 tháng) 2.068.000.000 đồng	
<b>5. GIÁ TRỊ CÒN LẠI TÒA NHÀ 186 - 188 LTT(31/12/2015)(tròn số)</b> 19.986.000.000 đồng	
<b>6. CƠ CẤU NGUỒN VỐN</b> 52.323.000.000 đồng	
- Vốn đầu tư chủ sở hữu (33%) 17.144.000.000 đồng	
- Vốn vay (67%) 35.179.000.000 đồng	
<b>7. THỜI GIAN KHAI THÁC KHÁCH SẠN (2016 – 2046)</b> 30 năm	
<b>8. CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH DỰ ÁN</b>	
- Doanh thu ( <i>trong 30 năm</i> ) 1.367.345.000.000 đồng	
<i>Trong đó:</i>	
+ Doanh thu phòng khách sạn 1.097.024.000.000 đồng	
+ Doanh thu cho thuê sàn thương mại (Trung tâm Vàng bạc Đá quý Bến Thành) 270.321.000.000 đồng	
- Chi phí 709.726.000.000 đồng	
<i>Trong đó:</i>	
+ Chi phí phòng khách sạn (vật liệu thay thế, công cụ dụng cụ..) 121.941.000.000 đồng	
+ Chi phí chung 587.785.000.000 đồng	
- GOP phòng khách sạn ( <i>Lợi nhuận gộp KS / Doanh thu phòng KS</i> ) 44,27%	
<i>Trong đó:</i>	
+ Lợi nhuận gộp phòng khách sạn 485.675.000.000 đồng	
+ Doanh thu phòng khách sạn 1.097.024.000.000 đồng	
- Lợi nhuận trước thuế (EBT) 570.536.000.000 đồng	
- Lợi nhuận sau thuế (EAT) 456.429.000.000 đồng	
- Lãi suất chiết khấu (r) 12%	
- IRR 22,11%	
- NPV 52.124.000.000 đồng	
- Thời gian hoàn vốn:	
+ Không chiết khấu 06 năm 04 tháng	
+ Có chiết khấu 08 năm 12 tháng	

## Mục lục

---

<b>1. GIỚI THIỆU VỀ DỰ ÁN.....</b>	<b>5</b>
1.1. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC ĐÍCH CỦA DỰ ÁN .....	5
1.2. PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN 3 SAO QUẬN 1 TP.HCM .....	7
1.2.1. Nguồn cung hiện tại.....	8
1.2.2. Nguồn cung tương lai .....	8
1.2.3. Nguồn cầu.....	9
1.2.4. Công suất phòng .....	9
1.2.5. Giá phòng cho thuê.....	9
1.2.6. Đặc điểm khách hàng phân khúc khách sạn 3 sao Quận 1 .....	10
1.2.6.1. Khách du lịch thuần túy theo đoàn .....	10
1.2.6.2. Khách du lịch đi riêng lẻ.....	10
1.2.6.3. Khách đi với mục đích công việc hoặc kết hợp du lịch hội nghị.....	11
1.3. PHÂN TÍCH KHU ĐẤT.....	11
1.3.1. Vị trí và hiện trạng khu đất.....	11
1.3.1.1. Vị trí dự án .....	11
1.3.1.2. Hiện trạng.....	12
1.3.2. Khả năng tiếp cận .....	13
1.3.3. Các dự án Hạ tầng Hỗ trợ Khu đất .....	14
1.3.3.1. Các tuyến tàu điện dự kiến.....	14
1.3.3.2. Khu Đô thị mới Thủ Thiêm .....	15
1.3.3.3. Các tiện ích về cơ sở hạ tầng sẵn có xung quanh .....	15
1.3.3.4. Phân tích SWOT .....	16
1.4. HẠNG MỤC KHÁCH SẠN .....	17
1.4.1. Định vị khách sạn .....	17
1.4.2. Khách hàng mục tiêu .....	17
1.4.3. Đối thủ cạnh tranh .....	18

1.4.4. Công suất phòng của Khách sạn Bến Thành TSC.....	19
1.4.5. Giá phòng.....	19
1.5. SƠ LUẬC DỰ ÁN.....	20
1.5.1. Tên dự án .....	20
1.5.2. Địa điểm xây dựng công trình .....	20
1.5.3. Thể loại công trình và giới hạn của dự án .....	20
1.5.4. Tư cách pháp nhân - Chủ đầu tư.....	20
1.5.5. Các đơn vị liên quan .....	21
1.5.5.1. Chủ đầu tư.....	21
1.5.5.2. Đơn vị tư vấn thiết kế dự án .....	21
1.5.6. Căn cứ pháp lý .....	21
1.5.7. Hình thức quản lý dự án đầu tư .....	23
1.5.8. Hình thức khai thác kinh doanh.....	23
1.5.9. Thời gian khai thác .....	23
1.5.10. Quy mô xây dựng .....	23
1.5.11. Nguồn vốn và cơ cấu vốn .....	23
1.5.12. Phương án thiết kế và cải tạo tòa nhà .....	23
1.5.12.1. Thiết kế phối cảnh dự án và bản vẽ kỹ thuật bố trí phòng khách sạn	24
1.6. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ QUẢN TRỊ DỰ ÁN.....	25
1.6.1. Tiến độ thực hiện .....	25
1.6.2. Bảng tiến độ thi công xây dựng công trình .....	25
1.6.3. Tổ chức điều hành hoạt động.....	27
1.6.3.1. Chiến lược kinh doanh.....	27
1.6.3.2. Xây dựng website và Sử dụng phần mềm quản lý .....	27
1.6.4. Chìa khóa thành công .....	28
1.6.5. Mục tiêu .....	28
<b>2. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH .....</b>	<b>29</b>
2.1. DOANH THU .....	29

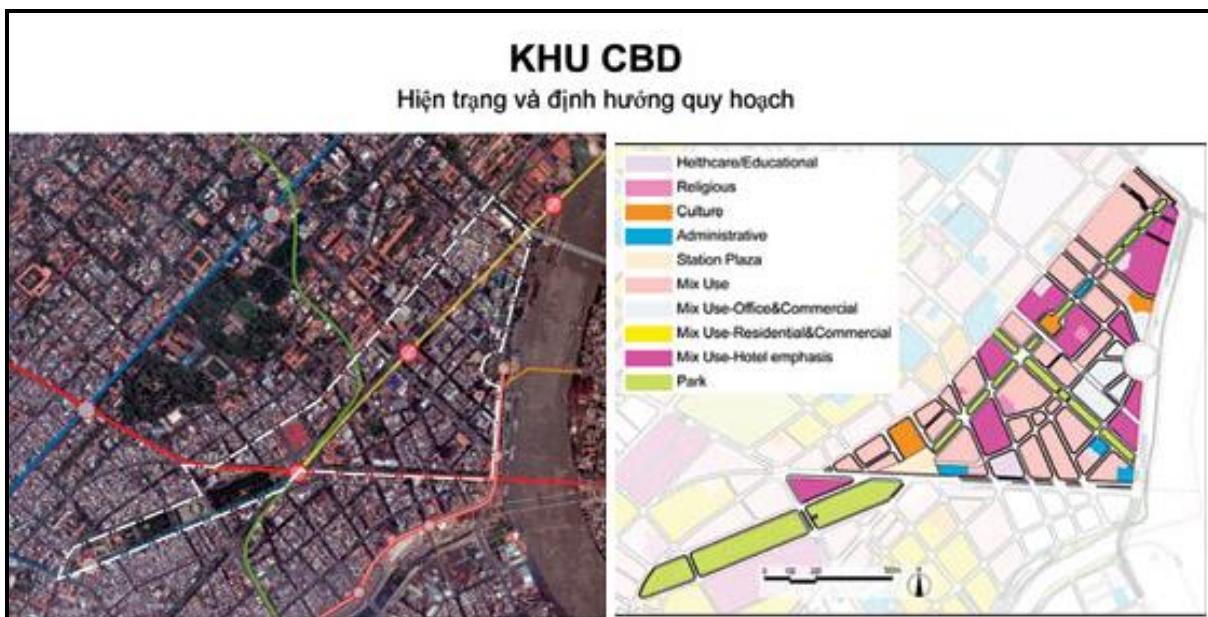
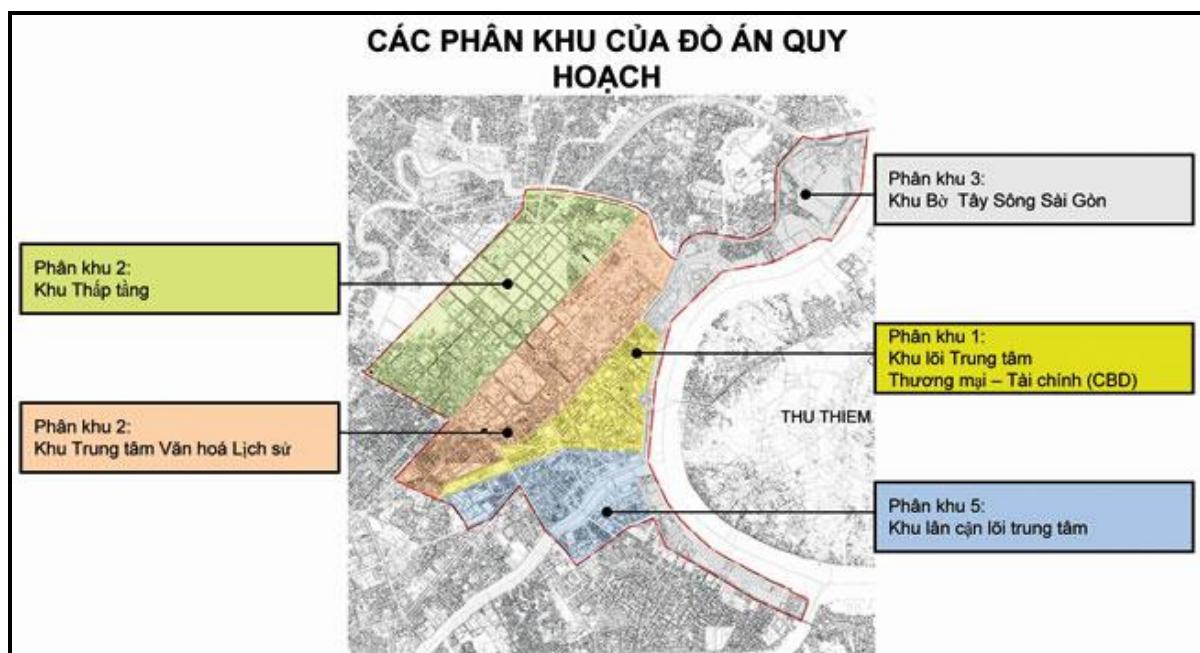
2.2. CHI PHÍ.....	29
2.3. HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH .....	31
2.4. HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN THEO QUAN ĐIỂM VỐN CHỦ SỞ HỮU .....	31
2.5. HIỆU QUẢ XÃ HỘI.....	31
<b>3. KẾT LUẬN .....</b>	<b>32</b>
<b>4. CHI TIẾT BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH DỰ ÁN DỊCH VỤ KHÁCH SẠN VÀ CỬA HÀNG KINH DOANH .....</b>	<b>55</b>
<b>5. THÔNG TIN VỀ CÁC TUYẾN TÀU ĐIỆN METRO.....</b>	<b>57</b>
<b>6. MỘT SỐ HÌNH ẢNH KHÁCH SẠN TRONG KHU VỰC .....</b>	<b>59</b>

## 1. GIỚI THIỆU VỀ DỰ ÁN

### 1.1. SỰ CẦN THIẾT VÀ MỤC ĐÍCH CỦA DỰ ÁN

- Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Bến Thành (gọi tắt là Benthanh TSC) hiện đang quản lý mặt bằng tòa nhà 186 – 188 Lê Thánh Tôn, Quận 1, TPHCM hoạt động theo chức năng “văn phòng và cửa hàng kinh doanh”. Qua thực tế hoạt động kinh doanh từ 2009 cho đến nay, công suất lắp đầy cho thuê văn phòng tại tòa nhà 186 – 188 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Thành, Quận 1 (“Tòa nhà”) vào lúc cao điểm chỉ đạt 80%, hiện nay giảm chỉ còn 50% trong bối cảnh thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn và phục hồi chậm. Do vậy, phương án khai thác kinh doanh văn phòng cho thuê như hiện tại sẽ không đạt hiệu quả cao.

- Ngày 16/01/2014, đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (quy hoạch phân khu) Khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha) đã chính thức được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo quyết định 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012. Theo đó, khu trung tâm thành phố sẽ có 5 phân khu chức năng, trong đó tuyến đường Lê Thánh Tôn quận 1 nằm trong ranh giới của phân khu 1. Phân khu 1 là khu tập trung các công trình có chức năng thương mại – tài chính của thành phố, đây cũng là khu vực lõi trung tâm kinh doanh thương mại được phát triển với chức năng kinh doanh, thương mại, khách sạn, du lịch và hành chính, dịch vụ công. Toàn bộ phân khu 1 nằm trong ranh giới quận 1, có diện tích 92,3ha được giới hạn bởi: phía Bắc và Đông giáp đường Tôn Đức Thắng, phía Tây giáp đường Lê Lai và Lê Thánh Tôn, phía Nam giáp đường Phạm Ngũ Lão và Hàm Nghi.



- Thêm vào đó, Qua thời gian nghiên cứu khảo sát và căn cứ vào báo cáo tư vấn của CBRE (CB Richard Ellis) về khảo sát thị trường khách sạn 3 sao khu vực Quận 1 TP.HCM lập ngày 25/04/2012 và báo cáo nghiên cứu thị trường lập ngày 29/04/2014, xét thấy vị trí của Tòa nhà kết hợp với kinh doanh khai thác dịch vụ khách sạn 3 sao và cửa hàng kinh doanh vàng bạc là phù hợp, khả thi và sẽ gia tăng hiệu quả trong thời gian tới.
- Dự án đầu tư cải tạo này giúp tăng nguồn lợi nhuận cho công ty, đồng thời giúp công ty đa dạng hơn trong lĩnh vực kinh doanh - dịch vụ và nâng cao thương hiệu Bến Thành TSC.
- Dự án đầu tư xây dựng khách sạn tại địa điểm trên sẽ góp phần tạo nên diện mạo khang trang, văn minh sạch đẹp trong tổng thể của khu vực Trung tâm Thành phố, đồng thời nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty.

## **1.2. PHÂN TÍCH THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN 3 SAO QUẬN 1 TP.HCM**

Theo báo cáo nghiên cứu thị trường của CBRE phát hành ngày 29/04/2014 về kinh doanh khách sạn và báo cáo nghiên cứu thị trường khách sạn 3 sao quận 1 lập ngày 25/04/2012:

- Tất cả các phân khúc khách sạn cao cấp ở TP.HCM vào quý 1/2014 chứng kiến tỷ lệ lấp đầy tăng so với cùng kỳ năm trước. Không có khách sạn 3 – 5 sao mới hoàn thành trong quý 1/2014.
- Quận 1 – trung tâm thương mại, hành chính và du lịch của TP.HCM tập trung hơn 73% khách sạn 3 – 5 sao, trong đó 65% khách sạn tại TP.HCM được đầu tư bởi các doanh nghiệp trong nước. Mùa du lịch cao điểm của thành phố kéo dài từ tháng 10 đến tháng 3.
- Vị trí là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến tình hình lấp đầy ở các khách sạn. Các khách sạn nằm tại khu vực trung tâm vẫn là lựa chọn ưa thích của khách du lịch do khu vực này có sẵn cơ sở hạ tầng hoạt động phục vụ cho việc vui chơi giải trí, tham quan, du lịch
- Phần lớn các khách lưu trú tại các khách sạn tại TP.HCM là khách du lịch cho các mục đích du lịch, tham quan và giải trí chiếm 60,3% , khách doanh nhân chỉ chiếm phần nhỏ với 16,8%.
- Hầu hết các khách sạn tại TP.HCM đều có kết quả kinh doanh tốt ngay cả khi không cần thuê nhà điều hành quốc tế.

- Với chủ trương phát triển du lịch, ngành du lịch của thành phố tiếp tục đưa ra nhiều giải pháp phù hợp và khả thi: nâng cao chất lượng dịch vụ du lịch, tổ chức hội chợ triển lãm...nhằm quảng bá hình ảnh của thành phố rộng rãi hơn.

### **1.2.1. Nguồn cung hiện tại**

- Khách sạn 3 sao tiếp tục thống trị thị trường nhờ vào một lượng lớn khách sạn mới đi vào hoạt động vào năm 2012 (21 dự án với 1.758 phòng). Phần lớn các khách sạn cao cấp tại TP.HCM đều tọa lạc tại Quận 1, chiếm 72,2% tổng nguồn cung trên toàn thị trường khách sạn Thành phố. Số lượng khách sạn cao cấp ở TP.HCM tăng đều đặn giai đoạn 2000 – 2012, số lượng phòng khách sạn 3 – 5 sao tăng trung bình 7,2% mỗi năm. Tính đến cuối quý 1/2014 có tổng cộng 114 khách sạn 3 – 5 sao cung cấp 13.995 phòng.
- Quận 1 có khoảng 48 khách sạn 3 sao với 3.651 phòng, chiếm tới 78% nguồn cung phòng của toàn thị trường khách sạn 3 sao trong thành phố. Các khách sạn Quận 1 tập trung theo từng khu vực chính, trong đó 44% số phòng khách sạn Quận 1 tập trung xung quanh chợ Bến Thành và là khu vực rất sôi động tập trung nhiều khách sạn 3 sao nhất của Quận 1.

### **1.2.2. Nguồn cung tương lai**

- Hiện nay có 4 dự án Khách sạn 3 – 4 sao đang được xây dựng trong khu vực Quận 1, với khoảng 145 phòng dự kiến sẽ được khai trương trong năm 2015.

Nguồn cung khách sạn 3 – 4 sao trong 1 năm tới						
Số	Dự án	Địa chỉ	Hạng sao (dự kiến)	Quận	Số phòng	Hiện trạng
1	SCPC	56 – 61 Pasteur	4 sao	1	180	Đang XD
2	Senla Botique	111 Hai Bà Trưng	4 sao	1	60	Đang XD
3	Cosmopolitan	191 Nguyễn Văn Trỗi	3 sao	1	68	Đang XD
4	Sơn Tùng	14 Trương Định	3 sao	1	77	Đang XD

- Đến năm 2016, ước tính sẽ có thêm khoảng 145 phòng khách sạn 3 sao và 408 phòng khách sạn 4 sao đi vào hoạt động.

- Dự báo đến năm 2015 thị trường khách sạn 3 sao tại Tp.HCM sẽ tiêu hụt 1859 phòng và đến năm 2016, thị trường tiêu hụt 2092 phòng do số lượng khách quốc tế sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới.

#### **1.2.3. Nguồn cầu**

- Thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục dẫn đầu danh sách 10 điểm đến được ưa chuộng nhất tại Việt Nam đối với khách quốc tế, vượt xa các nơi còn lại.
- 10 thị trường khách du lịch hàng đầu của thành phố vẫn là Mỹ, Nhật, Úc, Đài Loan, Hàn Quốc, Trung Quốc, Malaysia, Singapore, Pháp và Nga. Lượng khách quốc tế này chiếm ưu thế hoàn toàn trong thị trường khách sạn cao cấp tại Tp.HCM. Riêng trong thị trường khách sạn 3 sao, lượng khách quốc tế chiếm đến 75%. Khách quốc tế thường có yêu cầu về dịch vụ và vệ sinh khắc khe hơn khách nội địa nên thường chọn lưu trú tại các khách sạn 3 sao hoặc tương đương có chất lượng tốt hoặc cao cấp hơn.

#### **1.2.4. Công suất phòng**

- Khối Khách Sạn 3 sao tại Quận 1 có kết quả kinh doanh rất tốt với công suất trung bình dao động từ 55% - 75% đối với từng khách sạn, và luôn cao hơn công suất phòng (CSP) chung của tất cả các khách sạn 3 sao trong thành phố. Đặc biệt, CSP của các khách sạn nằm tại khu vực chợ Bến Thành khá đồng đều, từ 68% - 78%.
- Công suất phòng khách sạn chịu ảnh hưởng bởi rất nhiều yếu tố như nguồn cung, giá phòng, tình hình kinh tế, chính trị, thị trường du lịch...
- Theo chương trình xúc tiến du lịch quốc gia giai đoạn 2013 – 2020, du lịch Việt Nam sẽ được quảng bá trên mạng xã hội, điện thoại thông minh và Internet. Điều này góp phần giới thiệu và phổ biến du lịch, tăng số lượng khách du lịch tới Việt Nam. Tháng 11/2013, theo Bộ Giao thông vận tải, UBND TP.HCM đã chấp thuận việc xây dựng 7 bến tàu phục vụ du lịch đường thủy trong giai đoạn 2013 – 2014. Việc xây dựng thêm 4 bến tàu thủy nữa sẽ bắt đầu vào năm 2015. Do đó, đây sẽ là một cơ hội tốt cho các khách sạn cải thiện hiệu suất kinh doanh phòng.

#### **1.2.5. Giá phòng cho thuê**

- Vị trí có ảnh hưởng lớn nhất đến giá thuê phòng. Càng gần trung tâm giá thuê càng cao, khu vực Đồng Khởi đạt mức phòng cao nhất, kế đến là khu vực quanh chợ Bến Thành. Quý 2/2014 giá phòng Khách sạn 3 sao khu vực chợ Bến Thành đạt trung bình 68USD/phòng/đêm (đã có ăn sáng và chưa bao gồm VAT).

- Mức giá phòng khu vực Đồng Khởi đạt mức cao nhất, tiếp đến là khu vực xung quanh chợ Bến Thành. Khu vực chợ Bến Thành dẫn đầu thị trường khách sạn quận 1 với mức doanh thu trên phòng cao nhất do là khu vực đắc địa nhất để phát triển khách sạn 3 sao, là khu phố quen thuộc của khách du lịch nước ngoài trung lưu, khách công vụ nội địa, khách Việt kiều

### **1.2.6. Đặc điểm khách hàng phân khúc khách sạn 3 sao Quận 1**

#### **1.2.6.1. Khách du lịch thuần túy theo đoàn**

- Dạng khách đi du lịch theo các công ty du lịch lữ hành. Nguồn cầu đến từ phân khúc này đặc biệt cao vào những tháng du lịch cao điểm và tháng bắc cầu từ mùa thấp điểm sang mùa cao điểm.
- Thời gian lưu trú dài hơn, thường từ 2 - 5 ngày, và được hưởng mức giá phòng thấp nhất so với những phân khúc khác. Khách du lịch theo đoàn có xu hướng là khách quốc tế lớn tuổi đến từ Mỹ và những nước Châu Âu như Pháp, Anh, Đức, Hà Lan, là những nước có mùa đông khắc nghiệt và họ chọn đi du lịch dài ngày tại những nước châu Á để tránh giá rét.
- Ưu điểm của nguồn khách này là ổn định, đi với số lượng đông. Tuy nhiên có bất lợi là mức giá thuê phòng thấp.

#### **1.2.6.2. Khách du lịch đi riêng lẻ**

- Dạng khách hàng đi tự túc, biết tới khách sạn qua các phương tiện thông tin đại chúng, qua người quen, bạn bè hoặc qua kênh tiếp thị bán hàng của chính khách sạn. Điểm khác biệt của phân khúc khách này là họ chỉ tập trung đi vào mùa cao điểm, mùa thấp điểm hầu như rất ít, và quyết định du lịch có thể thay đổi vào phút chót (tùy thuộc vào thời tiết, phương tiện đi lại, lý do cá nhân,...) chứ không ổn định như khách du lịch theo đoàn. Thời gian lưu trú thường từ 2 - 4 ngày. Phần lớn khách du lịch đi riêng lẻ đến từ Việt Nam và các nước trong khu vực như Thái Lan, Singapore, Nhật Bản. Khách Châu Âu và Châu Mỹ không nhiều, nếu có chủ yếu là khách trẻ tuổi.
- Phân khúc khách hàng này tại khách sạn 3 sao thường chiếm tỷ lệ lớn hơn tại các khách sạn 4 - 5 sao. Đây là phân khúc có mức giá thuê phòng cao nhất và ít khi được hưởng ưu đãi giá so với phân khúc khách hàng đi theo đoàn.

### 1.2.6.3. Khách đi với mục đích công việc hoặc kết hợp du lịch hội nghị

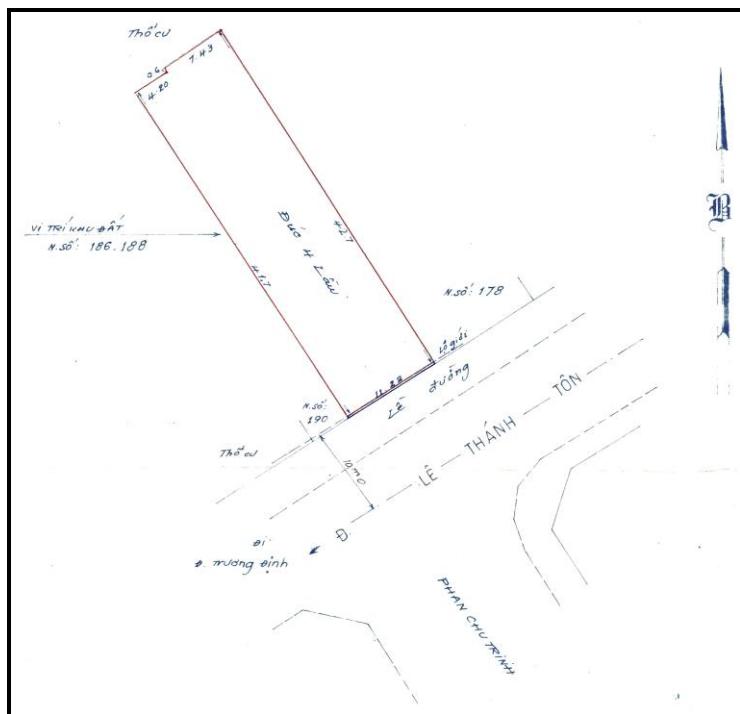
- Phân khúc khách hàng này thường chiếm tỷ lệ nhỏ tại những khách sạn lớn, đối tượng là nhân viên những công ty cỡ vừa và nhỏ và khách hàng dự hội nghị do những công ty lớn tổ chức.
- Thời gian lưu trú của đối tượng khách này thường từ 1 - 3 ngày. Nguồn cầu đến từ phân khúc khách hàng này rải đều trong năm, tuy nhiên tập trung nhiều vào mùa thấp điểm để tận dụng giá giảm, thường là khách Việt Nam.

## 1.3. PHÂN TÍCH KHU ĐẤT

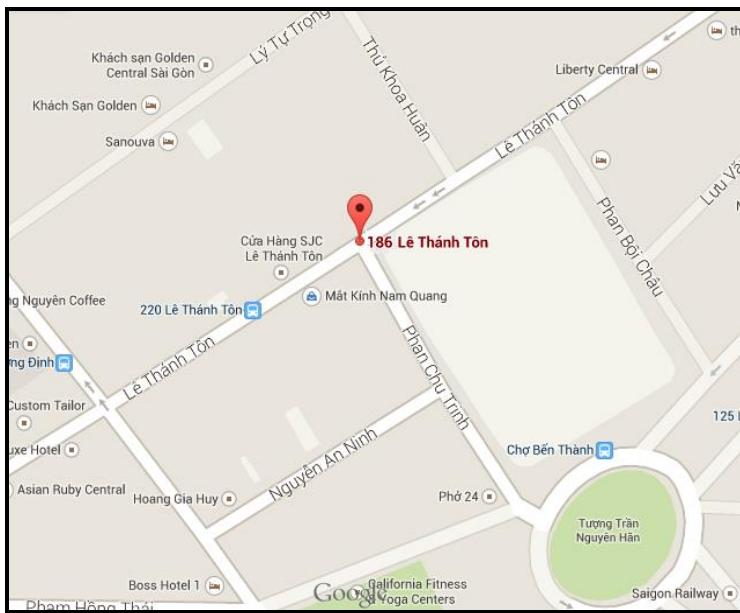
### 1.3.1. Vị trí và hiện trạng khu đất

#### 1.3.1.1. Vị trí dự án

- Khu đất Dự án tọa lạc tại mặt tiền đường số 186 – 188 Lê Thánh Tôn, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh cách chợ Bến Thành 20m, Nhà Hát Thành Phố 800m (10 phút đi bộ, 12 phút đi xe). Liên kè dự án là các nhà phố, cửa hàng cùng hàng loạt khách sạn, chủ yếu là khách sạn 2 - 3 sao.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thuê đất 50 năm từ 01/01/1996 đến 01/01/2046, GCNQSDĐ số P114914 ngày 19/05/2000.
- Về phía Đông chỉ 20 m là Chợ Bến Thành – chợ biểu tượng lâu đời của Sài Gòn và là điểm đến không thể thiếu đối với các du khách khi đến với Sài Gòn. Xa hơn 1 chút là khu vực đường Lê Lợi, trực đường mua sắm nổi tiếng và cũng dẫn đến những trực đường mua sắm sôi động khác của TP.HCM như Đồng Khởi, Nguyễn Huệ
- Về phía Nam, cách khoảng 150 m là công viên 23/9, một trong những công viên khá lớn tại khu trung tâm. Ngoài ra, tại khu vực này còn có khách sạn 5 sao New World Saigon Hotel, là một trong những khách sạn 5 sao lớn nhất tại Việt Nam.
- Về phía Tây Bắc của dự án khoảng 300m là công viên Tao Đàn, một trong những công viên lớn và lâu đời của Sài Gòn.
- Về phía Bắc khoảng 300m là Dinh Thống Nhất, điểm đến du lịch không thể thiếu đối với bất kỳ du khách nào khi muốn khám phá về lịch sử thành phố.
- Bản đồ vị trí dự án theo Bản đồ hiện trạng vị trí theo tờ bản đồ thứ 2 Sài Gòn Tự Do, thửa chính thức 1<sup>-266</sup>. Nay thuộc trọn thửa đất số 257 tờ bản đồ thứ 7-bộ bản đồ địa chính năm 1998 phường Bến Thành.



- Bản đồ vị trí dự án theo hình chụp Google Map:



### 1.3.1.2. Hiện trạng

- #### **- Hiện trạng khu đất:**

+ Khu đất có tổng diện tích 483m<sup>2</sup>, mặt tiền đường Lê Thánh Tôn với quy hoạch lộ giới đường là 20m. Địa hình bằng phẳng, thuận lợi cho công tác sửa chữa thi công công trình cải tạo. Địa điểm xây dựng dự án phù hợp với quy hoạch chung của Quận 1 và của Thành phố Hồ Chí Minh.

- #### - *Hiện trạng kiến trúc:*

+ Công trình và vật thể kiến trúc xây dựng hiện có trong khuôn viên khu đất là tòa nhà văn phòng và cửa hàng kinh doanh có diện tích sàn xây dựng hiện hữu là 3.633m<sup>2</sup>, được xây dựng kiên cố hoàn thành năm 2008 còn sử dụng tốt với quy mô xây dựng 1 tầng hầm, 1 tầng trệt, 1 tầng lửng, 8 tầng lầu. Tầng trệt của tòa nhà đang được khai thác làm cửa hàng kinh doanh cho trung tâm vàng bạc đá quý Bến Thành. Các tầng còn lại được khai thác dịch vụ văn phòng cho thuê. Công trình khách sạn của Dự án sẽ tạo cảnh quan sạch đẹp cho khu vực.

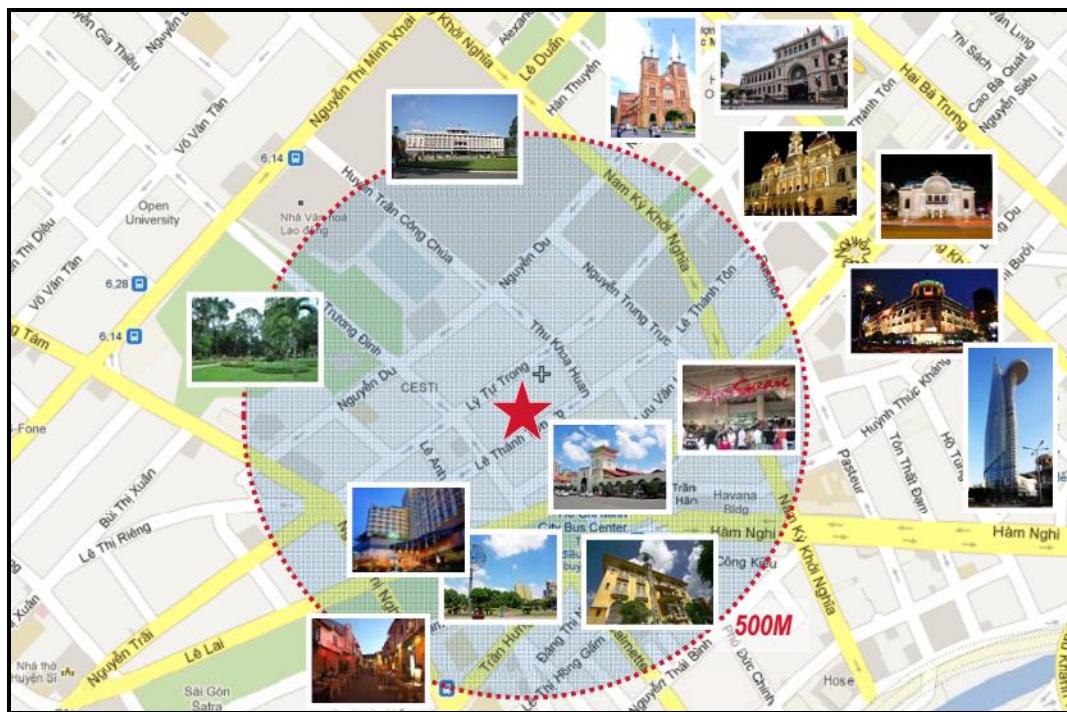
- **Hiện trạng giao thông:**

+ Cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh, ngay trung tâm Q1 của thành phố Hồ Chí Minh. Các hệ thống điện nước được quy hoạch theo mạng lưới của thành phố. Giao thông tại khu vực dự án rất sầm uất do nằm tại ngã ba đường, chợ Bến Thành và hệ thống các khách sạn sát ngay dự án. Các tuyến đường xuất phát điểm từ Dự án đi trung tâm thành phố rất thuận tiện.

Đánh giá chung thì vị trí dự án xây dựng công trình với chức năng khách sạn và cửa hàng kinh doanh vẫn là địa điểm lý tưởng hiện nay.

### 1.3.2. Khả năng tiếp cận

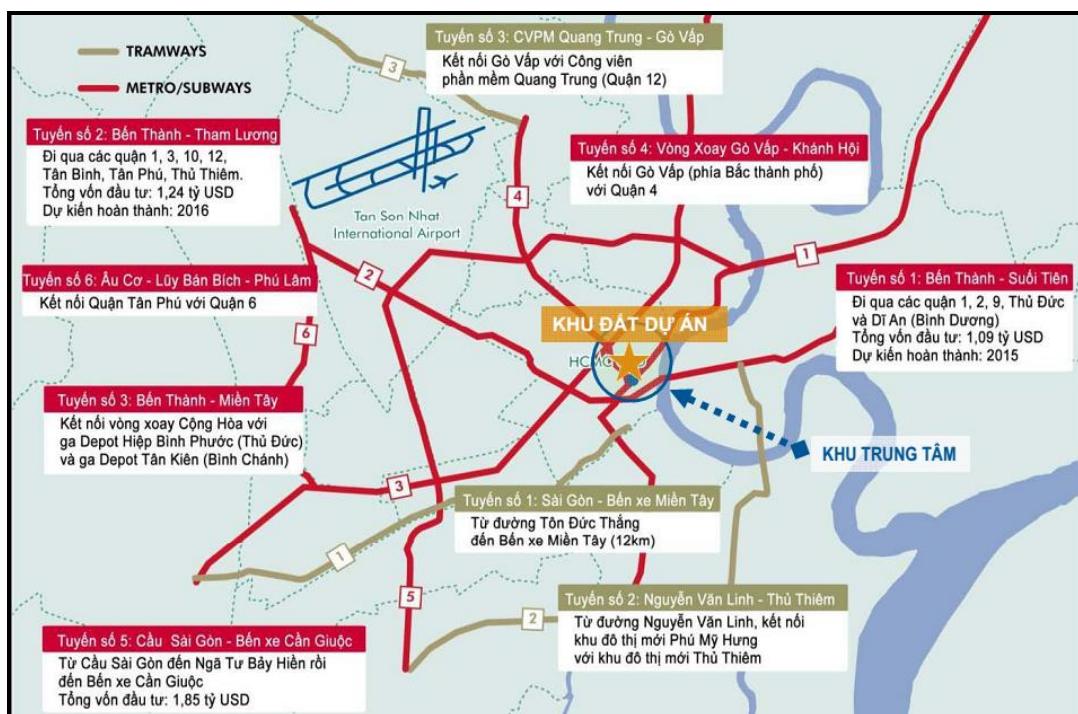
- Khả năng tiếp cận rất tốt, vì vị trí dự án nằm trên đường Lê Thánh Tôn, tập trung hàng loạt các cửa hàng, khách sạn với lưu lượng giao thông lớn. Các tuyến đường xung quanh đa phần cũng là những tuyến đường một chiều được bố trí hợp lý nên dù có khối lượng giao thông lưu chuyển cao nhưng các phương tiện vẫn có thể di chuyển dễ dàng và thông suốt.
- Chỉ vài phút là có thể tiếp cận đến hàng loạt những điểm du lịch, mua sắm nổi tiếng ở khu trung tâm như Chợ Bến Thành, Trung tâm thương mại Vincom Center, Dinh Thống Nhất, Nhà Thờ Đức Bà, Thương Xá Tax, Saigon Square, Công Viên 23/9, Nhà Hát Thành Phố, Tòa nhà UBND TP, Bitexco Financial Tower hay Bảo tàng Mỹ Thuật Tp.HCM...



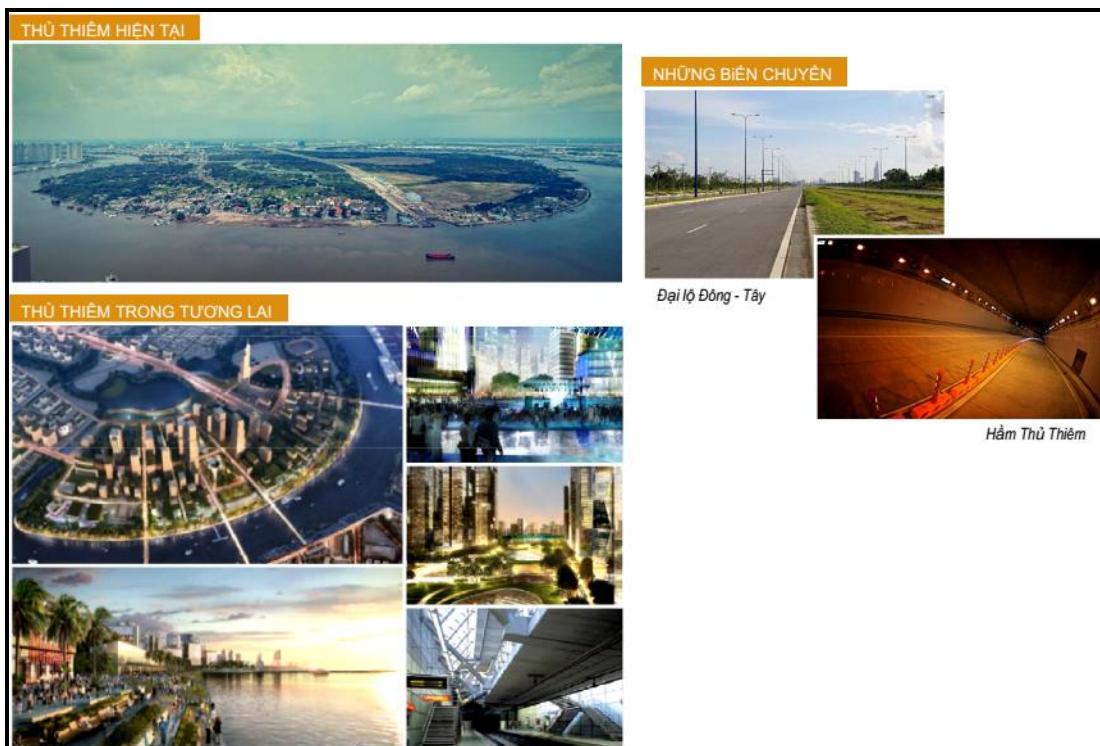
### 1.3.3. Các dự án Hạ tầng Hỗ trợ Khu đất

#### 1.3.3.1. Các tuyến tàu điện dự kiến

- Điểm nhấn của dự án là vị trí rất đặc biệt nằm tại trung tâm của các tuyến tàu điện metro được hình thành trong tương lai kết hợp với quy hoạch quận 1 thành trung tâm tài chính, thương mại và khách sạn sẽ giúp cho khu vực xung quanh dự án sôi động, thu hút nhiều du khách cả trong và ngoài nước (xem thêm thông tin về tiến độ triển khai thi công các tuyến tàu điện metro ở mục 7).



### 1.3.3.2. Khu Đô thị mới Thủ Thiêm



- Thủ Thiêm được kỳ vọng sẽ trở thành khu đô thị lớn và hiện đại nhất Việt Nam. Với sự hình thành của khu đô thị Thủ Thiêm, kinh tế của TP.HCM sẽ chuyển mình giúp thúc đẩy tăng trưởng cũng như kích thích nền du lịch của toàn thành phố.

### 1.3.3.3. Các tiện ích về cơ sở hạ tầng có xung quanh

- Chỉ mất vài phút đi bộ từ dự án là có thể tiếp cận đến hàng loạt những điểm du lịch, mua sắm:
  - Chợ Bến Thành
  - Dinh Thống Nhất
  - Nhà thờ Đức bà
  - Thương xá Tax
  - Vincom Center
  - Saigon Square
  - Công viên 23/9
  - Nhà Hát Thành Phố
  - Tòa nhà UBND Thành phố
- Bưu điện Thành phố
- Diamond Plaza
- Khu phố Tây
- Công viên Tao Đàn



#### 1.3.3.4. Phân tích SWOT

ĐIỂM MẠNH	ĐIỂM YẾU
<ul style="list-style-type: none"> <li>Vị trí cực kỳ lý tưởng khi nằm ngay khu trung tâm, có cự ly rất gần các điểm du lịch, mua sắm, giải trí nên rất thích hợp để xây dựng khách sạn.</li> <li>Nằm rất gần nhà ga tàu điện ngầm trung tâm trong tương lai.</li> <li>Tòa nhà kiên cố hiện hữu có sẵn</li> <li>Số lượng 92 phòng tại 1 vị trí đáp ứng được nhu cầu khách đoàn</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Được cải tạo từ tòa nhà văn phòng hiện hữu nên gây khó khăn trong việc thiết kế.</li> <li>Chưa có nhiều kinh nghiệm quản lý khách sạn chuyên nghiệp.</li> <li>Chưa có bộ phận quản lý khách sạn riêng biệt và chuyên nghiệp, cần có thời gian đào tạo</li> </ul>
CƠ HỘI	THÁCH THỨC
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nguồn cung phòng khách sạn của TP không theo kịp nhu cầu.</li> <li>Quận 1 vẫn luôn là lựa chọn hàng đầu của khách du lịch cũng như khách công vụ khi đến với TP.HCM, địa phương thu hút nhiều khách du lịch nhất tại Việt Nam.</li> <li>Quy hoạch tổng thể của TP.HCM chọn khu vực này làm khu vực tập trung phát triển mạnh về Thương mại và Dịch vụ sẽ tạo ra nhiều hơn nhu cầu tại khu vực này.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nền kinh tế Việt Nam và toàn cầu đang vấp phải những trở ngại lớn.</li> <li>Hạ tầng ở khu vực trung tâm đang có dấu hiệu quá tải và không được quan tâm đầu tư đúng mực.</li> <li>Vấp phải sự cạnh tranh quyết liệt từ hàng loạt các khách sạn tương đồng trong hiện tại và cả tương lai.</li> </ul>

## 1.4. HẠNG MỤC KHÁCH SẠN

### 1.4.1. Định vị khách sạn

- Khu đất thích hợp phát triển một khách sạn 3 sao do chủ đầu tư tự quản lý với trang thiết bị hiện đại, tiện nghi và sang trọng.
  - + Khu đất tọa lạc tại vị trí trung tâm thành phố → thích hợp để phát triển một khách sạn cao cấp.
  - + Tuy nhiên với diện tích đất là 483 m<sup>2</sup>, khu đất chỉ có thể phát triển một khách sạn quy mô nhỏ tương đương 3 sao.

### 1.4.2. Khách hàng mục tiêu

- Khách nước ngoài đi du lịch thuận túy là khách hàng truyền thống tại các khách sạn 3 sao tại trung tâm Quận 1, trong đó:
  - + ~ 80% - 90% là khách quốc tế. Chỉ khoảng 10% - 20% khách nội địa.
    - Khách Châu Âu, Úc, Mỹ tập trung ở tại các khách sạn quanh chợ Bến Thành;
    - Khách người Hồi Giáo (Malaysia, Indonesia) tập trung tại các khách sạn trên đường Thủ Khoa Huân;
    - Khách Nhật, Hàn Quốc tập trung tại các khách sạn trên đường Thi Sách, Thái Văn Lung;
  - + ~ 80% là khách đi du lịch thuận túy. Chỉ 10% -20% là khách công vụ.
  - + ~ 50% - 60% là khách đi theo khách lẻ hoặc đi theo gia đình.
  - + ~ 40% khách đặt phòng trực tuyến qua các website chuyên về khách sạn.
- Khách sạn Bến Thành TSC sẽ tập trung những đối tượng khách hàng sau:
  - + Khách nước ngoài (Châu Âu, Úc, Mỹ) đi du lịch thuận túy:
    - Có mức ngân sách vừa phải dành cho du lịch;
    - Độ tuổi 25 – 55;
    - Đi theo cặp hoặc gia đình;
    - Sử dụng thành thạo các công cụ hỗ trợ trên internet nên có xu hướng đặt phòng trực tuyến qua các websites.
  - + Khách Việt Kiều đi du lịch
  - + Khách công vụ Việt Nam
    - Công ty Việt Nam;
    - Công ty nước ngoài với quy mô vừa phải.
- Mong muốn của nhóm khách hàng mục tiêu:
  - + Khách sạn ở khu trung tâm gần các điểm tham quan du lịch và mua sắm như Chợ Bến Thành, Dinh Độc Lập, v.v.
  - + Giá cả vừa phải.

- + Quy mô không cần lớn, tuy nhiên có đầy đủ tiện nghi tiện ích trong phòng như TV, tủ lạnh, điều hòa nhiệt độ, tắm nóng lạnh.
- + Đội ngũ nhân viên giao tiếp tốt bằng tiếng Anh, nhiệt tình, đáp ứng nhanh yêu cầu khách hàng.
- + Khách hàng mục tiêu là mẫu người năng động nên khách sạn sẽ được thiết kế hiện đại, thông thoáng với gam màu sáng, âm nóng và không quá cầu kỳ nhằm mang lại cảm giác thư giãn, thoái mái như ở nhà. Đây cũng là xu hướng của một vài khách sạn mới gần đây.

#### **1.4.3. Đối thủ cạnh tranh**

- Với phân khúc định vị là khách sạn tương đương 3 sao, khách sạn Bến Thành TSC chịu sự cạnh tranh mạnh mẽ từ hơn 50 khách sạn 3 sao hoặc tương đương 3 sao nằm rải rác xung quanh dự án.
- Tuy nhiên, vị trí của Dự án đã tạo lợi thế cạnh tranh khác biệt so với các đối thủ là mặt tiền dự án hướng thẳng tiếp đến nhà ga Trung tâm Bến Thành của tuyến tàu metro sẽ được triển khai trước chợ Bến Thành và hai tòa tháp đôi mang tên The ONE (Tháp đôi Bến Thành) đang được chủ đầu tư Tập đoàn Bitexco xây dựng trong thời gian tới sẽ dễ dàng tạo sự chú ý của khách hàng và du khách.



- Mặc dù xung quanh khu đất đã có rất nhiều khách sạn 3 sao và tương đương 3 sao đang hoạt động, nhưng phân nghiên cứu thị trường cho thấy thị trường khách sạn 3 sao vẫn đang hoạt động rất tốt, số lượng khách du lịch tiếp tục tăng nên vẫn còn cơ hội để có thêm một khách sạn 3 sao nữa tham gia vào thị trường.
- Quy mô của các khách sạn tương đồng của các đối thủ cạnh tranh không nhiều dao động từ 58 – 125 phòng.

- Các khách sạn thường có ba loại phòng cơ bản:
  - + Phòng chuẩn (Standard room) chiếm tỉ trọng lớn nhất, trung bình khoảng 50%
  - + Phòng hạng sang (Deluxe) chiếm trung bình 35% Phòng hạng sang (Deluxe) chiếm trung bình 35%
  - + Phòng Suite (là loại phòng rộng nhất, có bộ bàn ghế tiếp khách riêng biệt) chiếm khoảng 15%.
- Diện tích phòng trung bình là khoảng 27m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Diện tích phòng chuẩn dao động từ 22 - 25 m<sup>2</sup>
  - + Diện tích phòng hạng sang dao động từ 23 - 40m<sup>2</sup>
  - + Diện tích phòng Suite dao động từ 30 - 74m<sup>2</sup>.

#### **1.4.4. Công suất phòng của Khách sạn Bến Thành TSC**

- Công suất phòng của khách sạn Bến Thành TSC dự kiến đạt được 40 – 50% trong năm đầu tiên hoạt động và ổn định ở mức 70% - 78% sau ba năm đi vào hoạt động.
- Công suất phòng ổn định phản ánh kết quả kinh doanh dự kiến của khách sạn trong suốt thời gian kinh doanh còn lại, đồng thời ghi nhận những thay đổi trong suốt vòng đời của khách sạn.
- Công suất phòng ổn định được đưa ra với giả định không có những bất thường trong mối quan hệ cung - cầu khiến công suất phòng có thể đột ngột tăng cao hay xuống thấp bất thường.

#### **1.4.5. Giá phòng**

- Giá phòng trung bình của một số khách sạn của đối thủ cạnh tranh trong khu vực dao động từ 54 – 92 USD/phòng/đêm (có ăn sáng, chưa bao gồm VAT)

<b>Giá phòng một số khách sạn ở khu vực lân cận (3 sao)</b>			
<b>Khách sạn</b>	<b>số phòng</b>	<b>giá trung bình</b>	
		<b>triệu đồng</b>	<b>usd</b>
Alpha Botique (202 Lê Thanh Tôn, Q1 - Chợ Bến Thành, HCMC)	21	1.945	92.6
Lavender (208-210 Lê Thánh Tôn, Q1 - Chợ Bến Thành, HCMC)	74	1.282	61.0
Thiên Xuân (108-110 Lê Thánh Tôn, Q1 - Chợ Bến Thành, HCMC)	63	1.146	54.6
Kingston (52 - 54 Thủ Khoa Huân , Q1, HCMC)	107	1.491	71.0
Hoàng Hải Long (62 Phạm Hồng Thái, Q1, HCMC)	125	1.191	56.7
Blue Diamond (48-50 Thủ Khoa Huân, Q1, HCMC)	84	1.455	69.3

- Khách sạn Bến Thành TSC dự kiến đạt mức giá cho thuê phòng vào khoảng bình quân 40 - 60USD/phòng/đêm (thời điểm tháng 08/2014).
- Trong sáu tháng đầu tiên mới khai trương (soft-opening) dự kiến đưa ra mức giá giảm khoảng 20% so với mức giá dự kiến đạt được để thu hút khách hàng. Đây là chiến lược hứa hẹn các khách sạn đều áp dụng để thu hút khách hàng trong thời gian mới đi vào hoạt động.

## 1.5. SƠ LƯỢC DỰ ÁN

### 1.5.1. Tên dự án

**KHÁCH SẠN VÀ CỬA HÀNG KINH DOANH 186 – 188 LÊ THÁNH TÔN**  
(Tên thương mại sẽ được đặt sau)

### 1.5.2. Địa điểm xây dựng công trình

- Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 1.5.3. Thể loại công trình và giới hạn của dự án

- Xây cài tạo tòa nhà dịch vụ văn phòng và cửa hàng kinh doanh hiện hữu trở thành tòa nhà dịch vụ khách sạn và cửa hàng kinh doanh (10 tầng: tầng trệt, tầng lửng và 8 lầu) có tổng diện tích 3.200m<sup>2</sup> sàn xây dựng gồm cửa hàng kinh doanh thương mại và phòng khách sạn.
- Dự án được đầu tư xây dựng với đầy đủ các hạng mục bên trong (hệ thống cấp thoát nước, hệ thống phòng cháy chữa cháy, thang máy, rác thải, vệ sinh môi trường, hệ thống thông tin, và các thiết bị vận hành bên trong tòa nhà) và một số hạng mục phụ trợ.

### 1.5.4. Tư cách pháp nhân - Chủ đầu tư

- **Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành (Ben Thanh TSC)** được chuyển thể từ DNNN Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành, đơn vị thành viên của Tổng Công ty Bến Thành (Bến Thành Group).
- Được thành lập bởi quyết định số 5435/QĐ-UB của Ủy Ban Nhân Dân TP. Hồ Chí Minh về việc chuyển DNNN Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành thành Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.

+ Tên doanh nghiệp	:	Công ty Cổ phần TM - DV Bến Thành
+ Tên tiếng nước ngoài	:	Benthanh TSC
+ Tên viết tắt	:	BTT
+ Trụ sở chính	:	2 – 4 Lưu Văn Lang, P.Bến Thành, Q.1, TPHCM
+ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	:	Số 0301164065 đăng ký lần đầu ngày 21/4/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 11/08/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp
+ Vốn điều lệ	:	106,000,000,000 đồng (tính đến ngày 31-12-2013)
+ Website	:	<a href="http://www.benthanhtsc.com.vn">www.benthanhtsc.com.vn</a>
+ Điện thoại	:	(84.8) 38223390 Fax: (84.8) 38291389

#### 1.5.5. Các đơn vị liên quan

#### 1.5.5.1. Chủ đầu tư

**Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch Vụ Bến Thành:**

- Là chủ đầu tư dự án.

#### **1.5.5.2. Đơn vị tư vấn thiết kế dự án**

Tư vấn thiết kế chính: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Dương Đại

Gia cố kết cấu : Công ty TNHH Tư vấn Tân Bách Khoa Xây Dựng

Tư vấn thẩm tra : Công ty Cổ phần Tư vấn Xây Dựng Tổng hợp Nagecco

- Là đơn vị tư vấn thiết kế có trách nhiệm giúp chủ đầu tư tiến hành lập Dự án đầu tư chuyển đổi công năng tòa nhà 186 – 188 Lê Thánh Tôn đảm bảo các yêu cầu sau :

- + Tuân thủ đúng quy hoạch chi tiết đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt
  - + Đáp ứng được về công năng sử dụng của tòa nhà sau khi cải tạo cho dịch vụ khách sạn kết hợp với dịch vụ cửa hàng kinh doanh thỏa mãn các yêu cầu của chủ đầu tư.
  - + Đảm bảo các yếu tố về tính hữu dụng phù hợp với sở thích của đa số khách hàng và an toàn trong sử dụng.
  - + Đảm bảo công trình có tính thẩm mỹ cao, hài hòa với tổng thể khu vực.

#### **1.5.6. Căn cứ pháp lý**

- Căn cứ Quyết định số 6708/QĐ-UBND ngày 29/12/2012 của Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 (Quy hoạch phân khu) khu trung tâm hiện hữu thành phố Hồ Chí Minh (930ha)

- Căn cứ Bản đồ hiện trạng - vị trí khu đất số : 6396<sup>5</sup> /CN-ĐC ngày 04/11/1997 của Sở Địa Chính Tp.HCM;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp ngày 19/05/2000, số phát hành GCN P 114914;
- Căn cứ Quyết định số 101/QĐ-UB ngày 09/01/2003 v/v giao tài sản cổ định cho Công ty Thương mại tổng hợp Bến Thành để cổ phần hóa;
- Căn cứ Quyết định số 5435/QĐ-UB ngày 16/12/2003 v/v chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Thương mại – Tổng hợp Bến Thành thành Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành;
- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 4494/HĐTĐ-ĐKKT ký ngày 21/07/2004 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Tp.HCM và Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành;
- Căn cứ Văn bản số 2309/QHKT-KT ngày 29/09/2005 của Sở Quy hoạch Kiến trúc Tp.HCM v/v ý kiến hướng dẫn về kiến trúc - quy hoạch xây dựng công trình tại số 186 – 188 Lê Thánh Tôn, P.Bến Thành – Q.1.
- Căn cứ Giấy chứng nhận sở hữu công trình xây dựng do Ủy Ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/12/2008, số 797602674300146, Hồ sơ gốc số 251/2008/GCN-QSHCTXD;
- Căn cứ Phụ lục của Hợp đồng thuê đất số 60/PLHĐ-TNMT-QLSDĐ ký ngày 03/01/2014 giữa Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hồ Chí Minh và Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành;
- Biên lai đóng tiền thuê đất năm 2013 phát hành ngày 09/01/2014;
- Căn cứ Giấy phép Đăng ký Kinh doanh, đăng ký lần đầu ngày 21/04/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 16 cấp ngày 11/08/2014;
- Căn cứ Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 19/03/2014 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương Mại – Dịch Vụ Bến Thành v/v chuyển đổi công năng tòa nhà 186 – 188 Lê Thánh Tôn, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Hồ sơ thiết kế sơ bộ do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Dương Đại lập ngày 25/04/2014;
- Căn cứ Hồ sơ khái toán do TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Dương Đại lập ngày 19/08/2014 ;
- Căn cứ Hồ sơ khái toán do TNHH Tư vấn Tân Bách Khoa Xây Dựng lập ngày 20/08/2014 ;

### 1.5.7. Hình thức quản lý dự án đầu tư

- Thuê tư vấn quản lý dự án

### 1.5.8. Hình thức khai thác kinh doanh

- Tự tổ chức thực hiện kinh doanh để khai thác Dự án.

### 1.5.9. Thời gian khai thác

- 30 năm.

### 1.5.10. Quy mô xây dựng

- Qui mô khách sạn xây dựng: **1 tầng hầm, 1 tầng trệt, 1 tầng lửng, 8 lầu.**
- Hệ số sử dụng đất: 6,4
- Mật độ xây dựng: 74,8%
- Diện tích khuôn viên đất: 483 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm hầm): 3.200 m<sup>2</sup>
- Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả hầm): 3.633 m<sup>2</sup>

### 1.5.11. Nguồn vốn và cơ cấu vốn

- Tổng mức đầu tư sửa chữa cải tạo: **52.323.000.000** đồng (đã bao gồm VAT), gồm:
  - + Chi phí gia cố kết cấu khi chuyển đổi công năng
  - + Chi phí cải tạo sửa chữa thành khách sạn
  - + Chi phí lãi vay trong thời gian thi công
- Trong đó cơ cấu vốn như sau:

Nguồn vốn	Cơ cấu vốn	Trị giá
Vốn đầu tư chủ sở hữu	33%	17.144.000.000
Vốn vay	67%	35.178.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>	<b>52.323.000.000</b>

### 1.5.12. Phương án thiết kế và cải tạo tòa nhà

- Dự án cải tạo sử dụng lại tòa nhà văn phòng và cửa hàng kinh doanh hiện hữu, thực hiện gia cố bê tông cốt thép và chuyển đổi công năng tòa nhà sang cửa hàng kinh doanh và dịch vụ khách sạn.

BẢNG THIẾT KẾ BỐ TRÍ LOẠI & SỐ LƯỢNG PHÒNG												
Tầng	Loại phòng											
	Phụ	A	B	C	D	E	F	G	H	K	TỔNG SỐ PHÒNG	
(m2)	12	17	19	20	25	28	32	16	21	22		
Mái	KỸ THUẬT											
9		4	1	3	-	-	-	1	1	1	11	
8	1	4	1	3	-	-	-	1	1	1	12	
7		4	1	3	-	-	-	1	1	1	11	
6	1	4	1	3	1	1	1	-	-	-	12	
5	1	4	1	3	1	1	1	-	-	-	12	
4	1	4	1	3	1	1	1	-	-	-	12	
3		4	1	3	1	1	1	-	-	-	11	
2		4	1	3	1	1	1	-	-	-	11	
lửng	LỄ TÂN VÀ NHÀ HÀNG (sức chứa từ 50 – 62 chỗ ngồi)											
1	CỬA HÀNG VÀNG BẠC ĐÁ QUÝ											
hầm	ĐẬU XE + KỸ THUẬT											
Tổng số phòng	4	32	8	24	5	5	5	3	3	3	92	

#### 1.5.12.1. Thiết kế phối cảnh dự án và bản vẽ kỹ thuật bố trí phòng khách sạn

## 1.6. TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ QUẢN TRỊ DỰ ÁN

- Dự án cải tạo tòa nhà 186 – 188 Lê Thánh Tôn đang triển khai thiết kế chi tiết kỹ thuật thi công với mục đích chuyển đổi công năng của tòa nhà từ “văn phòng và cửa hàng kinh doanh” sang “khách sạn và cửa hàng kinh doanh”. Dự kiến sẽ bắt đầu công tác sửa chữa và thi công vào tháng 12/2014.

### 1.6.1. Tiến độ thực hiện

- Tiến độ thực hiện đầu tư dự án: **22 tháng** (*bắt đầu từ đầu tháng 03/2014*)
  - Lập hồ sơ thiết kế sơ bộ, xin ý kiến Sở QHKT và sở TNMT: **3 tháng**
  - Lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật thi công, thẩm tra thiết kế, dự toán: **3 tháng**
  - Tổ chức đấu thầu: **3 tháng**
  - Thi công xây dựng: **12 tháng**
  - Bàn giao để đưa dự án vào khai thác kinh doanh: **1 tháng**

### 1.6.2. Bảng tiến độ thi công xây dựng công trình



### **1.6.3. Tổ chức điều hành hoạt động**

- Đây là dự án được đầu tư dưới hình thức tự tổ chức khai thác kinh doanh nên Bên Thành TSC sẽ tổ chức thực hiện quản lý và điều hành các hoạt động của khách sạn như: nhân sự, tìm kiếm khách hàng, nghiên cứu, bảo trì, bảo dưỡng,...
- Do vậy, trong quá trình khai thác kinh doanh sẽ tập trung chú trọng việc kiểm soát chi phí và tăng cường quản lý chặt chẽ các yếu tố chi phí.
- Môi trường làm việc sẽ hướng đến thân thiện, năng động, sáng tạo và chính sách về phúc lợi cho nhân viên nhằm thu hút đội ngũ nhân viên chất lượng.

#### **1.6.3.1. Chiến lược kinh doanh**

- Chiến lược kinh doanh của Dự án đòi hỏi sự nhất quán cao trong việc thực hiện dịch vụ, chất lượng sản phẩm, và bầu không khí thân thiện thoải mái, có thể thực hiện điều này thông qua một số điểm chính sau:
  - + Tuyển dụng nhân viên là những người thực sự yêu thích công việc trong lĩnh vực Khách sạn
  - + Liên tục đánh giá chất lượng dịch vụ, giải quyết ngay bất kỳ vấn đề phát sinh
  - + Giữ mối liên hệ tương tác với khách hàng, luôn tiếp nhận và phản hồi những thông tin đóng góp của khách hàng
  - + Xây dựng quy trình làm việc chuẩn và thân thiện
  - + Xây dựng chính sách nhân sự phù hợp để đảm bảo nguồn nhân lực phục vụ cho hoạt động kinh doanh thường ngày.

#### **1.6.3.2. Xây dựng website và Sử dụng phần mềm quản lý**

- Trong xu hướng chung của sự phát triển của thương mại điện tử và tính chất kinh doanh đặc thù của khách sạn, dự án sẽ có một trang web chuyên dụng, đây là một phần quan trọng trong việc quảng bá việc kinh doanh của Dự án. Website được thiết kế đơn giản nhưng mang tính hiện đại và thân thiện với nhiều loại hình khách hàng trong nước và quốc tế.

- Trang web sẽ cung cấp các loại phòng, giá phòng, phòng trống, cập nhật các chương trình khuyến mại, tìm kiếm và đặt chỗ...theo chuẩn mực của một website khách sạn.
- Phần mềm quản lý chuyên dụng cho kinh doanh khách sạn sẽ được triển khai để tăng cường khả năng quản lý và kết nối các bộ phận hoạt động để thực hiện quy trình quản lý và kinh doanh của khách sạn.

#### 1.6.4. Chìa khóa thành công

- Điểm nhấn thiết kế của dự án là thiết kế hiện đại và sang trọng, đặc biệt là mặt bằng tầng trệt là Trung tâm Vàng bạc đá quý Bến Thành kết hợp với thiết kế mặt tiền của khách sạn sự khác biệt tạo sự khác biệt và nổi bật hơn so với các khách sạn của các đối thủ cạnh tranh gần sát vị trí của dự án. Khách sạn sẽ mang đến cho khách hàng không gian nghỉ ngơi trang trọng, ấm cúng và không gian mua sắm trang sức thuận tiện tại tầng trệt.
- Vị trí thuận lợi của khách sạn: đối diện mặt tiền khách sạn là đường Phan Châu Trinh tạo không gian thoáng cho khách hàng ngay ở tầng trệt và có tầm nhìn rộng về cảnh quan trung tâm của Thành phố từ các tầng trên cao, hướng tầm nhìn về Quảng trường nhà ga metro Bến Thành.
- Chất lượng dịch vụ: chất lượng phòng đạt tiêu chuẩn tương đương 3 sao với giá phòng cạnh tranh hợp lý so với các đối thủ cạnh tranh trong khu vực.

#### 1.6.5. Mục tiêu

- Mục tiêu của Dự án trong 5 năm đầu hoạt động bao gồm:

- + Thu hồi vốn vào năm thứ 6 (không chiết khấu)
- + Về doanh thu lợi nhuận sau thuế và công suất khai thác:

	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3 – 5
Doanh thu	24,4 tỷ	28 tỷ	33 – 36,4 tỷ/năm
Lợi nhuận trước thuế (EBT)	5,2 tỷ	6,2 tỷ	9,5 – 12,5 tỷ/năm
Lợi nhuận sau thuế (EAT)	4,2 tỷ	5 tỷ	7,6 – 8,7 tỷ/năm
Công suất khai thác	50%	60%	70% - 75%

+ Dự án sẽ nằm trong chuỗi khách sạn do Bến Thành TSC quản lý và là điểm tựa cho các dự án khách sạn của Công ty.

+ Thúc đẩy và xây dựng thương hiệu chuỗi khách sạn Bến Thành TSC.

+ Mở rộng tiếp thu và quảng bá để tăng khách hàng sử dụng dịch vụ.

## 2. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH

### 2.1. DOANH THU

- Sau khi sửa chữa cải tạo xong tòa nhà, các phòng khách sạn sẽ được khai thác với mức giá cho thuê trung bình 1.050.000 đồng/phòng/đêm (đã gồm ăn sáng và chưa bao gồm VAT), và đơn giá cho thuê sẽ tăng 5% sau mỗi chu kỳ kinh doanh 2 năm do các yếu tố như lạm phát, trượt giá, nguồn cầu tăng.
- Tổng doanh thu dự kiến trong 30 năm: **1.367.345.000.000 đồng**, trong đó:

*Đvt: đồng*

Doanh thu cho thuê phòng khách sạn	<b>1.097.024.000.000</b>
Doanh thu cho thuê sàn thương mại	<b>270.322.000.000</b>

### 2.2. CHI PHÍ

- Khấu hao: theo đường thẳng, trong đó có hai phần khấu hao chính:

+ Chi phí gia cố, đầu tư xây dựng cải tạo sửa chữa và nội thất

+ Chi phí đầu tư xây dựng ban đầu còn lại

*Đvt: đồng*

Tổng khấu hao hàng năm	Năm bắt đầu	Năm kết thúc	Khấu hao/năm
	2016	2017	<b>3.235.000.000</b>
	2018	2025	<b>3.053.000.000</b>
	2026	2038	<b>2.369.000.000</b>
	2039	2045	<b>1.516.000.000</b>

- Thuê đất : 898.000.000 đồng (tăng 20% mỗi chu kỳ 05 năm trong 15 năm đầu và tăng 30% mỗi chu kỳ 05 năm trong 15 năm sau)
- Một số khoản mục chi phí hoạt động khác (theo khảo sát chung trong khu vực):

<b>Hạng mục chi phí</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Doanh thu</b>
<b>Chi phí phòng khách sạn</b>		
Chi phí vật liệu thay thế, công cụ dụng cụ	<b>4%</b>	Doanh thu phòng
Chi phí ăn sáng	<b>5%</b>	Doanh thu phòng
<b>Chi phí chung</b>		
Chi phí lương nhân viên (chi phí khách sạn)	<b>15%</b>	Doanh thu phòng
Chi phí bảo trì, sửa chữa (chủ yếu là chi phí khách sạn)	<b>2%</b>	Tổng doanh thu
Chi phí quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng (chi phí KS)	<b>8%</b>	Doanh thu phòng
Chi phí điện, điện thoại, nước, internet cả tòa nhà (khách sạn và sàn thương mại)	<b>14%</b>	Tổng doanh thu
Chi phí quản lý (chủ yếu là chi phí khách sạn)	<b>3%</b>	Tổng doanh thu
Chi phí thường (chi phí khách sạn)	<b>5%</b>	EBITDA- DT(TM)

### 2.3. HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

- Kết quả hoạt động kinh doanh dự kiến trong 30 năm:

Đvt: đồng

GOP Phòng KS ( <i>Lợi nhuận gộp KS / Doanh thu phòng KS</i> )	<b>44,27%</b>
EBITDA	<b>657.620.000.000</b>
EBIT	<b>585.311.000.000</b>
Lợi nhuận trước thuế (EBT)	<b>570.536.000.000</b>
Lợi nhuận sau thuế (EAT)	<b>456.429.000.000</b>

### 2.4. HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH CỦA DỰ ÁN THEO QUAN ĐIỂM VỐN CHỦ SỞ HỮU

NPV	<b>52.124.000.000 đồng</b>
IRR	<b>22,11%</b>
Thời gian hoàn vốn (chưa chiết khấu)	<b>06 năm 04 tháng</b>
Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	<b>08 năm 12 tháng</b>

- Dự án có hiệu quả về mặt tài chính với NPV dương và IRR lớn hơn lãi suất chiết khấu là 12%
- Lợi ích của Nhà nước thu được từ Dự án này bao gồm các khoản thuế và thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Lợi ích của chủ đầu tư là khoản lợi nhuận ròng thu được sau khi thực hiện Dự án.

### 2.5. HIỆU QUẢ XÃ HỘI

- Ngoài việc tạo ra các phòng khách sạn tiện nghi hiện đại và mặt bằng cửa hàng kinh doanh phù hợp với quy hoạch phát triển đô thị phát triển du lịch tầm nhìn dài hạn

đến năm 2020, dự án được thực hiện còn tạo nên tòa nhà khách sạn với kiến trúc độc đáo, hiện đại tiên kíp với sự phát triển đô thị của các nước trên thế giới.

- Công trình xây dựng đóng góp làm hoàn thiện bộ mặt kiến trúc tại trục chính nội thành, góp phần vào văn minh đô thị.
- Dự án được triển khai cũng góp phần giải quyết công ăn việc làm cho lao động ngành xây dựng, vật liệu xây dựng và các ngành khác, góp phần thực hiện chủ trương kích cầu tiêu dùng của Chính phủ. Đồng thời, thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế đất nước và tạo điều kiện cho doanh nghiệp đóng góp ngày càng nhiều các khoản nghĩa vụ thuế cho ngân sách Nhà nước, tăng thu nhập cho cán bộ công nhân viên để thực hiện tiêu chí dân giàu nước mạnh.

### 3. KẾT LUẬN

- Qua phân tích, nghiên cứu thị trường và phân tích các chỉ tiêu tài chính, nhận thấy dự án có hiệu quả tài chính với (NPV ; IRR) là (52,124 tỷ đồng ; 22,11. Do vậy, dự án sẽ mang lại lợi nhuận cho công ty và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.
- Quá trình thẩm định đã đứng trên quan điểm thận trọng nhằm xác định khả năng chịu đựng rủi ro của dự án. Cụ thể hơn, nguồn thu từ dự án chỉ tính doanh thu chính từ cho thuê phòng khách sạn (“dịch vụ lưu trú”) và cho thuê sàn thương mại tầng trệt mà chưa tính đến nguồn thu từ các phí dịch vụ phụ trợ đi kèm theo dịch vụ lưu trú như: giặt ủi, nhà hàng, đặt tour, cho thuê xe máy, đưa đón, du lịch tham quan ... Nguồn thu từ các phí dịch vụ phụ trợ này sẽ giúp hỗ trợ gia tăng hiệu quả của phương án khách sạn và cửa hàng kinh doanh. Ngoài ra, tỷ trọng các khoản chi phí hoạt động đã được nâng lên mức cao so với thông thường.
- Suất chiết khấu được sử dụng trong quá trình thẩm định hiệu quả tài chính đã được xem xét đến các rủi ro trong dài hạn, chính sách điều hành kinh tế của Chính phủ, sức khỏe của nền kinh tế hiện tại và chi phí sử dụng vốn bình quân của công ty. Ngoài ra, mặt bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng hiện nay đã và đang được Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đưa về ở mức bình quân khoảng 7%/năm. Và với nỗ lực cấu trúc nền kinh tế hiện nay, lạm phát mục tiêu là một trong những chính sách kinh tế mà NHNN đang theo đuổi, hợp với cách thức điều hành của Ngân hàng Trung

ương ở các quốc gia trên thế giới. Do vậy, lãi suất tiền gửi danh nghĩa được niêm yết trong dài hạn sẽ có xu hướng xoay quanh mức 7 - 8%/năm.

- Tình hình tài chính tốt hiện nay của Bến Thành TSC với đòn bẩy tài chính thấp, không có nợ vay ngắn và dài hạn trong năm 2013 và rất ít nợ vay những năm trước, giúp làm giảm rủi ro của dự án sẽ được triển khai trong tương lai.
- Kết quả nghiên cứu thị trường kết hợp với xu thế quy hoạch khu vực trung tâm thành phố và các chính sách hỗ trợ phát triển ngành du lịch cho thấy tính hiệu quả của Dự án khách sạn và cửa hàng kinh doanh nhận được động lực hỗ trợ từ các yếu tố này trong dài hạn.
- Doanh thu từ mặt bằng cửa hàng kinh doanh tầng trệt chiếm gần 22% tổng doanh thu của dự án, trong khi nguồn thu này đã có sẵn và ổn định trong thời gian dài. Do vậy, nguồn thu này hỗ trợ nâng đỡ cho thanh khoản trong quá trình triển khai và hoạt động của khách sạn.
- Sàn thương mại tại tầng trệt (Trung tâm Vàng bạc Đá quý) cũng đóng góp không nhỏ vào hiệu quả tài chính của dự án. Nếu loại bỏ doanh thu cho thuê sàn thương mại từ Trung tâm Vàng bạc Đá quý ra khỏi tổng doanh thu của dự án thì NPV và IRR của dự án thay đổi: từ (52,124 tỷ đồng ; 22,11%), thành (18,811 tỷ đồng; 15,51%).
- Vì vậy, cần duy trì và nâng cao hiệu quả khai thác của Trung tâm Vàng bạc Đá quý để đảm bảo hiệu quả tài chính của tòa nhà và gia tăng thêm lợi nhuận.
- Ngoài ra, dự án là phương án sử dụng quỹ đất một cách có hiệu quả nhất, mang lại thu nhập ổn định và hiệu quả cho Công ty và tăng nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước:
  - **Về mặt Luật pháp:** Chủ đầu tư có cơ sở về mặt pháp lý quy hoạch để thực hiện và đưa dự án vào hoạt động.
  - **Về mặt xã hội:** Dự án phù hợp với chủ trương phát triển du lịch của Thành phố trong dài hạn. Dự án góp phần tạo ra công ăn việc làm mới và nhận được nhiều sự hỗ trợ từ các chính sách, chương trình cụ thể của Thành phố để phát triển ngành du lịch quốc gia giai đoạn 2013 – 2020

- **Về vấn đề cạnh tranh:** các đối thủ trong khu vực tương đối nhiều, tuy nhiên họ còn bị hạn chế về mặt cảnh quan, vị trí, không có sàn trung tâm vàng bạc đá quý hiện đại và sang trọng tại tầng trệt, nên các hạn chế trên của đối thủ chính là điểm mạnh của Dự án.
- **Về triển khai và thực hiện Dự án:** xây dựng trên mặt bằng đã có hạ tầng kỹ thuật tốt như: kết cấu xây dựng, điện nước, hệ thống thông tin liên lạc, cấp thoát nước hoàn chỉnh; cải tạo dựa trên tòa nhà hiện hữu sẽ tiết kiệm được chi phí đầu tư và thời gian thi công.
  - Du lịch Khách sạn kết hợp mua sắm là ngành kinh doanh mang tính thời vụ. Dự án nhất thiết phải được khởi công xây dựng và công tác tiếp thị quảng bá phải triển khai đồng thời để kịp đón khách và gia tăng công suất khai thác.

## CÁC THÔNG SỐ

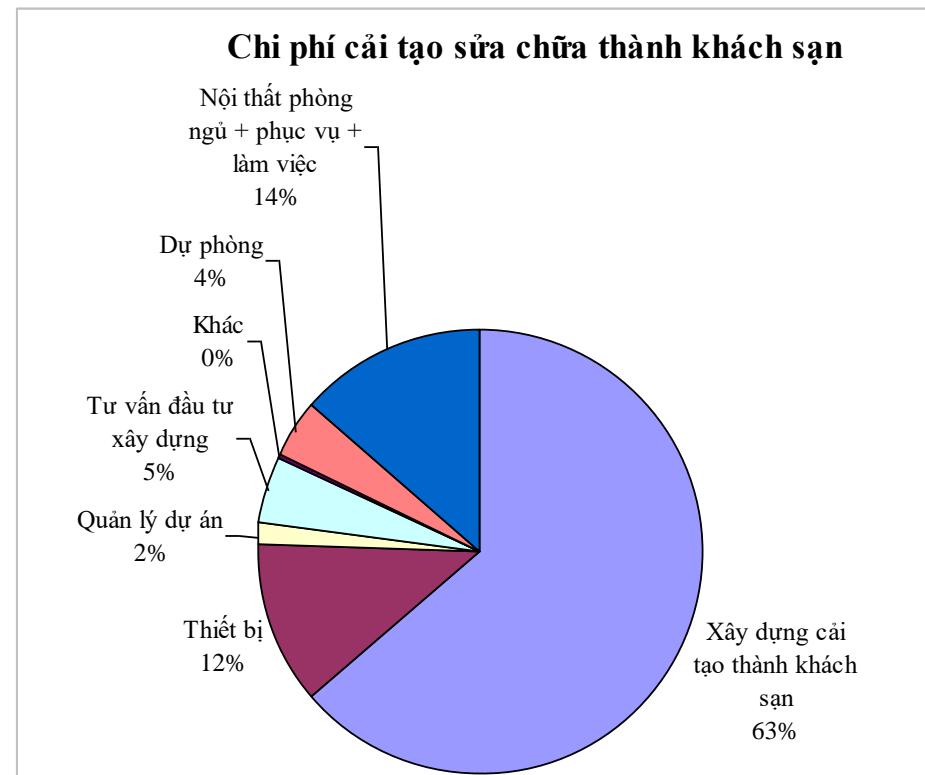
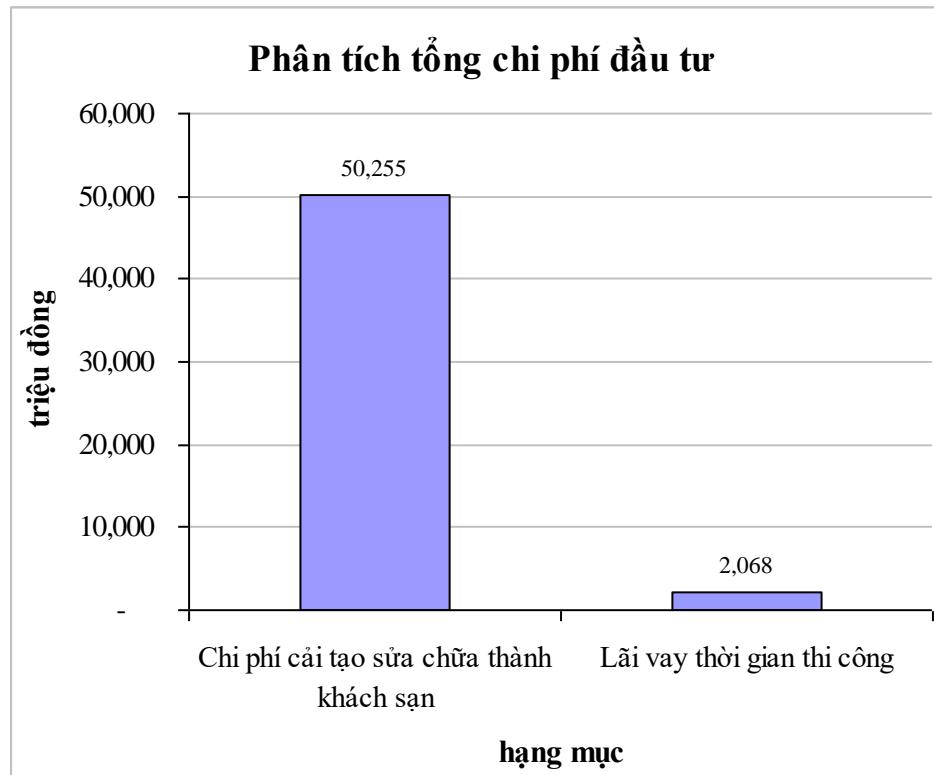
STT	HẠNG MỤC CHỈ TIÊU
1.	Lãi suất vay dài hạn 10,5% /năm
2.	Thời gian vay 7 năm
3.	Thuế TNDN 20%
4.	Thời gian khai thác 30 năm
5.	Số ngày khai thác trong năm 365 ngày
6.	Chi phí vốn cổ phần 12%
7.	Đơn giá thuê đất 1.850.000 đồng/m <sup>2</sup>
8.	Chi phí thuê đất tăng 20% /mỗi 5 năm/15 năm đầu
	tăng 30% /mỗi 5 năm/15 năm sau
9.	Chi phí hoạt động  Chi phí lương 15% Doanh thu phòng Chi phí quản lý chung 3% Tổng doanh thu Chi phí thường kinh doanh khách sạn 5% EBITDA-DT(TM) Chi phí VL thay thế, CCDC kinh doanh KS 4% Doanh thu phòng Chi phí ăn sáng cho khách thuê phòng KS 5% Doanh thu phòng Chi phí bảo trì sửa chữa chung 2% Tổng doanh thu Chi phí điện, điện thoại, nước, internet cá tòa nhà 14% Tổng doanh thu Chi phí hoa hồng, tiếp thị % Doanh thu phòng  Năm 1 đến 2 8% Năm 3 đến 4 7% Năm 5 đến 8 6% Năm 9 đến 14 5% Năm 12 đến 14 5% Năm 15 đến 20 4% Năm 21 đến 30 3%
10.	Số phòng khách sạn (trong đó có 4 phòng sup: 12m <sup>2</sup> ) 92 phòng
11.	Giá phòng bình quân (chưa bao gồm VAT & dịch vụ;có ăn sáng) 1.050.000 đồng/phòng/đêm Phòng không phải phòng sup (88 phòng) 1.060.000 đồng/phòng/đêm Phòng sup (4 phòng) 742.000 đồng/phòng/đêm Tăng 5% /mỗi 2 năm
12.	Giá vốn suất ăn sáng 5% Doanh thu phòng (Tối thiểu: 100.000 đồng/phòng/đêm)
13.	Công suất khai thác phòng khách sạn  Năm 1 50% Năm 2 60% Năm 3 70% Năm 4 75% Năm 5 75% Năm 6 78% Từ năm 7 78%
15.	Cho thuê Sàn thương mại  Diện tích 178 m <sup>2</sup> Doanh thu 563.000.000 đồng/tháng

**TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ CẢI TẠO SỬA CHỮA (làm tròn)**

ĐVT: Đồng

STT	HẠNG MỤC	SỬA CHỮA CẢI TẠO	GIA CỐ	TỔNG CỘNG
1.	XÂY DỰNG	28.594.000.000	3.441.000.000	32.035.000.000
2.	THIẾT BỊ	5.903.000.000		12.743.000.000
3.	QUẢN LÝ DỰ ÁN	709.000.000	79.000.000	788.000.000
4.	TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	1.973.000.000	442.000.000	2.415.000.000
5.	CHI PHÍ KHÁC (bảo hiểm, kiểm toán, thẩm tra phê duyệt quyết toán vốn...)	154.000.000	52.000.000	206.000.000
6.	DỰ PHÒNG	1.867.000.000	201.000.000	2.068.000.000
7.	NỘI THẤT KHÔI PHÒNG NGỦ + KHỐI PHỤC VỤ VÀ LÀM VIỆC	6.840.000.000		
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>46.040.000.000</b>	<b>4.215.000.000</b>	<b>50.255.000.000</b>
8.	LÃI VAY THỜI GIAN THI CÔNG			<b>2.068.000.000</b>
	<b>TỔNG CỘNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ CẢI TẠO SỬA CHỮA</b>			<b>52.323.000.000</b>

## BIỂU ĐỒ: TỔNG CHI PHÍ ĐẦU TƯ



## KHÁU HAO (theo phương pháp đường thẳng) (bắt đầu khai thác dự án từ 01/01/2016)

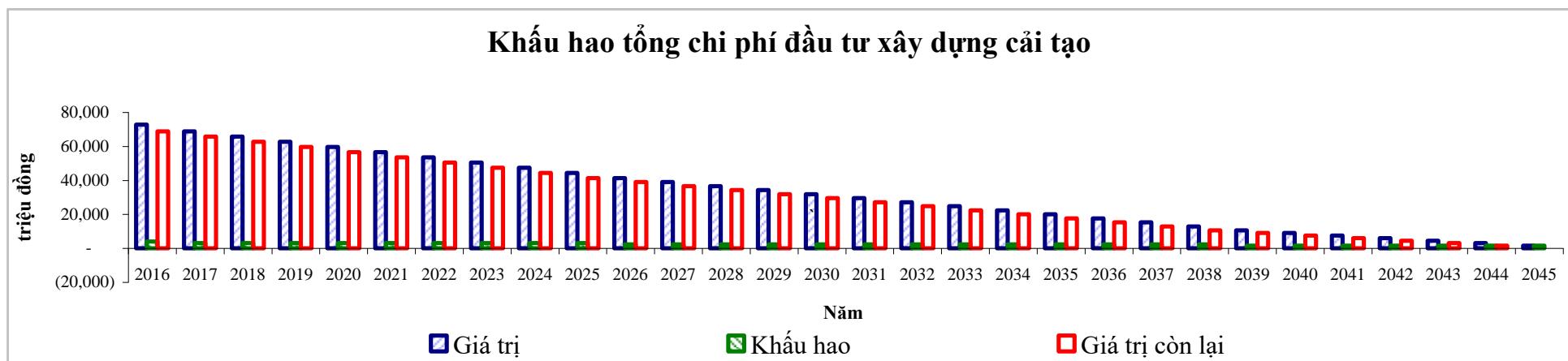
ĐVT: Đồng

STT	Diễn giải	Thời gian KH (năm)	Năm bắt đầu	Năm kết thúc	Nguyên giá	Kháu hao từng năm
	<b>Đầu tư cải tạo sang dịch vụ khách sạn</b>				52.323.362.282	
1	Xây dựng sửa chữa công trình	30	2016	2045	45.483.139.057	1.516.104.635
2	Nội thất khôi phòng ngủ + khôi phục vụ và làm việc	10	2016	2025	6.840.223.225	684.022.323
	<b>Đầu tư ban đầu (văn phòng cho thuê) còn lại</b>				19.986.000.000	
4	Xây dựng	23	2016	2038	19.623.000.000	853.173.913
5	Thiết bị	1	2016	2016	363.000.000	181.500.000

## TỔNG KHÁU HAO HẰNG NĂM

STT	Năm	Giá trị	Kháu hao	Giá trị còn lại
1	2016	72.309.362.282	3.234.800.871	69.074.561.412
2	2017	69.074.561.412	3.234.800.871	65.839.760.541
3	2018	65.839.760.541	3.053.300.871	62.786.459.670
4	2019	62.786.459.670	3.053.300.871	59.733.158.799
5	2020	59.733.158.799	3.053.300.871	56.679.857.928
6	2021	56.679.857.928	3.053.300.871	53.626.557.058
7	2022	53.626.557.058	3.053.300.871	50.573.256.187
8	2023	50.573.256.187	3.053.300.871	47.519.955.316
9	2024	47.519.955.316	3.053.300.871	44.466.654.445
10	2025	44.466.654.445	3.053.300.871	41.413.353.574
11	2026	41.413.353.574	2.369.278.548	39.044.075.026
12	2027	39.044.075.026	2.369.278.548	36.674.796.478
13	2028	36.674.796.478	2.369.278.548	34.305.517.930
14	2029	34.305.517.930	2.369.278.548	31.936.239.381
15	2030	31.936.239.381	2.369.278.548	29.566.960.833

STT	Năm	Giá trị	Khấu hao	Giá trị còn lại
16	2031	29.566.960.833	2.369.278.548	27.197.682.285
17	2032	27.197.682.285	2.369.278.548	24.828.403.736
18	2033	24.828.403.736	2.369.278.548	22.459.125.188
19	2034	22.459.125.188	2.369.278.548	20.089.846.640
20	2035	20.089.846.640	2.369.278.548	17.720.568.092
21	2036	17.720.568.092	2.369.278.548	15.351.289.543
22	2037	15.351.289.543	2.369.278.548	12.982.010.995
23	2038	12.982.010.995	2.369.278.548	10.612.732.447
24	2039	10.612.732.447	1.516.104.635	9.096.627.811
25	2040	9.096.627.811	1.516.104.635	7.580.523.176
26	2041	7.580.523.176	1.516.104.635	6.064.418.541
27	2042	6.064.418.541	1.516.104.635	4.548.313.906
28	2043	4.548.313.906	1.516.104.635	3.032.209.270
29	2044	3.032.209.270	1.516.104.635	1.516.104.635
30	2045	1.516.104.635	1.516.104.635	0



## KẾ HOẠCH VAY VÀ TRẢ NỢ

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ CẢI TẠO

52.323

Đơn vị tính: triệu đồng

Lãi suất vay	10,5%	/ năm
Thời hạn vay	7	năm
Ân hạn gốc	12	Tháng (năm đầu tiên)

NGUỒN VỐN	CƠ CẤU	THÀNH TIỀN
Vốn chủ sở hữu	33%	17.145
Vốn vay	67%	35.179

Lịch trả nợ vay	0	1	2	3	4	5	6	7
Dư nợ đầu năm		35.179	30.153	25.128	20.102	15.077	10.051	5.026
Lãi phải trả		3.694	3.166	2.638	2.111	1.583	1.055	528
Trả gốc		5.026	5.026	5.026	5.026	5.026	5.026	5.023
Trả lãi và gốc		8.719	8.192	7.664	7.136	6.609	6.081	5.551
Dư nợ cuối năm	35.179	30.153	25.128	20.102	15.077	10.051	5.026	0

## KẾ HOẠCH DOANH THU

Đơn vị tính: triệu đồng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	
<b>Công suất hoạt động bình quân</b>	<b>50%</b>	<b>60%</b>	<b>70%</b>	<b>75%</b>	<b>75%</b>	<b>78%</b>										
Tổng số phòng khách sạn cho thuê (theo công suất)	92 phòng	46	55	64	69	69	72	72	72	72	72	72	72	72	72	
Đơn giá phòng KS (có ăn sáng; chưa thuế VAT)	1,05 phòng/ngày	1,05	1,05	<b>1,10</b>	1,10	<b>1,16</b>	1,16	<b>1,22</b>	1,22	<b>1,28</b>	1,28	<b>1,34</b>	1,34	<b>1,41</b>	1,41	<b>1,48</b>
<b>DOANH THU</b>																
Doanh thu cho thuê phòng khách sạn		17.630	21.155	25.915	27.766	29.155	30.321	31.837	31.837	33.429	33.429	35.100	35.100	36.855	36.855	38.698
Doanh thu cho thuê sàn thương mại		6.750	6.750	7.020	7.020	7.301	7.301	7.593	7.593	7.897	7.897	8.213	8.213	8.541	8.541	8.883
<b>TỔNG DOANH THU</b>	<b>24.380</b>	<b>27.905</b>	<b>32.935</b>	<b>34.787</b>	<b>36.456</b>	<b>37.622</b>	<b>39.430</b>	<b>39.430</b>	<b>41.326</b>	<b>41.326</b>	<b>43.313</b>	<b>43.313</b>	<b>45.396</b>	<b>45.396</b>	<b>47.581</b>	
<b>CHI PHÍ</b>																
Chi phí phòng khách sạn		<b>2.384</b>	<b>2.901</b>	<b>3.434</b>	<b>3.680</b>	<b>3.735</b>	<b>3.884</b>	<b>3.945</b>	<b>3.945</b>	<b>4.009</b>	<b>4.009</b>	<b>4.076</b>	<b>4.076</b>	<b>4.146</b>	<b>4.146</b>	<b>4.220</b>
Chi phí VL thay thế, CCDC	4% Doanh thu phòng	705	846	1.037	1.111	1.166	1.213	1.273	1.273	1.337	1.337	1.404	1.404	1.474	1.474	1.548
Chi phí ăn sáng	5% Doanh thu phòng	1.679	2.055	2.398	2.569	2.569	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672
<b>Chi phí chung</b>		<b>9.860</b>	<b>12.379</b>	<b>14.330</b>	<b>15.131</b>	<b>15.552</b>	<b>16.632</b>	<b>17.392</b>	<b>17.392</b>	<b>17.796</b>	<b>17.796</b>	<b>18.816</b>	<b>18.816</b>	<b>19.672</b>	<b>19.672</b>	<b>20.118</b>
Chi phí lương nhân viên (chi phí KS)	15% Doanh thu phòng	2.644	4.186	4.940	5.218	5.468	5.643	5.914	5.914	6.199	6.199	6.497	6.497	6.809	6.809	7.137
Chi phí bảo trì, sửa chữa (chủ yếu là chi phí KS)	2% Tổng doanh thu	488	558	659	696	729	752	789	789	827	827	866	866	908	908	952
Chi phí quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng (chi phí KS)	8% Doanh thu phòng	1.410	1.692	1.814	1.944	1.749	2.257	2.366	2.366	2.066	2.066	2.166	2.166	2.270	2.270	1.903
Chi phí thuê đất hàng năm (tăng: 20% / mỗi 5 năm)		893	893	893	893	893	1.071	1.071	1.071	1.071	1.071	1.285	1.285	1.285	1.285	1.285
Chi phí điện, điện thoại, nước, internet cá tòa nhà (KS và sàn TM)	14% Tổng doanh thu	3.413	3.907	4.611	4.870	5.104	5.267	5.520	5.520	5.786	5.786	6.064	6.064	6.355	6.355	6.661
Chi phí quản lý (chủ yếu là chi phí KS)	3% Tổng doanh thu	731	837	988	1.044	1.094	1.129	1.183	1.183	1.240	1.240	1.299	1.299	1.362	1.362	1.427
Chi phí thường (chi phí KS)	5% EBITDA-DT(TM)	281	306	425	467	515	512	549	549	608	608	638	638	682	682	751
<b>TỔNG CHI PHÍ</b>		<b>12.244</b>	<b>15.280</b>	<b>17.764</b>	<b>18.811</b>	<b>19.287</b>	<b>20.516</b>	<b>21.337</b>	<b>21.337</b>	<b>21.804</b>	<b>21.804</b>	<b>22.891</b>	<b>22.891</b>	<b>23.818</b>	<b>23.818</b>	<b>24.337</b>

## KẾ HOẠCH DOANH THU

Đơn vị tính: triệu đồng	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
<b>Công suất hoạt động bình quân</b>	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%	78%
Tổng số phòng khách sạn cho thuê (theo công suất)	92 phòng	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72	72
Đơn giá phòng KS (có ăn sáng; chưa thuê VAT)	1,05 phòng/ngày	1,48	1,55	1,55	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63	1,63
<b>DOANH THU</b>															
Doanh thu cho thuê phòng khách sạn	38.698	40.633	40.633	42.665	42.665	42.665	42.665	42.665	42.665	42.665	42.665	42.665	42.665	42.665	42.665
Doanh thu cho thuê sàn thương mại	8.883	9.238	9.238	9.607	9.607	9.992	9.992	10.391	10.391	10.807	10.807	11.239	11.239	11.689	11.689
<b>TỔNG DOANH THU</b>	<b>47.581</b>	<b>49.871</b>	<b>49.871</b>	<b>52.272</b>	<b>52.272</b>	<b>52.656</b>	<b>52.656</b>	<b>53.056</b>	<b>53.056</b>	<b>53.472</b>	<b>53.472</b>	<b>53.904</b>	<b>53.904</b>	<b>54.354</b>	<b>54.354</b>
<b>CHI PHÍ</b>															
Chi phí phòng khách sạn	4.220	4.297	4.297	4.378	4.378	4.378	4.378	4.378	4.378	4.378	4.378	4.378	4.378	4.378	4.378
Chi phí VL thay thẻ, CCDC	4% Doanh thu phòng	1.548	1.625	1.625	1.707	1.707	1.707	1.707	1.707	1.707	1.707	1.707	1.707	1.707	1.707
Chi phí ăn sáng	5% Doanh thu phòng	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672	2.672
<b>Chi phí chung</b>	<b>20.362</b>	<b>21.281</b>	<b>21.281</b>	<b>22.246</b>	<b>22.246</b>	<b>22.324</b>	<b>22.324</b>	<b>22.464</b>	<b>22.464</b>	<b>22.610</b>	<b>23.182</b>	<b>23.334</b>	<b>23.334</b>	<b>23.492</b>	<b>23.492</b>
Chi phí lương nhân viên (chi phí KS)	15% Doanh thu phòng	7.137	7.481	7.481	7.841	7.841	7.898	7.898	7.958	7.958	8.021	8.021	8.086	8.086	8.153
Chi phí bảo trì, sửa chữa (chủ yếu là chi phí KS)	2% Tổng doanh thu	952	997	997	1.045	1.045	1.053	1.053	1.061	1.061	1.069	1.069	1.078	1.078	1.087
Chi phí quảng cáo, tiếp thị, hoa hồng (chi phí KS)	8% Doanh thu phòng	1.903	1.995	1.995	2.091	2.091	1.580	1.580	1.592	1.592	1.604	1.604	1.617	1.617	1.631
Chi phí thuê đất hàng năm (tăng: 20% / mỗi 5 năm)		1.542	1.542	1.542	1.542	1.542	2.005	2.005	2.005	2.005	2.607	2.607	2.607	2.607	2.607
Chi phí điện, điện thoại, nước, internet cà tòa nhà (KS và sàn TM)	14% Tổng doanh thu	6.661	6.982	6.982	7.318	7.318	7.372	7.372	7.428	7.428	7.486	7.486	7.547	7.547	7.610
Chi phí quản lý (chủ yếu là chi phí KS)	3% Tổng doanh thu	1.427	1.496	1.496	1.568	1.568	1.580	1.580	1.592	1.592	1.604	1.604	1.617	1.617	1.631
Chi phí thường (chi phí KS)	5% EBITDA-DT(TM)	739	788	788	840	840	836	836	828	828	821	791	783	783	774
<b>TỔNG CHI PHÍ</b>	<b>24.581</b>	<b>25.578</b>	<b>25.578</b>	<b>26.624</b>	<b>26.624</b>	<b>26.702</b>	<b>26.702</b>	<b>26.842</b>	<b>26.842</b>	<b>26.988</b>	<b>27.560</b>	<b>27.712</b>	<b>27.712</b>	<b>27.870</b>	<b>27.870</b>

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH															
Đơn vị tính: triệu đồng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
TỔNG CHI PHÍ PHÒNG KS (VL thay thế, CCDC, ăn sáng, lương, bảo trì, quảng cáo, điện nước, quản lý, thường)	10.069	13.105	15.538	16.584	17.007	18.058	18.823	18.823	19.233	19.233	20.046	20.046	20.910	20.910	21.364
LỢI NHUẬN GỘP PHÒNG KS	7.560	8.050	10.378	11.182	12.147	12.263	13.014	13.014	14.196	14.196	15.055	15.055	15.946	15.946	17.334
GDP Phòng KS (Lợi nhuận gộp KS / Doanh thu cho thuê phòng KS)	42,88%	38,05%	40,04%	40,27%	41,66%	40,44%	40,88%	40,88%	42,47%	42,47%	42,89%	42,89%	43,27%	43,27%	44,79%
<b>EBITDA</b>	<b>12.135</b>	<b>12.625</b>	<b>15.171</b>	<b>15.976</b>	<b>17.168</b>	<b>17.106</b>	<b>18.093</b>	<b>18.093</b>	<b>19.521</b>	<b>19.521</b>	<b>20.422</b>	<b>20.422</b>	<b>21.579</b>	<b>21.579</b>	<b>23.244</b>
EBITDA/TổngDoanhThu	49,78%	45,24%	46,06%	45,93%	47,09%	45,47%	45,89%	45,89%	47,24%	47,24%	47,15%	47,15%	47,53%	47,53%	48,85%
<b>KHÁU HAO</b>	<b>3.235</b>	<b>3.235</b>	<b>3.053</b>	<b>2.369</b>	<b>2.369</b>	<b>2.369</b>	<b>2.369</b>	<b>2.369</b>							
Tổng mức đầu tư cải tạo chuyển đổi công năng (giải ngân từ 2014 - 2015)	52.323	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	2.200	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
- Xây dựng chuyển đổi thành khách sạn	45.483 / 30 năm	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
- Nội thất khối phòng ngủ + khôi phục vụ và làm việc	6.840 / 10 năm	684	684	684	684	684	684	684	684	684	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư ban đầu (giá trị còn lại vào 01/01/2016)</b>	<b>19.986</b>	<b>1.035</b>	<b>1.035</b>	<b>853</b>											
- Xây dựng	19.623 / 23 năm	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853	853
- Thiết bị	363 / 2 năm	182	182	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBIT</b>	<b>8.900</b>	<b>9.391</b>	<b>12.118</b>	<b>12.923</b>	<b>14.115</b>	<b>14.052</b>	<b>15.040</b>	<b>15.040</b>	<b>16.468</b>	<b>16.468</b>	<b>18.052</b>	<b>18.052</b>	<b>19.209</b>	<b>19.209</b>	<b>20.874</b>
Lãi vay (vay dài hạn; tỷ trọng vay: 67%/tổng mức đầu tư sửa chữa)	35.179	7 năm; lãi suất: 10.5 %/năm	3.694	3.166	2.638	2.111	1.583	1.055	528	-	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận trước thuế (EBT)</b>	<b>5.207</b>	<b>6.224</b>	<b>9.480</b>	<b>10.812</b>	<b>12.532</b>	<b>12.997</b>	<b>14.512</b>	<b>15.040</b>	<b>16.468</b>	<b>16.468</b>	<b>18.052</b>	<b>18.052</b>	<b>19.209</b>	<b>19.209</b>	<b>20.874</b>
Lỗ lũy kế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	5.207	6.224	9.480	10.812	12.532	12.997	14.512	15.040	16.468	16.468	18.052	18.052	19.209	19.209	20.874
Thuế suất TNDN	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN	1.041	1.245	1.896	2.162	2.506	2.599	2.902	3.008	3.294	3.294	3.610	3.610	3.842	3.842	4.175
<b>Lợi nhuận sau thuế (EAT)</b>	<b>4.165</b>	<b>4.980</b>	<b>7.584</b>	<b>8.650</b>	<b>10.026</b>	<b>10.398</b>	<b>11.610</b>	<b>12.032</b>	<b>13.174</b>	<b>13.174</b>	<b>14.442</b>	<b>14.442</b>	<b>15.368</b>	<b>15.368</b>	<b>16.700</b>

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH															
Đơn vị tính: triệu đồng	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
TỔNG CHI PHÍ PHÒNG KS (VL thay thế, CCDC, ăn sáng, lương, bảo trì, quảng cáo, điện nước, quản lý, thưởng)	21.351	22.281	22.281	23.256	23.256	22.798	22.798	22.863	22.863	22.930	22.900	22.970	22.970	23.042	23.042
LỢI NHUẬN GỘP PHÒNG KS	17.347	18.352	18.352	19.409	19.409	19.866	19.866	19.802	19.802	19.735	19.765	19.695	19.695	19.622	19.622
GOP Phòng KS (Lợi nhuận gộp KS / Doanh thu cho thuê phòng KS)	44,83%	45,17%	45,17%	45,49%	45,49%	46,56%	46,56%	46,41%	46,41%	46,26%	46,33%	46,16%	46,16%	45,99%	45,99%
<b>EBITDA</b>	22.999	24.293	24.293	25.648	25.648	25.955	25.955	26.214	26.214	26.483	25.912	26.192	26.192	26.484	26.484
EBITDA/TổngDoanhThu	48,34%	48,71%	48,71%	49,07%	49,07%	49,29%	49,29%	49,41%	49,41%	49,53%	48,46%	48,59%	48,59%	48,72%	48,72%
<b>KHÁU HAO</b>	2.369	2.369	2.369	2.369	2.369	2.369	2.369	2.369	2.369	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
Tổng mức đầu tư cải tạo chuyển đổi công năng (giải ngân từ 2014 - 2015)	52.323	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
- Xây dựng chuyển đổi thành khách sạn	45.483 / 30 năm	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516	1.516
- Nội thất khôi phục phòng ngủ + khôi phục vụ và làm việc	6.840 / 10 năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Đầu tư ban đầu (giá trị còn lại vào 01/01/2016)</b>	19.986	853	853	853	853	853	853	853	853	-	-	-	-	-	-
- Xây dựng	19.623 / 23 năm	853	853	853	853	853	853	853	853	-	-	-	-	-	-
- Thiết bị	363 / 2 năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>EBIT</b>	20.630	21.923	21.923	23.279	23.279	23.585	23.585	23.844	24.698	24.967	24.396	24.676	24.676	24.968	24.968
Lãi vay (vay dài hạn; tỷ trọng vay: 70%/tổng mức đầu tư sửa chữa)	35.179	7 năm; lãi suất: 10.5%/năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Lợi nhuận trước thuế (EBT)</b>	20.630	21.923	21.923	23.279	23.279	23.585	23.585	23.844	24.698	24.967	24.396	24.676	24.676	24.968	24.968
Lỗ lũy kế	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	20.630	21.923	21.923	23.279	23.279	23.585	23.585	23.844	24.698	24.967	24.396	24.676	24.676	24.968	24.968
Thuế suất TNDN	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%	20%
Thuế TNDN	4.126	4.385	4.385	4.656	4.656	4.717	4.717	4.769	4.940	4.993	4.879	4.935	4.994	4.994	4.994
<b>Lợi nhuận sau thuế (EAT)</b>	16.504	17.539	17.539	18.623	18.623	18.868	18.868	19.076	19.758	19.974	19.517	19.741	19.741	19.974	19.974

## DÒNG TIỀN

Đơn vị tính: triệu đồng

	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
Lợi nhuận sau thuế (EAT)	4.165	4.980	7.584	8.650	10.026	10.398	11.610	12.032	13.174	13.174	14.442	14.442	15.368	15.368	16.700	
Dòng tiền ròng hoạt động kinh doanh (= EAT + Khấu hao)	7.400	8.214	10.637	11.703	13.079	13.451	14.663	15.085	16.228	16.228	16.811	16.811	17.737	17.737	19.069	
Trả gốc vay	5.026	5.026	5.026	5.026	5.026	5.026	5.023	-	-	-	-	-	-	-	-	
<b>Giá trị đầu tư văn phòng còn lại</b>	<b>(19.986)</b>															
<b>Tổng vốn đầu tư cải tạo sửa chữa</b>		<b>(52.323)</b>														
<b>Nguồn vốn vay</b>			<b>35.179</b>													
<b>Dòng tiền ròng (NCF)</b>	<b>(37.131)</b>	<b>2.375</b>	<b>3.189</b>	<b>5.611</b>	<b>6.677</b>	<b>8.053</b>	<b>8.425</b>	<b>9.638</b>	<b>15.085</b>	<b>16.228</b>	<b>16.228</b>	<b>16.811</b>	<b>16.811</b>	<b>17.737</b>	<b>17.737</b>	<b>19.069</b>

	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
Lợi nhuận sau thuế (EAT)	16.504	17.539	17.539	18.623	18.623	18.868	18.868	19.076	19.758	19.974	19.517	19.741	19.741	19.974	19.974
Dòng tiền ròng hoạt động kinh doanh (= EAT + Khấu hao)	18.873	19.908	19.908	20.993	20.993	21.238	21.238	21.445	21.274	21.490	21.033	21.257	21.257	21.490	21.490
Trả gốc vay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Tổng vốn đầu tư cải tạo sửa chữa</b>															
<b>Nguồn vốn vay</b>															
<b>Dòng tiền ròng (NCF)</b>	<b>18.873</b>	<b>19.908</b>	<b>19.908</b>	<b>20.993</b>	<b>20.993</b>	<b>21.238</b>	<b>21.238</b>	<b>21.445</b>	<b>21.274</b>	<b>21.490</b>	<b>21.033</b>	<b>21.257</b>	<b>21.257</b>	<b>21.490</b>	<b>21.490</b>

## PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY

Giá phòng cho thuê (hòa vốn)	0.52	Giá phòng cho thuê (triệu đồng/phòng/dêm) (có ăn sáng; chưa VAT)					
		0.80	0.90	1.00	1.10	1.20	1.30
(suất nội hoàn) IRR		17,34%	19,25%	21,16%	23,06%	24,96%	26,86%
(hiện giá ròng) NPV		27.144	37.136	47.128	57.120	67.111	77.103
(suất sinh lợi trên vốn đầu tư) PI		1,73	2,00	2,27	2,54	2,81	3,08
(thời gian hoàn vốn giản đơn) PP		7,97	7,32	6,65	5,97	5,39	4,92
(thời gian hoàn vốn có chiết khấu) DPP		12,90	10,91	9,80	8,78	7,84	6,97

Đơn giá thuê đất hòa vốn	18.18	Đơn giá thuê đất (triệu đồng/m <sup>2</sup> /năm)					
		2	3	4	5	6	7
(suất nội hoàn) IRR		20,56%	19,85%	19,13%	18,41%	17,69%	16,97%
(hiện giá ròng) NPV		43.966	40.175	36.384	32.593	28.802	25.011
(suất sinh lợi trên vốn đầu tư) PI		2,18	2,08	1,98	1,88	1,78	1,67
(thời gian hoàn vốn giản đơn) PP		6,89	7,13	7,33	7,56	7,80	8,05
(thời gian hoàn vốn có chiết khấu) DPP		9,91	10,77	10,92	11,83	12,78	12,96

Tốc độ tăng giá thuê đất 15 năm đầu hòa vốn	258%	Tốc độ tăng giá thuê đất 15 năm đầu (2016 - 2031)					
		20%	25%	30%	35%	40%	45%
(suất nội hoàn) IRR		22,11%	22,07%	22,03%	21,98%	21,94%	21,84%
(hiện giá ròng) NPV		52.124	51.728	51.310	50.868	50.401	49.391
(suất sinh lợi trên vốn đầu tư) PI		2,40	2,39	2,38	2,37	2,36	2,33
(thời gian hoàn vốn giản đơn) PP		6,29	6,30	6,30	6,30	6,31	6,32
(thời gian hoàn vốn có chiết khấu) DPP		8,94	8,95	8,95	8,95	8,96	8,96

Tổng mức đầu tư (hòa vốn)	<b>120.758</b>	Tổng mức đầu tư (triệu đồng)				
		<b>52.000</b>	<b>54.000</b>	<b>56.000</b>	<b>58.000</b>	<b>60.000</b>
(suất nội hoàn) IRR		22,21%	21,11%	21,64%	20,95%	20,69%
(hiện giá ròng) NPV		52.419	48.176	50.682	48.447	46.780
(suất sinh lợi trên vốn đầu tư) PI		2,42	2,27	2,35	2,26	2,22
(thời gian hoàn vốn giản đơn) PP		6,25	6,54	6,48	6,80	6,72
(thời gian hoàn vốn có chiết khấu) DPP		8,93	9,87	9,71	9,85	9,95

Lãi suất vay dài hạn (hòa vốn)	<b>71.2</b>	Lãi suất vay dài hạn (%/năm)				
		10%	11%	12%	13%	14%
(suất nội hoàn) IRR		22,24%	21,98%	21,74%	21,49%	21,26%
(hiện giá ròng) NPV		52.532	51.716	50.899	50.083	49.267
(suất sinh lợi trên vốn đầu tư) PI		2,41	2,39	2,37	2,35	2,33
(thời gian hoàn vốn giản đơn) PP		6,23	6,35	6,46	6,58	6,69
(thời gian hoàn vốn có chiết khấu) DPP		8,92	8,97	9,70	9,75	9,80

	IRR	Đơn giá thuê đất (triệu đồng/m <sup>2</sup> /năm)						
		2	3	4	5	6	7	
Giá phòng cho thuê trung bình (triệu đồng/phòng/dêm) (có ăn sáng; chưa VAT)	<b>0.80</b>	15,77%	15,04%	14,30%	13,55%	12,78%	12,01%	
	<b>0.90</b>	17,70%	16,98%	16,25%	15,52%	14,78%	14,03%	
	<b>1.00</b>	19,61%	18,89%	18,17%	17,45%	16,73%	16,00%	
	<b>1.10</b>	21,51%	20,79%	20,08%	19,36%	18,64%	17,92%	
	<b>1.20</b>	23,41%	22,69%	21,97%	21,26%	20,54%	19,83%	
	<b>1.30</b>	25,30%	24,58%	23,86%	23,14%	22,43%	21,71%	

	NPV	Đơn giá thuê đất (triệu đồng/m <sup>2</sup> /năm)					
		2	3	4	5	6	7
<b>Giá phòng cho thuê trung bình (triệu đồng/phòng/đêm) (có ăn sáng; chưa VAT)</b>	<b>0.80</b>	18.986	15.195	11.404	7.613	3.822	27
	<b>0.90</b>	28.978	25.187	21.396	17.605	13.814	10.023
	<b>1.00</b>	38.970	35.179	31.388	27.597	23.806	20.015
	<b>1.10</b>	48.961	45.170	41.379	37.588	33.797	30.006
	<b>1.20</b>	58.953	55.162	51.371	47.580	43.789	39.998
	<b>1.30</b>	68.945	65.154	61.363	57.572	53.781	49.990

	IRR	Tốc độ tăng giá thuê đất 15 năm đầu (2016 - 2031)					
		20%	25%	30%	35%	40%	45%
<b>Giá phòng cho thuê trung bình (triệu đồng/phòng/đêm) (có ăn sáng; chưa VAT)</b>	<b>0.80</b>	17,34%	17,29%	17,23%	17,17%	17,10%	17,03%
	<b>0.90</b>	19,25%	19,21%	19,16%	19,10%	19,05%	18,99%
	<b>1.00</b>	21,16%	21,12%	21,07%	21,02%	20,97%	20,92%
	<b>1.10</b>	23,06%	23,02%	22,98%	22,94%	22,90%	22,85%
	<b>1.20</b>	24,96%	24,93%	24,89%	24,85%	24,81%	24,77%
	<b>1.30</b>	26,86%	26,83%	26,80%	26,77%	26,73%	26,69%

	NPV	Tốc độ tăng giá thuê đất 15 năm đầu (2016 - 2031)					
		20%	25%	30%	35%	40%	45%
<b>Giá phòng cho thuê trung bình (triệu đồng/phòng/đêm) (có ăn sáng; chưa VAT)</b>	<b>0.80</b>	27.144	26.749	26.331	25.888	25.422	24.930
	<b>0.90</b>	37.136	36.741	36.322	35.880	35.413	34.921
	<b>1.00</b>	47.128	46.733	46.314	45.872	45.405	44.913
	<b>1.10</b>	57.120	56.724	56.306	55.864	55.397	54.905
	<b>1.20</b>	67.111	66.716	66.298	65.856	65.389	64.897
	<b>1.30</b>	77.103	76.708	76.290	75.847	75.381	74.888

## PHÂN TÍCH ĐẦU TƯ

Đơn vị tính: triệu đồng

BẢNG TÍNH HIỆN GIÁ THUẬN (NPV)															
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
Dòng tiền ròng hoạt động kinh doanh	7.400	8.214	10.637	11.703	13.079	13.451	14.663	15.085	16.228	16.228	16.811	16.811	17.737	17.737	19.069
Trả gốc vay	5.026	5.026	5.026	5.026	5.026	5.026	5.023	-	-	-	-	-	-	-	-
	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
Dòng tiền ròng hoạt động kinh doanh	18.873	19.908	19.908	20.993	20.993	21.238	21.238	21.445	21.274	21.490	21.033	21.257	21.257	21.490	21.490
Trả gốc vay	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Đầu tư tòa nhà văn phòng còn lại	(19.986)														
Tổng vốn đầu tư cải tạo sửa chữa	(52.323)														
Nguồn vốn vay	35.179														
Lãi suất chiết khấu (r)	12%														
	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15
Hệ số chiết khấu = $1/(1+r)^n$	0,8929	0,7972	0,7118	0,6355	0,5674	0,5066	0,4523	0,4039	0,3606	0,3220	0,2875	0,2567	0,2292	0,2046	0,1827
Dòng tiền ròng (NCF)	(37.131)	2.375	3.189	5.611	6.677	8.053	8.425	9.638	15.085	16.228	16.228	16.811	16.811	17.737	17.737
	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30
	0,1631	0,1456	0,1300	0,1161	0,1037	0,0926	0,0826	0,0738	0,0659	0,0588	0,0525	0,0469	0,0419	0,0374	0,0334
	18.873	19.908	19.908	20.993	20.993	21.238	21.238	21.445	21.274	21.490	21.033	21.257	21.257	21.490	21.490
NPV	52.124														
IRR	22,11%														
Thời gian hoàn vốn:															
+ Không chiết khấu		6 năm 04 tháng													
+ Có chiết khấu		8 năm 12 tháng													

## NHẬN XÉT

+ Quá trình thẩm định đã đúng trên quan điểm thận trọng nhằm xác định khả năng chịu đựng rủi ro của dự án. Cụ thể hơn, nguồn thu từ dự án chỉ tính doanh thu chính từ cho thuê phòng khách sạn (“dịch vụ lưu trú”) và cho thuê sàn thương mại tầng trệt mà chưa tính đến nguồn thu từ các dịch vụ phụ trợ đi kèm theo dịch vụ lưu trú như: giặt ủi, nhà hàng, đặt tour, cho thuê xe máy, đưa đón, du lịch tham quan ...

+ Tình hình tài chính tốt hiện nay của Bến Thành TSC với đòn bẩy tài chính thấp, không có nợ vay ngắn và dài hạn trong năm 2013 và rất ít nợ vay những năm trước, giúp làm giảm rủi ro của dự án sẽ được triển khai trong tương lai.

+ Suất chiết khấu của Dự án (cho cả hai phương án) đã được xem xét đến các rủi ro trong dài hạn, chính sách điều hành kinh tế của Chính phủ, sức khỏe của nền kinh tế hiện tại và chi phí sử dụng vốn bình quân của công ty. Ngoài ra, mặt bằng lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng hiện nay đã và đang được Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đưa về ở mức bình quân khoảng 7%/năm. Và với nỗ lực cấu trúc nền kinh tế hiện nay, lạm phát mục tiêu là một trong những chính sách kinh tế mà NHNN đang theo đuổi, hợp với cách thức điều hành của Ngân hàng Trung ương ở các quốc gia trên thế giới. Do vậy, lãi suất tiền gửi danh nghĩa được niêm yết trong dài hạn sẽ có xu hướng xoay quanh mức 7-8%/năm.

+ Doanh thu từ mặt bằng cửa hàng kinh doanh tầng trệt chiếm gần 22% tổng doanh thu của dự án, trong khi nguồn thu này đã có sẵn và ổn định trong thời gian dài. Do vậy, nguồn thu này hỗ trợ nâng đỡ cho thanh khoản trong quá trình triển khai và hoạt động của khách sạn.

+ Qua các tỷ số tài chính, các tiêu chí thẩm định và phân tích độ nhạy, nhận thấy Dự án Khách sạn Bến Thành và cửa hàng kinh doanh 186-188 Lê Thánh Tôn có độ an toàn tài chính chấp nhận được, có tính khả thi và có hiệu quả tài chính với NPV là 52,124 tỷ đồng và IRR là 22.11%.

+ Kết quả nghiên cứu thị trường kết hợp với xu thế quy hoạch khu vực trung tâm thành phố và các chính sách hỗ trợ phát triển ngành du lịch cho thấy tính hiệu quả của Dự án khách sạn và cửa hàng kinh doanh nhận được động lực hỗ trợ từ các yếu tố này trong dài hạn.

+ Với kết quả phân tích độ nhạy, bên cạnh phải kiểm soát tốt tất cả các chi phí, tiết kiệm, chi tiêu các khoản chi phí hợp lý, cần nâng cao công tác Marketing thật hiệu quả để doanh thu tăng trưởng và ổn định.

+ Quảng cáo Marketing là một yếu tố ảnh hưởng nhiều đến doanh số Dự án. Theo kế hoạch dự kiến, chi phí Marketing cao trong những năm đầu triển khai hoạt động kinh doanh và giảm dần vào những năm về sau do được thừa hưởng các chương trình Marketing trước đó và hoạt động kinh doanh đã đi vào ổn định. Theo quan điểm thận trọng, tỷ trọng của chi phí Marketing được nâng lên 8% tổng doanh thu phòng khách sạn. Do vậy, các chương trình quảng bá cần đúng kênh, đúng đối tượng.

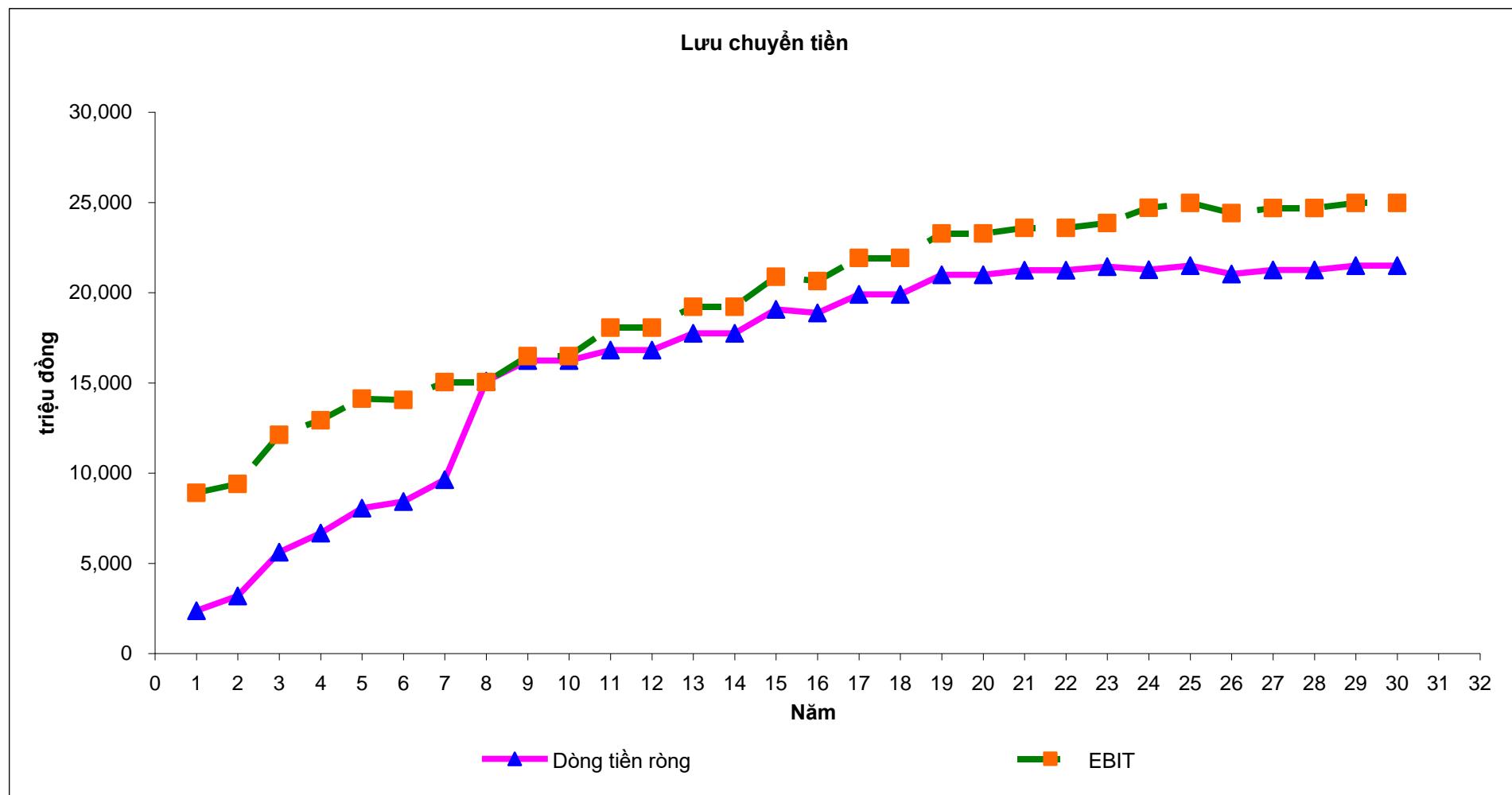
## PHÂN TÍCH THỜI GIAN HOÀN VỐN

	Đơn vị tính: triệu đồng															
Dòng tiền ròng (NCF)	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	
	(37.131)	2.375	3.189	5.611	6.677	8.053	8.425	9.638	15.085	16.228	16.228	16.811	16.811	17.737	17.737	19,069
	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30	
	18.873	19.908	19.908	20.993	20.993	21.238	21.238	21.445	21.274	21.490	21.033	21.257	21.257	21.490	21,490	
Thời gian hoàn vốn không chiết khấu	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	
Luỹ kế dòng tiền	(37.131)	(34.756)	(31.567)	(25.956)	(19.279)	(11.225)	(2.800)	6.838	21.923	38.151	54.378	71.189	88.000	105.737	123.474	142.543
tỷ lệ dư		(14,64)	(9,90)	(4,63)	(2,89)	(1,39)	(0,33)	0,71	1,45	2,35	3,35	4,23	5,23	5,96	6,96	7,48
	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30	
	161.416	181.324	201.232	222.225	243.217	264.455	285.692	307.137	328.411	349.901	370.934	392.191	413.448	434.938	456.428	
	8,55	9,11	10,11	10,59	11,59	12,45	13,45	14,32	15,44	16,28	17,64	18,45	19,45	20,24	21,24	
Năm dòng lũy kế bắt đầu >0																
Năm hoàn vốn																
(thời gian hoàn vốn giản đơn) PP	06	Năm	04	tháng												
Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	
hiện giá dòng tiền	(37.131)	2.120	2.542	3.994	4.244	4.570	4.269	4.360	6.093	5.852	5.225	4.833	4.315	4.065	3.629	3.484
luỹ kế hiện giá	(37.131)	(35.011)	(32.468)	(28.474)	(24.231)	(19.661)	(15.392)	(11.033)	(4.940)	912	6.136	10.969	15.284	19.349	22.978	26.462
tỷ lệ dư		(14,74)	(10,18)	(5,07)	(3,63)	(2,44)	(1,83)	(1,14)	(0,33)	0,06	0,38	0,65	0,91	1,09	1,30	1,39
	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29	Năm 30	
	3.079	2.899	2.589	2.437	2.176	1.966	1.755	1.582	1.402	1.264	1.105	997	890	803	717	
	29.541	32.440	35.029	37.466	39.643	41.608	43.364	44.946	46.348	47.612	48.716	49.713	50.603	51.406	52.124	
	1,57	1,63	1,76	1,78	1,89	1,96	2,04	2,10	2,18	2,22	2,32	2,34	2,38	2,39	2,43	
Năm hiện giá lũy kế bắt đầu >0																
Năm hoàn vốn																
(thời gian hoàn vốn có chiết khấu) DPP	08	năm	12	tháng												

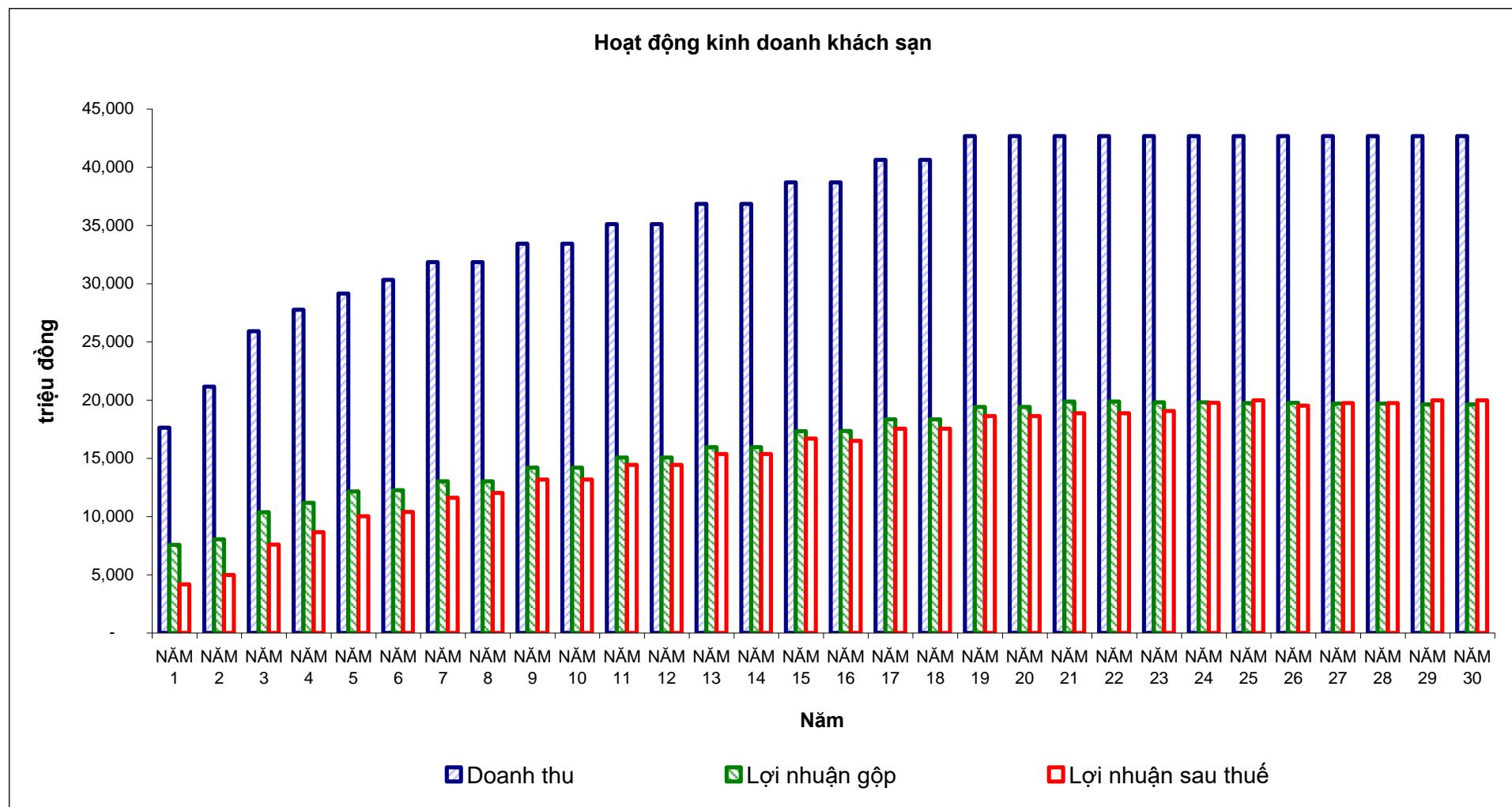
## BIỂU ĐỒ: THỜI GIAN HOÀN VỐN



## BIỂU ĐỒ: LUU CHUYỀN TIỀN



## BIỂU ĐỒ: KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

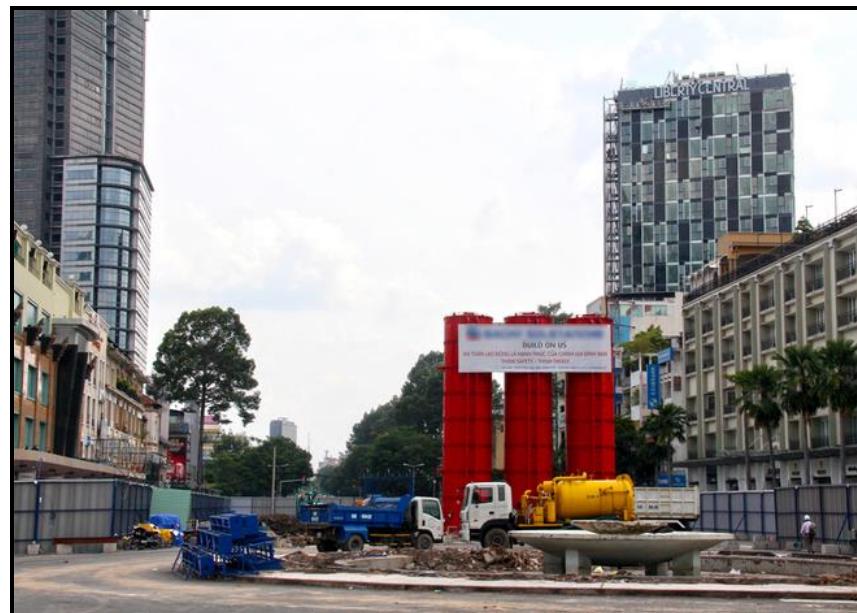


#### **4. CHI TIẾT BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ TÀI CHÍNH DỰ ÁN DỊCH VỤ KHÁCH SẠN VÀ CỬA HÀNG KINH DOANH**



## 5. THÔNG TIN VỀ CÁC TUYẾN TÀU ĐIỆN METRO

- Trong tháng 07/2014, Thành phố đã triển khai động thổ khởi công xây dựng nhà ga trước Nhà hát Thành phố, được thiết kế để kết nối các tuyến metro số 1, tuyến metro số 2 (Bến Thành – Tham Lương, Q.12), tuyến metro số 3a (Bến Thành – Tân Kiên, huyện Bình Chánh) và tuyến metro số 4 (Thạnh Xuân, quận 12 – Nguyễn Văn Linh và dự kiến kéo dài đến khu đô thị cảng Hiệp Phước, huyện Nhà Bè). Dự kiến hoàn thành trong 56 tháng, giúp giao thông thuận tiện, lượng khách từ các địa phương khác sẽ đến tham quan và mua sắm tại khu vực trung tâm thành phố tăng lên sẽ là yếu tố hỗ trợ tích cực cho doanh số của Dự án.
- Tuyến metro số 1 có chiều dài gần 20km, bắt đầu từ nhà ga trung tâm tại vòng xoay Quách Thị Trang, quận 1 (phía trước chợ Bến Thành) và kết thúc tại vị trí đối diện khu du lịch Suối Tiên (quận Thủ Đức) với 3 nhà ga ngầm. Để thi công ga ngầm đầu tiên, khu vực giao lộ Lê Lợi – Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh đã được giải phóng mặt bằng.



- Ngoài ra, ngày 25/04/2014, Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận cho Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco tiếp tục thi công dự án Khu tú giác Bến Thành tại phường Nguyễn Thái Bình, quận 1. Khu tú giác Bến Thành được giới hạn bởi Phạm Ngũ Lão - Phó Đức Chính - Lê Thị Hồng Gấm - Calmette, đối diện ngay phía trước chợ Bến Thành và đối diện trực tiếp với Dự án Khách sạn 186-188 Lê Thánh Tôn. Dự án tại Khu tú giác Bến Thành do Tập đoàn Bitexco làm chủ đầu tư là hai tòa tháp đôi mang tên The ONE (còn gọi là Tháp đôi Bến Thành), tháp phía Đông cao 55 tầng là khu căn hộ cho thuê, tháp phía Tây cao 48 tầng là khu văn phòng cho thuê, từ tầng 24 trở lên là diện tích của khách sạn 6 sao mang tên Ritz Carlton. Dự án có tổng diện tích mặt bằng 8.600 m<sup>2</sup>, tổng diện tích sàn 195.000 m<sup>2</sup>, có tổng kinh phí đầu tư hơn 500 triệu USD. Dự án đã được chính thức động thổ vào ngày 27/4/2012 và dự kiến hoàn thành vào năm 2015. Do vậy, trong tương lai gần một khi Dự án này hoàn thành sẽ tạo động lực hỗ trợ cho Khách sạn và cửa hàng kinh doanh 186 – 188 Lê Thánh Tôn.

## 6. MỘT SỐ HÌNH ẢNH KHÁCH SẠN TRONG KHU VỰC



**Lavender (208-210 Lê Thánh Tôn. Chợ Bến Thành. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**Liberty Central (175-177-179 Lê Thánh Tôn. Chợ Bến Thành. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**Thiên Xuân (108-110 Lê Thánh Tôn. Chợ Bến Thành. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**Alpha Botique (202 Lê Thánh Tôn. Chợ Bến Thành. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**Kingston (52 - 54 Thủ Khoa Huân . Q1. HCMC)**



**Blue Diamond (48-50 Thủ Khoa Huân. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**Hoàng Hải Long (62 Phạm Hồng Thái. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**A&E (280 Lê Thánh Tôn. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**Asian Ruby (277 Lê Thánh Tôn. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**The Luxe (261 - 265 Lê Thánh Tôn. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**



**Nhật HẠ (252 Lê Thánh Tôn. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**

Dự thảo Dự án Đầu tư Khách sạn & Cửa hàng Kinh doanh 186 – 188 Lê Thánh Tôn, P.Bến Thành, Q.1



**A&E (39 - 41 Thủ Khoa Huân. phường Bến Thành. quận 1. thành phố Hồ Chí Minh)**