

Số : 86/2023/CV-BTSC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 8 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

I. Giới thiệu về tổ chức công bố thông tin

- Tên tổ chức : CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH.
- Mã chứng khoán : BSC.
- Địa chỉ trụ sở chính : 390 Nguyễn Công Trứ, P. Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. HCM.
- Điện thoại : (028) 3914 0932 – 3914 0933.
- Fax : (028) 3914 0934.
- Người thực hiện CBTT: Nguyễn Lê Dũng – TGD – Người đại diện theo pháp luật.

II. Nội dung công bố thông tin

Công ty CP Dịch vụ Bến Thành công bố thông tin về việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023, cụ thể như sau:

1. **Thời gian:** 08 giờ 30, Thứ Sáu, ngày 08 tháng 9 năm 2023.

2. **Địa điểm:** Phòng Họp, Tầng 3 Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành – Số 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. HCM.

3. **Nội dung Đại hội:**

- Thông qua Tờ trình về việc Phê duyệt điều chỉnh mức đầu tư, thời gian thực hiện Dự án Trung tâm hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc và tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành bằng phương thức chào bán cổ phiếu.
- Các nội dung khác (nếu có)

Các tài liệu liên quan đến Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 sẽ được đăng tải trên trang điện tử của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành và sẽ được cập nhật, sửa đổi, bổ sung (nếu có) cho tới trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông theo đường dẫn www.btsc.com.vn từ ngày 18/8/2023 (MỤC: QUAN HỆ CỔ ĐÔNG – ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG BẤT THƯỜNG 2023).

(Đính kèm Nghị quyết số 05/2023/NQ-HĐQT, ngày 17/8/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty CP Dịch vụ Bến Thành)

Chúng tôi cam kết nội dung thông tin công bố trên là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin đã công bố.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu HC.

NGƯỜI THỰC HIỆN CBTT
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN LÊ DŨNG



Số: 05/2023/NQ-HĐQT

TP. HCM, ngày 17 tháng 08 năm 2023

NGHỊ QUYẾT

V/v Thông qua các nội dung của cuộc họp Hội đồng quản trị ngày 17/8/2023

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 có hiệu lực ngày 01/01/2021;
- Căn cứ Điều lệ Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành có hiệu lực ngày 19/04/2021;
- Căn cứ Biên bản họp Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Bến Thành số 02/2023/BBH-HĐQT ngày 17/8/2023.

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Báo cáo tình hình hoạt động kinh doanh 06 tháng năm 2023 và phương hướng hoạt động 06 tháng cuối năm 2023 của Tổng giám đốc. Giao Tổng giám đốc triển khai các hoạt động kinh doanh tiếp theo của Công ty và báo cáo kết quả cho Hội đồng quản trị.

Điều 2. Thông qua Tờ trình số 75/2023/TTr-BTSC ngày 10/08/2023 về việc tiếp tục thoái vốn tại Công ty CP Giao nhận Bến Thành. Giao Ban điều hành tiếp tục thực hiện chủ trương thoái vốn theo Nghị quyết số 06/2018/NQ-HĐQT. Giá trị thoái vốn dự kiến tối thiểu là 20.000.000 đồng. Thời gian thoái vốn: Trong quý 4 năm 2023.

Điều 3. Thông qua Tờ trình số 76/2023/TTr-BTSC ngày 10/08/2023 về việc bổ nhiệm Phó Tổng Giám đốc Công ty. Bổ nhiệm ông Nguyễn Ngọc Phụng giữ chức danh Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Dịch vụ Bến Thành, kể từ ngày 01/9/2023.

Điều 4. Thông qua Tờ trình số 77/2023/TTr-BTSC ngày 10/08/2023 về việc miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng, bổ nhiệm Phụ trách kế toán Công ty.

Miễn nhiệm chức danh Kế toán trưởng Công ty CP Dịch vụ Bến Thành đối với Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương kể từ ngày 04/09/2023.

Bổ nhiệm Bà Hoàng Thị Quỳnh Nhi là Phụ trách kế toán Công ty CP Dịch vụ Bến Thành kể từ ngày 04/09/2023.

Điều 5. Thông qua Tờ trình số 17/2023/TTr-HĐQT ngày 10/8/2023 về việc miễn nhiệm, bổ nhiệm Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký Công ty.

Miễn nhiệm chức danh Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký Công ty đối với Bà Nguyễn Ngọc Liên Khương, kể từ ngày 04/09/2023;





CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ BẾN THÀNH

390 Nguyễn Công Trứ, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: (028) 3914 0932 – 3914 0933 Fax: (028) 3914 0934

Email: benthanh1@btsc.com.vn Website: www.btsc.com.vn

Bổ nhiệm Bà Hoàng Thị Quỳnh Nhi là Người phụ trách quản trị kiêm Thư ký Công ty, kể từ ngày 04/9/2023.

Điều 6. Thông qua Tờ trình số 14/2023/TTr-HĐQT ngày 10/08/2023 về các nội dung liên quan tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2023. Các nội dung về việc tổ chức ĐHĐCĐ bất thường năm 2023 cụ thể như sau:

1. Thời gian tổ chức: 8h30, Thứ Sáu ngày 08/09/2023.
2. Địa điểm tổ chức: Phòng Họp, Tầng 3 – Công ty CP Dịch vụ Bến Thành – Số 390 Nguyễn Công Trứ, Phường Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. HCM.
3. Các nội dung trình ĐHĐCĐ bất thường năm 2023.
 - Tờ trình số 16/2023/TTr HĐQT, ngày 10/8/2023 về việc Phê duyệt điều chỉnh mức đầu tư, thời gian thực hiện Dự án Trung tâm hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc và tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành bằng phương thức chào bán cổ phiếu. (Đính kèm hồ sơ).

Bổ sung thêm nội dung sau “Việc giải ngân chỉ được thực hiện khi Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành làm việc với Ngân hàng và được Ngân hàng chấp thuận cho vay để đảm bảo dự án được thực hiện như phương án đề ra” vào Tờ trình số 16/2023-TTr-HĐQT, ngày 10/8/2023 về việc Phê duyệt điều chỉnh mức đầu tư, thời gian thực hiện Dự án Trung tâm hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc và tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành bằng phương thức chào bán cổ phiếu, đề trình tại ĐHĐCĐ bất thường năm 2023.

- Các nội dung khác (nếu có).

Điều 7. Thông qua việc thành lập tổ kiểm tra tư cách cổ đông phục vụ cho cuộc họp Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 theo đề xuất của Chủ tịch HĐQT tại Tờ trình số 15/2023/TTr-HĐQT ngày 10/08/2023.

Điều 8. Những nội dung trong Nghị Quyết này có thể được trích lục để thực hiện thủ tục hành chính phục vụ hoạt động của Công ty.

Điều 9. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 10. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc và các Bộ phận liên quan có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này.

Nơi nhận:

- HĐQT, BKS;
- Ban TGD, KTT;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Chủ tịch 

Lê Văn Hùng



Số : 18 /2023/ TTr-HĐQT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 17 tháng 08 năm 2023

TỜ TRÌNH

*V/v: **Phê duyệt điều chỉnh mức đầu tư, thời gian thực hiện Dự án Trung tâm hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc và tăng vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành bằng phương thức chào bán cổ phiếu***

Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông bất thường của Công ty CP Dịch vụ Bến Thành

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Căn cứ Điều lệ của Công ty CP Dịch vụ Bến Thành;
- Căn cứ Tờ trình số 21/2023/TTr-TGD của Tổng Giám đốc Công ty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành về việc Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư, thời gian thực hiện Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc;
- Căn cứ Tờ trình số 22/2023/TTr-TGD của Tổng Giám đốc Công ty CP DV Vĩnh Lộc - Bến Thành về việc chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty CP Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành;
- Căn cứ Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh công trình Trung tâm Hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc ngày 04/07/2023;
- Căn cứ Báo cáo thẩm định tổng mức đầu tư điều chỉnh số 1407/BC-ICP ngày 14/07/2023;
- Báo cáo thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh (Không bao gồm thẩm tra phần thiết kế cơ sở) số 50-2/BCTV ngày 13/07/2023;

Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành dự kiến điều chỉnh mức đầu tư, thời gian thực hiện Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc và chào bán cổ phiếu nhằm tăng vốn điều lệ của Công ty. Cụ thể như sau:

1. Điều chỉnh tổng mức đầu tư

Do các chi phí có sự thay đổi so với số liệu đã lập trong Báo cáo Nghiên cứu khả thi nên tổng dự toán đã có sự phê duyệt các chi phí để xây dựng dự án có sự thay đổi. Cụ thể như sau:





Stt	Các chi phí	Báo cáo NCKT (22/11/2021)	Thiết kế thi công (08/03/2022)	Báo cáo thẩm tra, thẩm định hiện nay (07/2023)
1	Chi phí xây dựng	73.513.664.421	79.932.206.190	79.932.206.190
2	Chi phí thiết bị	36.195.000.000	36.358.772.654	36.358.772.654
3	Chi phí quản lý dự án	2.110.794.703	2.034.034.939	1.507.709.091
4	Chi phí đầu tư xây dựng	5.608.631.627	6.390.277.324	5.099.715.000
5	Chi phí khác	9.127.397.808	9.186.002.593	20.896.864.273
6	Chi phí dự phòng	9.046.294.937	1.700.489.797	9.955.815.347
7	Chi phí mua lại tài sản trên đất	9.418.200.000	9.418.200.000	9.418.200.000
Tổng cộng		145.019.983.497	145.019.983.497	163.169.282.555
Làm tròn		145.019.983.000	145.019.983.000	163.169.283.000

Điều chỉnh mức đầu tư từ 145.019.983.000 đồng lên 163.169.283.000 đồng (*tăng thêm 18.149.300.000 đồng*).

2. Điều chỉnh thời gian thực hiện dự án

Tiến độ thực hiện dự án chậm hơn so với kế hoạch do ảnh hưởng của đợt dịch Covid 19 kéo dài trong 02 năm (2020-2021), quá trình xin giấy phép xây dựng kéo dài 5 tháng (từ 21/3/2022 đến 31/8/2022) và sự thay đổi nhân sự trong Ban điều hành và quản lý nên tiến độ kéo dài hơn so với tiến độ đã phê duyệt. Do đó, Ban điều hành Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc Bến Thành cần điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án Trung tâm hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc như sau:

- Tiến độ thực hiện đã phê duyệt: Từ năm 2020 đến năm 2023;
- Tiến độ thực hiện điều chỉnh: Từ năm 2020 đến quý 2 năm 2024.

3. Chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành dự kiến thực hiện việc chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ cụ thể như sau:



- Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán: 3.024.000 cổ phiếu
- Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán theo mệnh giá: Tối đa 30.240.000.000 đồng
- Vốn điều lệ trước khi chào bán: 55.760.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi chào bán dự kiến: 86.000.000.000 đồng (dự kiến tăng: 30.240.000.000 đồng).
- Thời gian thực hiện: Năm 2023

Mục đích chào bán: Để đủ nguồn vốn xây dựng Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc. Việc chào bán theo phương thức thực hiện quyền chào bán cho cổ đông hiện hữu. Cổ đông được quyền mua cổ phần chào bán tương ứng với tỷ lệ cổ phần đang sở hữu của từng cổ đông. Trường hợp đối với số cổ phần không được cổ đông đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị quyết định. Việc chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành thực hiện.

Căn cứ Thông báo số 94/TB-HĐTV ngày 03/9/2019 của Tổng Công ty Bến Thành về việc chấp thuận chủ trương góp vốn đầu tư Dự án Nhà hàng tiệc cưới – Trung tâm hội nghị Vĩnh Lộc và Nghị quyết số 06/2019/NQ-HĐQT ngày 27/9/2019 của HĐQT Công ty BTSC về việc thông qua hợp tác đầu tư dự án kinh doanh Nhà hàng tiệc cưới – Trung tâm hội nghị Vĩnh Lộc. Kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường 2023 để xem xét thông qua việc tiếp tục góp vốn vào dự án nhằm đảm bảo tỷ lệ 24.39% theo tỷ lệ cổ phần đang sở hữu tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành mà Công ty BTSC được quyền mua. Cụ thể: Số tiền góp thêm là 7,375,400,000 đồng ($86.000.000.000 \times 24.39\% = 20,975,400,000$ đồng; trong đó: Công ty BTSC đã góp 13,6 tỷ đồng theo vốn điều lệ ban đầu là 68 tỷ đồng).

(Đính kèm hồ sơ)

Việc giải ngân chi được thực hiện khi Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành làm việc với Ngân hàng và được Ngân hàng chấp thuận cho vay để đảm bảo dự án được thực hiện như phương án đề ra.

Kính trình Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2023 xem xét và thông qua.

Trân trọng.

Nơi nhận:

- ĐHCĐ bất thường;
- HĐQT; BKS;
- Lưu: HC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
CHỦ TỊCH HĐQT



3

Lê Văn Hùng





TỜ TRÌNH

Phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư, thời gian thực hiện Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành;

Căn cứ Quyết định số 01/2021/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 22/11/2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc;

Căn cứ Quyết định số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 08/3/2022 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành về việc phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở,

Theo tinh thần cuộc họp Hội đồng quản trị công ty ngày 21/6/2023 có thống nhất thông qua việc *Giao Tổng Giám đốc làm việc với đơn vị Tư vấn Kỳ Gia cập nhật dữ liệu mới để lập lại Chương V đồng thời thuê đơn vị thẩm tra, thẩm định và có báo cáo để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.* Ngày 23/6/2023, Tổng Giám đốc có văn bản đề nghị Công ty TNHH tư vấn kiến trúc xây dựng Kỳ Gia (Công ty Kỳ Gia) lập lại Nội dung hiệu quả dự án, thời gian dự kiến hoàn thành và đưa vào khai thác vận hành tại thời điểm hiện nay với những số liệu hiện tại, đồng thời Công ty cũng đã ký Hợp đồng thẩm tra Báo cáo Nghiên cứu khả thi (không bao gồm thẩm tra thiết kế cơ sở) với Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (Công ty Nam Việt).

Theo Báo cáo Thuyết minh Tổng mức đầu tư, hiệu quả dự án do Công ty Kỳ Gia lập lại; Báo cáo thẩm tra của Công ty Nam Việt; Báo cáo thẩm định của Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý dự án xây dựng quốc tế ICP (Công ty ICP);

Nay, Tổng Giám đốc công ty kính trình Hội đồng quản trị xem xét trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt điều chỉnh với những nội dung sau:

1./ Điều chỉnh Tổng mức đầu tư:

Căn cứ vào Báo cáo thuyết minh Tổng mức đầu tư, hiệu quả dự án do Công ty Kỳ Gia lập lại, Báo cáo thẩm tra của Công ty Nam Việt và Báo cáo thẩm định của Công ty ICP, kết quả tổng mức đầu tư được tính toán lại là **163.169.283.000 đồng (tăng thêm 18.149.300.000 đồng)**. Nguyên nhân tổng mức đầu tư thay đổi do các chi phí có sự thay



đổi so với số liệu đã lập trong Báo cáo Nghiên cứu khả thi, tổng dự toán đã phê duyệt như: giá trị xây lắp, thiết bị đã được phê duyệt dự toán; chi phí tư vấn, chi phí thuê đất đã ký hợp đồng và chi phí quản lý doanh nghiệp đã thanh toán; lãi suất ngân hàng; giá bàn tiệc; giá vốn ... Cụ thể theo bảng số liệu sau:

Đvt: đồng

Stt	Các chi phí	Báo cáo NCKT (22/11/2021)	Thiết kế thi công (08/3/2022)	Báo cáo thẩm tra- thẩm định hiện nay (7/2023)
1	Chi phí xây dựng	73.513.664.421	79.932.206.190	79.932.206.190
2	Chi phí thiết bị	36.195.000.000	36.358.772.654	36.358.772.654
3	Chi phí quản lý dự án	2.110.794.703	2.034.034.939	1.507.709.091
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	5.608.631.627	6.390.277.324	5.099.715.000
5	Chi phí khác	9.127.397.808	9.186.002.593	20.896.864.273
6	Chi phí dự phòng	9.046.294.937	1.700.489.797	9.955.815.347
7	Chi phí mua lại tài sản trên đất	9.418.200.000	9.418.200.000	9.418.200.000
Tổng cộng		145.019.983.497	145.019.983.497	163.169.282.555
Làm tròn		145.019.983.000	145.019.983.000	163.169.283.000

Chi phí trên đã bao gồm thuế VAT.

Tổng Giám đốc kính trình Hội đồng quản trị thông qua để trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư là **163.169.283.000 đồng** (tăng thêm 18.149.300.000 đồng) với Nội dung sau:

- Tổng mức đầu tư điều chỉnh: **163.169.283.000 đồng**

Bằng chữ: Một trăm sáu mươi ba tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm tám mươi ba ngàn đồng.

Trong đó:

1. Chi phí xây dựng: 79.932.206.190 đồng
2. Chi phí thiết bị: 36.358.772.654 đồng
3. Chi phí quản lý dự án: 1.507.709.091 đồng
4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng: 5.099.715.000 đồng
5. Chi phí khác: 20.896.864.273 đồng
6. Chi phí dự phòng: 9.955.815.347 đồng
7. Chi phí mua lại tài sản trên đất: 9.418.200.000 đồng

2./ Tiến độ thực hiện dự án:

Tiến độ thực hiện dự án chậm so với kế hoạch do một số nguyên nhân khách quan và chủ quan như: ảnh hưởng của đợt dịch Covid-19 kéo dài trong 02 năm 2020 và năm 2021; quá trình xin cấp giấy phép xây dựng chậm kéo dài trong 5 tháng từ 21/3/2022 đến 31/8/2022, bên cạnh đó là việc thay đổi nhân sự trong Ban điều hành và quản lý. Do đó Tổng Giám đốc kính trình Hội đồng quản trị xem xét trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt điều chỉnh Tiến độ thực hiện dự án như sau:

- Tiến độ thực hiện đã phê duyệt: từ năm 2020 đến năm 2023.
- Tiến độ thực hiện điều chỉnh: từ năm 2020 đến quý 2 năm 2024.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.
- * ***Đính kèm:***
 - Báo cáo thuyết minh của Công ty Kỳ Gia lập lại;
 - Báo cáo thẩm tra của Công ty Nam Việt;
 - Báo cáo thẩm định của Công ty ICP.

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯU THANH DANH





TỜ TRÌNH

Về việc chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ

Kính gửi: Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.

Căn cứ Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 01/2021/NĐ-CP ngày 04 tháng 01 năm 2021 của Chính phủ về đăng ký doanh nghiệp;

Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành;

Căn cứ nhu cầu vốn để đầu tư xây dựng dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc theo Tổng mức đầu tư, hiệu quả dự án do Công ty TNHH tư vấn kiến trúc xây dựng Kỳ Gia (Công ty Kỳ Gia) lập lại; Báo cáo thẩm tra của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt (Công ty Nam Việt); Báo cáo thẩm định của Công ty cổ phần tư vấn và quản lý dự án xây dựng quốc tế ICP (Công ty ICP).

Tổng Giám đốc công ty kính trình Hội đồng quản trị xem xét trình Đại hội đồng cổ đông thông qua phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn điều lệ với nội dung cụ thể như sau:

- Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành
- Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu** : 10.000 đồng (mười nghìn đồng)/cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện nay** : 55.760.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành** : 5.576.000 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán** : 3.024.000 cổ phiếu
- Giá chào bán** : 10.000 đồng (mười nghìn đồng)/cổ phiếu (tương đương mệnh giá)
- Giá trị cổ phiếu dự kiến chào bán theo mệnh giá** : Tối đa là 30.240.000.000 đồng



9. **Mức tăng vốn điều lệ dự kiến** : - Vốn điều lệ trước khi chào bán: 55.760.000.000 đồng
- Vốn điều lệ dự kiến tăng: 30.240.000.000 đồng
- Vốn điều lệ sau khi chào bán dự kiến: 86.000.000.000 đồng
10. **Mục đích chào bán** : Để đủ nguồn vốn xây dựng Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc.
11. **Đối tượng chào bán** : Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu.
12. **Phương thức chào bán** : Theo phương thức thực hiện quyền chào bán cho cổ đông hiện hữu.
13. **Quyền mua** : Cổ đông được quyền mua cổ phần chào bán tương ứng với tỉ lệ cổ phần đang sở hữu của từng cổ đông.
Cụ thể như sau:
- Công ty Cổ phần XNK và ĐT Chợ Lớn(Cholimex): 31,70%
- Công ty TNHH MTV KCN Vĩnh Lộc: 12,20%
- Công ty CP TMDV Bến Thành (Ben Thanh TSC): 6,10%
- Công ty TNHH ĐT và TM Thiên Hải: 24,39%
- Công ty CP DV Bến Thành (BTSC): 24,39%
- Ông Vũ Đình Thi: 1,22%
14. **Xử lý cổ phần nhà đầu tư từ chối mua** : Số cổ phần không được cổ đông đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị quyết định.
Hội đồng quản trị có quyền phân phối cổ phần được quyền chào bán còn lại theo các điều kiện và cách thức Hội đồng quản trị thấy phù hợp, nhưng không được bán số cổ phần đó với điều kiện thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông.
15. **Thời gian thực hiện** : Trong năm 2023
16. **Phương án sử dụng vốn** : Nguồn vốn thu được dự kiến sẽ được phân bổ sử dụng cho các hoạt động của Công ty theo mục đích nêu trên căn cứ theo thực tế nguồn vốn của Công ty khi thực hiện việc chào bán.
Giao cho HĐQT căn cứ theo tình hình cụ thể của Công ty để cân đối sử dụng số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu trên cơ sở đảm bảo phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty.

17. Ủy quyền cho Hội đồng quản trị

: Ngoài các nội dung ủy quyền đã đề cập, ĐHĐCĐ ủy quyền cho Hội đồng quản trị thêm các nội dung sau:

- Hoàn chỉnh, quy định chi tiết phương án phát hành cổ phiếu và/hoặc sửa đổi bổ sung phương án phát hành khi cần thiết hoặc theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền để đảm bảo đợt phát hành được thành công;
- Quyết định cụ thể thời điểm thực hiện việc phát hành cổ phiếu căn cứ vào tình hình thị trường và nhu cầu kinh doanh thực tế của Công ty;
- Thực hiện các công việc/thủ tục liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo đúng quy định của Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ, sửa đổi/bổ sung điều khoản quy định về mức vốn điều lệ trong Điều lệ Công ty, sửa đổi bổ sung Giấy phép hoạt động kinh doanh của Công ty sau khi kết thúc việc phát hành cổ phiếu;
- Cân đối nguồn vốn thu được (bao gồm cả nguồn thặng dư thu được, nếu có) để sử dụng theo đúng mục đích được ĐHĐCĐ thông qua và chủ động điều chỉnh việc sử dụng nguồn vốn thu được, thời điểm giải ngân nguồn vốn hoặc thay đổi mục đích sử dụng vốn (nếu cần thiết) cho phù hợp với thực tế và báo cáo ĐHĐCĐ kỳ gần nhất về các điều chỉnh /thay đổi liên quan đến phương án sử dụng vốn này.
- Quyết định tất cả các vấn đề cần thiết khác liên quan đến việc phát hành cổ phiếu.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TỔNG GIÁM ĐỐC



LƯU THIÊN DANH

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH TỔNG MỨC ĐẦU TƯ ĐIỀU CHỈNH

Dự án : Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc.

Kính gửi: Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Căn cứ Quyết định số 01/2021/QĐ-ĐHCĐ ngày 22/11/2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc;

Căn cứ Giấy phép xây dựng số 23/GPXD ngày 31/08/2022 do Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp cấp;

Căn cứ Quyết định phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 08/03/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành;

Căn cứ Văn bản số 8a/2023/CV-VLBT ngày 23/06/2023 của Công ty Cổ phần dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến thành về việc lập lại Báo cáo nghiên cứu hiệu quả dự án và tổng mức đầu tư cho dự án Trung tâm hội nghị, Nhà Hàng Vĩnh Lộc;

Căn cứ Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia lập tháng 07/2023;

Căn cứ Báo cáo thẩm tra số 50-2/BCTV ngày 13/7/2023 do Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Nam Việt thực hiện về việc thẩm tra Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc tại Lô II.11, đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh;

Sau khi xem xét và tổng hợp ý kiến, Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Quốc tế ICP (đơn vị Tư vấn Quản lý dự án) đã tiến hành thẩm định nội dung của Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc, kết quả thẩm định được tổng hợp theo các nội dung sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

- Tên dự án: **Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc**
- Người quyết định đầu tư: Đại Hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành
- Mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng: Xây dựng trung tâm hội nghị, nhà hàng sang trọng, hiện đại, đẳng cấp. Đáp ứng tốt nhu cầu sử dụng, mang lại hiệu quả kinh tế, góp phần xây dựng, chỉnh trang bộ mặt kiến trúc cho khu vực giúp thu hút vốn đầu tư, tạo nguồn lực phát triển mạnh mẽ, nâng cao chất lượng đời sống của người dân khu vực lân cận. Đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch, kết nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu

vực đồng thời đảm bảo an toàn trong phòng cháy chữa cháy và các ảnh hưởng tác động cho môi trường xung quanh; Quy mô dự án: 03 tầng + tầng lửng (sàn kỹ thuật)

5. Tổ chức tư vấn lập Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh: Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia

6. Địa điểm xây dựng và diện tích đất sử dụng: Lô II.11, đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Tp.HCM; Diện tích đất sử dụng: 5.694 m²

7. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính; thời hạn sử dụng của công trình chính theo thiết kế: Dự án Nhóm B; Công trình dân dụng, cấp II; Niên hạn sử dụng từ 50 đến 100 năm.

8. Số bước thiết kế, danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn: Thiết kế 02 bước gồm thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công.

- Danh mục tiêu chuẩn, quy chuẩn được áp dụng: Theo Quyết định số 01/2021/QĐ-ĐHCD ngày 22/11/2021 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.

9. Tổng mức đầu tư, giá trị các khoản mục chi phí trong tổng mức đầu tư điều chỉnh:

- Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh : 163.169.282.555 đồng

- Làm tròn : 163.169.283.000 đồng

(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi ba tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm tám mươi ba ngàn đồng)

Đơn vị tính: Đồng

STT	Nội dung chi phí	Chi phí trước thuế	Thuế gtgt	Chi phí sau thuế
1	Chi phí xây dựng (Gxd)	72.665.641.991	7.266.564.199	79.932.206.190
2	Chi phí thiết bị (Gtb)	33.053.429.686	3.305.342.969	36.358.772.654
3	Chi phí quản lý dự án (Gqlđ)	1.370.644.628	137.064.463	1.507.709.091
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Gtv)	4.636.104.545	463.610.455	5.099.715.000
5	Chi phí khác (Gk)	19.332.120.389	1.564.743.883	20.896.864.273
6	Chi phí dự phòng (Gdp)	9.050.741.225	905.074.122	9.955.815.347
7	Chi phí mua lại tài sản trên đất	8.562.000.000	856.200.000	9.418.200.000
	Tổng cộng	148.670.682.464	14.498.600.091	163.169.282.555
LÀM TRÒN				163.169.283.000

10. Tiến độ thực hiện dự án: Từ năm 2020 đến năm 2024

Thời gian dự kiến các công việc cụ thể:

- Thời gian thực hiện pháp lý dự án và thi công xây dựng công trình: từ Quý III/2022 đến Quý II/2024;

- Thời điểm đưa công trình vào khai thác sử dụng: Quý II/2024;

11. Nguồn vốn đầu tư và dự kiến bố trí kế hoạch vốn theo tiến độ thực hiện dự án: Vốn góp chủ sở hữu và vốn vay ngân hàng.

Trong đó:

Nguồn vốn	Tỷ lệ	Giá trị (đồng)
Vốn góp chủ sở hữu	53%	86.000.000.000
Vốn vay ngân hàng	47%	77.169.283.000
Tổng	100%	163.169.283.000

12. Chỉ số đánh giá hiệu quả kinh tế của dự án:

Chỉ số NPV	131.176.810.000 đồng
Chỉ số IRR	20,9%
Hệ số chiết khấu	11,2%
Thời gian hoàn vốn trước chiết khấu	8 năm
Thời gian hoàn vốn đầu tư sau chiết khấu	10 năm 11 tháng

13. Hình thức tổ chức quản lý dự án: Thuê đơn vị Tư vấn Quản lý dự án.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH DỰ ÁN

1. Nội dung thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi của cơ quan chuyên môn về xây dựng:

Cơ bản đảm bảo theo kết quả thẩm định tại Văn bản số 1337/BQL-QHXD ngày 21/05/2021 của Ban quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc” tại Lô II.11, đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh được thẩm định:

a) Đánh giá sự cần thiết điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án:

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc lập ngày 11/11/2021 đã được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành phê duyệt tại Quyết định số 01/2021/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 22/11/2021 có Tổng mức đầu tư dự án là 145.019.983.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm bốn mươi lăm tỷ không trăm mười chín triệu chín trăm tám mươi ba ngàn đồng*). Thời gian dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng vào năm 2023.

Tuy nhiên, các số liệu trên được thu nhập, phân tích vào thời điểm năm 2021, theo đánh giá đến nay các số liệu trên đã không còn phù hợp, yếu tố dịch covid-19 năm 2020-2021, lạm phát và sự biến động của nền kinh tế thị trường đã ảnh hưởng đến sự chênh lệch trong các mức chi phí trên, cụ thể là khoản mục Chi phí khác (Gk).

Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng được phân tích trong Báo cáo nghiên cứu khả thi cũ được xác định là 1.138.310.316 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế, tính đến hết quý II năm 2023 tổng tiền thuê đất mà Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành đã thanh toán cho Công ty TNHH KCN Vĩnh Lộc là 4.821.208.307 đồng (theo hợp đồng số 284/HĐ-TQSDĐ-2020) và dự kiến sẽ tiếp tục tăng đến khi dự án được xây dựng hoàn thành.

Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng dự kiến được lập trong báo cáo với lãi suất là 9%/năm được áp dụng trong năm 2021; ghi nhận thông tin mới nhất tại Công văn số 540A/TB-CN11-KHDNL ngày 30/05/2023 của Ngân hàng Công thương Việt Nam Chi nhánh 11 thành phố Hồ Chí Minh về việc bổ sung một số thông tin cấp tín dụng tại trợ dự án đầu tư Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc, lãi suất cho vay dự kiến năm đầu là 10.5%/năm, biên độ tối thiểu là 4%/năm.

Do đó, 2 khoản chi phí này đã có sự thay đổi lớn, dẫn đến tổng mức đầu tư dự án được duyệt đã không còn phù hợp với tình hình thực tế, cũng như không đủ đảm bảo khả năng thực hiện công trình dự án nêu trên, vì vậy việc điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án là thật sự cần thiết, đảm bảo tính khả thi của việc thực hiện dự án.

b) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính khả thi của dự án:

- Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc phù hợp về quy hoạch phát triển ngành, quy hoạch xây dựng.

- Hồ sơ thiết kế cơ sở dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc đáp ứng nhu cầu sử dụng đất, giải phóng mặt bằng xây dựng, sử dụng tài nguyên.

- Dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc bảo đảm các yếu tố đầu vào và đáp ứng các đầu ra của sản phẩm dự án, giải pháp tổ chức thực hiện, kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư.

- Dự án đã được cấp Giấy phép xây dựng số 23/GPXD ngày 31/08/2022 do Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp cấp và thực hiện Khởi công ngày 23/9/2022.

Dự án đã đầy đủ cơ sở pháp lý xây dựng, việc điều chỉnh dự án đảm bảo tính khả thi của việc đầu tư xây dựng dự án.

c) Đánh giá tính khả thi, hiệu quả của tổng mức đầu tư điều chỉnh:

- Hồ sơ Tổng mức đầu tư dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc được áp dụng, vận dụng định mức, đơn giá và chế độ chính sách liên quan trong công tác lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng đảm bảo theo Nghị định 10/2021/NĐ-CP về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Các chi phí xây dựng, chi phí thiết bị, chi phí quản lý dự án và chi phí tư vấn đầu tư xây dựng trong Tổng mức đầu tư dự án điều chỉnh phù hợp với khối lượng công việc và hồ sơ thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt tại Quyết định số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 08/03/2023 của Hội đồng Quản trị và các Hợp đồng đã thực hiện.

- Giá trị tổng mức đầu tư điều chỉnh được thẩm định:

+ Giá trị tổng mức đầu tư xây dựng đã phê duyệt : 145.019.983.000 đồng

+ Giá trị tổng mức đầu tư điều chỉnh : 163.169.283.000 đồng

- Bảng so sánh giá trị TMĐT đã được phê duyệt và đề nghị điều chỉnh:

STT	Nội dung chi phí	Giá trị TMĐT đã phê duyệt	Giá trị TMĐT đề nghị điều chỉnh	Tăng, giảm (+;-)
		(1)	(2)	(3=2-1)
1	Chi phí xây dựng (Gxd)	73.513.664.421	79.932.206.190	6.418.541.769
2	Chi phí thiết bị (Gtb)	36.195.000.000	36.358.772.654	163.772.654
3	Chi phí quản lý dự án (Gqlđ)	2.110.794.703	1.507.709.091	-603.085.612
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Gtv)	5.608.631.627	5.099.715.000	-508.916.627
5	Chi phí khác (Gk)	9.127.397.808	20.896.864.273	11.769.466.465
6	Chi phí dự phòng (Gdp)	9.046.294.937	9.955.815.347	909.520.410
7	Chi phí mua lại tài sản trên đất	9.418.200.000	9.418.200.000	0
	Tổng cộng	145.019.983.497	163.169.282.555	18.149.299.058

Báo cáo nguyên nhân tăng, giảm của Tổng mức đầu tư điều chỉnh:

+ *Chi phí xây dựng tăng 6.418.541.769 đồng:* chi phí xây dựng trong Tổng mức đầu tư điều chỉnh được lấy theo giá trị chi phí xây dựng chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 08/03/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.

+ *Chi phí thiết bị tăng 163.772.654 đồng:* chi phí thiết bị trong Tổng mức đầu tư điều chỉnh được lấy theo giá trị chi phí thiết bị chi tiết được phê duyệt tại Quyết định số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 08/03/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

+ *Chi phí quản lý dự án giảm 603.085.612 đồng:* chi phí quản lý dự án trong Tổng mức đầu tư điều chỉnh được tổng hợp theo Hợp đồng số 01/HĐTV/VLBT-ICP ngày 29/5/2020 và Hợp đồng số 12/HĐTV/VLBT-ICP ngày 20/2/2023.

+ *Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng giảm 508.916.627 đồng:* chi phí tư vấn đầu tư xây dựng giảm nguyên nhân vì các hợp đồng tư vấn đã ký kết giá trị nhỏ hơn giá trị các gói thầu được phê duyệt (xem tổng hợp giá trị các HĐ đã ký kết).

+ *Chi phí khác tăng 11.769.466.465 đồng:* Chi phí khác tăng chủ yếu vì tăng chi phí lãi vay, chi phí vốn lưu động, chi phí thuê đất và chi phí lương cho Ban đầu tư xây dựng.

+ *Chi phí dự phòng tăng 909.520.410 đồng:* Chi phí dự phòng tăng, nguyên nhân tỷ lệ dự phòng khối lượng phát sinh tăng từ 1.26% lên 5% và điều chỉnh giá trị chi phí dự phòng cho yếu tố trượt giá.

Đánh giá việc điều chỉnh Tổng mức đầu tư so với Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt: cơ bản việc điều chỉnh tăng, giảm các chi phí dẫn đến tăng Tổng mức đầu tư là phù hợp với quy định của pháp luật về quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

- Bảng so sánh giá trị TMĐT đề nghị điều chỉnh và sau thẩm định:

STT	Nội dung chi phí	Giá trị TMĐT đề nghị điều chỉnh	Giá trị TMĐT sau thẩm định	Tăng, giảm (+;-)
		(1)	(2)	(3=2-1)
1	Chi phí xây dựng (Gxd)	79.932.206.190	79.932.206.190	0
2	Chi phí thiết bị (Gtb)	36.358.772.654	36.358.772.654	0
3	Chi phí quản lý dự án (Gqlđ)	1.507.709.091	1.507.709.091	0
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Gtv)	5.099.715.000	5.099.715.000	0
5	Chi phí khác (Gk)	20.896.864.273	20.896.864.273	0
6	Chi phí dự phòng (Gdp)	9.955.815.347	9.955.815.347	0
7	Chi phí mua lại tài sản trên đất	9.418.200.000	9.418.200.000	0
	Tổng cộng	163.169.282.555	163.169.282.555	0

Tổng mức đầu tư xây dựng điều chỉnh phù hợp với quy định tại khoản 5 Điều 134 Luật Xây dựng và điểm đ khoản 18 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng.

d) Đánh giá tiến độ thực hiện dự án, chi phí khai thác vận hành, khả năng huy động vốn theo tiến độ, phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án: Tiến độ dự án điều chỉnh phù hợp với nhu cầu chung của Chủ đầu tư và thực tế kinh tế thị trường.

Bảng chỉ số hiệu quả dự án cho thấy dự án hoàn toàn đem lại hiệu quả kinh tế cao cho Chủ đầu tư, phù hợp với mục tiêu đầu tư xây dựng dự án:

Chỉ số NPV	131.176.810.000 đồng
Chỉ số IRR	20,9%
Hệ số chiết khấu	11,2%
Thời gian hoàn vốn trước chiết khấu	8 năm
Thời gian hoàn vốn đầu tư sau chiết khấu	10 năm 11 tháng

III. KẾT LUẬN

Trên cơ sở những nội dung phân tích trên, Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Quốc tế ICP kính trình Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành phê duyệt điều chỉnh tổng mức đầu tư dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT.



Báo cáo thẩm định này được lập bởi Tổ thẩm định thuộc Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý Dự án Xây dựng Quốc tế ICP bao gồm các thành viên sau:

STT	Họ tên	Trình độ chuyên môn	Chức vụ	Chữ ký
1	Bùi Dự Thành	Kỹ sư xây dựng	Phó GD QLDA (Tổ trưởng)	
2	Võ Phi Hoàng	Kỹ sư điện	Thành viên Tổ thẩm định	
3	Đặng Bảo Hiếu	Kiến trúc sư	Thành viên Tổ thẩm định	
4	Bùi Việt Dũng	Kỹ sư cấp thoát nước	Thành viên Tổ thẩm định	
5	Võ Ngọc Thắng	Kỹ sư kinh tế xây dựng	Thành viên Tổ thẩm định	

BÁO CÁO THẨM TRA
BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐIỀU CHỈNH
(KHÔNG BAO GỒM THẨM TRA PHẦN THIẾT KẾ CƠ SỞ)

Dự án : Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc
Địa điểm XD : Lô II.11, Đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường
Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh
Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

BÁO CÁO THẨM TRA
BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐIỀU CHỈNH
(KHÔNG BAO GỒM THẨM TRA PHẦN THIẾT KẾ CƠ SỞ)
Số: 50-2/BCTV

Dự án : Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc
Địa điểm XD : Lô II.11, Đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh
Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

TP.Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 07 năm 2023

Nhà thầu tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT (AASCN)

Chủ trì thẩm tra



Trương Văn Minh

CCHN HĐXD số HCM-00034239

Phó Giám đốc



Nguyễn Ngọc Tuấn

CCHN HĐXD số BXD-00031843

Số: 50-2/BCTV

TP. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 07 năm 2023

*V/v: Báo cáo kết quả thẩm tra Báo cáo
nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án Trung tâm
hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc (không bao gồm
thẩm tra phần thiết kế cơ sở)*

BÁO CÁO THẨM TRA
BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐIỀU CHỈNH
(KHÔNG BAO GỒM THẨM TRA PHẦN THIẾT KẾ CƠ SỞ)

Dự án : Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc
Địa điểm XD : Lô II.11, Đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường
Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh
Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành

Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VĨNH LỘC – BẾN THÀNH

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;
- Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/08/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức xây dựng;
- Căn cứ pháp lý khác có liên quan;
- Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 07-2/HĐTV ngày 30/06/2023 giữa Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành và Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) về việc thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh (không bao gồm thẩm tra phần thiết kế cơ sở) dự án “Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc”.

Sau khi xem xét hồ sơ dự án, Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) thông báo kết quả thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh (không bao gồm thẩm tra phần thiết kế cơ sở) dự án “Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc” như sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên dự án: Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc.
2. Nhóm dự án, loại, cấp công trình chính thuộc dự án:
 - Nhóm dự án : Nhóm B;
 - Loại công trình : Công trình dân dụng;
 - Cấp công trình : Cấp II.
3. Người quyết định đầu tư: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.
4. Tên chủ đầu tư và các thông tin để liên hệ:
 - Tên chủ đầu tư: **Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.**
 - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0315958861 do Phòng đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/10/2019; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 24/05/2023.
 - Địa chỉ trụ sở chính: Lô II.11, Đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.
 - Vốn điều lệ: 55.760.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng).
 - Điện thoại: 028 3620 1666 Fax:
 - Đại diện : Ông **Lưu Thanh Danh** Chức vụ: Tổng Giám đốc
5. Địa điểm xây dựng: Lô II.11, Đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh.
6. Giá trị tổng mức đầu tư điều chỉnh: **163.169.283.000** đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)
(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi ba tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Bảng tổng hợp tổng mức đầu tư điều chỉnh

Stt	Nội dung chi phí	Tổng mức đầu tư đã được phê duyệt tại QĐ số 02/2021/QĐ-HĐQT ngày 22/11/2021	Tổng mức đầu tư điều chỉnh	Chênh lệch
\	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)
1	Chi phí xây dựng (Gxd)	73.513.664.421	79.932.206.190	6.418.541.769
2	Chi phí thiết bị (Gtb)	36.195.000.000	36.358.772.654	163.772.654
3	Chi phí quản lý dự án (Gqlđ)	2.110.794.703	1.507.709.091	(603.085.612)
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Gtv)	5.608.631.627	5.099.715.000	(508.916.627)
5	Chi phí khác (Gk)	9.127.397.808	20.896.864.273	11.769.466.465
6	Chi phí dự phòng (Gdp)	9.046.294.937	9.955.815.347	909.520.410
7	Chi phí mua lại tài sản trên đất	9.418.200.000	9.418.200.000	-
	Tổng cộng	145.019.983.497	163.169.282.555	18.149.299.058
	Làm tròn	145.019.983.000	163.169.283.000	18.149.300.000

7. Nguồn vốn đầu tư: **163.169.283.000** đồng
 - Vốn chủ sở hữu (vốn điều lệ của Công ty Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành): 86.000.000.000 đồng (chiếm tỷ lệ: 52,7%)
 - Vốn vay ngân hàng: 77.169.283.000 đồng (chiếm tỷ lệ: 47,3%).
8. Thời gian thực hiện: Dự kiến hết quý 2 năm 2024 hoàn thành giai đoạn xây dựng.
9. Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng: Không bao gồm phần thẩm tra thiết kế cơ sở trong phạm vi Báo cáo này.
10. Nhà thầu lập báo cáo nghiên cứu khả thi: Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia.
11. Nhà thầu khảo sát xây dựng:
 - Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phương Đông.
 - Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tam Kiệt.
12. Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi (lần đầu): Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư Xây dựng Tam Long.

II. HỒ SƠ THẨM TRA

1. Văn bản pháp lý của dự án:
 - Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số 284/HĐ-TQSDĐ-2020 ngày 26/08/2020 giữa Công ty TNHH một thành viên Khu công nghiệp Vĩnh Lộc và Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành;
 - Thông báo số 1337/BQL-QHXD ngày 21/05/2021 của Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc”;
 - Quyết định số 02/2021/QĐ-HĐQT ngày 22/11/2021 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành về việc phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc”;
 - Quyết định số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 08/03/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành về việc phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở;
 - Giấy phép xây dựng số 23/GPXD ngày 31/08/2022 do Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh cấp;
 - Văn bản số 8a/2023/CV-VLBT ngày 23/06/2023 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành về việc lập lại Báo cáo nghiên cứu hiệu quả dự án và tổng mức đầu tư cho dự án Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc.
2. Hồ sơ, tài liệu dự án, khảo sát, thiết kế:
 - Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án “Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc” do Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia lập, đã được Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành phê duyệt ngày 11/11/2021;
 - Bản vẽ thiết kế thi công và dự toán do Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia lập;

- Thuyết minh Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án “Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc” do Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia lập tháng 07/2023.
3. Hồ sơ năng lực các nhà thầu:
- Nhà thầu khảo sát địa chất: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Phương Đông;
 - Nhà thầu khảo sát địa hình: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Tam Kiệt;
 - Nhà thầu lập Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án (bao gồm thiết kế cơ sở): Công ty TNHH Tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia;
 - Nhà thầu thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi (lần đầu): Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Đầu tư Xây dựng Tam Long.
- Năng lực các nhà thầu trên đã được Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp thành phố Hồ Chí Minh thẩm định tại Thông báo số 1337/BQL-QHXD ngày 21/05/2021 về kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng dự án “Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc”.

III. NỘI DUNG HỒ SƠ THẨM TRA

Dự án đầu tư xây dựng Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc với mục tiêu đầu tư xây dựng và kinh doanh dịch vụ nhà hàng, tiệc cưới và tổ chức hội nghị đáp ứng nhu cầu thị trường tại khu vực; với quy mô xây dựng chủ yếu như sau:

❖ Các chỉ tiêu quy hoạch:

- Diện tích lô đất : 5.694,00m².
- Diện tích xây dựng : 2.274,30m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 7.034,30m².
- Mật độ xây dựng : 39,94%.
- Hệ số sử dụng đất : 1,2 lần.

❖ Công trình Trung tâm hội nghị, nhà hàng:

- Diện tích xây dựng tầng 1 : 2.274,30m².
- Diện tích xây dựng tầng lửng (sàn kỹ thuật) : 226,00m².
- Diện tích xây dựng tầng 2 : 2.267,00m².
- Diện tích xây dựng tầng 3 : 2.267,00m².
- Tổng diện tích sàn xây dựng : 7.034,30m².**
- Chiều cao công trình: 27,75m.
- Số tầng: 03 tầng + tầng lửng (sàn kỹ thuật).
- Cốt nền xây dựng: +3,9m (so với hệ tọa độ Quốc gia VN2000).
- Quy mô sử dụng: Bố trí 7 sảnh tiệc, với số bàn tiệc khoảng 272 bàn.

❖ **Các công trình hạ tầng kỹ thuật và phụ trợ:**

- Công và tường rào;
- Trạm biến áp, máy phát điện ngoài trời;
- Bể nước sinh hoạt ngầm;
- Bể nước PCCC ngầm;
- Sân bãi và đường nội bộ.

IV. KẾT QUẢ THẨM TRA

1. Nội dung thẩm tra thiết kế cơ sở: Không bao gồm phần thẩm tra thiết kế cơ sở trong phạm vi Báo cáo này.
2. Thẩm tra các nội dung khác của Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh:
 - a) Đánh giá về sự cần thiết lập Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh (điều chỉnh tổng mức đầu tư và đánh giá lại hiệu quả đầu tư dự án): Phù hợp.
 - b) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính khả thi của dự án:
 - Sự phù hợp về quy hoạch: Phù hợp (đã được cấp Giấy phép xây dựng).
 - Nhu cầu sử dụng đất, giải phóng mặt bằng xây dựng: Khả thi (đã có hợp đồng thuê quyền sử dụng đất).
 - Việc đảm bảo các yếu tố đầu vào: Khả thi.
 - Việc đảm bảo các yếu tố đầu ra: Khả thi.
 - Giải pháp tổ chức thực hiện: Khả thi.
 - Kinh nghiệm quản lý của chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành mới được thành lập ngày 14/10/2019; trong giai đoạn xây dựng chủ đầu tư thuê đơn vị tư vấn quản lý dự án; trong giai đoạn kinh doanh cần kiện toàn bộ máy quản lý kinh doanh dịch vụ nhà hàng, tiệc cưới.
 - Bảo đảm quốc phòng, an ninh và các yếu tố khác: Đảm bảo (đã được cấp Giấy phép xây dựng).
 - c) Đánh giá yếu tố bảo đảm tính hiệu quả của dự án (bao gồm tổng mức đầu tư):
 - Phương pháp lập tổng mức đầu tư điều chỉnh: Phù hợp.
 - Nội dung cơ cấu tổng mức đầu tư: Phù hợp.
 - Việc áp dụng, vận dụng định mức, đơn giá và chế độ chính sách liên quan trong công tác lập và quản lý chi phí đầu tư xây dựng: Phù hợp.
 - Khối lượng công việc trong tổng mức đầu tư: Phù hợp.
 - Nội dung chi phí trong tổng mức đầu tư: Phù hợp.
 - Giá trị tổng mức đầu tư điều chỉnh sau thẩm tra: **163.169.283.000** đồng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng).
(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi ba tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn đồng).

Bảng tổng hợp kết quả thẩm tra tổng mức đầu tư điều chỉnh

Stt	Nội dung chi phí	Tổng mức đầu tư điều chỉnh, đã bao gồm thuế GTGT (ĐVT: Đồng)		
		Tổng mức đầu tư điều chỉnh trước thẩm tra	Kết quả thẩm tra	Chênh lệch
\	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)
1	Chi phí xây dựng (Gxd)	79.932.206.190	79.932.206.190	-
2	Chi phí thiết bị (Gtb)	36.358.772.654	36.358.772.654	-
3	Chi phí quản lý dự án (Gqlđ)	1.507.709.091	1.507.709.091	-
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Gtv)	5.099.715.000	5.099.715.000	-
5	Chi phí khác (Gk)	20.896.864.273	20.896.864.273	-
6	Chi phí dự phòng (Gdp)	9.955.815.347	9.955.815.347	-
7	Chi phí mua lại tài sản trên đất	9.418.200.000	9.418.200.000	-
	Tổng cộng	163.169.282.555	163.169.282.555	-
	Làm tròn	163.169.283.000	163.169.283.000	-

Chênh lệch giá trị tổng mức đầu tư điều chỉnh giữa kết quả thẩm tra và báo cáo nghiên cứu khả thi: Không có chênh lệch.

- d) Đánh giá tiến độ thực hiện dự án; chi phí khai thác vận hành; khả năng huy động vốn theo tiến độ, phân tích rủi ro, hiệu quả tài chính và hiệu quả kinh tế - xã hội của dự án:
- Tiến độ thực hiện dự án: Khả thi.
 - Doanh thu ước tính, công suất khai thác: Phù hợp với mức bình quân chung của thị trường tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh.
 - Chi phí khai thác, vận hành: Phù hợp với mức bình quân chung của thị trường tại khu vực thành phố Hồ Chí Minh.
 - Khả năng huy động vốn theo tiến độ: Khả thi.
 - Phân tích rủi ro: Hiệu quả tài chính của dự án phụ thuộc rất lớn vào công suất khai thác (tỷ lệ lấp đầy); đối với chủ đầu tư chưa có thương hiệu trên thị trường kinh doanh hội nghị, nhà hàng, tiệc cưới tại thành phố Hồ Chí Minh, đây là trung tâm hội nghị, nhà hàng có quy mô tương đối lớn, chủ đầu tư cần có chiến lược kinh doanh phù hợp để khai thác dự án đạt công suất cao.
 - Hiệu quả tài chính: Dự án đạt hiệu quả với các chỉ tài chính cơ bản như sau:
 - + Suất thu hồi nội tại (IRR): 20,9%;
 - + Hiện giá dòng tiền ròng (NPV): 131,17 tỷ đồng.

- + Thời gian hoàn vốn (không tính chiết khấu dòng tiền): 08 năm.
 - + Thời gian hoàn vốn (có tính chiết khấu dòng tiền): 10 năm 11 tháng.
 - Hiệu quả kinh tế - xã hội: Dự án đem lại nhiều lợi ích thiết thực về kinh tế - xã hội.
 - + Dự án cung cấp cho thị trường dịch vụ hội nghị, nhà hàng, tiệc cưới; phục vụ cho các đối tượng có nhu cầu dịch vụ tại khu vực;
 - + Dự án hoàn thành sẽ góp phần chỉnh trang đô thị tại khu vực, khai thác hiệu quả việc sử dụng lô đất;
 - + Đóng góp cho ngân sách Nhà nước thông qua các khoản thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp.
3. Yêu cầu hoàn thiện hồ sơ: Cần hoàn thiện lại các phụ lục phân tích hiệu quả tài chính dự án.
- Bổ sung đơn vị tính của các chỉ tiêu về tài chính trong các bảng tính (đơn vị tính là: đồng, nghìn đồng, triệu đồng, tỷ đồng).
 - Giá trị trong một bảng tính (sheet) nên thể hiện cùng một đơn vị tính.

V. KẾT LUẬN

- Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh dự án “Trung tâm hội nghị, nhà hàng Vĩnh Lộc” đủ điều kiện để triển khai các bước tiếp theo.
- Một số kiến nghị khác: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành cần thông qua nghị quyết tăng vốn điều lệ Công ty từ 55.760.000.000 đồng lên thành 86.000.000.000 đồng để đáp ứng yêu cầu về vốn chủ sở hữu đầu tư cho dự án.

**Nhà thầu tư vấn thẩm tra Báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh
CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH
KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT (AASCN)**

Chủ trì thẩm tra



Trương Văn Minh

CCHN HỖXD số HCM-00034239

Phó Giám đốc



Nguyễn Ngọc Tuấn

CCHN HỖXD số BXD-00031843

**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KIẾN TRÚC XÂY DỰNG
KỶ GIA**
_____o0o_____

THUYẾT MINH
BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐIỀU CHỈNH
CÔNG TRÌNH
TRUNG TÂM HỘI NGHỊ, NHÀ HÀNG
VĨNH LỘC

ĐỊA ĐIỂM

Lô II.11, Đường số 5, KCN Vĩnh Lộc, P. Bình Hưng Hòa B, Q. Bình Tân, Tp.HCM



THUYẾT MINH

BÁO CÁO NGHIÊN CỨU KHẢ THI ĐIỀU CHỈNH

CÔNG TRÌNH : TRUNG TÂM HỘI NGHỊ, NHÀ HÀNG VĨNH LỘC

ĐỊA ĐIỂM : LÔ II.11, ĐƯỜNG SỐ 5, KCN VĨNH LỘC, P.BÌNH HƯNG HÒA B,
Q.BÌNH TÂN, TP. HCM.

<p>CHỦ ĐẦU TƯ</p> <p>CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VĨNH LỘC - BẾN THÀNH</p> <p>CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT</p> <p>ĐÃ THẨM TRA Số: 50-21BCTV Ngày 13 tháng 07 năm 2023 Người thẩm tra:</p>	<p>Tp.HCM, Ngày 04 tháng 7 năm 2023</p> <p>TỔNG GIÁM ĐỐC</p> <p>M.S.D.N: 0315958861-C.T.C.P CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ VĨNH LỘC- BẾN THÀNH Q.BÌNH TÂN-TP.HỒ CHÍ MINH</p> <p>Lưu Thanh Danh</p> <p>PHÓ GIÁM ĐỐC Nguyễn Ngọc Tuấn</p>
<p>ĐƠN VỊ LẬP</p> <p>CÔNG TY TNHH TƯ VẤN KT - XD KỶ GIA</p>	<p>Tp.HCM, Ngày 04 tháng 07 năm 2023</p> <p>GIÁM ĐỐC</p> <p>M.S.D.N: 0312088917-C.T.N.A.T CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN TƯ VẤN KIẾN TRÚC XÂY DỰNG KỶ GIA Q.BÌNH THẠNH - TP.HỒ CHÍ MINH</p> <p>BÙI GIA KỶ</p>

MỤC LỤC

HIỆU QUẢ KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ.....	2
1. Sự cần thiết lập lại báo cáo nghiên cứu hiệu quả dự án và tổng mức đầu tư cho dự án.....	2
2. Tổng mức đầu tư:	2
2.1. Căn cứ lập tổng mức đầu tư	2
2.2. Tổng mức đầu tư xây dựng	3
2.3. Nguồn vốn và cơ cấu nguồn vốn	4
3. Đánh giá hiệu quả của dự án.....	4
3.1 Lãi vay và kế hoạch trả nợ vay.....	4
3.2 Dự kiến doanh thu.....	4
3.3 Dự kiến chi phí	5
3.4 Dự kiến khấu hao qua các năm.....	5
3.5 Kết quả kinh doanh.....	6
3.6 Các chỉ tiêu đánh giá dự án:	6
4. Thời gian thực hiện dự án:.....	6
5. Quản lý dự án:.....	6
PHỤ LỤC	7
KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	7
PHỤ LỤC	16
CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ DỰ ÁN.....	16

HIỆU QUẢ KINH TẾ, XÃ HỘI VÀ TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

1. Sự cần thiết lập lại báo cáo nghiên cứu hiệu quả dự án và tổng mức đầu tư cho dự án.

Hồ sơ Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc lập ngày 11/11/2021 đã được Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành phê duyệt tại Quyết định số 01/2021/QĐ-ĐHĐCĐ ngày 22/11/2021, về Tổng mức đầu tư dự án 145.019.983.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi lăm tỷ không trăm mười chín triệu chín trăm tám mươi ba nghìn đồng). Thời gian dự kiến hoàn thành và đưa vào sử dụng vào năm 2023.

Tuy nhiên, các số liệu trên được phân tích vào thời điểm 2020, đến nay đã 4 năm nên so với thời điểm hiện tại thì số liệu trên được đánh giá đã không còn phù hợp. yếu tố dịch covid 19 năm 2020, 2021, lạm phát và sự biến động của nền kinh tế thị trường đã ảnh hưởng đến sự chênh lệch trong các mức chi phí trên, cụ thể là khoản mục chi phí khác (Gk).

Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng được phân tích trong Báo cáo nghiên cứu khả thi được xác định là 1.138.310.316 đồng. Tuy nhiên, trên thực tế, tính đến hết quý II năm 2023 tổng tiền thuê đất mà Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành đã thanh toán cho Công ty TNHH KCN Vĩnh Lộc là 4.821.208.307 đồng (theo hợp đồng số 284/HĐ-TQSĐĐ-2020) và dự kiến sẽ tăng trong tương lai.

Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng dự kiến được lập trong báo cáo là 9%/năm, được áp dụng trong năm 2021; trong khi tại công văn số 540A/TB-CN11-KHDNL ngày 30/05/2023 của ngân hàng Công thương Việt Nam Chi Nhánh 11 thành phố Hồ Chí Minh về việc bổ sung một số thông tin cấp tín dụng tại trợ dự án đầu tư Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc, lãi suất cho vay dự kiến năm đầu là 10.5%/năm, biên độ tối thiểu là 4%/năm.

Do đó, 2 khoản chi phí này đã có sự thay đổi lớn, dẫn đến tổng mức đầu tư dự án được duyệt đã không còn phù hợp với tình hình thực tế, cũng như không đủ đảm bảo khả năng thực hiện công trình dự án nêu trên.

Mặt khác, theo Báo cáo đã lập thì dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc dự kiến hoàn thành và đưa vào khai thác cuối năm 2023, nhưng do ảnh hưởng từ dịch Covid 19 kéo dài, quá trình xin phép xây dựng bị chậm trễ, nên dự án đến nay vẫn chưa được thi công. Từ nguyên nhân đó dẫn đến các chi phí quản lý doanh nghiệp gia tăng đáng kể. Tuy nhiên, những khoản chi phí này không được xây dựng vào dự toán được duyệt, Công ty lại không có doanh thu từ hoạt động kinh doanh, nên dòng tiền chi trả cho các chi phí vận hành, quản lý doanh nghiệp hoàn toàn được sử dụng từ nguồn vốn góp của cổ đông, tức là từ nguồn vốn đầu tư dự án.

Với những nguyên nhân và các số liệu trên việc lập lại hiệu quả dự án và tổng mức đầu tư phù hợp với tình hình hiện tại cho dự án Trung tâm Hội nghị, Nhà hàng Vĩnh Lộc là rất cần thiết, làm cơ sở để cấp có thẩm quyền quyết định đầu tư.

2. Tổng mức đầu tư:

2.1. Căn cứ lập tổng mức đầu tư

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014 của Quốc hội;

- Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc hội: Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Luật Đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 của Quốc hội;
- Căn cứ Nghị định 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 của Chính phủ ban hành quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà thầu;
- Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/03/2021 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí ĐTXD công trình;
- Căn cứ Thông tư 16/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn ĐTXD công trình;
- Căn cứ Bản vẽ thiết kế thi công và dự toán do Công ty TNHH tư vấn Kiến trúc Xây dựng Kỳ Gia phát hành;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 23/GPXD ngày 31/08/2022 do Ban quản lý các khu chế xuất và công nghiệp cấp.
- Căn cứ Quyết định phê duyệt thiết kế triển khai sau thiết kế cơ sở số 01/2022/QĐ-HĐQT ngày 08/03/2023 của Hội đồng Quản trị Công ty cổ phần dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến Thành.

- Căn cứ Văn bản số 8a/2023/CV-VLBT ngày 23/06/2023 của Công ty Cổ phần dịch vụ Vĩnh Lộc – Bến thành về việc lập lại Báo cáo nghiên cứu hiệu quả dự án và tổng mức đầu tư cho dự án Trung tâm hội nghị, Nhà Hàng Vĩnh Lộc

2.2. Tổng mức đầu tư xây dựng

- Tổng mức đầu tư xây dựng (đã bao gồm VAT) : 163.169.282.555 đồng
 - Làm tròn : 163.169.283.000 đồng
- (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi ba tỷ, một trăm sáu mươi chín triệu, hai trăm tám mươi ba nghìn đồng)*

Bao gồm các chi phí:

1. Chi phí xây dựng	:	79.932.206.190 đồng
2. Chi phí thiết bị	:	36.358.772.654 đồng
3. Chi phí quản lý dự án	:	1.507.709.091 đồng
4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	:	5.099.715.000 đồng
5. Chi phí khác	:	20.896.864.273 đồng
6. Chi phí dự phòng	:	9.955.815.347 đồng
7. Chi phí mua lại tài sản trên đất	:	9.418.200.000 đồng

- Các chi phí trong Tổng mức đầu tư xây dựng được thể hiện chi tiết tại Phụ lục 2 Tổng mức đầu tư xây dựng.

2.3. Nguồn vốn và cơ cấu nguồn vốn

Đơn vị: Đồng

Nguồn vốn	Cơ cấu vốn	Giá trị
Vốn góp Chủ đầu tư	53%	86.000.000.000
Vốn vay	47%	77.169.283.000
Tổng cộng	100%	163.169.283.000
CƠ CẤU TỶ LỆ GÓP VỐN	Số tiền (Đồng)	Tỷ lệ (%)
Vốn góp chủ đầu tư	86.000.000.000	53%
+ Cholimex	17.680.000.000	21%
+ KCN Vĩnh Lộc	6.800.000.000	8%
+ TSC	3.400.000.000	4%
+ BTSC	13.600.000.000	16%
+ Thiên Hải	13.600.000.000	16%
+ Các đối tác khác	680.000.000	1%
+ Vốn bổ sung	30.240.000.000	35%
Vốn vay	77.169.283.000	47%
Tổng Cộng	163.169.283.000	100%

3. Đánh giá hiệu quả của dự án

3.1 Lãi vay và kế hoạch trả nợ vay

- Số tiền vay cho đầu tư xây dựng: 77.169.283.000 đồng.
- Hình thức vay: Vay đầu tư xây dựng theo hình thức vay dài hạn, thời hạn vay 09 năm.
- Lãi suất vay (dự kiến):
 - + Lãi suất vay trong thời gian thi công xây dựng 10.5%/năm
 - + Lãi suất vay dài hạn 13%/năm (theo lãi suất thực tế tại thời điểm có thể điều chỉnh), vay trong thời gian 09 năm.
- Nợ gốc trả đều trong 09 năm.
- Chi tiết được thể hiện trong **Bảng 2 – Bảng tính lãi vay và phương án trả nợ.**

3.2 Dự kiến doanh thu

- Tổng doanh thu làm tròn (chưa bao gồm VAT) dự kiến trong 29 năm là 5.106.950.601.939 đồng, trong đó:

Doanh thu	Giá trị	Tỷ trọng
+ Doanh thu tiệc cưới:	4.642.682.365.399 đồng	91%
+ Doanh thu hội nghị:	464.268.236.540 đồng	9%
Tổng cộng:	5.106.950.601.939 đồng	100%

- Doanh thu từ các hoạt động tổ chức hội nghị và tiệc cưới với quy mô và công suất dự kiến như sau:

+ Số bàn tiệc tối đa là 272 bàn (7 sảnh).

+ Đơn giá bàn tiệc chưa bao gồm VAT là 3.500.000 VNĐ/bàn, đơn giá này dự kiến tăng 5% mỗi năm.

+ Công suất khai thác năm đầu tiên dự kiến là 37%, công suất khai thác tối đa dự kiến là 49.8% kể từ năm thứ 6.

+ Công suất khai thác bình quân của dự án 48,1%/năm.

+ Doanh thu tiệc cưới được tính dựa trên công suất khai thác và giá bàn tiệc.

+ Doanh thu hội nghị được tính bằng 9% doanh thu tiệc cưới.

- Chi tiết về doanh thu các năm được thể hiện trong **Bảng 3 - Bảng tính dự kiến doanh thu qua các năm**.

3.3 Dự kiến chi phí

- Tổng chi phí làm tròn (chưa bao gồm VAT) dự kiến trong 29 năm là **3.638.809.000.000 đồng**, trong đó:

Chi phí	Giá trị	Tỷ trọng
+ Chi phí giá vốn:	2.531.059.000.000 đồng	70%
+ Chi phí tiếp thị, bán hàng:	292.489.000.000 đồng	8%
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp:	543.083.000.000 đồng	15%
+ Chi phí khấu hao:	222.018.000.000 đồng	6%
+ Chi phí lãi vay:	50.160.000.000 đồng	1%
Tổng cộng:	3.638.809.000.000 đồng	100%

- Chi tiết các giả định về chi phí được thể hiện trong **Bảng 4 – Bảng giả định chi phí**.

3.4 Dự kiến khấu hao qua các năm

- Khấu hao theo phương pháp đường thẳng với giá trị phần xây dựng được khấu hao trong 29 năm, giá trị phần thiết bị được khấu hao trong 10 năm.

- Tái đầu tư phần xây dựng và thiết bị mỗi 5 năm với giá trị từng đợt như sau:

+ Đợt 1 (năm thứ 6) : Tái đầu tư phần xây dựng và thiết bị với giá trị lần lượt bằng 10% và 15% giá trị đầu tư ban đầu

+ Đợt 2 (năm thứ 11) : Tái đầu tư phần xây dựng và thiết bị với giá trị lần lượt bằng 20% và 30% giá trị đầu tư ban đầu

+ Đợt 3 (năm thứ 16) : Tái đầu tư phần xây dựng và thiết bị với giá trị lần lượt bằng 10% và 15% giá trị đầu tư ban đầu

+ Đợt 4 (năm thứ 21) : Tái đầu tư phần xây dựng và thiết bị với giá trị lần lượt bằng 20% và 30% giá trị đầu tư ban đầu

- Chi tiết về khấu hao được thể hiện trong **Bảng 5 – Bảng dự kiến khấu hao qua các năm**.

3.5 Kết quả kinh doanh

- Kết quả hoạt động kinh doanh dự kiến của dự án trong 29 năm (làm tròn):

Doanh thu	5.106.951.000.000 đồng
Chi phí	3.638.809.000.000 đồng
Lợi nhuận trước thuế	1.468.141.000.000 đồng
Lợi nhuận sau thuế	1.174.513.000.000 đồng

- Chi tiết về chi phí các năm được thể hiện trong **Bảng 6 – Bảng kết quả kinh doanh**.

3.6 Các chỉ tiêu đánh giá dự án:

Chỉ số NPV	131.176.810.000 đồng
Chỉ số IRR	20,9%
Hệ số chiết khấu	11,2%
Thời gian hoàn vốn trước chiết khấu	8 năm
Thời gian hoàn vốn đầu tư sau chiết khấu	10 năm 11 tháng

* *Ghi chú: Thời gian hoàn vốn đã bao gồm thời gian xây dựng*

- Chi tiết được thể hiện tại **Bảng 7.1 và Bảng 7.2 – Bảng ngân lưu dự án**.

- Với các kết quả phân tích của dự án ở trên cho thấy dự án có hiệu quả kinh tế cao, nếu dự án được thực hiện sẽ mang lại lợi nhuận cho Chủ đầu tư, góp phần lớn vào phát triển kinh tế của Khu công nghiệp Vĩnh Lộc nói riêng và Thành phố Hồ Chí Minh nói chung.

4. Thời gian thực hiện dự án:

- Thời điểm có Giấy phép xây dựng: tháng 08/2022;
- Thời gian thực hiện pháp lý dự án và thi công xây dựng công trình: từ tháng 08/2022 đến tháng 02/2024;
- Thời điểm đưa công trình vào khai thác sử dụng: tháng 02/2024;

5. Quản lý dự án:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Dịch vụ Vĩnh Lộc - Bến Thành
- Đơn vị tư vấn và Quản lý dự án: Công ty Cổ phần Tư vấn và Quản lý dự án Xây dựng Quốc tế ICP.
- Công tác lựa chọn nhà thầu như: Tư vấn thẩm tra, Tư vấn Đấu thầu, Tư vấn giám sát, Thi công xây dựng công trình,... thực hiện theo Luật đấu thầu số 43/2013/QH13 ngày 26/11/2013 và Nghị định số 63/2014/NĐ-CP ngày 26/06/2014 của Chính phủ Quy định thi hành một số điều của Luật đấu thầu về lựa chọn nhà thầu.

PHỤ LỤC

KHÁI TOÁN TỔNG MỨC ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

1. Phụ lục 1 – Bảng tổng hợp Tổng mức đầu tư
2. Phụ lục 2 – Bảng chi phí xây dựng và thiết bị
3. Khái toán phân thô
4. Phụ lục 4 – Bảng tổng hợp chi phí tư vấn đầu tư xây dựng
5. Phụ lục 5 – Bảng tổng hợp chi phí khác
6. Phụ lục 6 – Bảng tổng hợp chi phí dự phòng

PHỤ LỤC 1
BẢNG TỔNG HỢP TỔNG MỨC ĐẦU TƯ

Đơn vị: Đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	ĐMTL	CÁCH TÍNH	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	CHI PHÍ SAU THUẾ
1	Chi phí xây dựng (Gxd)	Phụ lục 2	Bảng tính	72.665.641.991	7.266.564.199	79.932.206.190
2	Chi phí thiết bị (Gtb)	Phụ lục 2	Bảng tính	33.053.429.686	3.305.342.969	36.358.772.654
3	Chi phí quản lý dự án (Gqlđ)		Theo hợp đồng đã ký	1.370.644.628	137.064.463	1.507.709.091
4	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng (Gtv)	Phụ lục 3	Bảng tính	4.636.104.545	463.610.455	5.099.715.000
5	Chi phí khác (Gk)	Phụ lục 4	Bảng tính	19.332.120.389	1.564.743.883	20.896.864.273
6	Chi phí dự phòng (Gdp)	Phụ lục 5	Bảng tính	9.050.741.225	905.074.122	9.955.815.347
7	Chi phí mua lại tài sản trên đất		Đã thực hiện	8.562.000.000	856.200.000	9.418.200.000
	Tổng cộng			148.670.682.464	14.498.600.091	163.169.282.555
LÀM TRÒN						163.169.283.000

PHỤ LỤC 2
BẢNG CHI PHÍ XÂY DỰNG VÀ THIẾT BỊ

Đơn vị: Đồng

TT	HẠNG MỤC	QUY MÔ	DIỄN GIẢI	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
A	PHẦN XÂY DỰNG			79.932.206.190	
a	Khối công trình trung tâm Hội nghị, Nhà hàng			76.006.432.946	
a1	Phần xây dựng + hoàn thiện			53.226.809.620	
-	Phần thô + hoàn thiện		Dự toán kèm theo	49.759.375.220	
-	Chi phí vách ngăn di động		Báo giá kèm theo	1.167.434.400	
-	Vách trang trí + ốp nỉ		Tạm tính	2.000.000.000	
-	Xây dựng, hoàn thiện khu vực bếp		Tạm tính	300.000.000	
a2	Hệ thống điện			9.920.927.766	
-	HT điện chiếu sáng trong nhà		Dự toán kèm theo	1.391.077.169	
-	HT đường dây, tủ điện		Dự toán kèm theo	7.968.648.131	
-	HT cấp điện, chiếu sáng ngoài nhà		Dự toán kèm theo	524.271.804	
-	HT chiếu sáng trang trí		Dự toán kèm theo	36.930.662	
a3	HT điện nhẹ			471.982.503	
-	HT mạng điện thoại, mạng máy tính, camera		Dự toán kèm theo	471.982.503	
a4	HT cấp - thoát nước			3.400.438.514	
-	HT cấp, thoát nước		Dự toán kèm theo	2.287.564.257	
-	CCLĐ thiết bị vệ sinh		Dự toán kèm theo	1.112.874.257	

TT	HẠNG MỤC	QUY MÔ	DIỄN GIẢI	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
a5	HT điều hòa không khí			5.081.206.786	
-	CCLĐ hệ thống ĐHKK		Dự toán kèm theo	5.081.206.786	
a6	HT PCCC			3.905.067.757	
-	HT PCCC, hút khói		Dự toán kèm theo	3.770.286.474	
-	HT nổi đất, chống sét		Dự toán kèm theo	134.781.283	
b	Công trình phụ trợ			3.925.773.244	
-	Bể nước ngầm - bể PCCC		Dự toán kèm theo	762.612.443	
-	Bể XLNT		Dự toán kèm theo	642.175.970	
-	Hàng rào		Dự toán kèm theo	536.948.478	
-	Cây xanh		Dự toán kèm theo	557.902.371	
-	Sân đường		Dự toán kèm theo	1.276.133.982	
-	Pano quảng cáo		Tạm tính	150.000.000	
B	PHẦN THIẾT BỊ			36.358.772.654	
1	Trạm biến áp 1000KVA	1	tạm tính	1.600.000.000	
2	Máy phát điện 1000KVA (bao gồm vỏ cách âm, chống ồn) + Bộ chuyển nguồn tự động ATS 1.600A	1	theo báo giá	2.097.700.000	
3	Thiết bị bếp		theo báo giá	4.561.700.000	
4	Trang thiết bị vật dụng phục vụ tiệc		theo báo giá	5.000.000.000	
5	Thiết bị điều hòa không khí		Dự toán kèm theo	5.621.515.004	
6	Thang chở hàng 4 điểm dừng 630kg	2 Thang	theo báo giá	1.733.600.000	
7	Thang máy Panorama 3 điểm dừng 1050kg	3 Thang	theo báo giá	4.785.000.000	

TT	HẠNG MỤC	QUY MÔ	DIỄN GIẢI	THÀNH TIỀN	GHI CHÚ
	~14 người				
8	Thiết bị đèn trang trí (đèn chùm, led dây, rọi vách...)		Dự toán kèm theo	1.219.895.600	
9	HT máy bơm, HT PCCC, XLNT		Dự toán kèm theo	3.235.717.550	Tạm tính phần XLNT 1 tỷ
10	Hệ thống âm thanh, ánh sáng, mạng, camera căn bản		Dự toán kèm theo	619.781.500	
11	Hệ thống âm thanh, ánh sáng biểu diễn các Sân hội nghị		theo báo giá	3.530.000.000	
12	Phòng rèm trang trí (rèm 9 cửa sổ bên)		Tạm tính	500.000.000	
13	Chi phí màn hình led cơ động kích thước 6x4m	3 bộ	theo báo giá	1.100.418.000	
14	Chi phí máy chiếu + màn chiếu 250in	7 bộ	theo báo giá	753.445.000	

PHỤ LỤC 3
BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG

Đơn vị : Đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	ĐMTL	CÁCH TÍNH	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	CHI PHÍ SAU THUẾ
1	Chi phí lập báo cáo nghiên cứu khả thi		Theo hợp đồng đã ký	436.363.636	43.636.364	480.000.000
2	Chi phí thẩm tra báo cáo nghiên cứu khả thi		Theo hợp đồng đã ký	86.363.636	8.636.364	95.000.000
3	Chi phí thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán		Theo hợp đồng đã ký	1.683.000.000	168.300.000	1.851.300.000
4	Chi phí thẩm tra thiết kế		Theo hợp đồng đã ký	209.090.909	20.909.091	230.000.000
5	Chi phí thẩm tra dự toán công trình					
6	Chi phí giám sát thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị		Theo hợp đồng đã ký	1.418.181.818	141.818.182	1.560.000.000
8	Tư vấn lập HSMT, đánh giá HSDT các gói thầu: Tư vấn Quản lý dự án; Thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị; Tư vấn giám sát thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị		Theo hợp đồng đã ký	218.181.818	21.818.182	240.000.000
9	Tư vấn thẩm định HSMT và kết quả LCNT gói thầu: Tư vấn Quản lý dự án; thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị; Tư vấn giám sát thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị		Theo hợp đồng đã ký	90.909.091	9.090.909	100.000.000

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	ĐMTL	CÁCH TÍNH	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	CHI PHÍ SAU THUẾ
10	Tư vấn thẩm định Hồ sơ mời thầu, thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu “Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và dự toán”		Theo hợp đồng đã ký	2.000.000	200.000	2.200.000
11	Chi phí lập HSMT, đánh giá HSDT nhà thầu gói thầu “Tư vấn thiết kế bản vẽ thi công và dự toán”		Tv QLDA thực hiện			
12	Chi phí khảo sát địa chất		Theo hợp đồng đã ký	42.000.000	4.200.000	46.200.000
13	Chi phí khảo sát địa hình		Theo hợp đồng đã ký	34.650.909	3.465.091	38.116.000
14	Chi phí thử tính cọc		Theo hợp đồng đã ký	415.362.727	41.536.273	456.899.000
TỔNG CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH				4.636.104.545	463.610.455	5.099.715.000

PHỤ LỤC 4
BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ KHÁC

Đơn vị : Đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	ĐMTL	CÁCH TÍNH	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	CHI PHÍ SAU THUẾ
1	Lệ phí thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi		Theo biên lai thu tiền phí	7.498.182	749.818	8.248.000
2	Lệ phí thẩm duyệt PCCC		Theo biên lai thu tiền phí	1.350.173	135.017	1.485.190
3	Chi phí bảo hiểm công trình		Theo hợp đồng đã ký	158.578.607	15.857.861	174.436.468
4	Chi phí kiểm toán vốn đầu tư xây dựng		Theo hợp đồng đã ký	423.636.364	42.363.636	466.000.000
5	Chi phí thẩm định thiết kế BV-TKTC		Theo hợp đồng đã ký	19.553.664	1.955.366	21.509.030
6	Lãi vay trong thời gian xây dựng			3.684.681.557		3.684.681.557
7	Vốn lưu động		Tạm tính	8.480.381.591	848.038.159	9.328.419.750
9	Chi phí thuê đất trong thời gian xây dựng			6.093.894.798	609.389.480	6.703.284.278
10	Chi phí Ban đầu tư xây dựng công trình			462.545.455	46.254.545	508.800.000
TỔNG CHI PHÍ KHÁC				19.332.120.389	1.564.743.883	20.896.864.273

PHỤ LỤC 5
BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ DỰ PHÒNG

Đơn vị : Đồng

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	ĐMTL	CÁCH TÍNH	CHI PHÍ TRƯỚC THUẾ	THUẾ GTGT	CHI PHÍ SAU THUẾ
1	Chi phí dự phòng cho khối lượng công việc phát sinh	5,00%	5% x (Gxd+ Gtb+ Gqlđa+Gtv + Gk)	6.536.148.509	653.614.851	7.189.763.360
2	Dự phòng do trượt giá		Bảng tính	2.514.592.715	251.459.272	2.766.051.987
TỔNG CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp)				9.050.741.225	905.074.122	9.955.815.347

PHỤ LỤC

CÁC BẢNG TÍNH HIỆU QUẢ DỰ ÁN

1. Bảng 1 – Bảng tóm tắt thông tin dự án
2. Bảng 2 – Bảng tính lãi vay và phương án trả nợ
3. Bảng 3 – Bảng tính dự kiến doanh thu qua các năm
4. Bảng 4 – Bảng giả định chi phí
5. Bảng 5 – Bảng dự kiến khấu hao qua các năm
6. Bảng 6 – Bảng kết quả kinh doanh
7. Bảng 7.1 – Bảng ngân lưu dự án (Phương pháp gián tiếp)
8. Bảng 7.2 – Bảng ngân lưu dự án (Phương pháp trực tiếp)
9. Bảng 8 – Phân tích độ nhạy dự án

BẢNG 1 – BẢNG TÓM TẮT THÔNG TIN DỰ ÁN

TÊN DỰ ÁN:	TRUNG TÂM HỘI NGHỊ, NHÀ HÀNG VĨNH LỘC
ĐỊA ĐIỂM	Lô II.11, đường số 5, Khu công nghiệp Vĩnh Lộc, Phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, TP.HCM
CHỨC NĂNG CÔNG TRÌNH	Trung tâm hội nghị, tiệc cưới

THÔNG SỐ DỰ ÁN		
Diện tích khu đất	5.694	m2
Đất xây dựng khối công trình chính	2.274,3	m2
Đất bãi xe, sân đường, kỹ thuật	1.676,7	m2
Đất cây xanh	1.712	m2
Mật độ xây dựng	39,94%	
Số tầng	3 tầng + lửng	
Diện tích đất xây dựng khu tiệc cưới	2.274,3	m2
Tổng diện tích sàn xây dựng khu tiệc cưới	3.363	m2
Tổng diện tích sàn xây dựng	7.034,76	m2
TỔNG MỨC ĐẦU TƯ & NGUỒN VỐN		
	1.000 VNĐ	Tỷ lệ (%)
I. TỔNG MỨC ĐẦU TƯ	163.169.283	100%
1. Chi phí xây dựng	72.665.642	44,5%
2. Chi phí thiết bị	33.053.430	20,3%
3. Chi phí quản lý dự án	1.370.645	0,8%
4. Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	4.636.105	2,8%
5. Chi phí khác	19.332.120	11,8%
6. Chi phí dự phòng	9.050.741	5,5%
7. Chi phí mua lại tài sản trên đất	8.562.000	5,2%
8. Chi phí VAT	14.498.600	8,9%
NGUỒN VỐN	163.169.283	
Vốn CSH	86.000.000	53%
Vay dài hạn	77.169.283	47%
CƠ CẤU TỶ LỆ GÓP VỐN		
	Thành tiền	Tỷ lệ (%)
Vốn góp chủ đầu tư	86.000.000	53%
+ Cholimex	17.680.000	21%
+ KCN Vĩnh Lộc	6.800.000	8%
+ TSC	3.400.000	4%
+ BTSC	13.600.000	16%
+ Thiên Hải	13.600.000	16%
+ Các đối tác khác	680.000	1%
+ Vốn bổ sung	30.240.000	35%
Vốn vay	77.169.283	47%
Tổng Cộng	163.169.283	100%

CÁC GIẢ ĐỊNH & CHỈ TIÊU KINH DOANH			
Thời gian xây dựng		8 tháng	
Số lượng sảnh cưới		7 sảnh	
Thuế TNDN		20%	
Khu tiệc cưới		272	bàn
Đơn giá bàn tiệc chưa VAT (năm đầu tiên)		3.500.000	VND/bàn
Khấu Hao:	- Phần xây dựng	29	năm
	- Phần thiết bị	10	năm
Công suất năm đầu khai thác		37,00%	năm
Công suất khai thác các năm tiếp theo			
	Năm 2	Năm 3	Năm 4
	40,7%	44,8%	47,0%
Công suất khai thác bình quân của dự án		48,1%	năm
Giá vốn bình quân của dự án		49,6%	Doanh thu
Chi phí tiếp thị, bán hàng hàng năm của dự án		5,7%	Doanh thu
Chi phí QLDN bình quân của dự án		10,6%	Doanh thu
Chi phí thuê đất		1.624.257.344	VND/năm
HIỆU QUẢ			
	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Doanh thu	61.994.240	71.603.347	82.701.866
Chi Phí	60.657.142	64.937.471	69.806.782
Lợi nhuận TT	1.337.098	6.665.876	12.895.084
Lợi nhuận sau thuế	1.069.678	5.332.701	10.316.067
HIỆU QUẢ VỀ TÀI CHÍNH (DỰ KIẾN)			
NPV			131.176.810
IRR			20,9%
Hệ số chiết khấu			11,2%
Thời gian hoàn vốn trước chiết khấu			8 năm tháng
Thời gian hoàn vốn đầu tư sau chiết khấu			10 năm 11 tháng
ROA			21%
ROE			41%
ROI			21%
PI			1,8
B/C			1,3

*Ghi chú thời gian hoàn vốn tính luôn thời gian xây dựng

BẢNG 2 – BẢNG TÍNH LÃI VAY VÀ PHƯƠNG ÁN TRẢ NỢ

Đơn vị tính: Ngàn đồng

Chi tiêu/Năm	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Lãi suất	10,5%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%	13,0%
Nợ đầu kỳ	0	77.169.283	68.594.918	60.020.553	51.446.188	42.871.824	34.297.459	25.723.094	17.148.729	8.574.365
Vay trong kỳ	77.169.283									
Lãi phát sinh	3.684.682	10.032.007	8.917.339	7.802.672	6.688.004	5.573.337	4.458.670	3.344.002	2.229.335	1.114.667
Trả nợ	3.684.682	18.606.371	17.491.704	16.377.037	15.262.369	14.147.702	13.033.034	11.918.367	10.803.700	9.689.032
Trả nợ gốc	0	8.574.365	8.574.365	8.574.365	8.574.365	8.574.365	8.574.365	8.574.365	8.574.365	8.574.365
Trả lãi vay	3.684.682	10.032.007	8.917.339	7.802.672	6.688.004	5.573.337	4.458.670	3.344.002	2.229.335	1.114.667
Nợ cuối kỳ	77.169.283	68.594.918	60.020.553	51.446.188	42.871.824	34.297.459	25.723.094	17.148.729	8.574.365	0

BẢNG 3 - BẢNG TÍNH DỰ KIẾN DOANH THU QUA CÁC NĂM

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
Công suất khai thác	37,0%	40,7%	44,8%	47,0%	47,0%	49,8%	49,8%	49,8%	49,8%	49,8%
Sản lượng (số bàn)	16.102	17.713	19.484	20.458	20.458	21.686	21.686	21.686	21.686	21.686
Số tiệc / năm	805	886	974	1.023	1.023	1.084	1.084	1.084	1.084	1.084
Số tiệc / tháng	67	74	81	85	85	90	90	90	90	90
Số tiệc / tuần	17	19	20	21	21	23	23	23	23	23
Giá bán đơn vị	3.500.000	3.675.000	3.858.750	4.051.688	4.254.272	4.466.985	4.690.335	4.924.851	5.171.094	5.429.649
Gr(%)		5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Doanh thu Tiệc cưới	56.358.400.000	65.093.952.000	75.183.514.560	82.889.824.802	87.034.316.043	96.869.193.755	101.712.653.443	106.798.286.115	112.138.200.421	117.745.110.442
Doanh thu hội nghị	5.635.840.000	6.509.395.200	7.518.351.456	8.288.982.480	8.703.431.604	9.686.919.376	10.171.265.344	10.679.828.612	11.213.820.042	11.774.511.044
Tổng doanh thu	61.994.240.000	71.603.347.200	82.701.866.016	91.178.807.283	95.737.747.647	106.556.113.131	111.883.918.787	117.478.114.727	123.352.020.463	129.519.621.486

Khoản mục	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
Công suất khai thác	47,3%	47,3%	47,3%	47,3%	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%
Sản lượng (số bàn)	20.601	20.601	20.601	20.601	21.631	21.631	21.631	21.631	21.631	21.631
Số tiệc / năm	1.030	1.030	1.030	1.030	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082
Số tiệc / tháng	86	86	86	86	90	90	90	90	90	90
Số tiệc / tuần	22	22	22	22	23	23	23	23	23	23
Giá bán đơn vị	5.701.131	5.986.188	6.285.497	6.599.772	6.929.761	7.276.249	7.640.061	8.022.064	8.423.167	8.844.326
Gr(%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Doanh thu Tiệc cưới	117.450.747.666	123.323.285.049	129.489.449.302	135.963.921.767	149.900.223.748	157.395.234.935	165.264.996.682	173.528.246.516	182.204.658.842	191.314.891.784
Doanh thu hội nghị	11.745.074.767	12.332.328.505	12.948.944.930	13.596.392.177	14.990.022.375	15.739.523.494	16.526.499.668	17.352.824.652	18.220.465.884	19.131.489.178
Tổng doanh thu	129.195.822.433	135.655.613.554	142.438.394.232	149.560.313.943	164.890.246.123	173.134.758.429	181.791.496.350	190.881.071.168	200.425.124.726	210.446.380.962

Khoản mục	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29
Công suất khai thác	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%	49,7%
Sản lượng (số bàn)	21.631	21.631	21.631	21.631	21.631	21.631	21.631	21.631	21.631
Số tiệc / năm	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082	1.082
Số tiệc / tháng	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Số tiệc / tuần	23	23	23	23	23	23	23	23	23
Giá bán đơn vị	9.286.542	9.750.869	10.238.413	10.750.333	11.287.850	11.852.242	12.444.854	13.067.097	13.720.452
Gr(%)	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%	5%
Doanh thu Tiệc cưới	200.880.636.373	210.924.668.192	221.470.901.602	232.544.446.682	244.171.669.016	256.380.252.466	269.199.265.090	282.659.228.344	296.792.189.761
Doanh thu hội nghị	20.088.063.637	21.092.466.819	22.147.090.160	23.254.444.668	24.417.166.902	25.638.025.247	26.919.926.509	28.265.922.834	29.679.218.976
Tổng doanh thu	220.968.700.011	232.017.135.011	243.617.991.762	255.798.891.350	268.588.835.917	282.018.277.713	296.119.191.599	310.925.151.179	326.471.408.738

BẢNG 4 - BẢNG GIÁ ĐỊNH CHI PHÍ

Đơn vị tính: Đồng

STT	HẠNG MỤC - CHỈ TIÊU		
I	Giả định về thông số đầu tư		
1.	Lãi suất vay ngắn hạn	10,5%	năm
2.	Lãi suất vay dài hạn	13,0%	năm
3.	Lãi suất chiết khấu	11,2%	năm
4.	Thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	
5.	Thời gian vay	9	năm
6.	Vòng đời dự án	29	năm
II.	Giả định về Doanh thu tiệc cưới		
1.	Số sảnh	7	sảnh
2.	Số bàn tiệc	272	bàn
3.	Số buổi hoạt động kinh doanh trong tuần	4	buổi
4.	Số tháng khai thác trong năm	10	tháng
5.	Công suất danh nghĩa	43.520	bàn
6.	Giá bàn tiệc	3.500.000	VND/bàn
7.	Gr(%)	5,0%	1 năm
8.	OR	37,0%	năm đầu
9.	DT hội nghị	10,0%	DT tiệc cưới
III.	Giả định về Chi Phí		
1.	Giá vốn	49,6%	Tổng DT
1.1	Giá vốn tiệc cưới	30,5%	DT tiệc cưới
		27,7%	Tổng DT
a.	Food cost	24%	DT tiệc cưới
b.	Beverrage	6,5%	DT tiệc cưới
1.2	Giá vốn hội nghị	19,0%	DT hội nghị
		1,7%	Tổng DT
a.	Food cost	16,0%	DT hội nghị
b.	Beverrage	3,0%	DT hội nghị
1.3	CP nhân công chế biến	8,2%	Tổng DT
1.4	CP thuê ngoài & phụ cấp	5,8%	Tổng DT
1.5	Chi phí khác	6,1%	Tổng DT
2.	Chi phí bán hàng		1 năm
2.1	XD thương hiệu, bảng q/cáo, web...	3,0%	DT
2.2	Hoa hồng cho NV bán hàng TC	2,0%	DT tiệc cưới
2.3	Hoa hồng cho NV bán hàng HN	10,0%	DT hội nghị
3.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	11%	DT
3.1	Chi phí thuê đất	1.624.257.344	VND/năm
	Rate	1,4%	DT
3.2	Chi phí lương	4,2%	DT

STT	HẠNG MỤC - CHỈ TIÊU		
3.3	Điện chiếu sáng, nước...	3,0%	DT
3.4	Bảo hiểm tài sản	0,1%	DT
3.5	Điện thoại, Internet	0,15%	DT
3.6	Văn phòng phẩm	0,15%	DT
3.7	Thuế môn bài	0,01%	DT
3.8	Chi phí đào tạo huấn luyện	0,2%	DT
3.9	Chi phí bảo trì MMTB	0,5%	DT
3.10	Chi phí sửa chữa TSCĐ khác	0,5%	DT
3.11	Chi phí bằng tiền khác	0,5%	DT
4.	Khấu hao		
4.1	Khấu hao xây dựng	115.617.252.779	25 năm
4.2	Khấu hao MMTB	33.053.429.686	10 năm
4.3	Tái đầu tư		
a.	Đợt 1 sau 5 năm		
	Phần xây lắp	10%	Giá trị ban đầu
	Phần thiết bị	15%	Giá trị ban đầu
b.	Đợt 2 sau 10 năm		
	Phần xây lắp	20%	Giá trị ban đầu
	Phần thiết bị	30%	Giá trị ban đầu
c.	Đợt 3 sau 15 năm		
	Phần xây lắp	10%	Giá trị ban đầu
	Phần thiết bị	15%	Giá trị ban đầu
d.	Đợt 4 sau 20 năm		
	Phần xây lắp	20%	Giá trị ban đầu
	Phần thiết bị	30%	Giá trị ban đầu
5.	Tái Đầu tư		
1	Đợt 1 từ năm thứ 6		
	Phần xây lắp	10%	giá trị đầu tư ban đầu
	Phần thiết bị	15%	giá trị đầu tư ban đầu
2	Đợt 2 từ năm thứ 11		
	Phần xây lắp	20%	giá trị đầu tư ban đầu
	Phần thiết bị	30%	giá trị đầu tư ban đầu
3	Đợt 3 từ năm thứ 16		
	Phần xây lắp	10%	giá trị đầu tư ban đầu
	Phần thiết bị	15%	giá trị đầu tư ban đầu
4	Đợt 4 từ năm thứ 21		
	Phần xây lắp	20%	giá trị đầu tư ban đầu
	Phần thiết bị	30%	giá trị đầu tư ban đầu

BẢNG 5 - BẢNG DỰ KIẾN KHẤU HAO QUA CÁC NĂM

Đơn vị tính: Triệu Đồng

	Khoản mục	Tổng giá trị khấu hao (Đồng)	Thời gian khấu hao (năm)	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
1	Chi phí xây dựng	115.617	29	-15.947	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987
2	Chi phí thiết bị	33.053	10	0	3.305	3.305	3.305	3.305	3.305	3.305	3.305	3.305	3.305	3.305				
3	Nguyên giá MMTB	148.671		148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671
4	Khấu hao trong kỳ				7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	3.987	3.987	3.987	3.987
5	Khấu hao lũy kế				7.292	14.584	21.876	29.169	36.461	43.753	51.045	58.337	65.629	72.921	76.908	80.895	84.882	88.869
6	Tái đầu tư Xây lắp (5 năm)	7.267								1.453	1.453	1.453	1.453	1.453	2.907	2.907	2.907	2.907
7	Tái đầu tư thiết bị (5 năm)	4.958								992	992	992	992	992	1.983	1.983	1.983	1.983
10	Giá trị còn lại cuối kỳ				141.379	134.086	126.794	119.502	112.210	104.918	97.626	90.334	83.041	75.749	71.762	67.776	63.789	59.802
12	Khấu hao				7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	3.987	3.987	3.987	3.987
	Tái đầu tư				0	0	0	0	0	2.445	2.445	2.445	2.445	2.445	4.890	4.890	4.890	4.890

	Khoản mục	Tổng giá trị khấu hao (Đồng)	Thời gian khấu hao (năm)	Năm 15	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
1	Chi phí xây dựng	115.617	29	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987
2	Chi phí thiết bị	33.053	10															
3	Nguyên giá MMTB	148.671		148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671	148.671
4	Khấu hao trong kỳ			3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987
5	Khấu hao lũy kế			92.855	96.842	100.829	104.816	108.803	112.789	116.776	120.763	124.750	128.737	132.723	136.710	140.697	144.684	148.671
6	Tái đầu tư Xây lắp (5 năm)	7.267		2.907	1.453	1.453	1.453	1.453	1.453	2.907	2.907	2.907	2.907	2.907				
7	Tái đầu tư thiết bị (5 năm)	4.958		1.983	992	992	992	992	992	1.983	1.983	1.983	1.983	1.983				
10	Giá trị còn lại cuối kỳ			55.815	51.828	47.842	43.855	39.868	35.881	31.894	27.908	23.921	19.934	15.947	11.960	7.974	3.987	0
12	Khấu hao			3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987
	Tái đầu tư			4.890	2.445	2.445	2.445	2.445	2.445	4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	0	0	0	0

BẢNG 6 – BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH

Đơn vị: Triệu đồng

Khoản mục	Tỷ lệ	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
A. Doanh thu		61.994	71.603	82.702	91.179	95.738	106.556	111.884	117.478	123.352	129.520
B. Tổng chi phí		60.657	64.937	69.807	73.660	75.249	82.536	85.078	87.241	89.568	92.461
1. Giá vốn hàng bán		29.535	33.583	38.218	42.291	44.048	48.474	51.235	53.384	55.641	58.799
Giá vốn	49,6% DT	29.535	33.583	38.218	42.291	44.048	48.474	51.235	53.384	55.641	58.799
- Nguyên vật liệu tiệc cưới	27,7% DT	17.189	19.854	22.931	25.281	26.545	29.545	31.022	32.573	34.202	35.912
- Nguyên vật liệu hội nghị	1,7% DT	1.071	1.237	1.428	1.575	1.654	1.841	1.933	2.029	2.131	2.237
- Lương phục vụ thuê ngoài (CL)& Phụ cấp	5,8% DT	2.870	3.152	3.462	3.944	3.950	4.189	4.554	4.562	4.570	4.973
- Lương nhân công chế biến	8,2% DT	4.623	4.973	5.352	5.929	6.059	6.399	6.901	7.054	7.214	7.776
- CP khác	6,1% DT	3.782	4.368	5.045	5.562	5.840	6.500	6.825	7.166	7.524	7.901
2. Chi phí Tiếp thị + Bán hàng	5,7% DT	3.551	4.101	4.737	5.222	5.483	6.103	6.408	6.728	7.065	7.418
Tỷ lệ CPTT+BH/DT		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
- XD thương hiệu, bảng q/cáo, web...	3,0% DT	1.860	2.148	2.481	2.735	2.872	3.197	3.357	3.524	3.701	3.886
- Hoa hồng cho NV bán hàng TC	2,0% DTTC	1.127	1.302	1.504	1.658	1.741	1.937	2.034	2.136	2.243	2.355
- Hoa hồng cho NV bán hàng HN	10,0% DTHN	564	651	752	829	870	969	1.017	1.068	1.121	1.177
3. Chi phí QLDN	11% DT	10.247	11.044	11.758	12.167	12.852	13.763	14.353	15.162	16.010	16.507
Tỷ lệ CP QLDN/DT		17%	15%	14%	13%	13%	13%	13%	13%	13%	13%
Chi phí thuê đất	1,4% DT	1.624	1.779	1.779	1.779	1.779	1.868	2.046	2.046	2.046	2.046
Chi phí lương	4,2% DT	5.486	5.642	5.794	5.774	6.229	6.504	6.646	7.172	7.723	7.908
Điện chiếu sáng, nước...	3,00% DT	1.860	2.148	2.481	2.735	2.872	3.197	3.357	3.524	3.701	3.886
Bảo hiểm tài sản	0,10% DT	62	72	83	91	96	107	112	117	123	130
Điện thoại, Internet	0,15% DT	93	107	124	137	144	160	168	176	185	194
Văn phòng phẩm	0,15% DT	93	107	124	137	144	160	168	176	185	194
Thuế môn bài	0,01% DT	6	7	8	9	10	11	11	12	12	13
Chi phí đào tạo huấn luyện	0,15% DT	93	107	124	137	144	160	168	176	185	194
Chi phí bảo trì MMTB	0,50% DT	310	358	414	456	479	533	559	587	617	648
Chi phí sửa chữa TSCĐ khác	0,50% DT	310	358	414	456	479	533	559	587	617	648
Chi phí bằng tiền khác	0,50% DT	310	358	414	456	479	533	559	587	617	648
4. Khấu hao		7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	9.737	9.737	9.737	9.737	9.737
Khấu hao		7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	7.292
Tái đầu tư							2.445	2.445	2.445	2.445	2.445
5. Lãi vay		10.032	8.917	7.803	6.688	5.573	4.459	3.344	2.229	1.115	
Chỉ tiêu											
1. GOP		28.909	33.920	39.748	43.666	46.206	51.979	54.241	57.366	60.646	63.303
TL/DT		47%	47%	48%	48%	48%	49%	48%	49%	49%	49%
2. EBITDA		18.661	22.875	27.990	31.499	33.354	38.216	39.887	42.204	44.636	46.796
3. EBIT		11.369	15.583	20.698	24.206	26.062	28.479	30.150	32.467	34.899	37.059
4. EBT		1.337	6.666	12.895	17.518	20.489	24.020	26.806	30.237	33.784	37.059
Thuế thu nhập DN	20%	267	1.333	2.579	3.504	4.098	4.804	5.361	6.047	6.757	7.412
5. Lợi nhuận ròng		1.070	5.333	10.316	14.015	16.391	19.216	21.445	24.190	27.027	29.647
Lũy kế		1.070	7.736	20.631	38.149	58.638	82.658	109.464	139.701	173.486	210.545

Khoản mục	Tỷ lệ	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
ROA	21%	1%	3%	6%	9%	10%	12%	13%	15%	17%	18%
ROE	41%	1%	6%	12%	16%	19%	22%	25%	28%	31%	34%
ROI	21%	2%	7%	12%	15%	17%	18%	19%	21%	22%	23%
		Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
TỔNG CHI PHÍ		60.657	64.937	69.807	73.660	75.249	82.536	85.078	87.241	89.568	92.461

Khoản mục	Tỷ lệ	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
A. Doanh thu		129.196	135.656	142.438	149.560	164.890	173.135	181.791	190.881	200.425	210.446
B. Tổng chi phí		92.515	97.000	101.518	106.287	115.318	118.524	124.605	130.782	137.311	144.214
1. Giá vốn hàng bán		59.234	62.633	66.249	70.097	77.673	82.241	87.109	92.299	97.834	103.741
Giá vốn	49,6% DT	59.234	62.633	66.249	70.097	77.673	82.241	87.109	92.299	97.834	103.741
- Nguyên vật liệu tiệc cưới	27,7% DT	35.822	37.614	39.494	41.469	45.720	48.006	50.406	52.926	55.572	58.351
- Nguyên vật liệu hội nghị	1,7% DT	2.232	2.343	2.460	2.583	2.848	2.991	3.140	3.297	3.462	3.635
- Lương phục vụ thuê ngoài (CL)& Phụ cấp	5,8% DT	5.151	5.614	6.124	6.685	7.659	8.371	9.154	10.016	10.963	12.005
- Lương nhân công chế biến	8,2% DT	8.148	8.787	9.481	10.236	11.387	12.313	13.320	14.417	15.611	16.913
- CP khác	6,1% DT	7.881	8.275	8.689	9.123	10.058	10.561	11.089	11.644	12.226	12.837
2. Chi phí Tiếp thị + Bán hàng	5,7% DT	7.399	7.769	8.158	8.566	9.444	9.916	10.412	10.932	11.479	12.053
Tỷ lệ CPTT+BH/DT		6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
- XD thương hiệu, bảng q/cáo, web...	3,0% DT	3.876	4.070	4.273	4.487	4.947	5.194	5.454	5.726	6.013	6.313
- Hoa hồng cho NV bán hàng TC	2,0% DTTC	2.349	2.466	2.590	2.719	2.998	3.148	3.305	3.471	3.644	3.826
- Hoa hồng cho NV bán hàng HN	10,0% DTHN	1.175	1.233	1.295	1.360	1.499	1.574	1.653	1.735	1.822	1.913
3. Chi phí QLDN	11% DT	17.005	17.721	18.234	18.748	19.325	19.935	20.652	21.119	21.566	21.988
Tỷ lệ CP QLDN/DT		13%	13%	13%	13%	12%	12%	11%	11%	11%	10%
Chi phí thuê đất	1,4% DT	2.148	2.353	2.353	2.353	2.353	2.470	2.706	2.706	2.706	2.706
Chi phí lương	4,2% DT	8.320	8.504	8.674	8.827	8.629	8.704	8.748	8.755	8.719	8.634
Điện chiếu sáng, nước...	3,00% DT	3.876	4.070	4.273	4.487	4.947	5.194	5.454	5.726	6.013	6.313
Bảo hiểm tài sản	0,10% DT	129	136	142	150	165	173	182	191	200	210
Điện thoại, Internet	0,15% DT	194	203	214	224	247	260	273	286	301	316
Văn phòng phẩm	0,15% DT	194	203	214	224	247	260	273	286	301	316
Thuế môn bài	0,01% DT	13	14	14	15	16	17	18	19	20	21
Chi phí đào tạo huấn luyện	0,15% DT	194	203	214	224	247	260	273	286	301	316
Chi phí bảo trì MMTB	0,50% DT	646	678	712	748	824	866	909	954	1.002	1.052
Chi phí sửa chữa TSCĐ khác	0,50% DT	646	678	712	748	824	866	909	954	1.002	1.052
Chi phí bằng tiền khác	0,50% DT	646	678	712	748	824	866	909	954	1.002	1.052
4. Khấu hao		8.877	8.877	8.877	8.877	8.877	6.432	6.432	6.432	6.432	6.432
Khấu hao		3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987
Tái đầu tư		4.890	4.890	4.890	4.890	4.890	2.445	2.445	2.445	2.445	2.445
5. Lãi vay											
Chỉ tiêu											
1. GOP		62.563	65.253	68.032	70.898	77.774	80.978	84.271	87.650	91.112	94.652

Khoản mục	Tỷ lệ	Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
<i>TL/DT</i>		48%	48%	48%	47%	47%	47%	46%	46%	45%	45%
2. EBITDA		45.558	47.532	49.798	52.150	58.449	61.042	63.618	66.531	69.546	72.665
3. EBIT		36.681	38.656	40.921	43.274	49.572	54.611	57.187	60.099	63.114	66.233
4. EBT		36.681	38.656	40.921	43.274	49.572	54.611	57.187	60.099	63.114	66.233
Thuế thu nhập DN	20%	7.336	7.731	8.184	8.655	9.914	10.922	11.437	12.020	12.623	13.247
5. Lợi nhuận ròng		29.345	30.925	32.737	34.619	39.658	43.689	45.749	48.079	50.491	52.986
Lũy kế		247.226	285.882	326.802	370.076	419.648	474.259	531.446	591.545	654.659	720.892
ROA	21%	18%	19%	20%	21%	24%	27%	28%	29%	31%	32%
ROE	41%	34%	36%	38%	40%	46%	51%	53%	56%	59%	62%
ROI	21%	23%	23%	23%	23%	24%	25%	25%	25%	25%	25%
		Năm 11	Năm 12	Năm 13	Năm 14	Năm 15	Năm 16	Năm 17	Năm 18	Năm 19	Năm 20
TỔNG CHI PHÍ		92.515	97.000	101.518	106.287	115.318	118.524	124.605	130.782	137.311	144.214

Khoản mục	Tỷ lệ	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29
A. Doanh thu		220.969	232.017	243.618	255.799	268.589	282.018	296.119	310.925	326.471
B. Tổng chi phí		154.094	162.087	170.258	178.907	188.066	193.031	203.620	214.513	224.968
1. Giá vốn hàng bán		110.048	116.784	123.983	131.682	139.917	148.732	158.173	168.289	179.133
Giá vốn	49,6% DT	110.048	116.784	123.983	131.682	139.917	148.732	158.173	168.289	179.133
- Nguyên vật liệu tiệc cưới	27,7% DT	61.269	64.332	67.549	70.926	74.472	78.196	82.106	86.211	90.522
- Nguyên vật liệu hội nghị	1,7% DT	3.817	4.008	4.208	4.418	4.639	4.871	5.115	5.371	5.639
- Lương phục vụ thuê ngoài (CL)& Phụ cấp	5,8% DT	13.152	14.413	15.800	17.326	19.004	20.851	22.882	25.116	27.573
- Lương nhân công chế biến	8,2% DT	18.332	19.879	21.566	23.408	25.417	27.611	30.007	32.625	35.485
- CP khác	6,1% DT	13.479	14.153	14.861	15.604	16.384	17.203	18.063	18.966	19.915
2. Chi phí Tiếp thị + Bán hàng	5,7% DT	12.655	13.288	13.953	14.650	15.383	16.152	16.960	17.808	18.698
Tỷ lệ CPTT+BH/DT	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
- XD thương hiệu, bảng q/cáo, web...	3,0% DT	6.629	6.961	7.309	7.674	8.058	8.461	8.884	9.328	9.794
- Hoa hồng cho NV bán hàng TC	2,0% DTTC	4.018	4.218	4.429	4.651	4.883	5.128	5.384	5.653	5.936
- Hoa hồng cho NV bán hàng HN	10,0% DTHN	2.009	2.109	2.215	2.325	2.442	2.564	2.692	2.827	2.968
3. Chi phí QLDN	11% DT	22.514	23.138	23.445	23.699	23.889	24.160	24.501	24.430	23.150
<i>Tỷ lệ CP QLDN/DT</i>		10%	10%	10%	9%	9%	9%	8%	8%	7%
Chi phí thuê đất	1,4% DT	2.841	3.111	3.111	3.111	3.111	3.267	3.578	3.578	2.485
Chi phí lương	4,2% DT	8.492	8.286	8.007	7.644	7.187	6.623	5.939	5.119	4.146
Điện chiếu sáng, nước...	3,00% DT	6.629	6.961	7.309	7.674	8.058	8.461	8.884	9.328	9.794
Bảo hiểm tài sản	0,10% DT	221	232	244	256	269	282	296	311	326
Điện thoại, Internet	0,15% DT	331	348	365	384	403	423	444	466	490
Văn phòng phẩm	0,15% DT	331	348	365	384	403	423	444	466	490
Thuế môn bài	0,01% DT	22	23	24	26	27	28	30	31	33
Chi phí đào tạo huấn luyện	0,15% DT	331	348	365	384	403	423	444	466	490
Chi phí bảo trì MMTB	0,50% DT	1.105	1.160	1.218	1.279	1.343	1.410	1.481	1.555	1.632

Khoản mục	Tỷ lệ	Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29
Chi phí sửa chữa TSCĐ khác	0,50% DT	1.105	1.160	1.218	1.279	1.343	1.410	1.481	1.555	1.632
Chi phí bằng tiền khác	0,50% DT	1.105	1.160	1.218	1.279	1.343	1.410	1.481	1.555	1.632
4. Khấu hao		8.877	8.877	8.877	8.877	8.877	3.987	3.987	3.987	3.987
Khấu hao		3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987	3.987
Tái đầu tư		4.890	4.890	4.890	4.890	4.890				
5. Lãi vay										
Chỉ tiêu										
1. GOP		98.266	101.945	105.682	109.467	113.289	117.134	120.987	124.829	128.640
TL/DT		44%	44%	43%	43%	42%	42%	41%	40%	39%
2. EBITDA		75.752	78.807	82.237	85.768	89.400	92.974	96.486	100.399	105.490
3. EBIT		66.875	69.931	73.360	76.891	80.523	88.987	92.499	96.412	101.503
4. EBT		66.875	69.931	73.360	76.891	80.523	88.987	92.499	96.412	101.503
Thuế thu nhập DN	20%	13.375	13.986	14.672	15.378	16.105	17.797	18.500	19.282	20.301
5. Lợi nhuận ròng		53.500	55.944	58.688	61.513	64.419	71.189	73.999	77.130	81.202
Lũy kế		787.767	857.698	931.058	1.007.949	1.088.472	1.177.459	1.269.958	1.366.371	1.467.874
ROA	21%	33%	34%	36%	38%	39%	44%	45%	47%	50%
ROE	41%	62%	65%	68%	72%	75%	83%	86%	90%	94%
ROI	21%	24%	24%	24%	24%	24%	25%	25%	25%	25%
		Năm 21	Năm 22	Năm 23	Năm 24	Năm 25	Năm 26	Năm 27	Năm 28	Năm 29
TỔNG CHI PHÍ		154.094	162.087	170.258	178.907	188.066	193.031	203.620	214.513	224.968

BẢNG 7.1 – BẢNG NGÂN LƯU DỰ ÁN

Đơn vị tính: Triệu đồng

THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁN TIẾP																
BÁO CÁO NGÂN LƯU	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
DÒNG TIỀN THU VÀO	77.169	22.860	12.625	17.608	21.307	23.683	28.953	31.182	33.927	36.765	39.384	38.222	39.801	41.613	43.496	48.534
Vốn vay	77.169															
Hoàn VAT		14.499														
Lợi nhuận ròng		1.070	5.333	10.316	14.015	16.391	19.216	21.445	24.190	27.027	29.647	29.345	30.925	32.737	34.619	39.658
Khấu hao		7.292	7.292	7.292	7.292	7.292	9.737	9.737	9.737	9.737	9.737	8.877	8.877	8.877	8.877	8.877
DÒNG TIỀN CHI RA	-163.169	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-20.799	-8.574	-8.574	-8.574		-24.449				
Chi phí đầu tư (bao gồm vốn lưu động)	-163.169															
Hoàn trả vốn vay		-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574						
Tái đầu tư							-12.225					-24.449				
DÒNG LƯU KIM THUẦN	-86.000	14.286	4.050	9.034	12.733	15.109	8.154	22.608	25.353	28.190	39.384	13.772	39.801	41.613	43.496	48.534
Hệ số chiết khấu	100%	90%	81%	73%	65%	59%	53%	47%	43%	38%	34%	31%	28%	25%	22%	20%
Hiện giá dòng lưu kim thuần	-86.000	12.842	3.273	6.562	8.314	8.869	4.303	10.723	10.810	10.805	13.570	4.266	11.082	10.415	9.786	9.816
Lũy kế hiện giá dòng lưu kim	-86.000	-73.158	-69.885	-63.323	-55.008	-46.140	-41.837	-31.113	-20.303	-9.498	4.072	8.338	19.420	29.835	39.621	49.437

BÁO CÁO NGÂN LƯU	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
DÒNG TIỀN THU VÀO	50.120	52.181	54.511	56.923	59.418	62.377	64.821	67.565	70.390	73.295	75.176	77.986	81.117	85.189
Vốn vay														
Hoàn VAT														
Lợi nhuận ròng	43.689	45.749	48.079	50.491	52.986	53.500	55.944	58.688	61.513	64.419	71.189	73.999	77.130	81.202
Khấu hao	6.432	6.432	6.432	6.432	6.432	8.877	8.877	8.877	8.877	8.877	3.987	3.987	3.987	3.987
DÒNG TIỀN CHI RA	-12.225					-24.449								
Chi phí đầu tư (bao gồm vốn lưu động)														
Hoàn trả vốn vay						-								
Tái đầu tư	-12.225					-24.449								
DÒNG LƯU KIM THUẦN	37.896	52.181	54.511	56.923	59.418	37.927	64.821	67.565	70.390	73.295	75.176	77.986	81.117	85.189
Hệ số chiết khấu	18%	16%	15%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%
Hiện giá dòng lưu kim thuần	6.890	8.528	8.009	7.518	7.054	4.048	6.219	5.827	5.457	5.108	4.709	4.392	4.106	3.877
Lũy kế hiện giá dòng lưu kim	56.327	64.855	72.864	80.382	87.436	91.483	97.702	103.529	108.985	114.093	118.802	123.194	127.300	131.177

HIỆU QUẢ VỀ TÀI CHÍNH		PI
NPV	131.176.810	1,8
IRR (Suất sinh lời/năm)	21%	
Thời gian hoàn vốn trước chiết khấu	8 năm tháng	
Thời gian hoàn vốn sau chiết khấu	10 năm 11 tháng	

THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP																
BÁO CÁO NGÂN LƯU	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
DÒNG TIỀN THU VÀO	77.169	76.493	71.603	82.702	91.179	95.738	106.556	111.884	117.478	123.352	129.520	129.196	135.656	142.438	149.560	164.890
Doanh thu		61.994	71.603	82.702	91.179	95.738	106.556	111.884	117.478	123.352	129.520	129.196	135.656	142.438	149.560	164.890
Vốn vay	77.169															
Vốn nhà Thầu																
Hoàn VAT		14.499														
DÒNG TIỀN CHI RA	-163.169	-62.207	-67.553	-73.668	-78.446	-80.629	-98.402	-89.276	-92.125	-95.162	-90.136	-115.423	-95.854	-100.825	-106.065	-116.356
Chi phí đầu tư (bao gồm vốn lưu động)	-163.169															
Tái đầu tư							-12.225					-24.449				
Chi phí SXKD (trừ Khấu Hao)		-43.333	-48.728	-54.712	-59.680	-62.384	-68.340	-71.997	-75.274	-78.716	-82.724	-83.638	-88.123	-92.641	-97.410	-106.441
Chi phí lãi vay		-10.032	-8.917	-7.803	-6.688	-5.573	-4.459	-3.344	-2.229	-1.115						
Hoàn trả vốn vay		-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574	-8.574						
Thuế TNDN		-267	-1.333	-2.579	-3.504	-4.098	-4.804	-5.361	-6.047	-6.757	-7.412	-7.336	-7.731	-8.184	-8.655	-9.914
DÒNG LƯU KIM THUẬN	-86.000	14.286	4.050	9.034	12.733	15.109	8.154	22.608	25.353	28.190	39.384	13.772	39.801	41.613	43.496	48.534
Lũy kế dòng kim lưu thuận	-86.000	-71.714	-67.663	-58.630	-45.897	-30.788	-22.634	-27	25.326	53.516	92.900	106.673	146.474	188.087	231.583	280.117
Hệ số chiết khấu	100%	90%	81%	73%	65%	59%	53%	47%	43%	38%	34%	31%	28%	25%	22%	20%
Hiện giá dòng lưu kim thuận	-86.000	12.842	3.273	6.562	8.314	8.869	4.303	10.723	10.810	10.805	13.570	4.266	11.082	10.415	9.786	9.816
Lũy kế hiện giá dòng lưu kim	-86.000	-73.158	-69.885	-63.323	-55.008	-46.140	-41.837	-31.113	-20.303	-9.498	4.072	8.338	19.420	29.835	39.621	49.437

BÁO CÁO NGÂN LƯU	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
DÒNG TIỀN THU VÀO	173.135	181.791	190.881	200.425	210.446	220.969	232.017	243.618	255.799	268.589	282.018	296.119	310.925	326.471
Doanh thu	173.135	181.791	190.881	200.425	210.446	220.969	232.017	243.618	255.799	268.589	282.018	296.119	310.925	326.471
Vốn vay														
Vốn nhà Thầu														
Hoàn VAT														
DÒNG TIỀN CHI RA	-135.239	-129.610	-136.370	-143.502	-151.028	-183.041	-167.196	-176.053	-185.409	-195.294	-206.842	-218.133	-229.808	-241.282
Chi phí đầu tư (bao gồm vốn lưu động)														
Tái đầu tư	-12.225						-24.449							
Chi phí SXKD (trừ Khấu Hao)	-112.092	-118.173	-124.350	-130.879	-137.782	-145.217	-153.210	-161.381	-170.031	-179.189	-189.045	-199.633	-210.526	-220.982
Chi phí lãi vay														
Hoàn trả vốn vay														
Thuế TNDN	-10.922	-11.437	-12.020	-12.623	-13.247	-13.375	-13.986	-14.672	-15.378	-16.105	-17.797	-18.500	-19.282	-20.301
DÒNG LƯU KIM THUẬN	37.896	52.181	54.511	56.923	59.418	37.927	64.821	67.565	70.390	73.295	75.176	77.986	81.117	85.189
Lũy kế dòng kim lưu thuận	318.013	370.194	424.705	481.629	541.047	578.974	643.795	711.360	781.749	855.045	930.221	1.008.207	1.089.324	1.174.513
Hệ số chiết khấu	18%	16%	15%	13%	12%	11%	10%	9%	8%	7%	6%	6%	5%	5%
Hiện giá dòng lưu kim thuận	6.890	8.528	8.009	7.518	7.054	4.048	6.219	5.827	5.457	5.108	4.709	4.392	4.106	3.877
Lũy kế hiện giá dòng lưu kim	56.327	64.855	72.864	80.382	87.436	91.483	97.702	103.529	108.985	114.093	118.802	123.194	127.300	131.177

HIỆU QUẢ VỀ TÀI CHÍNH		PI
NPV	131.176.810	1,8
IRR (Suất sinh lời/năm)	20,9%	
Thời gian hoàn vốn trước chiết khấu	8 năm tháng	
Thời gian hoàn vốn sau chiết khấu	10 năm 11 tháng	

BẢNG 8 – PHÂN TÍCH ĐỘ NHẠY DỰ ÁN**a) Tác động của đơn giá bàn tiệc**

Giá bàn tiệc		2.800.000	3.000.000	3.200.000	3.400.000	3.600.000	3.800.000	4.000.000
1. NPV	131.176.810	41.443.032	67.267.493	92.927.377	118.517.742	143.835.878	169.154.014	194.472.150
2. IRR	21%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	25%
3. ROI	21%	15%	17%	19%	20%	21%	23%	24%
4. ROA	21%	13%	15%	18%	20%	23%	25%	27%
5. ROE	41%	25%	29%	34%	38%	43%	47%	52%
6. Thời gian hoàn vốn không có chiết khấu	8 năm tháng	11 năm 3 tháng	10 năm tháng	9 năm 1 tháng	8 năm 4 tháng	8 năm 9 tháng	7 năm 4 tháng	6 năm 3 tháng
7. Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	10 năm 11 tháng	18 năm 7 tháng	15 năm 5 tháng	13 năm 4 tháng	11 năm 2 tháng	10 năm 4 tháng	9 năm 4 tháng	8 năm 6 tháng

b) Tác động công suất tiệc cưới

Công suất khai thác		37%	34%	37%	40%	43%	46%	49%	52%
1. NPV	131.176.810	98.187.646	131.176.810	163.962.532	196.748.253	229.533.975	262.319.696	295.105.418	
2. IRR	21%	19%	21%	23%	26%	28%	30%	33%	
3. ROI	21%	19%	21%	22%	23%	24%	25%	26%	
4. ROA	21%	18%	21%	24%	27%	30%	33%	36%	
5. ROE	41%	35%	41%	46%	52%	58%	63%	69%	
6. Thời gian hoàn vốn không có chiết khấu	8 năm tháng	9 năm 1 tháng	8 năm tháng	7 năm 6 tháng	6 năm 3 tháng	5 năm 9 tháng	5 năm 3 tháng	5 năm 1 tháng	
7. Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	10 năm 11 tháng	13 năm 1 tháng	10 năm 11 tháng	9 năm 6 tháng	8 năm 5 tháng	7 năm 11 tháng	6 năm 7 tháng	5 năm 12 tháng	

c) Tác động đơn giá và công suất đến IRR

Các chỉ tiêu hiệu quả		21%	2.800.000	3.000.000	3.200.000	3.400.000	3.600.000	3.800.000	4.000.000
IRR	34%	12%	14%	16%	18%	19%	21%	23%	
	37%	14%	16%	18%	20%	22%	24%	25%	
	40%	16%	18%	20%	22%	24%	26%	28%	
	43%	18%	20%	22%	25%	27%	29%	31%	
	46%	20%	22%	25%	27%	29%	31%	34%	
	49%	22%	24%	27%	29%	32%	34%	36%	
	52%	24%	26%	29%	31%	34%	37%	39%	

d) Tác động đơn giá và công suất đến NPV

Các chỉ tiêu hiệu quả		131.176.810	2.800.000	3.000.000	3.200.000	3.400.000	3.600.000	3.800.000	4.000.000
NPV	34%	15.133.179	39.038.586	62.818.617	86.397.970	109.977.322	133.289.060	156.554.374	
	37%	41.443.032	67.267.493	92.927.377	118.517.742	143.835.878	169.154.014	194.472.150	
	40%	67.555.307	95.295.722	122.906.095	150.277.053	177.648.011	205.018.968	232.389.926	
	43%	93.503.004	123.188.804	152.612.584	182.036.363	211.460.143	240.883.922	270.307.702	
	46%	119.365.870	150.842.471	182.319.073	213.795.674	245.272.275	276.748.877	308.225.478	
	49%	144.966.715	178.496.138	212.025.562	245.554.985	279.084.408	312.613.831	346.143.254	
	52%	170.567.560	206.149.805	241.732.050	277.314.295	312.896.540	348.478.785	384.061.030	

e) Tác động đơn giá và công suất đến ROI

Các chỉ tiêu hiệu quả	21%	2.800.000	3.000.000	3.200.000	3.400.000	3.600.000	3.800.000	4.000.000
ROI	34%	13%	15%	17%	18%	20%	21%	22%
	37%	15%	17%	19%	20%	21%	23%	24%
	40%	17%	19%	20%	22%	23%	24%	25%
	43%	18%	20%	21%	23%	24%	25%	26%
	46%	20%	21%	23%	24%	25%	26%	27%
	49%	21%	22%	24%	25%	26%	27%	27%
	52%	22%	23%	24%	26%	27%	27%	28%

f) Tác động đơn giá và công suất đến ROA

Các chỉ tiêu hiệu quả	21%	2.800.000	3.000.000	3.200.000	3.400.000	3.600.000	3.800.000	4.000.000
ROA	34%	11%	13%	15%	17%	19%	22%	24%
	37%	13%	15%	18%	20%	23%	25%	27%
	40%	15%	18%	21%	23%	26%	28%	31%
	43%	18%	21%	23%	26%	29%	31%	34%
	46%	20%	23%	26%	29%	32%	35%	38%
	49%	23%	26%	29%	32%	35%	38%	41%
	52%	25%	28%	31%	35%	38%	41%	45%

g) Tác động đơn giá và công suất đến ROE

Các chỉ tiêu hiệu quả	41%	2.800.000	3.000.000	3.200.000	3.400.000	3.600.000	3.800.000	4.000.000
ROE	34%	20%	25%	29%	33%	37%	41%	45%
	37%	25%	29%	34%	38%	43%	47%	52%
	40%	29%	34%	39%	44%	49%	53%	58%
	43%	34%	39%	44%	49%	54%	60%	65%
	46%	38%	44%	49%	55%	60%	66%	71%
	49%	43%	49%	55%	60%	66%	72%	78%
	52%	47%	53%	60%	66%	72%	78%	85%

h) Tác động đơn giá và công suất đến thời gian hoàn vốn trước chiết khấu

Các chỉ tiêu hiệu quả	8 năm tháng	2.800.000	3.000.000	3.200.000	3.400.000	3.600.000	3.800.000	4.000.000
Thời gian trước chiết khấu		-22 năm -11 tháng						
	34%	tháng	11 năm 5 tháng	10 năm 2 tháng	9 năm 4 tháng	8 năm 8 tháng	9 năm 7 tháng	7 năm 12 tháng
	37%	11 năm 3 tháng	10 năm tháng	9 năm 1 tháng	8 năm 4 tháng	8 năm 9 tháng	7 năm 4 tháng	6 năm 3 tháng
	40%	10 năm 1 tháng	9 năm tháng	8 năm 3 tháng	8 năm 3 tháng	6 năm 8 tháng	6 năm 1 tháng	5 năm 9 tháng
	43%	9 năm 1 tháng	8 năm 2 tháng	8 năm 1 tháng	6 năm 6 tháng	6 năm 1 tháng	5 năm 7 tháng	5 năm 2 tháng
	46%	8 năm 4 tháng	8 năm 2 tháng	6 năm 6 tháng	6 năm 1 tháng	5 năm 6 tháng	5 năm 1 tháng	4 năm 11 tháng
	49%	8 năm 7 tháng	6 năm 7 tháng	6 năm 1 tháng	5 năm 6 tháng	5 năm 1 tháng	4 năm 10 tháng	4 năm 6 tháng
52%	7 năm 2 tháng	6 năm tháng	5 năm 7 tháng	5 năm 1 tháng	4 năm 10 tháng	4 năm 6 tháng	4 năm 2 tháng	

i) Tác động đơn giá và công suất đến thời gian hoàn vốn sau chiết khấu

Các chỉ tiêu hiệu quả	10 năm 11 tháng	2.800.000	3.000.000	3.200.000	3.400.000	3.600.000	3.800.000	4.000.000
Thời gian sau chiết khấu	34%	#VALUE!	18 năm 11 tháng	15 năm 10 tháng	13 năm 10 tháng	13 năm 1 tháng	10 năm 10 tháng	9 năm 9 tháng
	37%	18 năm 7 tháng	15 năm 5 tháng	13 năm 4 tháng	11 năm 2 tháng	10 năm 4 tháng	9 năm 4 tháng	8 năm 6 tháng
	40%	15 năm 4 tháng	13 năm 2 tháng	11 năm tháng	10 năm tháng	8 năm 12 tháng	8 năm 2 tháng	7 năm 10 tháng
	43%	13 năm 3 tháng	11 năm 3 tháng	9 năm 11 tháng	8 năm 10 tháng	8 năm 8 tháng	7 năm 6 tháng	6 năm 5 tháng
	46%	11 năm 1 tháng	9 năm 11 tháng	8 năm 10 tháng	8 năm 7 tháng	7 năm 4 tháng	6 năm 4 tháng	5 năm 10 tháng
	49%	10 năm 2 tháng	8 năm 11 tháng	8 năm 7 tháng	7 năm 3 tháng	6 năm 3 tháng	5 năm 9 tháng	5 năm 4 tháng
	52%	9 năm 2 tháng	8 năm 1 tháng	7 năm 5 tháng	6 năm 3 tháng	5 năm 9 tháng	5 năm 3 tháng	4 năm 12 tháng

j) Tác động tổng mức đầu tư lên hiệu quả dự án

Thay đổi % Tổng mức đầu tư	100%	105%	110%	115%	120%	125%	130%	135%
Tổng mức Đầu Tư	163.169.283	171.327.747	179.486.211	187.644.675	195.803.139	203.961.603	212.120.067	220.278.531
NPV	131.176.810	118.154.668	104.671.152	91.167.863	77.639.098	64.232.813	51.223.315	38.682.600
IRR	21%	20%	20%	19%	18%	18%	17%	17%
ROI	21%	20%	20%	19%	18%	18%	17%	16%
ROA	21%	20%	18%	16%	15%	14%	12%	11%
ROE	41%	40%	39%	38%	38%	37%	36%	35%
Thời gian hoàn vốn không có chiết khấu	8 năm tháng	8 năm 6 tháng	9 năm tháng	9 năm 8 tháng	10 năm 3 tháng	11 năm 1 tháng	12 năm 2 tháng	13 năm 9 tháng
Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	10 năm 11 tháng	12 năm tháng	14 năm 7 tháng	13 năm 8 tháng	14 năm 8 tháng	15 năm 10 tháng	17 năm 6 tháng	18 năm 10 tháng

k) Tác động số bàn tiệc đến các chỉ tiêu hiệu quả

Số bàn	272	250	255	260	265	270	275	280
NPV	131.176.810	98.269.091	105.802.752	113.336.414	120.770.558	128.203.595	135.636.633	143.069.670
IRR	21%	19%	19%	20%	20%	21%	21%	22%
ROI	21%	19%	20%	20%	20%	21%	21%	21%
ROA	21%	18%	19%	20%	20%	21%	22%	22%
ROE	41%	35%	36%	37%	39%	40%	41%	43%
Thời gian hoàn vốn không có chiết khấu	8 năm tháng	9 năm 1 tháng	8 năm 9 tháng	8 năm 6 tháng	8 năm 4 tháng	8 năm 1 tháng	9 năm 4 tháng	8 năm 9 tháng
Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	10 năm 11 tháng	13 năm 1 tháng	13 năm 11 tháng	12 năm 6 tháng	11 năm 1 tháng	11 năm tháng	10 năm 8 tháng	10 năm 4 tháng