



11	UBND		Bình Thuận	thuận Nhà đầu tư Công ty CP thương mại và dịch vụ Danh Việt thực hiện dự án đầu tư Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt
12	2377/QĐ-UBND	12/9/2018	UBND tỉnh Bình Thuận	Quyết định về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt
13	3345/SXD-PTĐT&HT KT	10/10/2018	Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận	Thông báo kết quả thẩm định thiết kế cơ sở công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận (bổ sung)
14	3433/SXD-PTĐT&HT KT	17/10/2018	Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận	Thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt tại xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
15	123/GPXD	5/11/2018	Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận	Giấy phép xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt (giai đoạn 1)
16	130/QĐ-UBND	18/01/2021	UBND Huyện Hàm Tân	Phê duyệt đồ án hiệu chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Khu sinh thái biển cao cấp Lạc Việt của CTCP Thương mại và Dịch vụ Danh Việt tại Xã Thắng Hải, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận

➤ **Thông tin chung về dự án**

- **Tên dự án:** Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt
- **Vị trí dự án:** Xã Thắng Hải, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận (cách TPHCM 120km) với đường bờ biển gần 1km
- **Mục tiêu dự án:** Đầu tư xây dựng và kinh doanh tổ hợp khu du lịch sinh thái biển cao cấp kết hợp nghỉ dưỡng phục vụ du khách trong và ngoài nước.
- **Quy mô dự án:** Diện tích ranh thỏa thuận dự án là 720.184,3m²
- **Loại hình dự án:** Kinh doanh dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng; Kinh doanh biệt thự nghỉ dưỡng và căn hộ du lịch biển gắn với quyền sử dụng đất lâu dài.
- **Thành phần dự án:**
 - Khu biệt thự biển, biệt thự đơn lập, biệt thự song lập, nhà vườn, căn hộ
 - Khu khách sạn 4- 5 sao ven sông, Condotel, trung tâm mua sắm
 - Khu giải trí đa chức năng, Nhà hàng, khu tổ chức sự kiện, hội thảo Câu lạc bộ thủy thủ, nhà thuyền, hồ bơi, khu thể thao
 - Cây xanh cảnh quan, hồ sinh thái, khu trò chơi dưới biển, công trình phụ trợ
- **Cơ cấu diện tích đất theo quy hoạch**



STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
I	Hợp phần 1			
1	Đất ở	256.296	100%	33,61
1.1	Đất ở	128.860,63	50,3%	16,9
	Đất ở thấp tầng: - Nhà phố thương mại - Nhà phố vườn - Nhà biệt thự song lập - Nhà biệt thự đơn lập	113.109,92		
1.2	Đất ở chung cư cao tầng	15.750,71		
2	Đất công trình công cộng	18.208,88	7,1%	2,39
2.1	Đất hội trường khu phố	245,96		
2.2	Đất giáo dục (trường Mầm non)	3.056,81		
2.3	Đất giáo dục (trường Tiểu học)	4.970,17		
2.4	Đất Trạm Y tế	512,49		
2.5	Đất dịch vụ - công cộng Trung tâm văn hóa – thể thao Đất TM – DV	9.423,46		
3	Đất cây xanh, công viên, mặt nước	39.881,87	15,6%	5,23
3.1	Đất cây xanh, công viên TDTT	9.509,35		
3.2	Mặt nước	30.732,52		
4	Đất kỹ thuật, hạ tầng	4.158,43	1,6%	0,55
5	Giao thông	65.186,19	25,4%	8,55
II	Hợp phần 2	463.888,3	100%	
1	Khu công trình thương mại dịch vụ phục vụ du lịch	25.179,67	5,4%	
2	Khu xây dựng công trình du lịch	182.870,91	39,4%	
3	Cây xanh, mặt nước	55.607,68	12%	
4	Khu kỹ thuật, hạ tầng	11.387,96	2,5%	
5	Bãi cát ven biển	72.700,17	15,7%	
6	Giao thông	116.141,91	25%	
	Tổng diện tích quy hoạch	720.184,3		

▪ **Tiến độ triển khai Dự án:**

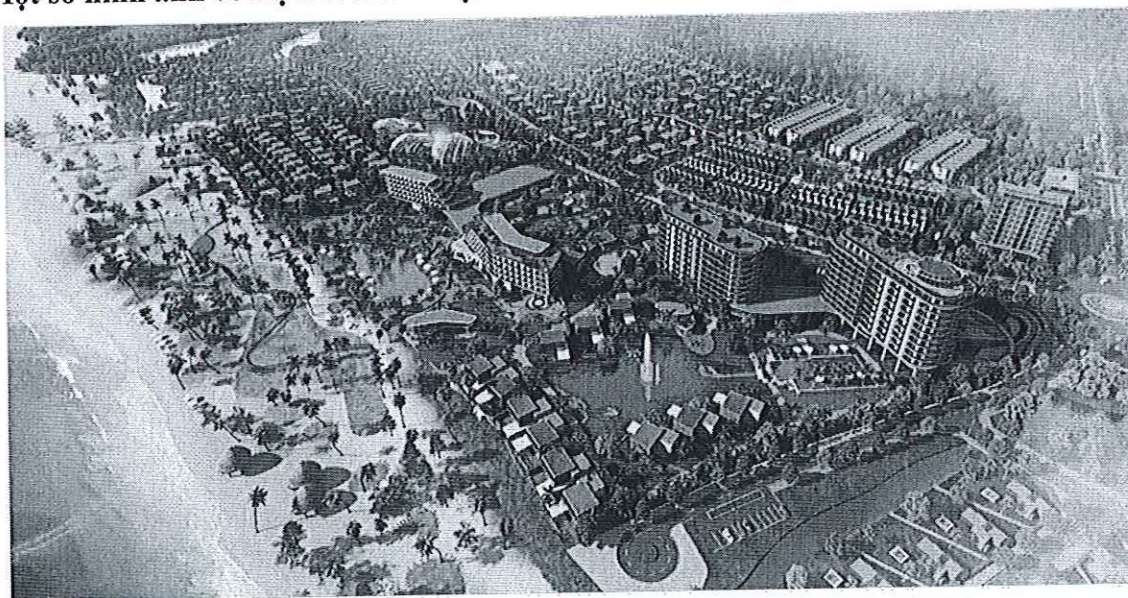
STT	Công việc	Bắt đầu	Hoàn thành	Thời gian thực hiện dự kiến
1	San lấp mặt bằng	Q2/2018	Q4/2019	18 tháng



2	Hoàn tất điều chỉnh quy hoạch đất ở lâu dài cho phần thấp tầng	Q1/2020	Q3/2020	9 tháng
3	Xây dựng hạ tầng phân khu thấp tầng	Q3/2020	Q1/2021	9 tháng
4	Xây dựng công trình nhà (phần thấp tầng)	Q2/2021	Q4/2023	33 tháng
5	TMDV resort (tiện ích)	Q1/2022	Q4/2023	24 tháng
6	TMDV công cộng (tiện ích)	Q2/2021	Q4/2023	27 tháng
7	Hạ tầng, cảnh quan toàn khu	Q3/2020	Q4/2023	42 tháng

Thời gian xây dựng dự án (không tính giai đoạn san lấp, chuẩn bị mặt bằng) kéo dài dự kiến 42 tháng (từ Q3/2020 đến hết Q4/2023)

- Một số hình ảnh về Dự án Khu du lịch sinh thái biển cao cấp Lạc Việt:

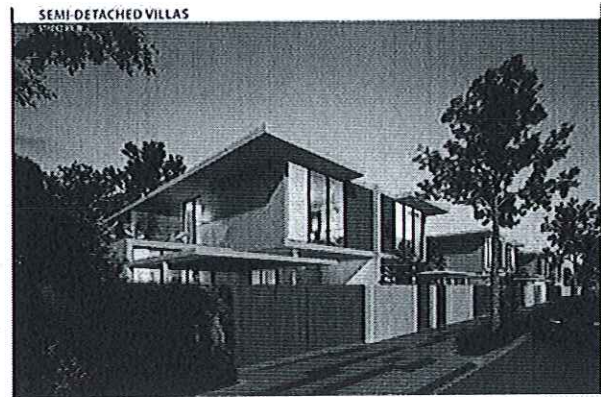


Phối cảnh toàn Dự án Lạc Việt



Sản phẩm Nhà phố

▪ Thông tin chủ đầu tư



Sản phẩm Biệt thự

- Chủ đầu tư: CTCP Thương mại và Dịch vụ Danh Việt
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0304993374 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 11/5/2007, thay đổi lần thứ 12 ngày 25/01/2021.
- Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Hà Lãng, Xã Thắng Hải, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận.
- Kinh nghiệm: Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt đăng ký hoạt động từ năm 2007, nhưng thời gian đầu thực hiện hoàn thiện pháp lý của Dự án Lạc Việt nên chưa có thành tựu nổi bật. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Danh Việt được xây dựng và phát triển bởi đội ngũ giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển và kinh doanh các Dự án Bất động sản tại Việt Nam. Đứng bên cạnh đội ngũ cơ hữu là những cá nhân đã tạo dựng được danh tiếng trong mảng kinh doanh Bất động sản, tư vấn và hỗ trợ tài chính, các đối tác phát triển dự án của Danh Việt còn có sự tham gia của các Nhà thầu xây dựng như Công ty Cổ phần Xây dựng Hiệp An; Nhà thầu thiết kế chuyên nghiệp như B+H, Gensler, ARUP, CPG, PALM Architect; Đối tác Quản lý vận hành Marriott, Accor; Đối tác sale – marketing có nhiều kinh nghiệm như Công ty Cổ phần Tập đoàn Hưng Thịnh, Savills Việt Nam...

Đội ngũ phát triển dự án của Danh Việt đã có kinh nghiệm triển khai thành công dự án Sanctuary Hồ Tràm với diện tích 17ha, là một trong những dự án có giá trị khai thác cao nhất ở khu vực bên cạnh các đối thủ như Melia Hồ Tràm, The Grand Hồ Tràm Strip...

➤ Kế hoạch kinh doanh trong 10 năm

- Chủ đầu tư đầu tư xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khu biệt thự, căn hộ du lịch biển, condotel, hotel, bungalow biển, Trung tâm TMDV, các tiện ích Dự án, nhà hàng, Spa, trò chơi dưới biển ...
- Phương án bán hàng:
 - Khu biệt thự: đầu tư hạ tầng, xây dựng theo tiến độ khách hàng yêu cầu
 - Căn hộ dịch vụ biển, Condotel: xây dựng hoàn thiện bàn giao khách Hàng
 - Khách sạn, bungalow biển: xây dựng hoàn thiện nội thất kinh doanh cho thuê
 - Trung tâm thương mại: xây dựng hoàn thiện cho thuê
 - Các tiện ích: xây dựng hoàn thiện kinh doanh F&B



- Chi phí đầu tư: Dự phóng hiệu quả kinh doanh trong 10 năm

Đến Quý III/2020, Dự án đã được cấp gói trái phiếu 1500 tỷ đồng từ ngân hàng HDBank

TT	Nội dung	ĐV	Số tiền
1	Tổng chi phí	đồng	10.171.855.631.472
1.1	Chi phí đầu tư xây dựng	đồng	5.362.442.757.080
	Chi phí đất	đồng	1.300.000.000.000
	Chi phí xây dựng công trình	đồng	2.819.674.644.513
	Chi phí tư vấn đầu tư: thiết kế, QLDA, giám sát, tư vấn khác...	đồng	194.278.851.893
	Chi phí quản lý bán hàng, marketing	đồng	436.837.373.667
	Chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng	đồng	240.000.000.000
	Dự phòng phí	đồng	371.651.887.007
1.2	Chi phí hoạt động sau xây dựng trong 10 năm	đồng	4.809.412.874.392
2	Tổng doanh thu	đồng	13.632.161.071.507
3	Lợi nhuận trước thuế	đồng	3.460.305.440.034
	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	đồng	692.061.088.007
4	Lợi nhuận sau thuế	đồng	2.768.244.352.027
	Lãi suất chiết khấu	%	9,84
5	NPV	đồng	1.891.968.756.817
6	IRR	%	33,58
7	Thời gian hoàn vốn	năm	3,87
8	ROA	%	27,21
9	ROE	%	258

V. QUẢN TRỊ CÔNG TY

1. Hội đồng quản trị

a. Thành viên và cơ cấu Hội đồng quản trị

Bảng 8. Cổ phiếu sở hữu cổ phiếu của thành viên Ban Quản trị (*)

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phiếu sở hữu (chốt ngày 31/12/2020)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Lê Quốc Kỳ Quang	Chủ tịch HĐQT	0	0%
2	Trần Công Vinh	Thành viên HĐQT	0	0%



3	Vương Quang Hưng	Thành viên HĐQT	0	0%
4	Phạm Duy	Thành viên HĐQT kiêm TGD	0	0%
5	Phạm Thị Thu Hương	Thành viên HĐQT	0	0%

b. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: Không có

c. Hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2020, công ty tổ chức 11 cuộc họp Hội đồng quản trị để xin các ý kiến thuộc thẩm quyền của HĐQT. Các trình tự, thủ tục thực hiện đầy đủ, đúng theo quy định hiện hành nhằm đảm bảo quyền lợi và lợi ích tối đa cho cổ đông. Các Nghị quyết này đều được HĐQT thông qua sau cuộc họp. Nội dung các cuộc họp HĐQT cụ thể như sau:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	1601/2020/NQ-HĐQT	16/01/2020	Bầu Ông Lê Quốc Kỳ Quang giữ chức vụ Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2019 - 2023
2	2802/2020/NQ-HĐQT	28/02/2020	Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020.
3	0503/NQ-HĐQT	05/03/2020	-Tiếp tục cho Công ty TNHH xây dựng thương mại Xuân Thiên vay số tiền nhân rồi. -Thông qua chủ trương chiến lược phát triển của Công ty.
4	3003/2020/NQ-HĐQT	30/03/2020	Thông nhất lựa chọn Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam là đơn vị thực hiện dịch vụ Kiểm toán báo cáo tài chính năm 2020.
5	1704/NQ-HĐQT	17/04/2020	-Miễn nhiệm Ông Mai Văn Thanh – Chức danh Kế toán trưởng -Bổ nhiệm Ông Đỗ Tuấn Anh – Chức danh Kế toán trưởng.
6	3103/2020/NQ-HĐQT	31/03/2020	Tổng kết hoạt động kinh doanh Quý 1/2020
7	3006/2020/NQ-HĐQT	30/06/2020	Tổng kết hoạt động kinh doanh Quý 2/2020
8	2909/2020/NQ-HĐQT	29/09/2020	Tổng kết hoạt động kinh doanh Quý 3/2020