

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ

TỔ CHỨC BÁN ĐẦU GIÁ

Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38217713 Fax: (08) 38217452

Website: www.hsx.vn

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Địa chỉ: 15 Đường số 2, Cư xá Lữ Gia, Phường 15, Q.11, Tp. HCM

Điện thoại: (08) 3 865 0921 Fax: (08) 386 55930

Website: <http://www.phuthotourist.vn>

TỔ CHỨC TƯ VẤN

**Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Cn.
Tp.HCM**

Địa chỉ: Lầu 1&7, Tòa nhà Green Star, 70 Phạm Ngọc Thạch, Q.3, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 38208116 Fax: (08) 38200508

Website: www.vCBS.com.vn

Tp.Hồ Chí Minh, tháng 12 năm 2015



**NHỮNG THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ VIỆC
BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG CỦA
CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ**

Số lượng cổ phần chào bán:	30.264.420 cổ phần, chiếm 25,50% vốn điều lệ.
Loại cổ phần chào bán:	Cổ phần phổ thông.
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần.
Giá khởi điểm:	12.000 đồng/cổ phần.
Đặt cọc:	10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.
Đối tượng tham gia:	Các tổ chức, cá nhân đáp ứng điều kiện theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
Tổ chức bán đấu giá cổ phần:	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh
Thời gian tổ chức đấu giá:	Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
Địa điểm tổ chức đấu giá:	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh, địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.



MỤC LỤC

PHẦN I.....	7
THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ	7
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ	7
PHẦN II	10
THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA.....	10
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA	10
1. Giới thiệu về doanh nghiệp	10
1.1. Quá trình hình thành và phát triển.....	10
1.2. Những cột mốc quan trọng.....	11
1.3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	12
1.4. Các tổ chức chính trị xã hội	16
a. Đảng cộng sản Việt Nam	16
b. Tổ chức Đoàn thanh niên cộng sản Hồ Chí Minh	16
c. Tổ chức Công đoàn	17
2. Ngành nghề kinh doanh	17
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu	22
4. Thực trạng về lao động.....	23
5. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và các vấn đề cần tiếp tục xử lý	25
5.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp.....	25
5.2. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý.....	31
6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp	31
7. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	37
8. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 03 năm trước Cổ phần hóa	45
8.1. Tình hình hoạt động kinh doanh.....	45



a. Cơ cấu doanh thu.....	45
b. Cơ cấu lợi nhuận gộp.....	46
c. Nguồn nguyên vật liệu và yếu tố đầu vào	47
d. Mạng lưới khách hàng.....	48
e. Đánh giá công nghệ, máy móc thiết bị và trình độ quản lý	48
f. Hoạt động Marketing	48
g. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ	49
h. Nhân hiệu thương mại.....	50
8.2. Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa	51
a. Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác	52
b. Cơ cấu chi phí.....	52
c. Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp.....	53
d. Cơ cấu tài sản	54
e. Cơ cấu nguồn vốn	55
8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong các năm báo cáo	56
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	57
9.1. Vị thế của Công ty trong ngành	57
9.2. Triển vọng ngành.....	57
9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng của Công ty với định hướng của ngành	58
10. Phương hướng phát triển doanh nghiệp sau cổ phần hóa.....	58
10.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa	58
10.2. Hình thức pháp lý, ngành nghề kinh doanh.....	58
10.3. Mục tiêu đầu tư và chiến lược phát triển của Công ty sau Cổ phần hóa	58
a. Giai đoạn Tăng tốc (2016 – 2017).....	59
b. Giai đoạn Cát cánh (2018 – 2019)	60
10.4. Sắp xếp lao động sau cổ phần hóa.....	60



10.5. Kế hoạch doanh thu.....	62
10.6. Dự kiến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa.....	65
10.7. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản 2016 - 2018	66
10.8. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa.....	77
11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	79
12. Các rủi ro dự kiến.....	82
13. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần	83
13.1. Bán đấu giá công khai	83
13.2. Bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược.....	83
a. Mục tiêu chào bán cho nhà đầu tư chiến lược	83
b. Cơ sở để đưa ra tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược.....	Error! Bookmark not defined.
c. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược cụ thể.....	Error! Bookmark not defined.
d. Các quy định đối với nhà đầu tư chiến lược	84
e. Khối lượng cổ phần chào bán và số lượng nhà đầu tư chiến lược	84
f. Giá bán cho nhà đầu tư chiến lược	84
13.3. Bán cổ phần cho người lao động	84
13.4. Xử lý cổ phần không bán hết.....	86
14. Quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cổ phần hóa	87
15. Những người chịu trách nhiệm chính về nội dung bán công bố thông tin.....	88
15.1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa	88
15.2. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	88
15.3. Tổ chức tư vấn.....	88
II. KẾT LUẬN.....	89



DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Cơ cấu lao động của Công ty	23
Bảng 2: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp	25
Bảng 3: Danh sách Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ	37
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2011 - 2014.....	45
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận phân theo sản phẩm và dịch vụ giai đoạn 2011 - 2014.....	46
Bảng 6: Tổng hợp kết quả hoạt động kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa.....	51
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận khác 2011-2014.....	52
Bảng 8: Cơ cấu chi phí 2011-2014	52
Bảng 9: Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp	53
Bảng 10: Cơ cấu tài sản	54
Bảng 11: Cơ cấu nguồn vốn	55
Bảng 12: Chỉ tiêu cơ cấu doanh thu giai đoạn 2015 – 2019	62
Bảng 13: Dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh công ty 3 năm sau cổ phần hóa.....	65
Bảng 14: Nâng cấp cơ sở hạ tầng.....	66
Bảng 15: Tổng hợp kế hoạch đầu tư phát triển sau cổ phần hóa.....	75
Bảng 16: Giá trị tài sản không cần dùng, chờ thanh lý không đưa vào giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/6/2014 để cổ phần hóa	80
Bảng 17: Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của cổ đông dự kiến	81
Bảng 18: Quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cổ phần hóa	87

PHẦN I

THÔNG TIN CHUNG LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần thay thế Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 20/12/2011 của Bộ Tài chính;
- Quyết định 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước;
- Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 31 tháng 3 năm 2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về Quy định phân công thực hiện quy trình chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Quyết định số 6638/QĐ-UBND ngày 16/12/2013 phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV giai đoạn 2013 - 2015.
- Công văn số 2106/UBND-CNN ngày 17/5/2014 về việc xây dựng và trình duyệt kế hoạch, tiến độ thực hiện Cổ phần hóa.
- Quyết định số 4731/QĐ-UBND ngày 23/9/2014 về ban hành Quyết định thực hiện cổ phần hóa và chọn thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
- Tờ trình về việc cổ phần hóa và thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.



- Công văn số 6049/UBND-CNN ngày 18/11/2014 về việc chọn đơn vị tư vấn cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
- Công văn số 623/ĐMDN ngày 13/11/2014 về chọn đơn vị tư vấn cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
- Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 15/05/2015 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp.
- Quyết định số 6321/QĐ-UBND ngày 30/11/2015 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về phê duyệt Phương án chuyển Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thành công ty cổ phần.

CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- CPH : Cổ phần hóa
- DTT : Doanh thu thuần
- ĐKKD : Đăng ký kinh doanh.
- KCN : Khu công nghiệp
- GTDN : Giá trị doanh nghiệp
- QLDN : Quản lý doanh nghiệp
- QSDĐ : Quyền sử dụng đất
- ROA : Lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản
- ROE : Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu
- ROS : Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu
- SXKD : Sản xuất kinh doanh
- Công ty : Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ
- TMCP : Thương mại cổ phần
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- TSCĐ : Tài sản cố định
- VCBS : Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam



PHẦN II

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Giới thiệu về doanh nghiệp

- Tên tiếng việt: Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ
- Tên giao dịch quốc tế: PHU THO TOURIST SERVICE COMPANY LIMITED
- Tên viết tắt: PHUTHO TOURIST CO., LTD
- Trụ sở: 15 Đường số 2, Cư xá Lữ Gia, Phường 15, Q.11, Tp. HCM
- Điện thoại: (08) 3 865 0921
- Fax: (08) 3 865 5930
- Website: <http://www.phuthotourist.vn>
- Logo Công ty:



1.1. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (Phú Thọ Tourist) được thành lập vào ngày 01/01/1989 với tên gọi ban đầu là Công ty Du lịch Phú Thọ. Từ một trụ sở nhỏ đặt tại Quận 11, Tp. HCM và ban đầu chỉ kinh doanh đơn ngành. Ngày nay, Phú Thọ Tourist hiện quản lý và điều hành 7 đơn vị kinh doanh trong 4 lĩnh vực dịch vụ du lịch trọng tâm tại Tp. HCM và tham gia liên kết kinh doanh trong nước tại Tp. HCM, Đà Lạt - Lâm Đồng và Đông Hà - Quảng Trị.
- Dấu ấn của Phú Thọ Tourist còn được thể hiện trong liên kết kinh doanh trong nước. Trên cơ sở chọn lọc các hạng mục đầu tư phù hợp với thế mạnh vốn có, Phú Thọ Tourist đã tham gia liên kết tại Công ty Cổ phần Công viên nước Đầm Sen; và đầu tư tài chính vào 2 khách sạn, gồm: Khách sạn Sài Gòn - Đà Lạt (Lâm Đồng) và Khách sạn Sài Gòn - Đông Hà (Quảng Trị).
- Dù quy mô nhỏ hay lớn, hình thức chuyên doanh hoàn toàn hay liên kết, tất cả các đơn vị kinh doanh và thương hiệu kể trên đều là tài sản, bộ phận kinh doanh không thể tách rời của Phú Thọ Tourist trong hiện tại và tương lai. Phú Thọ



Tourist sẽ tiếp tục theo đuổi mục tiêu làm giàu đời sống tinh thần, nâng tầm thụ hưởng văn hóa cộng đồng và phát triển doanh nghiệp bền vững.

- Về nguồn nhân lực, đến nay, Phú Thọ Tourist đã xây dựng một tập thể vững mạnh, giỏi nghề, giàu tâm huyết với gần 1.000 nhân viên đang làm việc tại các đơn vị, phòng ban, lĩnh vực chuyên môn khác nhau ở Tp. HCM và các tỉnh, thành có liên kết kinh doanh của Công ty.

1.2. Những cột mốc quan trọng

- **Ngày 01/01/1989:** Ngày thành lập Phú Thọ Tourist.
- **Năm 1989:** Công viên Văn hóa Đầm Sen, thương hiệu vui chơi giải trí nổi tiếng do Phú Thọ Tourist quản lý, chính thức ra mắt công chúng như một địa điểm giải trí, thụ hưởng văn hóa cộng đồng hàng đầu của Thành phố tại thời điểm đó.
- **Năm 1992:** Đầu tư và nâng cấp khách sạn Phú Thọ & khách sạn Ngọc Lan.
- **Năm 1996:** Đầu tư, nâng cấp và làm mới dấu hiệu nhận diện thương hiệu nhà hàng hoa viên Phong Lan trở thành địa điểm tổ chức tiệc cưới và sự kiện hiện đại tại khu vực Quận 11, Tp. HCM.
- **Năm 1999:** Phú Thọ Tourist chính thức tiếp nhận Nông trường Duyên Hải, tiền thân của Khu Du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát hiện nay. Cũng trong năm này, Công viên nước Đầm Sen - đơn vị liên kết của Phú Thọ Tourist, chính thức được khai trương với tên gọi đầy đủ là CTCP Công viên nước Đầm Sen.
- **Năm 2000:** Quần thể rừng ngập mặn Cần Giờ được tổ chức UNESCO công nhận là Khu dự trữ sinh quyển của thế giới. Khu Du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát do Phú Thọ Tourist quản lý nằm trong vùng lõi của Khu dự trữ sinh quyển này.
- **Năm 2003:** Phú Thọ Tourist chính thức trở thành thành viên của Tổng công ty Du lịch Sài Gòn (Saigontourist).
- **Ngày 26/5/2006:** Phú Thọ Tourist chuyển đổi mô hình hoạt động, trở thành Công ty TNHH MTV với tên gọi đầy đủ là Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
- **Ngày 01/01/2010:** Khách Sạn Ngọc Lan được Bộ Văn hóa - Thể thao và Du lịch quyết định công nhận đạt chuẩn 3 sao.
- **Năm 2012:** Đầu tư và đưa vào hoạt động Trung Tâm Thương mại và Giải trí Đầm Sen và Trung tâm Dịch vụ Du lịch Đầm Sen.

Những thánh tích nổi bật

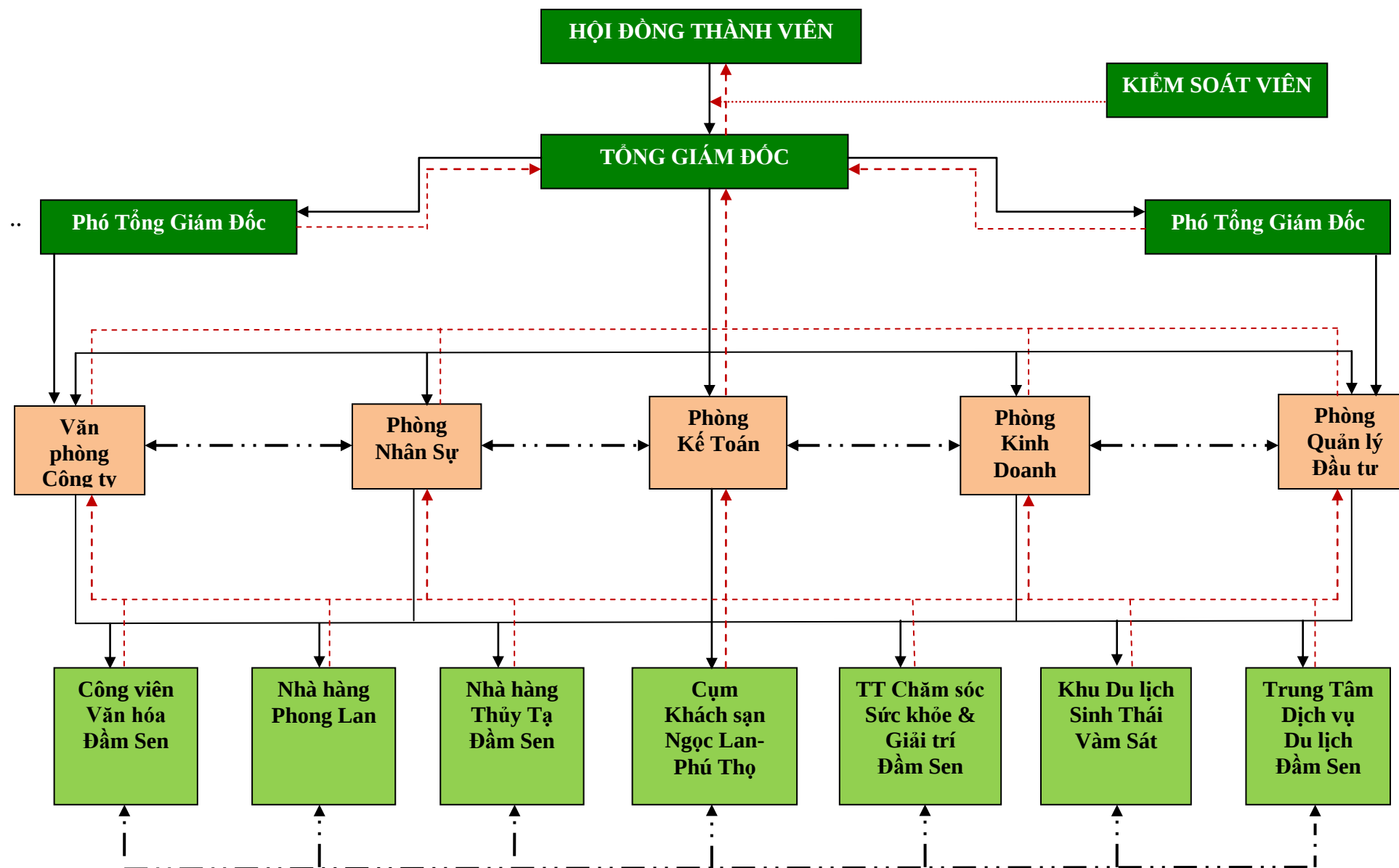
- **Huân chương Lao động Hạng Ba** được Chủ tịch nước Lê Đức Anh trao tặng cho Phú Thọ Tourist vào ngày 15/01/1997.



- **Huân chương Lao động Hạng Nhì** được Chủ tịch nước Trần Đức Lương trao tặng cho Phú Thọ Tourist vào ngày 20/9/2002.
- **Huân chương Lao động Hạng Nhất** được Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết trao tặng cho Phú Thọ Tourist vào ngày 12/9/2007.

1.3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty như sau:





Tổ chức bộ máy của Công ty gồm: Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc và hai Phó Tổng Giám đốc; Kiểm soát viên; Kế toán trưởng; các phòng, ban chuyên môn và các đơn vị phụ thuộc Công ty.

**Hội đồng thành viên**

- Hội đồng thành viên có 03 thành viên, gồm Chủ tịch và 02 thành viên Hội đồng do Chủ sở hữu – Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn quyết định bổ nhiệm.
- Hội đồng thành viên nhân danh Chủ sở hữu Công ty tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Công ty; có quyền nhân danh Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty; chịu trách nhiệm trước pháp luật và Chủ sở hữu Công ty về các quyền và nhiệm vụ được giao theo quy định của Luật Doanh nghiệp và pháp luật có liên quan.
- Các thành viên Hội đồng thành viên do Chủ sở hữu Công ty quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng thành viên không quá 05 (năm) năm. Thành viên Hội đồng thành viên có thể bổ nhiệm lại hoặc thay thế.
- Chủ tịch Hội đồng thành viên do Chủ sở hữu Công ty chỉ định trong số các thành viên Hội đồng thành viên.

**Kiểm soát viên**

Kiểm soát viên do Chủ sở hữu Công ty bổ nhiệm, gồm 01 kiểm soát viên với nhiệm kỳ 03 (ba) năm. Kiểm soát viên không đồng thời giữ chức vụ quản lý, điều hành doanh nghiệp hoặc là người có liên quan đến người quản lý, điều hành doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

**Tổng giám đốc**

- Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành hoạt động hằng ngày của Công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các Nghị quyết, Quyết định của Hội đồng thành viên phù hợp với Điều lệ Công ty; chịu trách nhiệm trước Hội đồng thành viên và pháp luật về thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.
- Tổng giám đốc do chủ sở hữu Công ty bổ nhiệm, ban hành quyết định hoặc do Hội đồng thành viên Công ty tuyển chọn, bổ nhiệm, ký hợp đồng. Tổng giám đốc được bổ nhiệm hoặc ký hợp đồng với nhiệm kỳ không quá 05 (năm) năm. Tổng giám đốc có thể được bổ nhiệm lại hoặc ký hợp đồng lại.

**Phó Tổng giám đốc**

- Phó Tổng giám đốc do Hội đồng thành viên Công ty tuyển chọn, bổ nhiệm hoặc ký hợp đồng có thời hạn theo đề nghị của Tổng giám đốc. Thời hạn tối đa là 05 (năm) năm và có thể được bổ nhiệm lại hoặc ký tiếp hợp đồng. Trong trường hợp Chủ sở hữu bổ nhiệm thì do Chủ sở hữu ra quyết định.

**Kế toán trưởng**

- Kế toán trưởng do Hội đồng thành viên Công ty bổ nhiệm theo đề nghị của Tổng giám đốc.
- Kế toán trưởng giúp Tổng giám đốc tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán của Công ty theo đúng quy định của pháp luật về tài chính và kế toán.

**Bộ máy giúp việc**

Công ty có 05 phòng, ban chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc trong quản lý và điều hành công việc gồm:

Văn phòng Công ty

- Là đầu mối giải quyết công việc giúp cho Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc Công ty trong công tác quản lý điều hành, chỉ đạo thống nhất và tập trung trong hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Trực tiếp giải quyết các lĩnh vực: Quản lý công tác đối nội, đối ngoại của Công ty; Quản lý công tác văn thư lưu trữ; Quản lý công tác hành chính, quản trị, lễ tân và cơ sở vật chất, phương tiện làm việc, đi lại, phục vụ lãnh đạo và cán bộ công nhân viên Công ty; Quản lý công tác y tế, chăm sóc sức khỏe của cán bộ nhân viên Công ty.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc công tác quản trị hành chính, các vấn đề có liên quan đến pháp lý của Công ty
- Phối hợp với đơn vị, các phòng nhằm đem lại hiệu quả hoạt động kinh doanh tối ưu.

Phòng nhân sự

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong lĩnh vực: Tổ chức bộ máy, nhân sự; Công tác quản lý lao động tiền lương; Thi đua khen thưởng; Chế độ chính sách theo điều lệ, quy định của Công ty và pháp luật hiện hành.
- Phối hợp với đơn vị, các phòng nhằm đem lại hiệu quả hoạt động kinh doanh tối ưu.

Phòng Kế toán

Tham mưu cho Tổng giám đốc về: Công tác tài chính; Công tác kế toán tài vụ; Công tác quản lý vốn, tài sản của Công ty; Công tác quyết toán Hợp đồng kinh tế; Kiểm soát các chi phí hoạt động của Công ty, đơn vị; Chỉ đạo và triển khai công tác kế toán trong toàn Công ty; Phối hợp với đơn vị, các phòng nhằm đem lại hiệu quả hoạt động kinh doanh tối ưu.

Phòng Kinh doanh

- Tham mưu cho Tổng giám đốc về định hướng đầu tư phát triển kinh doanh của Công ty.



- Triển khai công việc của phòng và đơn vị theo kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Phối hợp với đơn vị, các phòng nhằm đem lại hiệu quả hoạt động kinh doanh tối ưu.
- Tìm nguồn cung ứng hàng hóa, nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Phòng Quản lý đầu tư

- Tham mưu giúp Tổng giám đốc chỉ đạo, quản lý đầu tư xây dựng, mua sắm tài sản, trang thiết bị.
- Tham mưu giúp Tổng giám đốc chỉ đạo, điều hành công tác tư vấn, thiết kế, quản lý kỹ thuật - chất lượng, kinh tế - kế hoạch, tiến độ, kỹ thuật công nghệ, công tác kỹ thuật an toàn lao động trong đầu tư xây dựng cơ bản.
- Triển khai công việc của phòng: xúc tiến đầu tư, lập kế hoạch và theo dõi các dự án đầu tư xây dựng mới, công tác thẩm định các hồ sơ kinh tế - kỹ thuật các dự án đầu tư xây dựng cơ bản, công tác đấu thầu.
- Phối hợp với đơn vị, các phòng nhằm đem lại hiệu quả hoạt động kinh doanh tối ưu.

Các đơn vị trực thuộc

Các đơn vị phụ thuộc là đơn vị kinh doanh vừa tham mưu giúp Tổng giám đốc Công ty trong việc hoạch định chiến lược phát triển của đơn vị và vừa tổ chức thực hiện quản lý, kinh doanh của đơn vị theo kế hoạch và đảm bảo đầy đủ tính pháp lý, hoạt động an toàn về người, hàng hóa, tài sản, môi trường, mang lại hiệu quả cao.

1.4. Các tổ chức chính trị xã hội**a. Đảng cộng sản Việt Nam**

Đảng bộ cơ sở Công ty thuộc Đảng bộ Tổng công ty Du lịch Sài Gòn và gồm 01 Đảng bộ bộ phận, 06 chi bộ trực thuộc Đảng bộ cơ sở Công ty và 06 chi bộ thuộc Đảng bộ bộ phận.

- Đảng bộ cơ sở Công ty đến thời điểm lập phương án cổ phần hóa, Đảng bộ cơ sở Công ty trực thuộc Đảng bộ Tổng công ty Du lịch Sài Gòn, có tất cả 152 đảng viên, trong đó có 57 đảng viên nữ. Tất cả đảng viên được bố trí sinh hoạt tại Chi bộ công tác thuộc các đơn vị sản xuất kinh doanh trong toàn Công ty.
- Đảng bộ Công ty nhiều năm liền được công nhận là “Đảng bộ trong sạch, vững mạnh”.

b. Tổ chức Đoàn thanh niên cộng sản Hồ Chí Minh

Công ty có 01 Đoàn cơ sở - Tên gọi Đoàn cơ sở Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ:



- Đoàn cơ sở Công ty trực thuộc Đoàn Thanh niên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn, có 105 đoàn viên, trong đó 53 đoàn viên nữ.
- Đoàn cơ sở Công ty nhiều năm được công nhận xếp loại “Đoàn cơ sở vững mạnh, xuất sắc”.

c. Tổ chức Công đoàn

Công ty có 01 tổ chức công đoàn là Công đoàn cơ sở thuộc công đoàn Tổng công ty Du lịch Sài Gòn.

- Công đoàn cơ sở Công ty đến thời điểm lập phương án cổ phần hóa có tất cả 720 công đoàn viên (trong đó, Nữ: 254).
- Công đoàn cơ sở Công ty nhiều năm liền được công nhận là “Công đoàn cơ sở vững mạnh, xuất sắc”.

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301074118 đăng ký lần đầu ngày 21/07/2006, thay đổi lần thứ 10 ngày 10/01/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp thì ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: - Tổ chức kinh doanh các dịch vụ vui chơi giải trí, văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao. - Dịch vụ du lịch sinh thái rừng ngập mặn.	9329 (Chính)
2	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: - Kinh doanh dịch vụ khách sạn.	5510
3	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: - Kinh doanh nhà hàng, ăn uống.	5610
4	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao), chi tiết: - Kinh doanh xông hơi, xoa bóp, karaoke.	9610



5	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu. Chi tiết: - Kinh doanh dịch vụ hớt tóc, gội đầu.	9631
6	Điều hành tua du lịch, chi tiết: - Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế - nội địa.	7912
7	Vận tải hành khách đường bộ khác, chi tiết: - Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng.	4932
8	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết: - Đại lý bán vé máy bay - tàu lửa - tàu thủy.	5229
9	Đại lý, môi giới, đấu giá. Chi tiết: - Đại lý đổi ngoại tệ.	4610
10	Hoạt động nhiếp ảnh. Chi tiết: - Dịch vụ về nhiếp ảnh.	7420
11	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ. Chi tiết: - Kinh doanh bãi đậu xe.	5221
12	Bán buôn tổng hợp. Chi tiết: - Mua bán: hàng lưu niệm, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, lương thực thực phẩm, thủ công mỹ nghệ, mỹ phẩm, hàng dệt may, rượu, bia, thuốc lá, điều sản xuất trong nước, hoa, cá, kiếng, động vật (chim, cá sấu, rắn, rắn).	4690
13	Cho thuê xe có động cơ. Chi tiết: - Quản lý dự án.	7710



14	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: - Xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình vui chơi, giải trí. Sửa chữa nhà.	4290
15	Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: - Trang trí nội thất.	7410
16	Quảng cáo	7310
17	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: - Kinh doanh bất động sản.	6810
18	Chăn nuôi khác. Chi tiết: - Gây nuôi động vật hoang dã.	0149
19	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: - Dịch vụ rửa xe.	4520
20	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại. Chi tiết: - Tổ chức liên hoan, hội chợ.	8230
21	Vận tải hành khách đường thủy nội địa.	5021
22	Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết: - Giữ rừng.	0210
23	- Tổ chức kinh doanh các dịch vụ vui chơi giải trí, văn hóa văn nghệ, thể dục thể thao. - Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, ăn uống, xông hơi xoa bóp.	<i>Ngành nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt</i>



- Hót tóc, gội đầu, karaoke. - Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế - nội địa. - Dịch vụ du lịch sinh thái rừng ngập mặn. - Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng. - Dịch vụ rửa xe. - Các dịch vụ khác phục vụ khách du lịch (Đại lý đổi ngoại tệ. Đại lý bán vé máy bay - tàu hỏa - tàu thủy. Dịch vụ về nhiếp ảnh. Kinh doanh bãi đậu xe). - Mua bán: hàng lưu niệm, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, lương thực thực phẩm, thủ công mỹ nghệ, mỹ phẩm, hàng dệt may, rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước, hoa, cá kiểng, động vật (chim, cá sấu, rắn, rắn). - Quản lý dự án. - Xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình vui chơi, giải trí. Sửa chữa nhà. - Trang trí nội thất. - Quảng cáo. - Kinh doanh bất động sản. - Gây nuôi động vật hoang dã. (không hoạt động tại trụ sở)./ Điểm kinh doanh: 1. Công viên văn hóa Đầm sen - Địa chỉ: số 03, Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: Kinh doanh dịch vụ vui chơi, giải trí, văn hóa, văn nghệ, thể dục thể thao; Kinh doanh ăn uống; Mua bán rượu bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước, hoa, cá kiểng, động vật (chim, cá sấu, rắn, rắn), hàng lưu niệm; Dịch vụ nhiếp ảnh; Kinh doanh bãi đậu xe; Quảng cáo; Kinh doanh bất động sản; Gây nuôi động vật hoang dã; Bổ sung: tổ chức liên hoan, hội	<i>Nam</i>
---	------------



	chợ.	
	2. Khách sạn Phú Thọ - Địa chỉ: số 915, đường 3/2, Phường 7, Quận 11, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: Khách sạn, nhà hàng, ăn uống. Mua bán rượu bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Dịch vụ xông hơi xoa bóp, cắt tóc, gội đầu; Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng; Đại lý đổi ngoại tệ; Đại lý bán vé máy bay - tàu lửa - tàu thủy; Quảng cáo; Tổ chức liên hoan, hội chợ.	
	3. Khách sạn Ngọc Lan. - Địa chỉ: 293 Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: khách sạn, nhà hàng ăn uống; Mua bán rượu bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Dịch vụ xông hơi xoa bóp, cắt tóc, gội đầu; Kinh doanh vận chuyển khách theo hợp đồng; Đại lý đổi ngoại tệ; Đại lý bán vé máy bay - tàu lửa - tàu thủy; Quảng cáo; Tổ chức liên hoan, hội chợ.	
	4. Nhà hàng Phong Lan (Tên cú: Nhà Hàng Hoa Viên Phong Lan) - Địa chỉ 215C Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: Kinh doanh nhà hàng, ăn uống; Mua bán rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Quảng cáo; Tổ chức liên hoan, hội chợ.	
	5. Nhà Hàng Thủy tạ Đàm Sen - Địa chỉ: số 3, Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: Kinh doanh nhà hàng, ăn uống; Mua bán rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Mua bán kim khí điện máy, lương thực thực phẩm, mỹ phẩm, hàng dệt may; Quảng cáo; Kinh doanh bất động sản.	
	6. Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và giải trí Đàm Sen - Địa chỉ: số 3, Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: Kinh doanh dịch vụ thể dục thể thao: tennis; Kinh doanh ăn uống; Mua bán rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Dịch vụ xông hơi xoa bóp; Kinh doanh dịch vụ thể thao: bowling; Dịch vụ hớt tóc, gội đầu; Mua bán hàng kim khí	



	điện máy, hàng lưu niệm, lương thực, thực phẩm, mỹ phẩm, hàng dệt may; Kinh doanh bất động sản; Quảng cáo. 7. Khu du lịch sinh thái Rừng ngập mặn Vàm Sát. - Địa chỉ: ấp Thái Bửu, xã Lý Nhơn, Huyện Cần Giờ, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: Dịch vụ du lịch sinh thái rừng ngập mặn; Kinh doanh vận chuyển hành khách theo hợp đồng; Dịch vụ vui chơi giải trí, ăn uống; Mua bán: hàng lưu niệm, rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước, động vật (chim, cá sấu, trăn rắn); Quảng cáo; Kinh doanh bất động sản; Gây nuôi động vật hoang dã; Kinh doanh khách sạn (được công nhận xếp hạng từ 01 sao trở lên); Vận tải hành khách đường thủy nội địa; Bổ sung: Trồng rừng và chăm sóc rừng, chi tiết: Giữ rừng. 8. Nhà hàng 79 – Đặc sản thiên nhiên Vàm Sát cần Giờ (Tên cũ: Quán ăn 79 – Đặc sản Vàm sát Cần Giờ), (hiện đã sáp nhập vào Công viên văn hóa Đầm Sen) - Địa chỉ: số 79 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: Dịch vụ rửa xe; Kinh doanh bãi đậu xe. Kinh doanh nhà hàng ăn uống; Mua bán rượu, bia, thuốc lá điều sản xuất trong nước; Quảng cáo. 9. Văn phòng giao dịch Khu du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát (hiện đã ngưng hoạt động) - Địa chỉ: 79 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Tp.HCM - Ngành kinh doanh: giao dịch và tiếp thị.	
--	---	--

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Phú Thọ Tourist tập trung vào 4 ngành nghề kinh doanh cốt lõi, bao gồm dịch vụ vui chơi giải trí, nhà hàng ẩm thực, khách sạn và kinh doanh khác với 7 đơn vị kinh doanh trực thuộc, đều đặt tại thành phố HCM, cụ thể như sau:

- Ngành vui chơi giải trí, du lịch và du lịch sinh thái, bao gồm 3 đơn vị: công viên văn hóa Đầm Sen, Khu du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát và Trung tâm dịch vụ du lịch Đầm Sen.
- Ngành nhà hàng ẩm thực, gồm nhà hàng Phong Lan, Nhà hàng thủy tạ Đầm Sen.
- Ngành khách sạn, gồm khách sạn Ngọc Lan, khách sạn Phú Thọ.
- Ngành kinh doanh khác: Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và Giải trí Đầm Sen

**4. Thực trạng về lao động**

Thực trạng về lao động tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2014) và tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (17/11/2015) như sau:

Bảng 1: Cơ cấu lao động của Công ty

Tiêu chí phân loại	Tại ngày 17/11/2015		Tại 30/06/2014	
	Số lượng (người)	Tỷ trọng(%)	Số lượng (người)	Tỷ trọng(%)
Theo trình độ lao động	766	100,00%	892	100,00%
- Trên đại học	5	0,65%	5	0,56%
- Trình độ đại học	117	15,27%	123	13,79%
- Trình độ cao đẳng, trung cấp	105	13,71%	124	13,90%
- Trình độ khác	539	70,37%	640	71,75%
Theo loại hợp đồng lao động	766	100,00%	892	100,00%
- Không thuộc diện ký HĐLĐ	0	0,00%	0	0,00%
- Hợp đồng không thời hạn	708	92,43%	770	86,32%
- Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	58	7,57%	122	13,68%
- Hợp đồng thời vụ	0	0,00%	0	0,00%
Theo giới tính	766	100,00%	892	100,00%
- Nam	445	58,09%	512	57,40%



- Nữ	321	41,91%	380	42,60%
------	-----	--------	-----	--------

Nguồn: Du Lịch Phú Thọ

Đánh giá chung về tình hình lao động

- Công ty có bề dày truyền thống hơn 25 năm, đội ngũ cán bộ, lao động của Công ty gắn bó nhiều năm, được đào tạo bài bản, có kinh nghiệm thực tiễn, ý thức tổ chức và kỷ luật cao. Cán bộ quản lý thường xuyên được đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ; có khả năng tiếp thu kiến thức mới trên thế giới, đáp ứng nhanh sự phát triển và hội nhập, điều hành sản xuất kinh doanh có hiệu quả. Đội ngũ nhân viên có năng lực nghiệp vụ tốt, góp phần nâng cao năng suất lao động và đảm bảo chất lượng sản phẩm dịch vụ mà Công ty cung cấp.
- Công ty luôn quan tâm tới công tác phát triển nguồn nhân lực và quan tâm xây dựng đội ngũ cán bộ trẻ có năng lực. Công ty cũng đã triển khai chương trình nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp. Mặt khác, hàng năm Công ty đều tổ chức đào tạo, bồi dưỡng nâng cao kỹ năng nghiệp vụ theo nhiều hình thức đào tạo và tiết kiệm. Trong giai đoạn 2011-2014, Công ty đã bố trí hơn 1.500 lượt cán bộ công nhân viên được đào tạo nâng cao trình độ nghiệp vụ với tổng chi phí đào tạo hơn 1,5 tỷ đồng.
- Đánh giá chính sách phát triển nguồn nhân lực của Công ty khá hữu hiệu.
- Bố trí sử dụng lao động
 - ✓ Đối với hợp đồng thời vụ: Phục vụ cho các công việc tại các đơn vị vào các đợt kinh doanh cao điểm lễ, tết. Chế độ bảo hiểm được tính vào lương theo quy định của pháp luật.
 - ✓ Còn lại từ hợp đồng có thời hạn đến không xác định thời hạn được đóng bảo hiểm xã hội đầy đủ và không nợ tiền bảo hiểm.

Chính sách nhân sự

- Công ty tập trung cải thiện điều kiện làm việc, chế độ, chính sách, tạo dựng văn hóa doanh nghiệp. Thực hiện luân chuyển cán bộ theo quy định và quy hoạch. Đến nay, Công ty đã có một đội ngũ cán bộ quản lý kinh doanh, đội ngũ nhân viên có kỹ năng tốt, có kinh nghiệm, đầy tâm huyết, năng động và tương đối chuyên nghiệp.
- Về chính sách đãi ngộ: Lao động tại Công ty ngoài được hưởng các chế độ tiền lương, bảo hiểm theo quy định còn được nhận các khoản tiền thưởng vào các dịp lễ lớn như: Tết Dương lịch (01/01), Giỗ Tổ Hùng vương (10/3), ngày Giải phóng miền Nam (30/4), Quốc tế Lao động (1/5), ngày Quốc khánh (2/9); tiền lương tháng 13; xét khen thưởng 06 tháng, khen thưởng A, B, C và các danh hiệu thi đua do đơn vị đề nghị bình chọn cuối năm.



- Về công tác đào tạo: căn cứ vào nhu cầu đào tạo hằng năm của các đơn vị, Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo, đào tạo lại, huấn luyện nhằm nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ và kỹ năng nghề cho người lao động đang làm việc tại Công ty.
- Đánh giá tiềm năng nhân lực Công ty ở mức độ tốt và chính sách nhân sự của Công ty hiện nay là hữu hiệu.

5. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và các vấn đề cần tiếp tục xử lý

5.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Căn cứ Quyết định số 6040/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND Thành phố về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ, giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa được thể hiện ở bảng sau:

Bảng 2: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
A.	Tài sản đang dùng (I+II+III)	475.575.338.070	874.590.912.537	399.015.574.467
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	177.490.835.275	467.202.684.259	289.711.848.984
1	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
a.	Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-	-
b.	Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc	-	-	-
c.	Phải thu dài hạn nội bộ	-	-	-



STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
d.	Phải thu dài hạn khác	-	-	-
e.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-	-	-
2.	Tài sản cố định	63.348.967.273	187.454.104.383	124.105.137.110
a.	TSCĐ hữu hình	63.256.747.250	187.361.884.360	124.105.137.110
b.	TSCĐ vô hình	92.220.023	92.220.023	-
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	85.856.508.263	224.686.986.500	138.830.478.237
-	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	29.223.410.000	160.113.711.500	130.890.301.500
-	Đầu tư dài hạn khác	64.573.275.000	64.573.275.000	-
-	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(7.940.176.737)	-	7.940.176.737
4.	Chi phí XDCB dở dang	16.259.955.409	16.259.955.409	-
5.	Chi phí trả trước dài hạn	12.025.404.330	38.801.637.967	26.776.233.637
-	Chi phí trả trước dài hạn	11.083.504.330	37.859.737.967	26.776.233.637
-	Tài sản dài hạn khác	941.900.000	941.900.000	-



STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
II.	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	298.084.502.795	305.552.088.110	7.467.585.315
1.	<i>Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	52.562.097.003	52.562.097.882	879
-	Tiền	6.925.097.003	6.925.097.882	879
-	Tiền gửi ngân hàng	45.637.000.000	45.637.000.000	-
2.	<i>Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	222.618.000.000	222.618.000.000	-
-	Đầu tư ngắn hạn	222.618.000.000	222.618.000.000	-
3.	<i>Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	15.924.253.288	22.986.967.734	7.062.714.446
-	Phải thu của khách hàng	1.079.424.700	1.079.424.700	-
-	Trả trước cho người bán	1.608.343.532	1.608.343.532	-
-	Các khoản phải thu khác	20.276.485.056	20.296.485.056	20.000.000
-	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(7.040.000.000)	0	7.040.000.000
-	Trả trước các khoản phải trả, phải nộp khác		2.714.446	2.714.446
4.	<i>Vật tư hàng hóa tồn kho</i>	4.218.543.892	4.218.543.892	-



STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
-	Hàng tồn kho	4.218.543.892	4.218.543.892	-
-	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-
5.	Tài sản ngắn hạn khác	2.761.608.612	3.166.478.602	404.869.990
-	Chi phí trả trước ngắn hạn	2.383.606.918	2.383.606.918	-
-	Tài sản ngắn hạn khác	378.001.694	378.001.694	-
-	Thuế GTGT được khấu trừ	-	404.869.990	404.869.990
6.	Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	101.836.140.168	101.836.140.168
B.	Tài sản không cần dùng (Tài sản chuyển về Tổng công ty)	685.816.007	685.816.007	-
I.	TSCĐ và đầu tư dài hạn	685.816.007	685.816.007	-
1	Tài sản & CCDC NH Phong Lan thanh lý HĐ HTKD	685.816.007	685.816.007	-



STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
	- Tài sản cố định	503.677.098	503.677.098	-
	- Chi phí trả trước dài hạn (CCDC)	98.590.736	98.590.736	-
	- Chi phí trả trước ngắn hạn (CCDC)	83.548.173	83.548.173	-
II.	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
1.	Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-
2.	Hàng hóa tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất	-	-	-
C.	Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
I.	TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II.	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D.	Tài sản hình thành từ quỹ phúc lợi, khen thưởng (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH	476.261.154.077	875.276.728.544	399.015.574.467



STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
	NGHIỆP (A+B+C+D)			
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DOANH NGHIỆP (MỤC A)	475.575.338.070	874.590.912.537	399.015.574.467
E1.	Nợ thực tế phải trả	212.553.677.656	293.039.169.155	80.485.491.499
I.	Nợ ngắn hạn	211.166.577.269	291.652.068.768	80.485.491.499
1	Phải trả người bán	10.435.787.530	11.084.060.494	648.272.964
2	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15.424.272.559	15.424.272.559	-
3	Phải trả người lao động	21.665.135.605	59.857.060.244	38.191.924.639
4	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	78.366.131.912	158.203.350.447	79.837.218.535
5	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	85.275.249.663	47.083.325.024	(38.191.924.639)
II.	Nợ dài hạn	1.387.100.387	1.387.100.387	-
3.	Phải trả dài hạn khác	990.000.000	990.000.000	-
8.	Doanh thu chưa thực hiện	397.100.387	397.100.387	-
E2.	Nguồn kinh phí SN	-	-	-



STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NN TẠI DN [A - (E1+E2)]	263.021.660.414	581.551.743.382	318.530.082.968

Nguồn: Quyết định số 6040/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND Thành phố về việc xác định giá trị doanh nghiệp

5.2. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý

Trong quá trình kiểm tra và đối chiếu các khoản công nợ, SAFCO nhận thấy đối với các khoản nợ phải thu, tỷ lệ đối chiếu công nợ là khoảng 49,22% và đối với các nợ phải trả, tỷ lệ đối chiếu công nợ là khoảng 89,96% (các khoản công nợ không có chứng từ đối chiếu hầu hết đều liên quan đến công nợ của Trung tâm Bowling và Văn phòng luật sư An Thái. Công ty liên doanh TNHH Thương mại Dịch vụ Bowling Đàm Sen được thành lập vào ngày 12/10/1996 giữa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ và Công ty TNHH Thương Mại và Dịch vụ Chí Đạt theo hợp đồng số 22/HĐ-96; ngày 6/02/1998 Công ty Chí Đạt và Công ty cho thuê tài chính Kexim Việt Nam (gọi tắt là Công ty Kexim) ký hợp đồng K98002 về việc cho thuê tài sản máy điều hòa không khí và chi phí tài sản cho thuê, tuy nhiên ngày 18/08/1999 Công ty Kexim khởi kiện Công ty Chí Đạt vi phạm hợp đồng, trong đó Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án, và cho đến thời điểm hiện nay vụ tranh chấp vẫn chưa được Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định cuối cùng để giải quyết vụ tranh chấp cụ thể như sau:

Nợ phải thu:

Tài khoản	Tổng số	Đã đối chiếu	Chưa đối chiếu
TK 131	1.079.424.700	839.372.200	240.052.500
TK 138	20.296.485.056	8.863.282.557	11.433.202.499
TK 331	1.608.343.532	1.608.343.532	-
TK 338	2.714.446	2.714.446	-

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

TỔNG CỘNG	22.986.967.734	11.313.712.735	11.673.254.999
TỶ LỆ ĐỐI CHIẾU		49,22%	50,78%

Nợ phải trả:

Tài khoản	Tổng số	Đã đối chiếu	Chưa đối chiếu
TK 331: Phải trả người bán	11.084.060.494	11.080.220.545	3.839.949
TK 333: Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	15.424.272.559	15.424.272.559	
TK 338: Các khoản phải trả, phải nộp khác	158.203.350.447	128.798.283.087	29.405.067.360
TK 334: Phải trả người lao động	59.857.060.244	59.857.060.244	
TK 353: Quỹ khen thưởng phúc lợi	47.083.325.024	47.083.325.024	
TK 344: Phải trả dài hạn khác	990.000.000	990.000.000	
TK 3387: Doanh thu chưa thực hiện	397.100.387	397.100.387	
TỔNG CỘNG	293.039.169.155	263.630.261.846	29.408.907.309
TỶ LỆ ĐỐI CHIẾU		89,96%	10,04%

Đồng thời nếu loại trừ các khoản công nợ của Trung Tâm Bowling thì tỷ lệ đối chiếu công nợ của tổng các khoản phải thu là 95,67% và tổng các khoản phải trả là 99,88%, cụ thể như sau:

NỢ PHẢI THU: loại trừ Khoản phải thu của Trung tâm Bowling là 11.160.656.948 đồng :

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Tài khoản	Số liệu xác định	Đã đối chiếu	Chưa đối chiếu
TK 131: Phải thu khách hàng	1.079.424.700	839.372.200	240.052.500
TK 138: Phải thu khác	9.135.828.108	8.863.282.557	272.545.551
TK 331: Trả trước cho người bán	1.608.343.532	1.608.343.532	
TK 338: Trả trước khoản phải trả , phải nộp	2.714.446	2.714.446	
TỔNG CỘNG	11.826.310.786	11.313.712.735	512.598.051
TỶ LỆ ĐỐI CHIẾU		95,67%	4,33%

NỢ PHẢI TRẢ: loại trừ Khoản phải trả của Trung tâm Bowling là 29.080.056.313 đồng:

Tài khoản	Số liệu xác định	Đã đối chiếu	Chưa đối chiếu
TK 331: Phải trả người bán	11.084.060.494	11.080.220.545	3.839.949
TK 333: Thuế và các khoản phải nộp NN	15.424.272.559	15.424.272.559	
TK 338: Các khoản phải trả, phải nộp khác	129.123.294.134	128.798.283.087	325.011.047
TK 334: Phải trả người lao động	59.857.060.244	59.857.060.244	
TK 353: Quỹ khen thưởng, phúc lợi	47.083.325.024	47.083.325.024	
TK 344: Phải trả dài hạn khác	990.000.000	990.000.000	



TK 3387: Doanh thu chưa thực hiện	397.100.387	397.100.387	
TỔNG CỘNG	263.959.112.842	263.630.261.846	328.850.996
TỶ LỆ ĐỐI CHIẾU		99,88%	0,12%

Công ty TNHH MTV Dịch Vụ Du Lịch Phú Thọ đã có Công văn số 141/BC-15 ngày 07/09/2015 về “báo cáo công nợ tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện công tác Cổ phần hóa” trong đó, Công ty cam kết sẽ thực hiện rà soát, đối chiếu xác nhận và xử lý theo đúng quy định hiện hành trước khi chính thức quyết toán bàn giao sang Công ty Cổ phần.

6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

6.1. Thực trạng TSCĐ

Tình hình tài sản cố định của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 30/06/2014 thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính : đồng

Tài sản	Giá trị sổ sách	
	Nguyên giá (VND)	Giá trị còn lại (VND)
TSCĐ đang dùng	347.056.836.785	63.852.644.371
- Nhà cửa, vật kiến trúc	156.316.055.025	53.319.004.209
- Máy móc thiết bị	135.437.397.979	6.199.889.135
- Phương tiện vận tải	23.805.595.944	4.155.545.754
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.428.297.463	83.263.090
- Tài sản cố định khác	30.069.490.374	94.942.183



TSCĐ không cần dùng	-	-
TSCĐ chờ thanh lý	-	-
Tổng cộng	347.056.836.785	63.852.644.371

Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

6.2. Thực trạng sử dụng đất

Công ty đang quản lý và sử dụng những mặt bằng sau:

- a. Mặt bằng Công viên văn hóa Đầm Sen
 - Địa chỉ: số 03 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Tp. HCM.
 - Diện tích: 316.349 m²
- b. Mặt bằng bãi xe Đầm Sen
 - Địa chỉ: số 83 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Tp. HCM.
 - Diện tích: 998 m²
- c. Mặt bằng Nhà hàng 79
 - Địa chỉ: Số 79 Hòa Bình, Phường 3, Quận 11, Tp. HCM.
 - Diện tích: 669 m²
- d. Mặt bằng Khách sạn Phú Thọ
 - Địa chỉ: số 915 đường 3/2, Phường 7, Quận 11, Tp. HCM.
 - Diện tích: 399,7 m²
- e. Mặt bằng Khu du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát
 - Địa chỉ: Xã Lý Nhơn, Huyện Cần Giờ, Tp. HCM.
 - Diện tích: 57.500 m²
- f. Tài nguyên rừng
 - Địa chỉ: Xã Lý Nhơn, Huyện Cần Giờ, Tp. HCM.
 - Diện tích: 1.474,73 ha, trong đó 1.299,82 ha là diện tích rừng nhận kinh phí bảo vệ



- Hiện trạng sử dụng: khoán bảo vệ tài nguyên rừng, giữ rừng.
- g. Mặt bằng Khách sạn Ngọc Lan
 - Địa chỉ: 293 Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, Tp. HCM.
 - Diện tích khuôn viên đất: 528,8 m²
 - Diện tích xây dựng: 456,2 m².
 - Hiện trạng sử dụng: thuê mặt bằng (nhà, đất) với Văn phòng Thành Ủy, thời hạn thuê đến 31/12/2019, sử dụng kinh doanh khách sạn Ngọc Lan.
- h. Mặt bằng Khách sạn Ngọc Lan
 - Địa chỉ: 295/1 Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, Tp. HCM.
 - Diện tích khuôn viên đất: 614,7 m²
 - Diện tích xây dựng: 386,2 m²
 - Hiện trạng sử dụng: thuê mặt bằng (nhà, đất) với Văn phòng Thành Ủy, thời hạn thuê đến 31/12/2018, sử dụng kinh doanh khách sạn Ngọc Lan.
- i. Mặt bằng Văn phòng Công ty
 - Địa chỉ: 15 đường số 2, Cư xá Lữ Gia, Phường 15, Quận 11, Tp. HCM
 - Diện tích khuôn viên đất: 578,8 m²
 - Diện tích xây dựng: 352,2 m²
 - Hiện trạng sử dụng: thuê mặt bằng (nhà, đất) với Văn phòng Thành Ủy, thời hạn thuê đến 31/12/2015, sử dụng làm văn phòng Công ty TNHH MTV DVĐL Phú Thọ.
- j. Mặt bằng Nhà hàng Phong Lan
 - Địa chỉ: 215C Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, Tp.HCM
 - Diện tích: 7.897,4 m²
 - Hiện trạng sử dụng: hợp tác kinh doanh với Nhà khách Thể Thao Tp.HCM thuộc Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch Tp.HCM, sử dụng kinh doanh nhà hàng Phong Lan. Đề xuất tiếp tục thương thảo hợp đồng hợp tác kinh doanh với Sở Văn hóa thể thao và Du lịch, thông qua Nhà khách thể thao.

**7. Danh sách công ty mẹ và Công ty con của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ****7.1. Công ty mẹ của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ**

Không có.

7.2. Danh sách Công ty con và công ty liên doanh, liên kết của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2014, Tổng Công ty đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các doanh nghiệp khác như sau:

Bảng 3: Danh sách Công ty con, Công ty liên doanh, liên kết của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Stt	Tên doanh nghiệp	Tỷ lệ sở hữu của Công ty (%)
I	Danh sách Các đơn vị thành viên	
1	Công viên văn hóa Đầm Sen	100,00
2	Khu Du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát	100,00
3	Nhà hàng Phong Lan	100,00
4	Nhà hàng Thủy tạ Đầm Sen	100,00
5	Khách sạn Ngọc Lan	100,00
6	Khách sạn Phú Thọ	100,00
7	Trung tâm chăm sóc sức khỏe & giải trí Đầm Sen	100,00
8	Trung tâm dịch vụ Du lịch Đầm Sen	100,00
II	Danh sách Tổng Công ty liên doanh, liên kết	



Stt	Tên doanh nghiệp	Tỷ lệ sở hữu của Công ty (%)
1	CTCP Công viên nước Đầm Sen	33,54
2	Khách sạn Sài Gòn – Đà Lạt	13,67
3	Khách sạn Sài Gòn – Đông Hà	4,00

Nguồn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Thông tin về các đơn vị thành viên

a. Công viên văn hóa Đầm Sen



Biểu tượng:

Giới thiệu sơ lược

- Đầm Sen là đơn vị lớn nhất và có lịch sử phát triển lâu đời của Phú Thọ Tourist. Từ một khu ruộng hoang đầm lầy nằm ven đô Tp.HCM, đến năm 1989, Phú Thọ Tourist tiếp nhận quản lý, Đầm Sen được xây dựng thành một trong những khu du lịch lớn, nổi bật của thành phố và cả nước. Trải rộng trên khu đất hơn 40 ha tích hợp đa dạng dịch vụ với những điểm tham quan đặc sắc gồm cảnh quan thiên nhiên và tiểu cảnh nhân tạo, các khu vui chơi giải trí cùng hệ thống nhà hàng đa hương vị. Hiện nay, Đầm Sen đang có hơn 40 trò chơi độc đáo phân bố rộng khắp. Đầm Sen được công chúng bình chọn là một trong những nơi vui chơi, giải trí được yêu thích nhất.
- Với những thành quả đạt được trong kinh doanh cũng như mang lại hiệu quả lớn trên lĩnh vực văn hóa - xã hội, Đầm Sen đã vinh dự được Nhà nước công nhận và trao tặng: Huân chương Lao Động Hạng Nhất (2003), 05 Bằng khen của Bộ Văn hóa - Thể thao & Du lịch, 01 Cờ Thi đua xuất sắc (1999), 02 Bằng Khen của Tổng cục Du Lịch, 02 Bằng khen của UBND Thành phố Hà Nội, 09 Bằng Khen của UBND Tp. HCM... và nhiều danh hiệu cao quý khác.

Các loại hình mũi nhọn



- **Thảm thực vật đa dạng:** với đủ loại cây xanh, từ bon sai kiểng cổ đến nhiều loài kì hoa dị thảo với các khu vườn xanh mát: Vườn Nam Tú thượng Uyển, Đảo Lan Rừng, Vườn Xương Rồng, Vườn Hoa Châu Âu, ...
- **Hệ động vật phong phú:** với hơn 100 chủng loại, bao gồm động vật nuôi trồng, động vật hoang dã và động vật quý hiếm: đười ươi, voi, trăn, cá sấu, đà điểu, hưu sao, giang sen,
- **Hệ thống trò chơi hiện đại:** với hơn **40** trò chơi từ thư giãn đến cảm giác mạnh, phân bố đều khắp khuôn viên Đầm Sen.
- **Sự kiện văn hóa nghệ thuật đặc sắc:** Đầm Sen là nơi tổ chức nhiều kỷ lục Guinness thế giới, Guinness Việt Nam như kỷ lục bánh tét, bánh chưng, bánh Noel, võng khổng lồ, cặp bình gốm Châm khổng lồ..., cùng với các sự kiện văn hóa của Việt Nam và thế giới như Lễ hội áo dài, Liên hoan ẩm thực Đất phương nam, lễ hội Halloween, lễ hội đón chào năm mới, Tết Nguyên đán, hội trăng rằm dành cho thiếu nhi dịp Trung thu, ngày hội dành cho nhà giáo, nhà báo, văn nghệ sĩ...
- **Ẩm thực hấp dẫn, đa hương vị:** gồm hệ thống các nhà hàng Hương Trang, Hương Sen, Dế Mèn, Làng ẩm thực món ngon Đầm Sen với đa dạng phong cách chế biến, phục vụ mọi đối tượng thực khách xuyên suốt.

b. Khu du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát



Biểu tượng:

Giới thiệu sơ lược:

- Hình thành từ một chiến dịch trồng lại rừng Cần Giờ được thực hiện bởi lực lượng thanh niên xung phong vào năm 1979, Vàm Sát ngày nay là Khu du lịch sinh thái, “lá phổi xanh” tọa lạc tại Huyện Duyên Hải cách trung tâm Tp. HCM hơn 30 km. Đến năm 1999, khi Phú Thọ Tourist trực tiếp quản lý khai thác kinh doanh du lịch, Vàm Sát được đầu tư và trở thành khu du lịch sinh thái với nhiều dịch vụ, thu hút du khách cả trong và ngoài nước. Mới đây, Khu Du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát đã lọt vào danh sách bình chọn “Thành phố Hồ Chí Minh - 100 điều thú vị” của năm 2014.
- Trước đó, vào năm 2000, quần thể rừng ngập mặn Cần Giờ được tổ chức UNESCO công nhận là Khu dự trữ sinh quyển của thế giới. Khu du lịch sinh thái Vàm Sát do Phú Thọ Tourist quản lý nằm trong vùng lõi của Khu dự trữ sinh quyển này. Đến năm 2003, Khu du lịch sinh thái Vàm Sát tiếp tục được tổ chức Du lịch Thế giới công nhận là một trong hai khu du lịch sinh thái phát triển bền vững của thế giới tại Việt Nam.

**Các điểm thu hút chính**

- **Trại cá sấu:** Trại cá sấu trong Khu du lịch Vàm Sát hiện đang nuôi khoảng 40 con.
- **Đầm Dơi:** Với cảnh quan thiên nhiên, Đầm Dơi là một trong những điểm tham quan thu hút sự quan tâm của du khách. Đây là không gian trú ngụ của hàng trăm con dơi quạ với sải cánh dài từ 0,8 – 1 m.
- **Sân chim:** Sân chim ở Vàm Sát có tổng diện tích 602,5 ha, trong đó vùng lõi là 126,2 ha và vùng đệm 476,3 ha cây rừng chủ yếu là các loài sống trên vùng đất cao của rừng ngập mặn như chà là, giá, dứa, tra, ráng... Sân chim Vàm Sát có 26 loài, trong đó có 11 loài chim nước (gồm 9 loài tự nhiên và 2 loài nuôi). Cùng với đầm dơi, sân chim ở Vàm Sát đã được UBND thành phố công nhận là Khu bảo tồn động vật hoang dã.
- **Tháp Tang Bồng:** Đây là đài quan sát, cao 26 m mang hình cánh cung - biểu tượng cho sức mạnh và ý chí của tuổi trẻ các thế hệ cha anh trong chiến tranh.
- **Vườn sưu tập thực vật:** Nằm ở vùng ven biển có nhiều cửa sông, rừng ngập mặn Cần Giờ là một môi trường đệm giữa hệ sinh thái thủy vực với hệ sinh thái trên cạn, hệ sinh thái nước ngọt và hệ sinh thái nước mặn,... tạo nên hệ thực vật rừng Sác phong phú về chủng loại.
- **Khu bảo tồn động vật hoang dã:** Cần Giờ trước đây nổi tiếng với nhiều loài thú dữ như hổ, heo rừng... Theo thời gian, một số loài đã biến mất. Khu du lịch Vàm Sát đã và đang nỗ lực tạo dựng một môi trường tự nhiên và an toàn nhất để thu hút các loài động vật quay về với mục đích vừa để bảo vệ chúng, vừa khôi phục môi trường tự nhiên. Hiện thuần dưỡng một số loài tiêu biểu gồm nai, kỳ đà, cá sấu, heo rừng, rái cá, trăn, rắn.
- **Dịch vụ ẩm thực:** Nhà hàng Vàm Sát phục vụ những món ăn chủ yếu được làm từ sản vật sẵn có tại đây.

c. Nhà hàng Phong Lan**Biểu tượng:****Giới thiệu sơ lược:**

- Ra đời từ năm 1988 theo mô hình độc đáo “nhà hàng giữa hoa viên” và tọa lạc ngay tại khu vực Chợ Lớn sầm uất, nhà hàng Phong Lan giờ đây đã thành một thương hiệu ẩm thực và tiệc cưới quen thuộc với người dân thành phố.
- Hiện nằm trong топ những đơn vị kinh doanh ẩm thực hiệu quả của Phú Thọ Tourist, nhà hàng Phong Lan đạt mức doanh thu bình quân trên 80 tỉ đồng mỗi năm. Đây chính là cơ sở để nhà hàng Phong Lan được UBND Tp. HCM trao tặng bằng khen liên tục



từ năm 2001 đến nay. Nhà hàng Phong Lan đã được Nhà nước trao tặng Huân chương Lao động Hạng Ba vào năm 2008.

Quy mô dịch vụ

- Nhà hàng Phong Lan 1, quy mô 100 bàn
- Nhà hàng Phong Lan 2, quy mô 40 bàn
- Nhà hàng Phong Lan 3, quy mô 50 bàn
- Nhà hàng Phong Lan 4, quy mô 10 bàn

Các dịch vụ thu hút

- Phong Lan BBQ
- Dịch vụ cưới
- Điểm tâm HongKong

d. Nhà hàng Thủy tạ Đàm Sen



Biểu tượng:

Giới thiệu sơ lược:

- Ra đời từ năm 1985, được thừa hưởng lợi thế nằm ngay trong lòng Công viên Văn hóa Đàm Sen giữa không gian mặt hồ nước rộng đến khoảng 6 ha với nhà hàng Thủy Tạ.
- Là một đơn vị kinh doanh độc lập nhưng lại gắn kết với toàn khu Công viên Văn hóa Đàm Sen, nhà hàng Thủy Tạ Đàm Sen cùng phát triển với Công viên Đàm Sen và không ngừng được đầu tư, mở rộng và nâng tầm năng lực dịch vụ. Hiện nay, Thủy Tạ Đàm Sen đã đạt mức doanh thu bình quân hơn **60** tỉ đồng mỗi năm.

Quy mô dịch vụ

Được thiết kế trên diện tích hơn 3.500 m², quần thể nhà hàng Thủy Tạ Đàm Sen có sức chứa trên 300 bàn tiệc, gồm 2 nhà hàng Thuyền Rồng và 4 nhà hàng lớn nằm bên bờ hồ Đàm Sen cùng 1 sảnh hoa viên sân vườn.

- **Sảnh Hoàng Kim Sen:** Sức chứa 1.000 khách, phân thành 2 sảnh nhỏ là **Hoàng Sen** (Sức chứa 600 khách) và **Kim Sen** (Với sức chứa 400 khách).



- **Sảnh Ngân Sen:** Sức chứa 500 khách, tọa lạc ngay trung tâm trên mặt hồ.
- **Sảnh Thanh Sen:** Sức chứa 700 khách, tọa lạc trên mặt nước. Sảnh Thanh Sen có nghi thức rước dâu độc đáo riêng có là “Rước dâu bằng thuyền hoa”.
- **Thuyền Rồng Hoàng Long:** Tọa lạc trên mặt hồ, là nơi thích hợp cho những bữa tiệc gia đình hoặc tiệc chiêu đãi sang trọng, ấm cúng.
- **Thuyền Rồng Kim Long:** Với sức chứa 140 khách, là nơi chuyên để tổ chức các tiệc nhỏ ấm cúng: lễ cưới, sinh nhật, mừng thọ.
- **Sân vườn:** Sức chứa 220 khách, được thiết kế mở phục vụ những bữa tiệc ngoài trời, điểm tâm sáng.

Dịch vụ nổi bật

- Nhà hàng Thủy Tạ Đầm Sen còn là một trong những địa điểm có không gian tổ chức lễ tiệc phong phú, đặc biệt được ưa chuộng bởi cung cấp đa dạng các phong cách tiệc cưới khác nhau, từ không gian mở của sân vườn (outdoor) đến sảnh trong nhà (indoor).
- Các dịch vụ nổi bật: tổ chức đón dâu qua các nghi lễ tiệc cưới truyền thống và hiện đại: rước dâu trên thuyền hoa, rước dâu bằng kiệu phong cách Hoa, phong cách rước dâu thuần Việt hoặc hiện đại...

e. Khách sạn Ngọc Lan



Biểu tượng:

Giới thiệu sơ lược:

- Với nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực dịch vụ khách sạn, khách sạn Ngọc Lan từ lâu là địa chỉ lưu trú, điểm dừng chân quen thuộc của hàng ngàn lượt du khách trong nước và quốc tế mỗi năm.
- Vị trí: Cách sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất 4km, trung tâm Chợ Lớn 6km, trung tâm thể dục thể thao Phú Thọ 500m; gần các ngân hàng, siêu thị CoopMart Phú Thọ, thuận tiện để du khách giao dịch tài chính và mua sắm, gần trường Đại học Bách khoa.

Quy mô dịch vụ

- Với 50 phòng, tiện nghi sang trọng và đồng bộ, khách sạn Ngọc Lan đã được Tổng Cục Du Lịch Việt Nam công nhận “khách sạn đạt chuẩn 3 sao”.
- Các loại phòng: Standard, Superior, Deluxe, Suite, VIP,...

**Dịch vụ nổi bật**

- Dịch vụ ẩm thực: gồm 2 sảnh tiệc Hoàng Ngọc (sức chứa 500 khách) và Bích Ngọc (sức chứa 300 khách), phục vụ những món ăn mang phong cách thuần Việt.
- Dịch vụ chăm sóc sức khỏe: Với các dịch vụ massage, sauna, steambath, massage đá nóng, massage thuốc Bắc,...
- Dịch vụ đặt vé máy bay.

f. Khách sạn Phú Thọ**Biểu tượng:****Giới thiệu sơ lược:**

- Khách sạn Phú Thọ đạt tiêu chuẩn quốc tế 2 sao, hiện đang khai thác kinh doanh hiệu quả với hơn 34 phòng lưu trú tiện nghi. Bên cạnh nguồn khách đến từ các tỉnh, thành khác của cả nước, khách sạn Phú Thọ còn là điểm dừng chân nghỉ ngơi của du khách quốc tế đa quốc tịch, chủ yếu là khách Đài Loan, Hong Kong, Trung Quốc và các nước trong khu vực Đông Nam Á.
- Vị trí: Khách sạn Phú Thọ tọa lạc gần khu trung tâm thương mại Chợ Lớn, giao thông thuận tiện, an ninh tốt, cách sân bay Tân Sơn Nhất 5 km, cách chợ Bến Thành 6 km và chỉ cách 500 m để tới trung tâm thương mại Lotte Mart & Parkson; gần Nhà thi đấu Phú Thọ, Trường đua Phú Thọ, Công viên Văn hoá Đầm Sen,...

Quy mô dịch vụ

- Số phòng: trên 40 phòng, tiện nghi sang trọng và đồng bộ theo tiêu chuẩn quốc tế 2 sao.
- Các loại phòng: Standard, Suite Room, Super Suite, Deluxe.

Dịch vụ nổi bật

- Dịch vụ ẩm thực
- Dịch vụ chăm sóc sức khỏe
- Dịch vụ cộng thêm

g. Trung tâm chăm sóc sức khỏe & Giải trí đầm sen



Biểu tượng: **Damsen Plaza**[®]

Giới thiệu sơ lược:

Đi vào hoạt động từ năm 2012, Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và Giải trí Đầm Sen (Đầm Sen Plaza) nằm trong không gian thoáng rộng đến 7.000 m², Đầm Sen Plaza cung cấp các loại hình nâng cao sức khỏe, chăm sóc ngoại hình và sắc đẹp cho cả nam và nữ, với cơ sở vật chất được đầu tư khang trang hiện đại, trang thiết bị nhập khẩu và đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp.

Dịch vụ thu hút

- Fitness & Yoga
- Spa
- Tennis
- Buzz !!! Coffee

h. Trung tâm dịch vụ du lịch Đầm Sen



Biểu tượng:

Giới thiệu sơ lược:

- Mới được thành lập từ năm 2012, Trung tâm dịch vụ du lịch Đầm Sen (gọi tắt là Đầm Sen Travel) là thành viên trẻ trong đại gia đình Phú Thọ Tourist nói riêng và trong hệ thống Saigontourist nói chung. Đầm Sen Travel tập trung vào các hoạt động kinh doanh chủ yếu: tổ chức các chương trình tour tham quan Đầm Sen, tham quan khu du lịch sinh thái Vàm Sát, du lịch nước ngoài (Outbound), các chương trình du lịch kết hợp tổ chức sự kiện, hội nghị, nghiên cứu thị trường ở nước ngoài (MICE) và du lịch nội địa.
- Ngoài ra, Đầm Sen Travel còn có dịch vụ đặt vé máy bay trong nước và quốc tế; đặt phòng khách sạn; dịch vụ tư vấn và hỗ trợ xuất nhập cảnh và du học...

Dịch vụ thu hút

- Tổ chức chương trình cho các em học sinh, cán bộ - nhân viên các cơ quan, doanh nghiệp tham quan, vui chơi tại Công viên Văn hóa Đầm Sen, Khu Du lịch Vàm Sát
- Tổ chức sự kiện: họp mặt, liên hoan, tổng kết, ngày hội gia đình... dành cho các cơ quan, đoàn thể



- Tổ chức các tour du lịch trong và ngoài nước
- Dịch vụ cung cấp các phương tiện vận chuyển: máy bay, tàu lửa, xe,...

Đầm Sen Travel đang chuẩn hóa các tiêu chuẩn dịch vụ và tiếp tục đầu tư, phát triển thành đơn vị lữ hành quy mô, hiện đại nhằm phục vụ ngày càng tốt hơn nhu cầu của du khách gần xa.

8. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 03 năm trước Cổ phần hóa

8.1. Tình hình hoạt động kinh doanh

Công ty hoạt động trong 4 lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính, bao gồm Dịch vụ vui chơi giải trí, Ẩm thực, Lưu trú và Lữ hành, với 7 đơn vị kinh doanh trực thuộc bao gồm: Công viên Văn hóa Đầm Sen, Khu Du lịch sinh thái Rừng Ngập Mặn Vàm Sát, Cụm khách sạn Ngọc Lan - Phú Thọ, Nhà hàng Phong Lan, Nhà hàng Thủy Tạ Đầm Sen, Trung Tâm Thương mại và Giải trí Đầm Sen, Trung tâm Dịch vụ Du lịch Đầm Sen. Kết quả hoạt động kinh doanh được phân loại theo cơ cấu sản phẩm dịch vụ được thể hiện như sau:

a. Cơ cấu doanh thu

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2011 - 2014

Đơn vị tính: Triệu đồng

Loại hình	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Giải trí, du lịch	252.542	53,23	300.852	58,32	295.509	60,88	279.943	64,54
Nhà hàng	176.487	37,20	168.407	32,65	146.975	30,28	115.155	26,55
Khách sạn	40.425	8,52	40.225	7,80	34.431	7,09	30.010	6,92
Dịch vụ khác	4.955	1,04	6.385	1,24	8.520	1,76	8.639	1,99
Tổng cộng	474.409	100	515.869	100	485.434	100	433.748	100

Nguồn: Du Lịch Phú Thọ



- **Mảng vui chơi giải trí, du lịch và du lịch sinh thái** bao gồm: Công viên văn hóa Đầm Sen, Trung tâm du lịch Đầm Sen và Khu du lịch sinh thái Vàm Sát. Trong đó, Trung tâm du lịch Đầm Sen mới đi vào hoạt động trở lại vào năm 2012 sau nhiều năm ngưng hoạt động. Ngành này hiện chiếm tỉ trọng cao nhất (trên 64%) trong cơ cấu doanh thu của Công ty.
- **Mảng nhà hàng** bao gồm: 2 nhà hàng lớn của công ty là Nhà hàng Phong Lan và Thủy tạ Đầm Sen. Ngành này những năm trước chiếm trên 30% doanh thu nhưng năm 2014 chỉ chiếm tỉ trọng khoảng 26% trong cơ cấu doanh thu của công ty.
- **Mảng khách sạn** bao gồm: 2 khách sạn Ngọc Lan và Phú Thọ, hiện đang chiếm trên 7% cơ cấu doanh thu của công ty.
- **Mảng dịch vụ khác:** Hoạt động của Trung tâm chăm sóc sức khỏe và giải trí Đầm Sen (Đầm sen Plaza). Đầm sen Plaza có các dịch vụ ăn uống, thể thao (Tennis, Fitness), chăm sóc sắc đẹp (Spa). Hiện dịch vụ khác chiếm trên 2% trong cơ cấu doanh thu của công ty, trong đó doanh thu của Đầm Sen Plaza chiếm 90%, tiền thuê mặt bằng chiếm 10%.

b. Cơ cấu lợi nhuận gộp

Phân loại theo cơ cấu sản phẩm và dịch vụ

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận phân theo sản phẩm và dịch vụ giai đoạn 2011 - 2014

Đơn vị tính: Triệu đồng, %

Loại hình	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %
Giải trí, du lịch	44.792	44,42	75.996	60,73	92.887	66,91	88.544	65,61
Nhà hàng	52.097	51,66	50.507	40,36	47.186	33,99	34.308	25,42
Khách sạn	6.941	6,88	5.732	4,58	3.489	2,51	1.379	1,02
Dịch vụ khác	(2.984)	-2,96	(7.097)	-5,67	(4.735)	-3,41	10.725	7,95



Cộng	100.845	100	125.138	100	138.827	100	134.955	100
-------------	----------------	------------	----------------	------------	----------------	------------	----------------	------------

Nguồn: Du Lịch Phú Thọ

Ngành vui chơi giải trí, du lịch, du lịch sinh thái có tốc độ tăng trưởng lợi nhuận cao, hiện mang lại trên 60% lợi nhuận cho Công ty, chủ yếu là từ công viên văn hóa Đầm Sen. Ngược lại, tỉ suất lợi nhuận của ngành nhà hàng đang giảm dần. Ngành khách sạn có hiệu quả kém, hiện chỉ mang lại dưới 1% lợi nhuận do tiền thuê mặt bằng cao và quy mô nhỏ. Dịch vụ khác lỗi do Trung tâm chăm sóc sức khỏe và giải trí Đầm Sen vẫn đang hoạt động lỗi do mới chỉ khai thác một phần mặt bằng.

c. Nguồn nguyên vật liệu và yếu tố đầu vào

Đối với mảng vui chơi giải trí, du lịch và du lịch sinh thái: Bao gồm công viên văn hóa Đầm Sen, Trung tâm du lịch Đầm Sen và Khu du lịch sinh thái Vàm Sắt thì yếu tố đầu vào chủ yếu là cơ sở vật chất kỹ thuật và hạ tầng khu vui chơi giải trí du lịch như số lượng trò chơi, các khu vực tham quan, giải trí,... Công viên văn hóa Đầm Sen với diện tích hơn 40 ha được chia thành 3 khu vực với 40 trò chơi lớn nhỏ độc đáo, đa dạng và những điểm tham quan đặc sắc gồm cảnh quan thiên nhiên và tiểu cảnh nhân tạo phù hợp cho mọi đối tượng, được bố trí và phân bố hợp lý trải rộng trên khắp các khu vực. Về mặt thiết kế, Công viên văn hóa Đầm Sen có thể đón đến 100.000 khách/ngày. Tuy nhiên, số lượng quá đông sẽ ảnh hưởng đến chất lượng dịch vụ. Lượng khách lý tưởng là khoảng 50.000 khách. Bình quân từ năm 2011-2013, Công viên văn hóa Đầm Sen đón khoảng trên 2 triệu khách/năm, đạt công suất khoảng 15%. Khu du lịch sinh thái Vàm Sắt với diện tích 1860 ha, chủ yếu là đất rừng, trong đó phần diện tích phục vụ du lịch là 5,7 ha. Sản phẩm chủ yếu của Khu du lịch sinh thái Vàm Sắt dựa vào thiên nhiên bao gồm Tràm chim, Đầm dơi và Đầm sấu cùng các dịch vụ hỗ trợ như nhà hàng, phương tiện vận chuyển thủy - bộ. Diện tích lớn nhưng nơi đây không thể phát triển dựa vào lượng khách nhiều mà dựa vào nhóm khách hàng có trình độ văn hóa cao, có lòng yêu thiên nhiên và thu nhập cao. Trong đó, khách nước ngoài đang chiếm một tỉ trọng 35 - 40%, trong đó khoảng 30% là khách Nhật. Hiện nay, mỗi năm Vàm Sắt đón tiếp 15.000 – 20.000 khách.

Đối với mảng nhà hàng bao gồm 2 nhà hàng lớn là Nhà hàng Phong Lan và Thủy tạ Đầm Sen. Nguyên liệu đầu vào chủ yếu là thực phẩm. Giá trị nguyên vật liệu hàng hóa cung cấp cho các nhà hàng khá lớn lên tới gần 100 tỉ/năm. Công ty thường tổ chức chào giá để lựa chọn và tổ chức ký kết hợp đồng cung ứng với các đơn vị cung ứng. Tiêu chí lựa chọn có yêu cầu về tính ổn định cung cấp hàng hóa, năng lực cung cấp hàng lớn, có uy tín, thương hiệu trên thị trường, cam kết mua sản phẩm và hỗ trợ nhau trong các chương trình quảng cáo – sự kiện. Một số nhà cung cấp lớn như là Vissan, Ba Huân, hải sản Tân Sơn Nhất, Thành Hưng (thịt heo); Đức Thịnh, Đồng Xanh (rau củ quả); Đức Việt, Việt Sin (fast food); Coca Cola, Pepsi (nước giải khát),...

Đối với mảng khách sạn: Bao gồm 2 khách sạn Ngọc Lan và Phú Thọ. Khách sạn Ngọc Lan có 50 phòng ngủ và dịch vụ phục vụ (khu massage, 2 nhà hàng sức chứa 40 bàn và 27 bàn). Khách sạn Phú Thọ có 34 phòng ngủ và dịch vụ phục vụ (khu massage, 1 nhà hàng sức chứa 80 khách). Hiện nay, công suất của 2 khách sạn này vào khoảng từ 50 – 90%.



Đối với mảng Dịch vụ khác: Hoạt động của Trung tâm chăm sóc sức khỏe và giải trí Đầm Sen (Đầm sen Plaza). Đầm sen Plaza có các dịch vụ ăn uống, thể thao (Tennis, Fitness), chăm sóc sắc đẹp (Spa) với diện tích khoảng 7.000 m², với khu thể thao bao gồm 2 sân tennis, 1 trung tâm fitness và khu spa rộng 1700 m². Tổng lượng khách có thể phục vụ 400 khách/ngày. Hiện nay, công suất phục vụ: tennis khoảng 90% và Fitness – Spa: 50%

d. Mạng lưới khách hàng

Các khách hàng sử dụng sản phẩm dịch vụ của Công ty chủ yếu là khách hàng trong nước, đặc biệt là các vùng lân cận.

- **Đối với mảng vui chơi giải trí du lịch** thì khách hàng hầu như là trong nước bao gồm khách ở các tỉnh thành và các vùng lân cận, trong đó khách tỉnh chiếm khoảng 30%, khách tại Tp.HCM chiếm khoảng 70%.
- **Đối với mảng khách sạn** thì khách hàng bao gồm khách trong nước và nước ngoài, trong đó khách hàng nước ngoài chiếm khoảng 30%, khách trong nước chiếm khoảng 70%.
- **Đối với mảng nhà hàng và dịch vụ khác** thì khách hàng hầu hết là tại Tp.HCM trong đó chủ yếu là các vùng lân cận như Quận 11, Quận Tân Phú, Quận 6.

e. Đánh giá công nghệ, máy móc thiết bị và trình độ quản lý

Đánh giá tổng thể một cách chủ quan thì trình độ công nghệ và máy móc thiết bị của Công ty ở mức trung bình, các trò chơi chủ yếu nhập khẩu từ Trung Quốc nên thường đi sau những nước phát triển (trò chơi mới của những nước phát triển thì mấy năm sau Trung Quốc mới sản xuất được), các thiết bị của các nhà hàng, khách sạn hay các khu tham quan giải trí được lắp đặt và sử dụng phần lớn từ trong nước, một ít nhập từ nước ngoài. Các trò chơi và thiết bị đã được lắp đặt khá lâu, mặc dù có bảo trì thường xuyên nhưng ít có sự cải tiến và đầu tư mới.

Tuy về trình độ quản lý nhìn chung còn hạn chế như chưa ứng dụng nhiều công nghệ trong quản lý (chưa xây dựng được hệ thống bán vé và kiểm soát vé bằng máy, bằng thẻ...), chưa áp dụng phần mềm quản lý khách sạn; việc ứng dụng internet trong quản lý giao dịch, khai thác thương mại điện tử còn hạn chế, song, Công ty cũng đã có những nỗ lực quan trọng trong việc khắc phục những hạn chế đó và trong thời gian tới sẽ có những điều chỉnh phù hợp để áp dụng những công nghệ tiên tiến vào quản trị công ty nói chung.

f. Hoạt động Marketing

Do Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ nên công tác marketing được Công ty đặc biệt chú trọng, quan tâm và dành nhiều nguồn lực cho hoạt động này. Hoạt động này được Công ty thực hiện một cách phong phú và đa dạng dưới nhiều hình thức và phương tiện truyền thông khác nhau. Do vậy, hoạt động marketing của Công ty được đánh giá là khá hiệu quả. Một số hoạt động marketing chủ yếu mà Công ty đã thực hiện trong thời gian qua:



- Phối hợp với các Sở ban ngành tổ chức nhiều sự kiện văn hóa, ẩm thực thu hút hàng ngàn lượt khách hàng, trong đó có nhiều sự kiện quy mô lớn cấp thành phố gây được tiếng vang là Lễ hội áo dài, Liên hoan ẩm thực Đất phương nam,...
- Liên kết với các cơ quan ban ngành, với Tổng công ty Du lịch Sài Gòn, với các đối tác của Công ty trong việc cung cấp sản phẩm dịch vụ của Công ty.
- Tài trợ cho các sự kiện lễ hội, thể thao, đường hoa Tết.
- Khuyến khích ưu đãi cho các khách hàng nội bộ của Công ty (CBCNV và người thân) và các công ty liên kết.
- Công ty và đơn vị đã thực hiện các chương trình quảng bá thương hiệu thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, internet, phối hợp với Phòng Kinh doanh tiếp thị Tổng Công ty thực hiện giới thiệu thương hiệu và các sản phẩm dịch vụ qua kênh SCTV, các chương trình quảng cáo trên ti vi, tin PR, bài viết PR trên báo, ứng dụng mạng xã hội trong quảng cáo: Fan Page, Facebook; gửi tin nhắn SMS và Email trong danh sách nội bộ và khách hàng thân thiết.
- Tham gia thực hiện công tác mang tính cộng đồng thông qua chương trình "Phú Thọ Tourist vì cộng đồng", cụ thể như phối hợp, hỗ trợ các Ban ngành đoàn thể Thành phố tổ chức các ngày hội như Lễ trao học bổng cho con Cựu chiến binh nghèo thành phố, Tổng kết chiến dịch Mùa hè xanh của Thành đoàn, Hẹn mặt nữ quân nhân (Cựu chiến binh) qua các thời kỳ, Hoạt động ngày Thầy thuốc Việt Nam, Kỷ niệm ngày Nhà giáo Việt Nam 20/11, Phối hợp với Ủy ban Mặt trận Tổ quốc Thành phố trong chương trình đón tiếp các Cán bộ Chiến sĩ tiêu biểu từ Trường Sa và các nhà giàn DK1 về thăm đất liền. Ngoài ra trong công tác đền ơn đáp nghĩa, hàng năm Công ty làm tốt việc xây dựng nhà tình thương, phụng dưỡng các Mẹ Việt Nam Anh hùng, thương binh, gia đình liệt sỹ trong Quận 11, Bến Tre, Cần Giờ... Đóng góp tài chính hỗ trợ Quỹ khuyến học, Quỹ vì người nghèo, Học bổng Nguyễn Thị Minh Khai; Chăm lo Tết cho dân nghèo, nạn nhân bị ảnh hưởng chất độc da cam tại các Phường 3, Phường 15, phối hợp Hội chữ thập đỏ Quận tổ chức hiến máu nhân đạo gần 150 ca trong năm 2014.

g. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Hiện nay, Công ty chưa áp dụng bất kỳ một quy trình quản lý chất lượng sản phẩm dịch vụ chung nào cho toàn Công ty được xây dựng bởi một tổ chức độc lập mà thay vào đó được quản lý bằng những quy trình được xây dựng bởi các quy phạm pháp luật nhà nước và theo quy trình nội bộ công ty.

Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty

Tuy Công ty chưa áp dụng hệ thống quản lý chất lượng sản phẩm dịch vụ bài bản nào cũng như chưa có bộ phận quản lý chất lượng chuyên trách nào nhưng hoạt động này được Công ty rất chú trọng và quan tâm đúng mức. Công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ của



Công ty được thực hiện một cách nghiêm túc bởi những nhân viên phục vụ và quản lý các cấp từ Công ty xuống cơ sở. Các nhân viên được huấn luyện một cách kỹ càng về các kỹ năng phục vụ và chăm sóc khách hàng, các trưởng bộ phận, trưởng đơn vị được huấn luyện về kỹ năng quản lý và kiểm soát chất lượng sản phẩm dịch vụ.

Đối với các thiết bị phục vụ trò chơi đòi hỏi sự an toàn cao, Công ty luôn có sự kiểm tra, đánh giá định kỳ và đột xuất bởi các đơn vị, bộ phận chuyên trách trong Công ty đồng thời bởi các cơ quan thẩm định độc lập bên ngoài. Các thiết bị trò chơi phải được kiểm định đủ điều kiện bởi cơ quan độc lập theo tiêu chuẩn, qui chuẩn nhà nước mới được sử dụng để phục vụ khách hàng. Chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty được khách hàng đánh giá khá cao, từ trước đến giờ chưa xảy ra những sự kiện nào nghiêm trọng ảnh hưởng đến thương hiệu của Công ty.

h. Nhãn hiệu thương mại

Công ty đã đăng ký một số nhãn hiệu như: Cafe Vườn Đá, Công viên văn hóa Đầm Sen, Mascot Dế Mèn Đầm Sen, Khu du lịch sinh thái Vàm Sát, Khách sạn Ngọc Lan, Khách sạn Phú Thọ, Nhà hàng Phong Lan, Nhà hàng 79. Một số nhãn hiệu đang chờ cấp bảo hộ: nhà hàng thủy tạ Đầm Sen, Đầm Sen Plaza, Đầm Sen Travel.

**8.2. Tổng hợp kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa***Bảng 6: Tổng hợp kết quả hoạt động kinh doanh 3 năm trước cổ phần hóa**Đơn vị tính: triệu đồng, %*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Ước năm 2015
1	Tổng tài sản	446.176	517.314	517.209	479.228	478.000
2	Vốn chủ sở hữu	315.362	309.147	315.103	338.508	338.000
3	Nợ Phải trả	130.814	208.167	202.106	140.720	140.000
	<i>Nợ ngắn hạn</i>	<i>128.671</i>	<i>206.965</i>	<i>201.070</i>	<i>138.830</i>	<i>138.000</i>
	<i>Trong đó: nợ quá hạn</i>	-	-	-	-	-
	<i>Nợ dài hạn</i>	<i>2.143</i>	<i>1.202</i>	<i>1.036</i>	<i>1.890</i>	<i>2.000</i>
	<i>Trong đó: nợ quá hạn</i>	-	-	-	-	-
4	Nợ phải thu	33.417	26.373	21.844	21.003	21.000
5	Tổng quỹ lương	88.792	96.175	89.928	74.143	68.012
6	Lao động	1.309	1.182	1.100	1.008	945
7	Thu nhập bình quân của người lao động (ngàn đồng/người)	8.170	9.923	10.320	10.607	9.692
8	Tổng doanh thu và thu nhập khác	528.752	581.507	539.175	474.640	417.000
9	Tổng chi phí	392.417	419.274	381.929	332.915	314.800

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

10	Lợi nhuận trước thuế	136.335	162.233	157.247	141.274	132.000
11	Lợi nhuận sau thuế	105.764	123.944	121.834	113.840	106.300
12	Các khoản nộp ngân sách trong năm	88.636	96.978	93.703	81.494	77.200

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011, 2012, 2013, 2014 và Công ty

a. Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu và lợi nhuận khác 2011-2014

Đơn vị tính: triệu đồng, %

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu thuần	474.409	89,72	515.869	88,71	485.434	90,03	433.748	91,38
Doanh thu tài chính	50.246	9,50	48.939	8,42	50.274	9,32	39.602	8,34
Thu nhập khác	4 097	0,77	16.699	2,87	3 468	0,64	1.289	0,27
Tổng cộng	528.752	100.00	581.507	100.00	539.175	100	474.640	100

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 và 2014

b. Cơ cấu chi phí

Bảng 8: Cơ cấu chi phí 2011-2014

Đơn vị tính: triệu đồng, %



Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Giá vốn hàng bán	373.564	95,20	390.731	93,19	346.606	90,75	298.792	89,75
Chi phí tài chính	35	0,01	8.198	1,96	(599)	-0,16	266	0,08
Chi phí bán hàng	1.613	0,41	1.747	0,42	18.835	4,93	16.774	5,04
Chi phí quản lý doanh nghiệp	16.303	4,15	14.584	3,48	16.032	4,20	15 873	4,77
Chi phí khác	902	0,23	4.015	0,96	1 054	0,28	1 210	0,36
Tổng cộng	392.417	100	419.274	100	381.929	100	332.915	100

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 và 2014

c. Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp

Bảng 9: Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng)	315.362	309.147	315.103	338.058
Doanh thu thuần (triệu đồng)	474.409	515.869	485.434	433.748
Lợi nhuận gộp (triệu đồng)	100.845	142.081	138.827	134.955

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Biên lợi nhuận gộp (%)	21,3%	27,5%	28,6%	31,1%
Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)	136.335	162.233	157.247	141.274
Biên lợi nhuận trước thuế (%)	28,7%	31,4%	32,4%	32,7%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	105.764	123.944	121.834	113.840
Biên lợi nhuận sau thuế (%)	22,3%	24,0%	25,1%	26,3%
Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (%)	33,5%	40,1%	38,7%	33,7%

d. Cơ cấu tài sản*Bảng 10: Cơ cấu tài sản**Đơn vị tính: triệu đồng, %*

Khoản mục	31/12/2011		31/12/2012		31/12/2013		31/12/2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
TÀI SẢN NGẮN HẠN	306.579	68,7	375.552	72,6	348.858	67,5	251.005	52,4
Tiền và tương đương tiền	219.504	49,2	113.287	21,9	59.105	11,4	46.176	9,6
Đầu tư tài chính ngắn hạn	44.700	10,0	229.530	44,4	260.478	50,4	177.600	37,1
Các khoản phải thu	33.417	7,5	26.373	5,1	21.844	4,2	21.003	4,4
Hàng tồn kho	4.932	1,1	3.805	0,7	4.894	0,9	4.209	0,9

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Tài sản ngắn hạn khác	4.026	0,9	2.556	0,5	2.537	0,5	2.016	0,4
TÀI SẢN DÀI HẠN	139.597	31,3	141.762	27,4	168.351	32,5	228.222	47,6
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-	-	-	-	-
Tài sản cố định	68.829	15,4	78.542	15,2	78.103	15,1	78.128	16,3
Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-	-
Đầu tư tài chính dài hạn	58.387	13,1	50.189	9,7	77.364	15,0	135.948	28,4
Tài sản dài hạn khác	12.382	2,8	13.031	2,5	12.884	2,5	14.146	3,0
TÀI SẢN	446.176	100	517.314	100	517.309	100	479.227	100

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 và 2014

e. Cơ cấu nguồn vốn

Bảng 11: Cơ cấu nguồn vốn

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Nợ phải trả	130.814	29,32	208.167	40,24	202 106	39,08	179.606	29.36



Nợ ngắn hạn	128.671	28,84	206.965	40,01	201.070	38,88	177.716	37,08
Nợ dài hạn	2.143	0,48	1.202	0,23	1.036	0,20	1.890	0,39
Vốn chủ sở hữu	315 362	70,68	309.147	59,76	315.103	60,92	299.622	70.64
Vốn đầu tư chủ sở hữu	183.890	41,21	183.890	35,55	183.890	35,55	183.890	38,37
Quỹ đầu tư phát triển	2	0,00	2	0,00	33.978	6,57	79.817	16,67
Quỹ dự phòng tài chính	165	0,04	23.834	4,61	-			
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	114.789	25,73	10.420	19,61	97.234	18,80	35.915	7,49
Nguồn kinh phí, quỹ khác	184	0,04	-		-			
Nguồn vốn	446.176	100	517.314	100	517.209	100	479.228	100

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 và 2014

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong các năm báo cáo

Thuận lợi:

- Do kinh doanh đa ngành nên dù trong tình hình kinh tế khó khăn và thị trường ngành không thuận lợi những năm qua nhưng tình hình kinh doanh của Công ty vẫn ổn định, có giảm sút nhưng vẫn duy trì được kinh doanh.
- Được sự hỗ trợ của các cơ quan ban ngành, được UBND Tp.HCM chấp thuận cho bắn pháo hoa các dịp Lễ Tết trong năm, phối hợp với Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch Tp. HCM, Cục công tác phía Nam Bộ Văn hóa Thể thao và Du lịch tổ chức các sự kiện cấp thành phố: Liên hoan ẩm thực Đất phương nam, Lễ hội áo dài... Có sự phối hợp chặt chẽ với Sở Giáo dục, Sở Y tế... trong nhiều hoạt động cho ngành.

**Khó khăn**

- Tình hình kinh tế khó khăn làm giảm sức cầu của người dân cho vui chơi giải trí, ẩm thực nhà hàng. Doanh nghiệp khó khăn cũng hạn chế đi công tác dẫn đến khách sạn cũng bị giảm sút.
- Sự ra đời của nhiều khu giải trí, nhà hàng và khách sạn mới trong khu vực.
- Công tác đầu tư mới và mở rộng kinh doanh vì một số lý do đã bị ngưng trệ từ 2012 làm cho doanh thu từ 2013 đến nay sụt giảm.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**9.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Công ty TNHH MTV Dịch vụ du lịch Phú Thọ là một Công ty kinh doanh đa ngành và được đánh giá là phát triển ổn định. Công ty sở hữu Đầm Sen với lợi thế về vị trí địa lý ngay trung tâm thành phố, rất thuận tiện cho việc khai thác khách vắng lai và cả khách tour. Bên cạnh đó, Đầm Sen có lợi thế về kinh doanh buổi tối so với Suối Tiên và Đại Nam. Công ty còn sở hữu hai thương hiệu nhà hàng Phong Lan và Thủy tạ khá nổi tiếng trong Quận 11 và các quận xung quanh.

Ngoài ra, Du lịch lữ hành hiện đang có nền tảng để phát triển: Công ty có công viên Đầm Sen, Khu du lịch sinh thái Vàm Sát, các khách sạn và nhà hàng tại Quận 11. Nằm trong hệ thống chuỗi cung ứng dịch vụ du lịch của Saigontourist.

Công ty có mối quan hệ với Thành phố, các Sở ban ngành rất tốt, được hỗ trợ từ Tổng công ty.

9.2. Triển vọng ngành

Tình hình kinh tế vĩ mô đang có những chuyển biến tích cực, hứa hẹn sự phục hồi vào những năm tiếp theo, tạo tiền đề làm tăng nhu cầu đối với ngành vui chơi giải trí du lịch và nhà hàng. Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP giai đoạn 2015 – 2020 đạt 6,5% - 7,1%/năm. Thành phố Hồ Chí Minh cũng đặt mục tiêu tăng trưởng GDP giai đoạn này 9,5% - 10%/năm.

Ngành du lịch đã và đang trở thành ngành kinh tế mũi nhọn của cả nước, chiếm tỉ trọng ngày càng cao trong cơ cấu GDP, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Chính phủ đã đặt ra mục tiêu tốc độ tăng trưởng của ngành du lịch bình quân giai đoạn 2011 đến 2020 đạt bình quân 11,5% - 12%. Ngành du lịch Tp.HCM cũng có bước phát triển tương ứng. Đáp ứng cho sự phát triển của ngành du lịch Thành phố, Phân khúc khách sạn từ 3 đến 5 sao đang có tiềm năng tăng trưởng tốt trong tương lai. Các tập đoàn lớn của nước ngoài đang tăng cường đầu tư vào Việt Nam trong lĩnh vực giải trí - du lịch - khách sạn. Trong nước cũng có nhiều tập đoàn lớn mạnh trong lĩnh vực này, điển hình như VIN GROUP, SUN GROUP.

Ngoài ra, thị trường chứng khoán Việt Nam đang từng bước phát triển. Đây sẽ là kênh huy động vốn hữu hiệu cho các dự án lớn của công ty cổ phần sau này.



Từ những dự báo trên, thị trường ngành dịch vụ du lịch những năm tới dự kiến sẽ tiếp tục phát triển, tác động thuận lợi đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 5 năm tới.

9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng của Công ty với định hướng của ngành

Định hướng phát triển của Công ty là xây dựng Phú Thọ tourist thành thương hiệu du lịch bền vững nổi tiếng trong lĩnh vực công viên văn hóa giải trí - nghỉ dưỡng sinh thái và văn hóa ẩm thực là hoàn toàn phù hợp với định hướng chung của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của Thế giới.

10. Phương hướng phát triển doanh nghiệp sau cổ phần hóa

10.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

- Tên tiếng Việt: Công ty cổ phần Du lịch Phú Thọ
- Tên tiếng Anh: Phu Tho Tourist Joint Stock Company
- Tên viết tắt: PHU THO TOURIST
- Trụ sở: 15 Đường số 2, Cư xá Lữ Gia, P.15, Q.11, Tp. HCM
- Điện thoại: (08) 3 865 0921
- Fax: (08) 3 865 5930
- Email: vanphong@phuthotourist.com.vn
- Website: <http://www.phuthotourist.vn>



- Logo:

10.2. Hình thức pháp lý, ngành nghề kinh doanh

Công ty có tư cách pháp nhân theo pháp luật Việt Nam kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại ngân hàng theo quy định của pháp luật, tổ chức và hoạt động theo Điều lệ của Công ty cổ phần Dịch vụ Du lịch Phú Thọ; Luật doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác có liên quan, được đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

10.3. Mục tiêu đầu tư và chiến lược phát triển của Công ty sau Cổ phần hóa

Xây dựng Phú Thọ Tourist thành thương hiệu du lịch bền vững nổi tiếng trong lĩnh vực công viên văn hóa giải trí - nghỉ dưỡng sinh thái và văn hóa ẩm thực.



Hướng tới doanh thu thuần 1.500 tỉ đồng vào năm 2019.

Hoàn thành việc quy hoạch, nâng cấp toàn bộ công viên Đầm Sen, từ cảnh quan - xây xanh - giao thông - công trình, trở thành công viên giải trí chuyên đề hiện đại hàng đầu Việt Nam và tâm cỡ khu vực dựa trên nền tảng kế thừa những giá trị văn hóa và phân khu chức năng hiện hữu.

Khai thác tiềm năng du lịch to lớn của Khu du lịch sinh thái Vàm Sát. Đặt mục tiêu đến cuối kỳ kế hoạch (năm 2019) thì Vàm Sát trở thành khu nghỉ dưỡng cao cấp kết hợp du lịch sinh thái, có doanh thu hàng chục tỉ đồng/năm.

Tăng cường hợp tác liên doanh liên kết để phát triển, mở rộng sang ngành kinh doanh mới.

Công ty đặt ra mục tiêu phát triển cho 2 giai đoạn sau cổ phần hóa như sau:

a. Giai đoạn Tăng tốc (2016 – 2017)

Công ty sẽ đạt tốc độ tăng trưởng nhanh từ năm 2016, bằng việc tập trung cho đầu tư phát triển, sử dụng hiệu quả nguồn vốn phát hành thêm và thặng dư vốn cổ phần sau IPO (nếu có). Các mục tiêu của giai đoạn này như sau:

- **Đầm Sen:** Đến Quý I/2017 thì 8 trò chơi mới hiện đại theo kế hoạch đầu tư phát triển sẽ được hoàn thành, cùng với dự án nâng cấp cải tạo toàn bộ cảnh quan - hạ tầng công viên theo phân khu chức năng, sẽ thay đổi toàn diện bộ mặt của công viên. Trong giai đoạn này, Đầm Sen sẽ tăng trưởng doanh thu với tốc độ cao.
- **Nhà hàng Phong Lan:** Tiếp tục phối hợp cùng Tổng công ty, Sở Văn hóa thể thao để thực hiện dự án Khu phức hợp khách sạn thể thao Sài Gòn 4 sao tại mặt bằng hiện nay. Trường hợp dự án không triển khai được thì sẽ tìm vị trí khác để đầu tư nhà hàng Phong Lan mới, nhằm giữ gìn thương hiệu PHONG LAN. Đặt mục tiêu nhà hàng mới đi vào hoạt động Quý II/2017. Mở điểm bán điểm tâm - BBQ tại mặt bằng hiện đang cho công viên nước Đầm Sen thuê làm phố nướng Đầm Sen Nước từ Quý II/2016.
- **Du lịch lữ hành:** Tăng trưởng doanh thu với tốc độ 2 con số, phát triển các tour tuyến mới: tour outbound đến các nước Âu – Mỹ, tour Inbound tham quan Vàm Sát - Đầm Sen, tour ngoại khóa cho học sinh. Đầu tư đội xe du lịch hiện đại vừa để phát triển tour vừa kinh doanh cho thuê.
- **Khách sạn:** Đầu tư nâng cấp 2 khách sạn hiện tại để tăng hiệu quả kinh doanh. Xây dựng “Quy trình quản lý khách sạn 4 sao” theo chuẩn của Phú Thọ Tourist, chuẩn bị cho 2 dự án khách sạn lớn: khách sạn thể thao Sài Gòn 4 sao và khách sạn Ngọc Lan 3 sao mới ra đời (Đầm Sen Parkview Hotel).
- **Vàm Sát:** Hiện nay, Vàm Sát đang được Công ty tập trung đầu tư (hạ tầng cơ sở, nhà hàng, phòng ngủ...). Thành phố đang xúc tiến nhanh chương trình phát triển du lịch đường sông. Từ đó, doanh thu của Vàm Sát từ 2016 trở đi sẽ tăng trưởng với tốc độ nhanh hàng năm.

**b. Giai đoạn Cắt cánh (2018 – 2019)**

Đây là giai đoạn Công ty thật sự Cắt cánh sau khi giai đoạn đầu tư phát triển đã hoàn tất. Bên cạnh các đơn vị như hiện nay, giai đoạn này có thể ra đời những đơn vị/bộ phận mới:

- Khối đế của Khu phức hợp khách sạn thể thao Sài Gòn 4 sao tại mặt bằng 215C Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11 đi vào hoạt động gồm các tầng hầm để xe và khối nhà hàng – Trung tâm thương mại 5 tầng.
- Đầm Sen Entertainment Center (DEC). DEC là khối đế của tòa nhà Đầm Sen Tower bao gồm 2 tầng hầm để xe và khối đế 5 tầng là 1 Trung tâm thương mại - siêu thị - giải trí trong nhà hiện đại theo mô hình “Tất cả trong một”.
- Trạm dừng chân và bến tàu xã Long Hòa: Là trạm dừng duy nhất trên trục đường Rừng Sác với dịch vụ trọn gói, có doanh thu hàng chục tỉ đồng trong những năm đầu, hướng tới doanh thu hàng trăm tỉ đồng sau này.

10.4. Sắp xếp lao động sau cổ phần hóa**a. Kế hoạch sắp xếp lao động**

TT	Đơn vị	Đơn vị tính	Lao động tại thời điểm 31/7/2015	Lao động đủ điều kiện nghỉ hưu	Lao động không có nhu cầu sử dụng	Lao động cần sử dụng chuyển sang CTCP
1	Công viên Văn hóa Đầm Sen	Người	413	1	0	412
2	Nhà hàng Phong Lan	Người	01	0	0	01
3	Nhà hàng Thủy Tạ	Người	81	0	0	81
4	Khách sạn Ngọc Lan – Phú Thọ	Người	138	1	0	137
5	Trung tâm Chăm sóc sức khỏe và Giải trí Đầm Sen	Người	40	0	0	40
6	Trung tâm DVDL Đầm Sen	Người	09	0	0	09



7	Khu Du lịch Vầm Sát	Người	27	0	0	27
8	Văn phòng Công ty	Người	57	1	0	56
	Cộng	Người	766	3	0	763

b. Lao động dôi dư

Công ty không có lao động nghỉ dôi dư

c. Kế hoạch tuyển dụng, đào tạo và đào tạo lại lao động giai đoạn 2016-2018

Kế hoạch tuyển dụng

Chính sách tuyển dụng của Phú Thọ Tourist sẽ được xây dựng theo thứ tự ưu tiên: lao động trực tiếp phục vụ khách hàng – nhân viên chuyên môn – cán bộ quản lý các cấp. Để nâng cao chất lượng nhân sự đầu vào, Phú Thọ Tourist xác định đẩy mạnh việc xây dựng các tiêu chí đánh giá, các yêu cầu tuyển dụng đối với từng chức danh đồng thời mở rộng thêm các kênh tìm kiếm ứng viên và phát triển nguồn tuyển dụng.

Với kế hoạch phát triển mở rộng hoạt động kinh doanh như mở thêm điểm bán điểm tâm – BBQ, tham gia dự án khu phức hợp khách sạn 4 sao, đầu tư phát triển trò chơi mới hiện đại tại Công viên Văn hóa Đầm Sen, dự kiến nguồn lao động bình quân tăng mỗi năm khoảng 10% trong đó: lao động trực tiếp phục vụ khách hàng chiếm 70%, lao động chuyên môn chiếm 10%, cán bộ quản lý chiếm 20% cụ thể:

TT	Lao động	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Cán bộ quản lý	200	240	260
2	Lao động chuyên môn	100	120	130
3	Lao động trực tiếp phục vụ	700	840	910
	Tổng cộng	1.000	1.200	1.300

d. Kế hoạch đào tạo

Công ty chú trọng đẩy mạnh công tác đào tạo nội bộ, phát triển đội ngũ CBNV có chuyên môn nghiệp vụ cao, có kinh nghiệm công tác tốt kiêm nhiệm làm đào tạo viên thực hiện các



khóa đào tạo nội bộ, đồng thời xây dựng hoàn thiện các quy trình, chương trình phục vụ cho công tác đào tạo nội bộ.

Đối với các chương trình đào tạo định kỳ sẽ được lập kế hoạch thực hiện cụ thể theo từng năm với tổng chi phí đào tạo chiếm khoảng 02% tổng quỹ lương (bình quân khoảng 02 tỷ đồng một năm), các chương trình đào tạo được xây dựng đảm bảo đáp ứng nhu cầu phát triển của công ty theo hướng ứng dụng tiến bộ khoa học công nghệ vào công tác quản lý, kinh doanh; tái cấu trúc doanh nghiệp theo hướng tinh gọn, giúp nâng cao toàn diện chất lượng nguồn nhân lực, góp phần vào sự phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty, đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của khách hàng, và sự cạnh tranh của thị trường.

10.5. Kế hoạch doanh thu

a. Về doanh thu:

Bảng 12: Chỉ tiêu cơ cấu doanh thu giai đoạn 2015 – 2019

(Đvt: triệu đồng)

STT	ĐƠN VỊ	2015	2016	2017	2018	2019
1	CVVH ĐÀM SEN	287.000	387.440	529.900	688.870	826.644
	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	10,40%	35%	36,77%	30%	20%
2	NHÀ HÀNG PHONG LAN	10.000	-	30.000	50.000	60.000
	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	-84,9%	-	-	66,7%	20%
3	Điểm bán điểm tâm + BBQ Phong Lan trước CV nước	-	6.000	12.000	13.200	14.520
	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	-	-	100%	10%	10%
4	NHÀ HÀNG THỦY TẠ	54.000	62.980	70.537	79.002	88.482
	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	10,14%	16,6%	12%	12%	12%
5	KHÁCH SẠN NGỌC LAN	19.700	21.867	24.272	26.700	29.370

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	10,15%	11%	11%	10%	10%
6	KHÁCH SẠN PHÚ THỌ	15.500	17.050	18.755	20.631	22.694
	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	10,44%	10%	10%	10%	10%
7	ĐÀM SEN PLAZA	8.220	10.742	11.816	12.998	14.298
	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	0,09%	30,7%	10%	10%	10%
8	VÀM SÁT	7.200	9.360	13.104	19.656	21.622
	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	9,2%	30%	40%	50%	10%
9	ĐÀM SEN TRAVEL	14.750	16.962	20.355	25.444	33.077
	Tốc độ tăng trưởng DTT (%)	10,12%	15%	20%	25%	30%
10	DOANH THU KHÁC	630	157,5	-	-	-
TỔNG CỘNG		417.000	532.559	730.740	936.500	1.110.706
Tốc độ tăng trưởng DTT công ty (%)		-4,4	27,71%	37,21%	28,15%	18,60%

Nguồn: Du lịch Phú Thọ

b. Cơ sở tính toán doanh thu:

- DTT kế hoạch 2015 là 417 tỉ đã được Tổng công ty thông qua.
- Công viên Đàm Sen: DTT qua các năm theo bảng phân tích dự án đầu tư phát triển
- Nhà hàng Thủy tạ:
- Mảng tiệc + vãng lai: Tăng trưởng 12%/năm (do Thủy tạ được đầu tư nâng cấp trong năm 2014 – 2015 nên tốc độ tăng trưởng của đơn vị sẽ cao trong các năm tới (4 tháng đầu năm 2015 đơn vị đang tăng trưởng với tốc độ 22%).



- Mảng ăn sáng: Kế hoạch 2015 là 1,7 tỉ (khai trương cuối tháng 4), dự kiến năm 2016 sẽ là 2,5 tỉ và tăng trưởng 10% mỗi năm.
- + Nhà hàng Phong Lan:
 - Kế hoạch DTT 2015 chỉ 10 tỉ do ngưng hoạt động tại mặt bằng 215C Lý Thường Kiệt.
 - Từ Quý 3 năm 2016 sẽ bắt đầu khai trương điểm bán điểm tâm + BBQ tại mặt bằng đang cho Công viên nước Đầm Sen thuê làm phố nướng DSN. Dự kiến DTT năm 2016 là 6 tỉ, 2017 là 12 tỉ sau đó tăng trưởng 10%/năm.
 - Tìm vị trí đầu tư xây dựng nhà hàng Phong Lan mới để giữ thương hiệu Phong Lan, đặt mục tiêu Quý 3/2017 đi vào hoạt động. DTT 2017: 30 tỉ, 2018: 50 tỉ, 2019: 60 tỉ; 2020: 70 tỉ (mức này thấp hơn nhiều thực hiện của Phong Lan các năm trước).
- + Khách sạn Ngọc Lan: Doanh thu 2016 – 2017 tăng trưởng 11% nhờ vào việc đầu tư mở rộng kinh doanh ăn sáng sân vườn (mảng đang chiếm tỉ trọng 12% doanh thu của Ngọc Lan); các năm tiếp theo tăng trưởng 10%.
- + Khách sạn Phú Thọ: Tăng trưởng 10%/năm.
- + Đầm Sen Plaza: Năm 2016 có tiền thuê mặt bằng tầng trệt (1,7 tỉ/năm, tăng trưởng 10%/năm, đã ký hợp đồng). Các mảng còn lại tăng trưởng 10%/năm.
- + Đầm Sen Travel: Tăng trưởng tăng dần hàng năm, nhờ vào đầu tư mở rộng mạng lưới kinh doanh (văn phòng giao dịch, chi nhánh, tour desk) và đầu tư phương tiện vận chuyển. Năm 2019 đơn vị sẽ đạt doanh thu đỉnh điểm, sau đó tốc độ tăng trưởng chậm lại còn 10%/năm.
- + Vàm Sát: Tăng trưởng nhanh những năm đầu và chậm lại những năm sau, nhờ vào đầu tư của công ty và tham gia vào chương trình phát triển du lịch đường sông của thành phố. Chưa tính doanh thu từ Trạm dừng chân và bến tàu xã Long Hòa từ hàng chục tới hàng trăm tỉ đồng mỗi năm nếu triển khai.

c. Cơ sở tính toán các chỉ tiêu tài chính:

Năm 2015: Theo kế hoạch đã được Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn giao.

Tỉ lệ lợi nhuận trước thuế trên doanh thu thuần:

2015	2016	2017	2018	2019
31,65%	34,12%	42,51%	41,32%	41,53%

Tỉ lệ có xu hướng tăng do tốc độ tăng trưởng doanh thu từ 2016 – 2019 cao.

d. Cổ tức thu được (thu nhập tài chính)



Chỉ tính cổ tức từ công viên nước Đầm Sen (năm 2014: 65% sẽ hạch toán vào 2015, các năm tới dự kiến vẫn sẽ là 60%/năm như các năm trước). Chưa tính cổ tức từ các đơn vị công ty đầu tư tài chính (Công ty CP Sài Gòn – Đà Lạt đã bắt đầu có lãi, dự kiến các năm tới sẽ có chia cổ tức). Cổ tức thu được từ công viên nước Đầm Sen qua các năm:

2015	2016	2017	2018	2019
18 tỉ	17 tỉ	17 tỉ	17 tỉ	17 tỉ

e. Chi liên doanh:

Chỉ tính năm 2015 (1,2 tỉ), từ 2016 trở đi không còn chi cho Nhà khách thể thao nữa vì ngưng hợp tác kinh doanh vào 2015.

f. Trích quỹ:

- Trích quỹ đầu tư phát triển: 10%.
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi: 10%.

10.6. Dự kiến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa

Bảng 13: Dự kiến kết quả sản xuất kinh doanh công ty 3 năm sau cổ phần hóa

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu chính	2016	2017	2018	2019
1	Vốn điều lệ	1.186.840	2.000.000	2.500.000	2.500.000
2	Tổng doanh thu thuần	532.559	730.740	936.500	1.110.706
3	Nộp NSNN	103.250	155.800	196.200	234.900
	<i>Thuế GTGT</i>	<i>35.000</i>	<i>48.000</i>	<i>61.500</i>	<i>73.000</i>
	<i>Thuế TTĐB</i>	<i>2.500</i>	<i>3.500</i>	<i>4.500</i>	<i>5.300</i>
	<i>Thuế TNCN</i>	<i>1.650</i>	<i>2.200</i>	<i>2.800</i>	<i>3.100</i>

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

	<i>Tiền thuê đất</i>	29.000	41.500	50.500	61.500
	<i>Thuế SD đất phi nông nghiệp</i>	600	600	600	600
	<i>Các loại thuế khác (bao gồm thuế TNDN)</i>	34.500	60.000	76.300	91.400
4	Lợi nhuận trước thuế	181.700	310.500	386.500	461.700
5	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu (%)	34,12	42,49	41,27	41,57
6	Thuế TNDN	32.940	58.700	73.900	88.940
7	Lợi nhuận sau thuế	148.760	251.800	312.600	372.760
8	Cổ tức (%)	10,0%	10,0%	10,0%	12,0%

Nguồn: Du lịch Phú Thọ

10.7. Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản 2016 - 2018

Công tác đầu tư phát triển sau cổ phần hóa tập trung vào những mảng sau:

10.7.1. Đầu tư cho Đầm Sen

a. Cải tạo và nâng cấp toàn bộ Đầm Sen

Việc cải tạo, nâng cấp toàn bộ Đầm Sen từ cảnh quan, cây xanh, giao thông, công trình thực hiện theo thiết kế của công ty TNHH Khảo sát thiết kế tư vấn Sài Gòn bao gồm:

- Xây dựng quảng trường trung tâm với cổng chào ấn tượng và bãi xe ngầm.
- Nâng cấp giao thông hạ tầng – cây xanh mặt nước và công trình: Bao gồm 5 phân khu theo phân khu chức năng hiện hữu và hồ lớn trung tâm như sau:

Bảng 14: Nâng cấp cơ sở hạ tầng

Chỉ tiêu	Giao thông, hạ tầng	Cây xanh, mặt nước	Công trình	Chi phí đầu tư (tr.đồng)
----------	---------------------	--------------------	------------	--------------------------

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Suất đầu tư (vnd/m²)			500.000	300.000	6.000.000	
KHU 1 QUẢNG TRƯỜNG TRUNG TÂM	Diện tích khu	m ²	48.000			58.320
	Tỷ lệ	%	30%	55%	15%	
	Diện tích	m ²	14.400	26.400	7.200	
	Suất đầu tư	vnd/m ²	500.000	300.000	6.000.000	
	Thành tiền	Tr.đ	7.200	7.920	43.200	
KHU 2 THẾ GIỚI TUỔI THƠ	Diện tích khu	m ²	76.000			155.040
	Tỷ lệ	%	15%	55%	30%	
	Diện tích	m ²	11.400	41.800	22.800	
	Suất đầu tư	vnd/m ²	500.000	300.000	6.000.000	
	Thành tiền	Tr.đ	5.700	12.540	136.800	
KHU 3 THẨM HIỂM VÙNG ĐẤT LẠ	Diện tích khu	m ²	65.000			77.025
	Tỷ lệ	%	15%	70%	15%	
	Diện tích	m ²	9.750	45.500	9.750	
	Suất đầu tư	vnd/m ²	500.000	300.000	6.000.000	
	Thành tiền	Tr.đ	4.875	13.650	58.500	
KHU 4	Diện tích khu	m ²	59.000			86.730

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

VÙNG ĐẤT KỲ BÍ	Tỷ lệ	%	15%	65%	20%	
	Diện tích	m ²	8.850	38.350	11.800	
	Suất đầu tư	vnd/m ²	500.000	300.000	6.000.000	
	Thành tiền	Tr.đ	4.425	11.505	70.800	
KHU 5 THẾ GIỚI ẢO	Diện tích khu	m ²	30.000			61.200
	Tỷ lệ	%	15%	55%	30%	
	Diện tích	m ²	4.500	16.500	9.000	
	Suất đầu tư	vnd/m ²	500.000	300.000	6.000.000	
	Thành tiền	Tr.đ	2.250	4.950	54.000	
KHU 6 HỒ TRUNG TÂM	Diện tích khu	m ²	65.000			19.500
	Tỷ lệ	%	0%	100%	0%	
	Diện tích	m ²	-	65.000	-	
	Suất đầu tư	vnd/m ²	500.000	300.000	6.000.000	
	Thành tiền	Tr.đ	-	19.500	-	
Tổng chi phí đầu tư						457.815

Nguồn: Du lịch Phú Thọ

- Tổng giá trị đầu tư: 514.217.808.000 đồng (gồm VAT, dự phòng phí và trượt giá).
- Tiến độ đầu tư: Năm 2016 – 2017.

b. Mua sắm thêm trò chơi mới cho Đàm Sen



Danh mục trò chơi

Công ty có kế hoạch đầu tư thêm nhiều trò chơi mới trong thời gian tới sau cổ phần hóa với tổng vốn đầu tư dự kiến 817.627.837.837 đồng (Bao gồm VAT, dự phòng phí và trượt giá), cụ thể bao gồm những trò chơi sau:

Trò chơi Moto Coaster:

Đây là trò chơi hiện đại do Zamperla (Ý) sản xuất, mới chỉ lắp đặt ở 3 công viên tại Mỹ, Nhật và Trung Quốc. Người chơi ngồi trên các mô hình xe mô tô (thay vì ngồi trên các toa xe như Roller Coaster) và chạy trên ray với tốc độ cao cùng tiếng động cơ đặc trưng của mô tô. Trò chơi này rất hấp dẫn giới trẻ.

- Sức chứa: 12 người/đoàn xe x 2 đoàn xe.
- Công suất tối đa: 800 người/giờ.
- Số vòng quay trong 1 giờ: 85 lượt
- Diện tích khu vực: 48,5 m x 21 m = 1.018,5 m²
- Độ cao ray: 13 m
- Độ dài ray: 352 m
- Tốc độ chạy tối đa: 60 km/h.
- Giá trị đầu tư: 116.316.000.000 đồng
- Vị trí lắp đặt: Lắp đặt tại vị trí hồ lớn khu B.

Trò chơi Winshear

Trò chơi cảm giác mạnh. Hai cánh tay của trò chơi sẽ xoay không đồng trục làm cho người chơi sẽ bị văng và đưa lên đưa xuống, kể cả lộn ngược đầu xuống đất. Trò chơi sẽ càng hấp dẫn nếu kết hợp thêm với hiệu ứng nước, âm thanh.

- Sức chứa: 36 người.
- Công suất tối đa: 900 người/giờ.
- Số vòng quay trong 1 giờ: 25 lượt
- Diện tích khu vực: 20 m x 9,3 m
- Độ cao: 13,5 m
- Giá trị đầu tư: 47.727.000.000 đồng.



- Vị trí lắp đặt: Sân patin hiện nay (khu B).
- Xuất xứ: Trung Quốc

Trò chơi Giant Wheel

Đầm Sen đã có trò chơi đu quay đứng cao 55m từ 1999. Suối Tiên cũng có trò chơi và độ cao tương tự. Đến nay trò chơi này đã cũ. Công ty dự định đầu tư Đu quay đứng cao 88m để tạo sự vượt trội so với Suối Tiên, tăng tính quảng cáo cho công viên vì khách đi từ đường Hòa Bình có thể nhìn thấy trò chơi này.

- Chiều cao tối đa: 88 m
- Đường kính vòng quay: 83 m.
- Công suất: 324 người/giờ
- Số cabin: 54 cái
- Diện tích khu vực: 45 x 45 m = 2.025 m²
- Giá trị đầu tư: 82.320.000.000 đồng
- Vị trí lắp đặt: Lắp đặt tại vị trí đu quay đứng hiện nay.
- Xuất xứ: Trung Quốc

Trò chơi Twin tower

Trò chơi tháp chỉ mới có Suối Tiên có nhưng loại nhỏ và đời cũ (cao 35 m của Mỹ, nhập trò chơi đã sử dụng). Trò chơi Tháp đôi này rất hấp dẫn giới trẻ, tốc độ lên và xuống rất cao tạo cảm giác như phi thuyền khi bay lên và rơi không trọng lực khi xuống. Trò chơi này mới chỉ lắp ráp 1 cái tại Trung Quốc.

- Sức chứa: 32 người
- Công suất tối đa: 640 người/giờ
- Số vòng quay trong 1 giờ: 20 lượt
- Diện tích khu vực: 19,4 m x 15,9 m = 308,46 m²
- Độ cao: 57 m.
- Vị trí lắp đặt: Trước trò chơi Vòng Quay thần tốc
- Giá trị đầu tư: 66.485.000.000 đồng



- Xuất xứ: Trung quốc

Trò chơi Mine Coaster KSC-26A

Trò chơi này là 1 Tàu lượn chạy trong lòng núi giả, kết hợp với bóng tối, hiệu ứng ánh sáng, âm thanh và kỹ xảo 3D tạo cảm giác rất hấp dẫn, đặc biệt là giới trẻ.

- Sức chứa: 26 người/đoàn xe x 2 đoàn xe.
- Công suất tối đa: 1.000 người/giờ.
- Số vòng quay trong 1 giờ: 19 lượt
- Diện tích khu vực: 86 m x 74 m= 6.364 m²
- Độ dài ray: 786 m.
- Độ cao: 15,4 m.
- Giá trị đầu tư: 85.617.000.000đồng.
- Vị trí lắp đặt: Lắp đặt tại vị trí hồ lớn khu B.
- Xuất xứ: Trung Quốc

Trò chơi Hydro Lifta

Trò chơi do Zamperla - Ý sản xuất, hiện chỉ mới có ở vài nơi như Trung Quốc, Hàn Quốc. Người chơi ngồi trên phao di chuyển, vừa đi vừa xoay trên dòng suối, có những chỗ nước xoáy. Một thang máy sẽ đưa thuyền lên độ cao 15 m rồi trôi tự do trên máng trượt có độ dài 185 m xuống dưới.

- Kích thước của khu vực: 32 m x 24 m
- Gồm 6 phao, mỗi phao chở 6 khách.
- Thời gian chơi mỗi lượt: 1,5 phút.
- Số lượng khách: 660 khách/giờ.
- Vị trí lắp đặt: Khu vực sân khấu nhạc nước cũ (nay đã bị giải tỏa, còn lại mảnh đất trống 40 m x 60 m, cạnh công viên nước Đầm Sen).
- Tổng giá trị đầu tư: **59.265.563.985** đồng.

Monorail máy lạnh



Trò chơi Monorail của Đầm Sen hiện vẫn thu hút du khách, gồm 2 đoàn tàu sức chứa mỗi đoàn tàu 48 khách. Vào những ngày chủ nhật mùa hè, những ngày đông khách tour hoặc những ngày Lễ Tết/sự kiện thì trò chơi thường quá tải.

Tuy nhiên, trò chơi này đã sử dụng trên 15 năm nên đã cũ, không đảm bảo an toàn và cũng không có máy lạnh. Hiện nay một số nước xung quanh đã sử dụng Monorail máy lạnh như Thái Lan, Singapore, Trung Quốc.

- Monorail máy lạnh đời mới gồm 2 đoàn tàu.
- Sức chứa mỗi đoàn tàu 92 khách, giải quyết tình trạng quá tải của Monorail hiện nay.
- Đường rail vẫn dài 1600 m như hiện nay được làm hoàn toàn mới.
- Xuất xứ: Trung Quốc
- Tổng giá trị đầu tư: 137.452.261.724 đồng.

Trò chơi tương tác Interactive Dark Ride

Đây là trò chơi tương tác kết hợp giữa phim 3D và trò chơi Game bắn súng. Người chơi phải dùng kính để trải nghiệm hiệu ứng 3D và sử dụng súng gắn trên mỗi ghế để bắn các mục tiêu trên màn hình. Ngoài hiệu ứng màn hình thì người chơi sẽ được cảm nhận hiệu ứng chuyển động từ chính chiếc ghế. Trò chơi này các công viên lớn như Lotte World ở Hàn Quốc, Universal đã lắp đặt.

- Trò chơi này rất phù hợp để bố trí vào khu Tomorrow Land (hiện nay chưa có trò chơi nào trong khu Tomorrow Land).
- Kích thước nhà rạp: 500 m²
- Sức chứa: 40 khách.
- Tổng giá trị đầu tư: 63.273.805.591 đồng.

Như vậy, tổng giá trị đầu tư 8 trò chơi: 817.627.837.837 đồng (Bao gồm VAT, dự phòng phí và trượt giá).

Tiến độ đầu tư:

Interactive Dark Ride	Twin Tower	Mine Coaster	Hydro Lift	Win shear	Moto coaster	Giant wheel	Monorail
Quý 2/2016	Quý 3/2016	Quý 3/2016	Quý 3/2016	Quý 4/2016	Quý 1/2017	Quý 1/2017	Quý 1/2017

**c. Đầu tư khác cho Đầm Sen đang trong giai đoạn nghiên cứu khả thi:**

- Hệ thống bán vé bằng thẻ và kiểm soát, kể cả các điểm chấp nhận thẻ POS tại các điểm bán vé lẻ trong công viên.
- Xây dựng hệ thống bán vé Đầm Sen điện tử (tương tự hệ thống bán vé máy bay hiện nay).

10.7.2. Đầu tư cho Vàm Sát

Xác định Vàm Sát có tiềm năng tăng trưởng to lớn, Công ty đã đang và sẽ tiếp tục đầu tư cho đơn vị. Công ty đang đầu tư nâng cấp hạ tầng (cầu Gốc Tre, đường bộ), cơ sở vật chất (nhà nghỉ chân, bến tàu...), trang thiết bị kinh doanh (thuyền điện, xe điện, pedalo, thú nuôi...), mặt bằng kinh doanh (nhà hàng, phòng nghỉ...) nhằm nâng cấp Vàm Sát thành một khu nghỉ dưỡng cao cấp.

Bên cạnh đó, Công ty đang làm thủ tục, thông qua Tổng công ty du lịch Sài Gòn xin Thành phố cấp phép làm dự án theo hình thức xã hội hóa Trạm dừng chân và bến tàu xã Long Hòa duy nhất trên trục đường Rừng Sác từ bến phà Bình Khánh đến bãi biển xã Cần Thạnh huyện Cần Giờ. Trạm dừng chân này diện tích khoảng 7,5ha, sẽ bao gồm các dịch vụ trọn gói sau:

- ✓ Khu công cộng: Bãi đậu xe khách, khu nhà vệ sinh miễn phí.
- ✓ Khu dịch vụ: ẩm thực, bán đặc sản, cây xăng – rửa xe, Trung tâm thông tin du lịch và giới thiệu/bán tour tham quan Vàm Sát.
- ✓ Bến tàu: Nơi tiếp nhận tàu của các công ty du lịch; tổ chức các tuyến tham quan đường thủy đến các di tích văn hóa, điểm tham quan du lịch của huyện.

10.7.3. Đầu tư cho nhà hàng

Trong năm 2015 Công ty sẽ hoàn tất các hạng mục đầu tư nâng cấp cho Thủy tạ. Do vậy, giai đoạn sau cổ phần hóa công ty chỉ tập trung đầu tư cho Phong Lan nhằm gìn giữ và phát triển thương hiệu, bao gồm:

- ✓ Điểm tâm, vắng lai: Mặt bằng công ty đang cho Công viên nước Đầm Sen thuê rất phù hợp để mở điểm kinh doanh điểm tâm và vắng lai Phong Lan. Điểm kinh doanh mới này có thể đi vào hoạt động giữa năm 2016 vì cơ sở vật chất đã có sẵn và hợp đồng cho thuê mặt bằng sẽ hết hạn vào cuối tháng 3/2016.
- ✓ Tiệc: Công ty tiếp tục phối hợp cùng Tổng công ty, Sở Văn hóa Thể thao để thực hiện dự án Khu phức hợp khách sạn thể thao Sài Gòn 4 sao tại mặt bằng 215C Lý Thường Kiệt, P15, Q11. Trường hợp dự án không triển khai được thì sẽ tìm vị trí khác để đầu tư nhà hàng Phong Lan mới (đặt mục tiêu đến giữa năm 2017 sẽ khai trương). Nhà hàng sẽ được thiết kế hiện đại, đồng bộ với nét đặc trưng là một vườn hoa phong lan.

10.7.4. Mua bán, sáp nhập doanh nghiệp



Với số vốn đầu tư phát triển và thặng dư vốn cổ phần lớn (hoặc sẽ phát hành tăng vốn), công ty có thể tính tới việc mua bán – sáp nhập (M&A) doanh nghiệp nhằm mở rộng quy mô kinh doanh.

Một trong những phương án M&A là mua 1 triệu cổ phiếu Công viên nước Đầm Sen (DSN). Giá cổ phiếu DSN hiện nay khoảng 60.000 đồng/cổ phiếu, giá chào mua tối đa 100.000 đồng/cổ phiếu. Như vậy cần khoảng 102 tỉ cho việc này (gồm 100 tỉ mua cổ phiếu + 2 tỉ phí tư vấn M&A). Hiệu quả đầu tư M&A này:

- ✓ Tăng tỉ lệ nắm giữ cổ phần của công ty tại Công viên nước Đầm Sen từ mức 33,5% hiện nay lên 51%, hợp nhất doanh thu và lợi nhuận của DSN về công ty theo Báo cáo tập đoàn.
- ✓ Divident Yield (cổ tức/giá): Do cổ tức của DSN mấy năm gần đây được duy trì ở mức 60 – 65%. Chỉ cần duy trì cổ tức ở mức 60% trong mấy năm tới thì DY là: $6.000/100.000 = 6\%$ vẫn cao hơn lãi suất tiền gửi ngân hàng hiện nay và những năm tới).
- ✓ Việc mua cổ phiếu này nhằm tăng tỉ lệ sở hữu cổ phiếu, không phải hoạt động đầu tư tài chính nên không cần phải trích quỹ dự phòng giảm giá cổ phiếu. Tuy vậy, khi công ty cần vốn vẫn có thể đăng ký bán số cổ phiếu này.

10.7.5.Đầu tư phát triển Tour

Công ty có 2 bộ phận khai thác Tour, sẽ đẩy mạnh kinh doanh 2 bộ phận này:

- ✓ Trung tâm du lịch Đầm Sen (Đầm Sen Travel): Đầu tư phương tiện vận chuyển, chi nhánh hoặc tour desk để mở rộng kinh doanh.
- ✓ Bộ phận Tour Đầm Sen: Đầu tư về cơ sở vật chất (văn phòng, phim tư liệu, soạn giáo trình tour...), bổ sung nhân lực để đẩy mạnh kinh doanh. Phát triển các chùm tour, Tiết học xanh, Tour giải trí kết hợp hướng dẫn kỹ năng mềm... phối hợp với Sở Giáo dục Đào tạo TP HCM và các tỉnh triển khai.

10.7.6.Xây dựng khu phức hợp khách sạn thể thao Sài Gòn

Là dự án hợp tác giữa Tổng công ty Du lịch Sài Gòn và Sở Văn hóa Thể thao TP.HCM và Phú Thọ Tourist được Tổng công ty giao triển khai thực hiện dự án. Dự án đã đi một bước khá dài trong các thủ tục hành chính.

Khách sạn thể thao Sài Gòn 4 sao có diện tích sàn 7913m² gồm 2 khối, được phân kỳ đầu tư theo 2 giai đoạn:

- ✓ Khối đế: Khu thương mại dịch vụ, bao gồm:
 - 2 tầng hầm dùng để xe, kho.
 - Tầng trệt: Sảnh thương mại dịch vụ, sảnh khách sạn, sảnh nhà hàng, sảnh hội nghị, coffee shop.



- Tầng trệt lửng, tầng 2: khu thương mại, chiếu phim, nhà hàng...
 - Tầng 3: Khu thể thao trong nhà, khu giải trí, nhà hàng.
 - Tầng 4: Bếp và khu phục vụ cho các phòng đa chức năng ở tầng 5.
 - Tầng 5: Các phòng đa năng phục vụ cho các nhu cầu khác nhau về văn hóa, phòng họp nhỏ, khu vực văn phòng quản lý,
 - Tầng 5 lửng: khu vực dịch vụ massage, Spa, phòng kỹ thuật.
 - Tầng 6: Mái của khối đế, gồm hồ bơi giải trí, Coffee shop.
- ✓ Khối khách sạn từ tầng 7 đến tầng 25.

Tổng giá trị đầu tư dự án: 1.400 tỉ (theo dự toán của công ty ATA năm 2013, tính hệ số trượt giá đến 2017 là 1900 tỉ), hệ số nợ 50%. Vốn điều lệ của công ty cổ phần: 950 tỉ. Phú Thọ Tourist dự kiến góp 30% vốn điều lệ, tương đương 285 tỉ.

10.7.7. Xây dựng Đầm Sen Tower

Sau khi cổ phần hóa, công ty sẽ nghiên cứu khả thi đầu tư tòa nhà Đầm Sen Tower. Dự án này phục vụ cho sự phát triển dài hạn của công ty cổ phần (sau 2019). Đầm Sen Tower là 1 cao ốc với diện tích sàn khối đế 5.000m² (gồm tòa nhà Đầm Sen Plaza hiện nay và cả phần diện tích 2 sân tennis). Cao ốc sẽ bao gồm 2 phần được đầu tư theo phân kỳ, khối đế được xây dựng và đưa vào hoạt động trước và khối khách sạn xây dựng và đưa vào hoạt động sau:

- Khối đế: Là một Trung tâm giải trí trong nhà hiện đại (Đầm Sen Entertainment Center – DEC) theo xu hướng hiện nay của thế giới là: “Tất cả trong một, bao gồm:
 - ✓ 2 tầng hầm dùng để xe, phục vụ cho khách của tòa nhà và của 2 công viên.
 - ✓ Khối Trung tâm giải trí trong nhà: Gồm 5 tầng, bố trí như sau:
 - 2 tầng dưới làm siêu thị hoặc Trung tâm thương mại (cho thuê).
 - 2 tầng trên làm khu Rạp chiếu phim, Food Court, nhà hàng, khu trò chơi điện tử.
 - 1 tầng làm sàn trượt băng nghệ thuật và Khu Fitness.
- Khối khách sạn 3 sao phía trên (Đầm Sen Parkview Hotel): Được đầu tư nhằm đón đầu xu hướng phát triển của Đầm Sen nhiều năm sau sẽ là nơi thu hút lượng khách tour (khách tỉnh lên, khách Inbound). Bên cạnh đó, khối khách sạn này được xây dựng nhằm gìn giữ và phát triển thương hiệu khách sạn Ngọc Lan khi sau này công ty không thuê mặt bằng của Thành ủy nữa.

Tổng hợp kế hoạch đầu tư phát triển sau cổ phần hóa: (ĐVT: Tỉ đồng)

Bảng 15: Tổng hợp kế hoạch đầu tư phát triển sau cổ phần hóa



TT	HẠNG MỤC	2016	2017	2018	2019
I	Đã có kế hoạch, đang trình các cấp				
1	Đầu tư cho Đầm Sen:				
	Lắp hồ lớn Khu B để lắp đặt các trò chơi mới	20			
	Cải tạo công trình – giao thông – cảnh quan	247,2	267		
	Mua 5 trò chơi Twin Tower, Mine Coaster, Win shear, Interactive Dark Ride, Hydrolift.	384,4			
	Mua 3 trò chơi Moto coaster, Giant wheel, Monorail.		433,2		
2	Mở điểm bán điểm tâm và vắng lai Phong Lan	2			
	Cộng Mục I	653,6	700,2		
II	Đang triển khai các bước thủ tục				
	Dự án khu phức hợp khách sạn thể thao Sài Gòn 4 sao		285		
III	Đang nghiên cứu khả thi, lập dự án/kế hoạch				
1	Mua bán, sáp nhập DN (M&A): Mua cổ phần công viên nước Đầm Sen	102			
2	Đầu tư cho Đầm Sen:				
	Hệ thống bán vé bằng thẻ từ tại cổng cùng phần mềm quản lý	5			



	Hệ thống bán vé Đầm Sen trực tuyến	5			
3	Tìm vị trí mới mở nhà hàng Phong Lan (khi dự án khu phức hợp khách sạn 4 sao không triển khai)		50		
4	Đầu tư phát triển Tour: đầu tư phương tiện vận chuyển, văn phòng hoặc tour desk của Đầm Sen Travel		30		
5	Quy hoạch, đầu tư trạm dừng chân và bến tàu xã Long Hòa rộng 7,5ha (Cần Giờ)		30		
6	Dự án đầu tư Đầm Sen Tower Giai đoạn 1 (DEC)			250	250
TỔNG CỘNG (I + II + III)		765,6	1.095,2	250	250

10.8. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa

Theo Quyết định số 2255/QĐ-UBND ngày 15/05/2015 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thuộc Tổng công ty Du lịch Sài Gòn để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp được trích đoạn như sau:

“**Điều 1:** Nay giao các tài sản vật kiến trúc trên đất sau đây cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thuộc Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV để tiến hành cổ phần hóa:

Mặt bằng Công viên văn hóa Đầm Sen

- Địa chỉ: số 03 đường Hòa Bình, Phường 3, Quận 11 (bao gồm cả mặt bằng nhà đất số 74/6 đường Lũy Bán Bích, Phường 3, Quận 11).
- Diện tích đất: 318.636 m² (trong đó diện tích thuộc lộ giới đường Hòa Bình và đường vành đai Đầm Sen (dự kiến mở) là 2.287,0 m²); Diện tích sàn sử dụng: 31.398 m².

Sau cổ phần hóa doanh nghiệp không được chuyển đổi mục đích sử dụng đất, phải sử dụng đúng mục đích, đúng chức năng, đúng quy hoạch.

Bãi đậu xe



- Địa chỉ: số 83 đường Hòa Bình, Phường 3, Quận 11.
- Diện tích đất: 998 m².

 Nhà hàng 79

- Địa chỉ: số 3D (số cũ 79) đường Hòa Bình, Phường 3, Quận 11.
- Diện tích đất: 669 m²; Diện tích sàn sử dụng: 112 m².

 Khách sạn Phú Thọ

- Địa chỉ: số 915 đường 3 tháng 2, Phường 7, Quận 11.
- Diện tích đất: 339,7 m²; Diện tích sàn sử dụng: 2.699 m².

 Mặt bằng Khu du lịch sinh thái rừng ngập mặn Vàm Sát (huyện Cần Giờ)

- Diện tích đất: 57.500 m²; Diện tích sàn sử dụng: 858 m².

Sau khi được chuyển thành công ty cổ phần, trường hợp nhà nước ban hành Quyết định thu hồi đất đối với các khu đất nêu trên để thực hiện theo quy hoạch, công ty cổ phần có trách nhiệm bàn giao lại cho nhà nước để triển khai thực hiện dự án theo quy hoạch.

Điều 2: Không chuyển giao các tài sản vật kiến trúc trên đất sau cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thuộc Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV để thực hiện cổ phần hóa:

-  **Đất rừng tại Huyện Cần Giờ: Thực hiện nhận khoán bảo vệ rừng với Ban Quản lý rừng phòng hộ Cần Giờ.**
-  **Nhà đất số 293 đường Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11: Thuê của Văn phòng Thành ủy.**
-  **Nhà đất số 295/1 đường Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11: Thuê của Văn phòng Thành ủy.**
-  **Nhà đất số 15 đường số 2, cư xá Lữ Gia, Phường 15, Quận 11: Thuê của Văn phòng Thành ủy.**
-  **Nhà đất số 215C đường Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11: Thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân thành phố tại công văn số 75/UBND-TM ngày 9 tháng 1 năm 2015.**

Điều 3: Giao việc quản lý các tài sản ghi tại Điều 1 và khoản 5 Điều 2 trên đây cho các cơ quan sau:

-  **Đối với tài sản ghi tại Điều 1 Quyết định này**



- Công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ có trách nhiệm tổ chức quản lý sử dụng đúng mục đích, đúng chức năng, đúng quy hoạch, thực hiện ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố theo đúng quy định pháp luật.
- Sở Tài nguyên và Môi trường có trách nhiệm hướng dẫn công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ lập các thủ tục thuê đất theo các quy định pháp luật hiện hành.
- Chi cục Tài chính doanh nghiệp Thành phố chịu trách nhiệm theo dõi giám sát việc quản lý tài sản nhà nước tại doanh nghiệp theo chức năng và quy hoạch của Bộ Tài chính và Ủy ban nhân dân Thành phố.

 Đối với tài sản ghi tại khoản 5 Điều 2 Quyết định này

Sở Văn hóa và Thể thao thực hiện theo ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại công văn số 75/UBND-TM ngày 9 tháng 1 năm 2015 về khu đất số 215C đường Lý Thường Kiệt, phường 15, Quận 11.”

Ghi chú: Công văn số 75/UBND-TM ngày 09/01/2015 về khu đất tại 215C đường Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11 truyền đạt ý kiến của Ủy ban nhân dân Thành phố như sau:

“1. Giao Giám đốc Sở Văn hóa và Thể thao thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 3889/UBND-VX ngày 09 tháng 8 năm 2014 về việc thu hồi và nộp ngân sách các khoản thu từ hoạt động liên doanh giữa Nhà khách Thể thao và Nhà hàng Phong Lan tại số 215C đường Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11.

2. Giao Sở Tài chính hướng dẫn Sở Văn hóa và Thể thao, Nhà khách Thể thao thực hiện thủ tục nộp Ngân sách Thành phố các khoản thu từ hoạt động liên doanh Nhà hàng Phong Lan theo đúng quy định.

3. Giao Sở Văn hóa và Thể thao quản lý và đề xuất phương án sử dụng nhà đất đối với mặt bằng tại số 215C đường Lý Thường Kiệt, Quận 11 phù hợp với nguyên tắc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19 tháng 01 năm 2007 của Thủ tướng Chính phủ và đảm bảo thực hiện đúng quy hoạch được Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt.

4. Giao Ban chỉ đạo 09 (Sở Tài chính) chủ trì, phối hợp với các Sở ngành có liên quan và Sở Văn hóa và Thể thao, Sở Du lịch khẩn trương rà soát, báo cáo tiến độ thực hiện phương án xử lý tổng thể nhà, đất của đơn vị theo chỉ đạo tại Thông báo số 361/TB-VP ngày 16 tháng 5 năm 2014 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, đề xuất trình Ủy ban nhân dân Thành phố./.”

11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

Căn cứ xác định vốn điều lệ

Giá trị doanh nghiệp, giá trị phần vốn Nhà nước của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ thời điểm ngày 30/06/2014 theo Quyết định số 6040/QĐ-UBND ngày 17/11/2015



của UBND Thành phố về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du Lịch Phú Thọ như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp là: **874.590.912.537** đồng.
- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp: **581.551.743.382** đồng.
- Giá trị tài sản không cần dùng, chờ thanh lý không đưa vào giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/6/2014 để cổ phần hóa như sau

Bảng 16: Giá trị tài sản không cần dùng, chờ thanh lý không đưa vào giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/6/2014 để cổ phần hóa

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Tài sản không cần dùng		
	Tài sản cố định	8.122.660.671	503.677.098
	Công cụ, dụng cụ	6.489.200.802	182.138.909
2	Tài sản chờ thanh lý		
	Máy móc thiết bị	9.334.500.249	0
	Công cụ, dụng cụ	9.865.666.099	0

Nguồn: Du lịch Phú Thọ

Ghi chú: Tài sản không cần dùng: là các tài sản tại Nhà hàng Phong Lan chuyển về Tổng công ty Du lịch Sài Gòn

Quy mô vốn điều lệ:

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp đã được UBND Thành phố phê duyệt và kế hoạch đầu tư, sản xuất kinh doanh của Công ty sau cổ phần hóa, Công ty đề xuất hình thức cổ phần hóa là giữ nguyên phần vốn nhà nước hiện có và phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, trong đó Công ty đề xuất cổ đông Nhà nước nắm giữ 49% vốn điều lệ tương đương với giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp theo Quyết định công bố giá trị doanh nghiệp được UBND Thành phố phê duyệt, phần còn lại 51% sẽ phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ theo hình thức bán cổ phần cho cán bộ công nhân viên, cổ đông



chiến lược và bán đấu giá công khai thông qua Sở giao dịch chứng khoán. Theo đó, Công ty xây dựng quy mô vốn điều lệ và số cổ phần tương ứng với vốn điều lệ như sau:

- Vốn điều lệ: 1.186.840.000.000 đồng (Một nghìn một trăm tám mươi sáu tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng).
- Số lượng cổ phần: 118.684.000 cổ phần.
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

Cơ cấu vốn điều lệ:

Bảng 17: Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của cổ đông dự kiến

T T	Cổ đông	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Số cổ phần (CP)	Giá trị cổ phần (đồng)
1	Cổ phần Nhà nước nắm giữ	49,00%	58.155.160	581.551.600.000
2	Cổ phần bán cho người lao động	1,69%	2.002.800	20.280.000.000
-	<i>Ưu đãi theo thâm niên công tác</i>	1,02%	1.204.800	12.048.000.000
-	<i>Mua thêm theo diện cam kết</i>	0,67%	798.000	7.980.000.000
	<i>+ Mua thêm theo diện 200 cổ phần/năm</i>	0,38%	456.500	4.565.000.000
	<i>+ Mua thêm theo diện 500 cổ phần/năm</i>	0,29%	341.500	3.415.000.000
3	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	23,81%	28.261.620	282.616.200.000
4	Cổ phần bán ra bên ngoài	25,50%	30.264.420	302.644.200.000
	Cộng	100,00%	118.684.000	1.186.840.000.000

Nguồn: Du lịch Phú Thọ



12. Các rủi ro dự kiến

12.1. Rủi ro về kinh tế

Trong kinh tế thị trường, Công ty cũng chịu tác động bởi những rủi ro mà các doanh nghiệp trong toàn bộ nền kinh tế phải đối mặt như sự biến động của kinh tế thế giới, tổng cầu suy giảm, nhu cầu chi tiêu của người dân chưa khả quan. Trong những năm vừa qua, kinh tế Việt Nam đã phải đối mặt với nhiều khó khăn do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, do vậy, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty cũng đã bị ảnh hưởng rất lớn. Hiện nay, mặc dù kinh tế thế giới và trong nước đã có những dấu hiệu tích cực, tuy nhiên, tình hình khó khăn chung cũng còn ảnh hưởng đến Công ty trong giai đoạn đầu khi chuyển sang công ty cổ phần.

12.2. Rủi ro về luật pháp

Tính ổn định và thống nhất của hệ thống luật pháp sẽ tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Sự thay đổi này có thể mang đến thuận lợi hay bất lợi cho hoạt động của Công ty.

Về hình thức pháp lý và tổ chức quản lý doanh nghiệp: Công ty là doanh nghiệp 100% vốn nhà nước chuyển sang loại hình công ty cổ phần. Do đó, Công ty sẽ gặp một số trở ngại nhất định từ việc chuyển đổi này. Tuy nhiên, do đã có quá trình hoạt động theo mô hình công ty TNHH MTV cùng theo quy định của Luật Doanh nghiệp nên Công ty sẽ nhanh chóng thích ứng với sự chuyển đổi loại hình công ty này. Trong quá trình hoạt động, Công ty sẽ tiếp tục cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

12.3. Rủi ro đặc thù của ngành

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty gắn liền sự tăng trưởng của ngành du lịch nói chung. Ngành du lịch lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu chi tiêu của người tiêu dùng mà nhu cầu chi tiêu lại phụ thuộc vào thu nhập của người dân. Do vậy, sự tăng trưởng của doanh nghiệp bị ảnh hưởng đáng kể bởi nhu cầu của người dân.

Ngoài ra, sự cạnh tranh của các doanh nghiệp cùng ngành là mối lo ngại mới của doanh nghiệp. Trong thời gian qua, sự xuất hiện thêm nhiều doanh nghiệp cùng ngành đã tạo ra một sự cạnh tranh ngày càng gay gắt, khiến cho doanh số công ty giảm đáng kể do áp lực cạnh tranh. Việc mọc thêm nhiều trung tâm tiệc cưới, nhiều nhà hàng, khách sạn ở những khu vực lân cận và sự xuất hiện thêm nhiều khu vui chơi giải trí như Khu du lịch Đại Nam Văn Hiến,... thực sự là những nhân tố đe dọa sự tăng trưởng của Công ty.

Mặt khác, việc chậm trễ trong việc đầu tư mới và cải tiến cơ sở vật chất khiến cho việc duy trì khách hàng cũ và thu hút thêm khách hàng mới gặp nhiều khó khăn.

Bên cạnh đó, môi trường chính trị trong khu vực phần nào cũng ảnh hưởng hoạt động kinh doanh Công ty. Trong thời gian qua, một số sự kiện chính trị bất ổn trong nước bị ảnh hưởng bởi các quốc gia bên ngoài đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến ngành du lịch nói chung và lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng.

12.4. Rủi ro khác



Thiên tai, dịch họa, các yếu tố tự nhiên bất lợi như mưa to, gió bão.... cũng là một trong những rủi ro ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

13. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần

13.1. Bán đấu giá công khai

a. Quy mô chào bán

Số lượng cổ phần chào bán ra công chúng thông qua hình thức đấu giá công khai là **30.264.420** cổ phần, tương ứng với **25,50%** vốn điều lệ của Công ty.

b. Phương thức chào bán và cơ quan thực hiện chào bán

Quá trình thực hiện bán đấu giá cổ phần phải được tuân thủ chặt chẽ các quy chế và yêu cầu do Tổ chức thực hiện bán đấu giá ban hành. Việc chào bán cổ phần ra công chúng sẽ được tiến hành theo hình thức đấu giá công khai thông qua Sở giao dịch chứng khoán.

- Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần: Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM
- Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần: Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Tất cả các nhà đầu tư là tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước theo quy định của pháp luật.

c. Xác định giá khởi điểm

Giá khởi điểm được xác định tại thời điểm chào bán cổ phần ra công chúng trên cơ sở:

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ tại Quyết định số 6040/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 của UBND Thành phố về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.
- Tiềm năng của Công ty trong tương lai.
- Đánh giá tình hình thị trường chứng khoán.

Tại thời điểm xây dựng Phương án cổ phần hóa, giá khởi điểm đề xuất là 12.000 đồng/cổ phần. Giá khởi điểm chính thức sẽ được xác định theo quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

13.2. Bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược

a. Mục tiêu chào bán cho nhà đầu tư chiến lược

- Hỗ trợ Công ty áp dụng công nghệ, trình độ quản lý tiến tiến để nâng cao năng suất, chất lượng sản phẩm dịch vụ ra thị trường.



- Nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và tăng cường sức cạnh tranh của Công ty trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.
- Giúp Công ty tăng cường năng lực tài chính thông qua việc cho Công ty vay hoặc hỗ trợ Công ty tiếp cận những nguồn vốn vay hoặc góp thêm vốn.

b. Các quy định đối với nhà đầu tư chiến lược

- Nhà đầu tư chiến lược không được chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn tối thiểu 05 năm, kể từ ngày công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Trường hợp đặc biệt cần chuyển nhượng số cổ phần này trước thời hạn trên thì phải được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.
- Trường hợp nhà đầu tư chiến lược không thực hiện đúng cam kết, vi phạm hạn chế chuyển nhượng theo quy định thì phải bồi thường mọi tổn thất xảy ra theo đúng hợp đồng cam kết và quy định của pháp luật hiện hành.
- Nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc ngay 10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.

c. Khối lượng cổ phần chào bán và số lượng nhà đầu tư chiến lược

- Tổng số lượng cổ phần chào bán cho các nhà đầu tư chiến lược dự kiến là **28.261.620** cổ phần, tương đương **23,81%** vốn điều lệ dự kiến của Công ty.
- Số lượng nhà đầu tư chiến lược: 01 nhà đầu tư chiến lược.

d. Giá bán cho nhà đầu tư chiến lược

Căn cứ vào tình hình thực tế tại doanh nghiệp, Ban chỉ đạo cổ phần hóa kính trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt:

- Phương thức chào bán cho nhà đầu tư chiến lược: sau khi bán đấu giá công khai.
- Giá bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược: Không thấp hơn giá đấu giá thành công thấp nhất tại cuộc đấu giá cổ phần tại Sở giao dịch chứng khoán.

13.3. Bán cổ phần cho người lao động**a. Cổ phần bán với giá ưu đãi 60% giá đấu thành công thấp nhất**

Cổ phần được ưu đãi giảm giá bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Công ty theo danh sách đã được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.

- Tổng số người lao động trong danh sách lao động của Công ty tại thời điểm ngày 17/11/2015: 766 người.



- Tổng số người được mua cổ phần giá ưu đãi: 760 người; 06 người không đủ điều kiện do thời gian công tác tại khu vực nhà nước dưới 1 năm.
- Tổng số người đăng ký mua cổ phần giá ưu đãi: 756 người.
- Tổng số năm làm việc trong khu vực Nhà nước tương ứng của số người đăng ký tham gia mua cổ phần giá ưu đãi theo chế độ quy định: 12.048 năm.
- Số cổ phần giá ưu đãi của 756 người đã đăng ký mua theo số năm làm việc trong khu vực Nhà nước: 1.204.800 cổ phần.

b. Cổ phần mua thêm

Cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo quy định tại khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP được thực hiện tại Công ty theo danh sách đã được Hội nghị người lao động bất thường thông qua.

- + Tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi có trình độ nghiệp vụ cao đã được Hội nghị người lao động nhất trí thông qua:

CBCNV là chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao phải đáp ứng tất cả các tiêu chí sau:

Tiêu chí chung:

- + Người lao động phải có tên trong danh sách chuyển sang làm việc tại doanh nghiệp cổ phần
- + Người lao động phải cam kết làm việc cho doanh nghiệp ít nhất là ba năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu)

Tiêu chí chuyên môn nghiệp vụ, chức danh:

- + Cán bộ chủ chốt Công ty (Hội đồng thành viên Công ty, Ban Tổng Giám đốc Công ty, Kiểm soát viên, kế toán trưởng, các Trưởng/Phó Phòng, Ban Giám đốc đơn vị);
- + Chủ tịch Công đoàn cơ sở Công ty;
- + Bí thư Đoàn thanh niên Công ty;
- + Cá nhân trong diện quy hoạch Cán bộ chủ chốt Công ty;
- + Quản đốc/ Phó Quản đốc bộ phận;
- + Chuyên viên cao cấp, kỹ sư cao cấp, chuyên viên chính, kỹ sư chính;
- + Chuyên viên, kỹ sư đang hưởng bậc lương từ 5/8 trở lên;
- + Cán sự đang hưởng bậc lương từ 8/12 trở lên;



- ✚ Bếp trưởng, bếp phó, kỹ thuật bếp đang hưởng bậc lương 5/7;
- ✚ Công nhân kỹ thuật đang hưởng bậc lương từ 5/7 trở lên.

Tiêu chí thâm niên công tác:

- ✚ Đối với CBNV có trình độ từ đại học trở lên, phải có thâm niên công tác tại Công ty ít nhất là 02 năm;
- ✚ Đối với CBNV tốt nghiệp từ THPT đến dưới đại học, phải có thâm niên công tác tại Công ty ít nhất là 03 năm.

Tiêu chí về tuổi đời (tính đến ngày 31/12/2015)

- ✚ Đối với nam: không quá 57 tuổi
- ✚ Đối với nữ: không quá 52 tuổi
- Tổng số lao động của Công ty có trong danh sách tại thời điểm ngày 17/11/2015 thuộc đối tượng chuyển sang làm việc tiếp tại công ty cổ phần: 766 người, trong đó có 760 người đủ điều kiện mua thêm cổ phần theo số năm cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp.
- Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 200 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp là: 319 người. Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này: 456.500 cổ phần.
- Tổng số người tham gia đăng ký mua thêm cổ phần theo mức 500 cổ phần/1 năm cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp là: 90 người. Số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo tiêu chuẩn này là 341.500 cổ phần.

13.4. Xử lý cổ phần không bán hết

Số lượng cổ phần không bán hết bao gồm:

- Số lượng cổ phần nhà đầu tư trúng đấu giá trong cuộc đấu giá công khai nhưng từ chối mua.
- Số lượng cổ phần không được nhà đầu tư đăng ký mua theo phương án bán đấu giá công khai đã được duyệt.
- Số lượng cổ phần người lao động trong doanh nghiệp từ chối mua theo phương án đã được duyệt.
- Số lượng cổ phần nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua nhưng từ chối mua một phần hoặc toàn bộ số cổ phần.

Ban chỉ đạo cổ phần hóa được quyền chào bán công khai tiếp số lượng cổ phần không bán hết cho các nhà đầu tư đã tham gia đấu giá theo phương thức thỏa thuận trực tiếp. Các nhà đầu tư từ chối mua cổ phần sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc khi tham dự đấu giá.



Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận mà vẫn không bán hết thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ để chuyển 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần trước khi tổ chức Đại hội cổ đông lần đầu.

14. Quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cổ phần hóa

Do chưa tổ chức bán đấu giá, chưa xác định được giá đấu thành công và giá đấu thành công thấp nhất nên Công ty tạm tính số tiền thu từ cổ phần hóa theo phương án giả định tất cả số lượng cổ phần bán đấu giá được mua với giá bình quân theo giá khởi điểm là 12.000 đồng/cổ phần, sau khi có giá chính thức sẽ điều chỉnh theo, cụ thể như sau:

Bảng 18: Quản lý và sử dụng số tiền thu được từ cổ phần hóa

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Giá trị thực tế phần vốn nhà nước xác định lại	581.551.743.382
2	Giá trị phần vốn Nhà nước để lại doanh nghiệp	581.551.600.000
3	Tổng thu từ bán cổ phần (3.1+3.2+3.3+3.4)	720.563.040.000
3.1	Thu từ bán ưu đãi theo thâm niên công tác	8.674.560.000
3.2	Thu từ bán theo cam kết nắm giữ	9.576.000.000
3.3	Thu từ bán cho nhà đầu tư chiến lược	339.139.440.000
3.4	Thu từ bán đấu giá	363.173.040.000
4	Chi từ cổ phần hóa (4.1+4.2)	5.318.800.000
4.1	Chi bán cổ phần giá ưu đãi cho người lao động	3.192.000.000
4.2	Chi phí cổ phần hóa	500.000.000
6	Số tiền để lại doanh nghiệp do phát hành thêm cổ phiếu (3-4)	715.244.240.000

**15. Những người chịu trách nhiệm chính về nội dung bản công bố thông tin****15.1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa**

Ông Nguyễn Anh Tuấn Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV

15.2. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ

Bà Nguyễn Chánh Lộc Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Nguyên Chức vụ: Kế toán trưởng

Những người có tên được nêu trên đây bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ, trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

15.3. Tổ chức tư vấn

Ông Tống Minh Tuấn Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh.

Việc đánh giá và chọn lựa ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được chúng tôi thực hiện một cách thận trọng, dựa trên các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ nghiệp cung cấp. Chúng tôi bảo đảm rằng các bước thực hiện và nội dung Bản công bố thông tin này đã tuân thủ theo đúng những trình tự bắt buộc, nhưng không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.



II. KẾT LUẬN

Bản công bố thông tin được cung cấp cho nhà đầu tư nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá tài sản, nguồn vốn, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ trước khi đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin, số liệu do Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ cung cấp và phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt của UBND tp.HCM theo quy định đảm bảo tính công khai, minh bạch và bảo vệ quyền lợi hợp pháp của các nhà đầu tư.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi ra quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Du lịch Phú Thọ.

Trân trọng cảm ơn.



BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

TRƯỞNG BAN CHỈ ĐẠO

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN –
TNHH MTV**

(Đã ký)

NGUYỄN ANH TUẤN

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ DU LỊCH PHÚ THỌ

TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

(Đã ký)

NGUYỄN CHÁNH LỘC

NGUYỄN THỊ NGUYỄN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN

NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

– CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

(Đã ký)

TỔNG MINH TUẤN