

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN**

**TÀI LIỆU HỌP  
ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN  
NĂM 2016**

***Tháng 4/ 2016***



SAI GON hotel Corp.

CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN  
41 – 47 Đông Du, Phường Bến Nghé Q.1 TP.HCM  
Điện thoại: (84) 08 38299 734 – Fax: (84) 08 38291 466

## THƯ MỜI THAM DỰ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016 CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN

Kính gửi: Quý cổ đông Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn

Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn trân trọng kính mời Quý cổ đông đến tham dự: **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016**, thông tin cụ thể như sau:

1. Thời gian : **08g30, thứ tư, ngày 20 tháng 04 năm 2016.**
2. Địa điểm : Lầu 10, Phòng Apricot - Khách sạn Sài Gòn.  
41- 47 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
3. Thành phần tham dự: Tất cả cổ đông có quyền dự họp Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2016 theo danh sách cổ đông do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam lập tại thời điểm chốt ngày 23/3/2016.
4. **Đăng ký tham dự Đại hội:** Đề công tác chuẩn bị Đại hội, đón tiếp cổ đông được chu đáo, Quý cổ đông vui lòng xác nhận việc đăng ký tham dự Đại hội qua điện thoại, fax, email trước 15h00, thứ hai ngày 18/4/2016 hoặc gửi thư xác nhận tham dự (theo mẫu đính kèm) về Ban tổ chức Đại hội địa chỉ:  
  
Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn, 41 - 47 Đông Du, P. Bến Nghé, Q1, TP. Hồ Chí Minh.  
Điện thoại: (08) 38.299.734 – 090 816 4340 - Email: caothuyvan@saigonhotel.com.vn
5. **Ủy quyền tham dự Đại hội:** Trường hợp Quý cổ đông không dự họp và ủy quyền cho người khác dự, Quý cổ đông thực hiện ủy quyền theo mẫu và gửi về địa chỉ trên bì thư gửi kèm.
6. Tài liệu Đại hội: Đã được đăng tải trên website của Công ty, Quý cổ đông vui lòng truy cập website SGH tại địa chỉ: [www.saigonhotel.com.vn](http://www.saigonhotel.com.vn) mục “Nhà đầu tư” (tiếng Việt) hoặc “shareholder information” (tiếng Anh).

Quý cổ đông đến tham dự Đại hội vui lòng mang theo thư mời, giấy CMND hoặc hộ chiếu. Trường hợp ủy quyền cho người khác tham dự Đại hội, vui lòng mang theo giấy ủy quyền.

Rất mong Quý cổ đông tham dự để Đại hội thành công tốt đẹp.  
Trân trọng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2016

**T.M. Hội Đồng Quản Trị**  
**Chủ tịch**



Trần Huy Thăng



# CHƯƠNG TRÌNH

## ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

### CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN

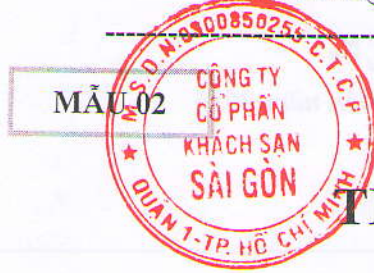
*Thứ tư, ngày 20 tháng 4 năm 2016*

| <u>Thời gian</u>     | <u>Nội dung chương trình</u>                                                                                                                                                                    | <u>Thực hiện</u>                |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>7h30 - 08h30</b>  | <b>I. Thủ tục khai mạc:</b>                                                                                                                                                                     | <b>Ban tổ chức ĐH</b>           |
| 7h30 – 8h30          | Đại biểu và cổ đông đến đăng ký vào danh sách tham dự và nhận tài liệu Đại hội.                                                                                                                 | Ban Lễ tân                      |
| 8h30 – 8h40          | Tuyên bố lý do, giới thiệu thành phần tham dự và Ban kiểm tra tư cách cổ đông;                                                                                                                  | Ban tổ chức                     |
| 8h40 – 8h50          | Báo cáo kết quả kiểm tra tư cách cổ đông tham dự ĐH;                                                                                                                                            | Trưởng Ban                      |
| 8h50 – 9h00          | Giới thiệu và thông qua thành phần Đoàn Chủ tịch, Đoàn Thư ký, Ban kiểm phiếu.                                                                                                                  | Ban tổ chức                     |
| <b>9h00 - 10h00</b>  | <b>II. Nội dung Đại hội</b>                                                                                                                                                                     | <b>Đoàn chủ tịch</b>            |
| 9h00 – 9h10          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Phát biểu khai mạc</li> <li>- Thông qua qui chế Đại hội</li> <li>- Thông qua chương trình Đại hội</li> </ul>                                           | Ô. Trần Huy Thăng               |
| 9h10 – 9h20          | Báo cáo của HĐQT về hoạt động năm 2015;                                                                                                                                                         | Ô. Trần Huy Thăng               |
| 9h20 – 9h40          | Báo cáo của Giám đốc Công ty về việc thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ, kết quả kinh doanh năm 2015 và Kế hoạch kinh doanh năm 2016.                                                                   | Ô. Đỗ Đăng Huy                  |
| 9h40 – 10h00         | Báo cáo của Ban kiểm soát về việc thẩm tra tình hình tài chính năm 2015 và Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán UHY.                                              | Ô. Trần Doãn Định               |
| <b>10h00 – 10h30</b> | <b>III. Thảo luận và Biểu quyết thông qua các Tờ Trình</b>                                                                                                                                      |                                 |
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tờ trình số 01/TTr-ĐHĐCĐ</li> <li>- Tờ trình số 02/TTr-ĐHĐCĐ</li> <li>- Tờ trình số 03/TTr-ĐHĐCĐ</li> <li>- Tờ trình số 04/TTr-ĐHĐCĐ</li> </ul>        | Ô. Trần Huy Thăng               |
| <b>10h30 – 11h00</b> | Giải lao, Ban kiểm phiếu làm nhiệm vụ                                                                                                                                                           | Ban kiểm phiếu                  |
| <b>11h00 – 11h20</b> | <b>IV. Tổng kết Đại hội</b>                                                                                                                                                                     |                                 |
|                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Thư ký Đại hội đọc Biên bản, trình ĐH Biên bản;</li> <li>- Thông qua Biên bản và Nghị quyết Đại hội;</li> <li>- Tổng kết và bế mạc Đại hội.</li> </ul> | Ban Thư ký<br>Ô. Trần Huy Thăng |

*Mời Quý Cổ đông dùng cơm trưa tại Nhà hàng Sài Gòn Đông Phương tầng 9.*



CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN  
41 – 47 Đông Du, Phường Bến Nghé Q.1 TP.HCM  
Điện thoại: (84) 08 38299 734 – Fax: (84) 08 38291 466  
Email: info@saigonhotel.com.vn Website: saigonhotel.com.vn



## THƯ XÁC NHẬN THAM DỰ

Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016

**Kính gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN**

Ông/Bà : .....  
Địa chỉ liên lạc : .....  
Mã số cổ đông : .....  
Số lượng cổ phần sở hữu : .....  
Số CMND/Số hộ chiếu/Giấy CN ĐKKD: .. .....  
Cấp ngày: ....., tại: .....  
Số điện thoại: .....

Căn cứ thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn được tổ chức ngày 20/4/2016. Tôi xác nhận việc tham dự Đại hội như sau:

- **Trực tiếp tham dự:** ☐
- **Ủy quyền cho Ông/Bà:** .....  
CMND/ Hộ chiếu số: .....  
Cấp ngày: ....., nơi cấp: .....  
Thay tôi tham dự Đại hội (đính kèm giấy ủy quyền)

....., ngày tháng năm 2016

(Cổ đông ký tên ghi rõ họ tên)

**Ghi chú:**

Đề nghị Quý cổ đông gửi Giấy xác nhận tham dự Đại hội về địa chỉ trên bì thư đính kèm:

Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn

+ Số 41 - 47 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh - Việt Nam

+ Điện thoại: (84-08) 38.299.734 - 0908.164.340 (Bà Cao Thị Thúy Vân)

+ Email: caothuyvan@saigonhotel.com.vn



Mẫu 03

## GIẤY ỦY QUYỀN

Tham dự Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016

### BÊN ỦY QUYỀN (BÊN A)

Tên tổ chức hoặc cá nhân :  
Địa chỉ liên lạc :  
Điện thoại :  
CMND/ Hộ chiếu/ GPĐKKD số : Ngày cấp: Tại  
Số lượng cổ phần sở hữu :

### BÊN NHẬN ỦY QUYỀN (BÊN B)

Tên tổ chức hoặc cá nhân :  
Địa chỉ liên lạc :  
Điện thoại :  
CMND/ Hộ chiếu/ GPĐKKD số : Ngày cấp: Tại  
Số lượng cổ phần sở hữu :

**NỘI DUNG ỦY QUYỀN:** Bên A ủy quyền cho Bên B thực hiện các công việc cụ thể sau:

- Tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2016 của Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn vào ngày 20 tháng 4 năm 2016.
- Thực hiện quyền phát biểu và biểu quyết theo chỉ thị của Bên A về tất cả các vấn đề tại ĐHĐCĐ thường niên với.....cổ phần mà Bên A sở hữu.

### **THỜI HẠN ỦY QUYỀN:**

Giấy ủy quyền này chỉ có hiệu lực trong thời gian diễn ra Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2016 được tổ chức ngày 20/4/2016.

### **NGHĨA VỤ CỦA CÁC BÊN:**

- Bên A có nghĩa vụ cung cấp thông tin và tài liệu cần thiết để Bên B thực hiện công việc ủy quyền; Bên B có nghĩa vụ thực hiện đúng công việc mà Bên A đã ủy quyền cho Bên B, nếu vượt quá phạm vi công việc được ủy quyền bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm về những thiệt hại phát sinh;
- Bên B có nghĩa vụ thông báo kịp thời cho Bên A về các vấn đề phát sinh tại cuộc họp để Bên A đưa ra chỉ thị về việc biểu quyết. Nếu không có sự phản hồi của Bên A, Bên B có thể biểu quyết theo ý chí của mình về các vấn đề đó mà không cần sự đồng ý của Bên A.
- Bên B không được ủy quyền cho Bên thứ ba về việc thực hiện các công việc mà Bên A đã ủy quyền cho Bên B thực hiện

Bên nhận ủy quyền  
(ký ghi rõ họ tên)

....., ngày tháng năm 2016

Bên ủy quyền  
(ký ghi rõ họ tên)



*Tp Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2016*

## **BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

*“Về hoạt động Công ty năm 2015, định hướng phát triển năm 2016”*

*Trình Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2016*

*Kính thưa Đại hội đồng cổ đông,*

Thay mặt Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn, trước tiên xin cảm ơn toàn thể Quý cổ đông đã dành thời gian quý báu của mình về đây tham dự Đại hội. Tôi xin báo cáo trước Đại hội hoạt động của HĐQT năm 2015 như sau:

### **I. Nhân sự của Hội đồng Quản trị:**

Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2013-2017 gồm 5 thành viên như sau:

- |                         |               |
|-------------------------|---------------|
| 1 Ông Trần Huy Thăng    | Chủ tịch HĐQT |
| 2 Ông Richard Duncan    | Thành viên    |
| 3 Bà Lê Thị Hoàng Mai   | Thành viên    |
| 4 Ông Kim Anders Odhner | Thành viên    |
| 5 Ông Nguyễn Văn Tân    | Thành viên    |

Đến nay 02 thành viên HĐQT đã làm đơn từ nhiệm (ông Richard Duncan và Ông Kim Anders Odhner) và cổ đông Công ty Cổ phần Bông Sen đã đề cử ông Lý Chánh Đạo thay ông Nguyễn Văn Tân làm đại diện phần vốn của công ty.

### **II. Hoạt động của HĐQT trong năm 2015:**

#### **1. Các phiên họp của HĐQT trong năm 2015:**

Trong năm 2015, HĐQT đã tổ chức 4 buổi họp định kỳ nhằm tăng cường công tác quản trị cũng như bám sát, định hướng tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngoài ra, HĐQT thường xuyên trao đổi, thảo luận giữa các thành viên, cùng phối hợp giải quyết các vấn đề phát sinh.

Các buổi họp đều được chuẩn bị chu đáo và tiến hành nghiêm túc, đảm bảo các nội dung đều mang tính kịp thời, định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty. Tất cả các buổi họp đều có mời thành viên Ban Kiểm soát tham dự theo đúng quy định.





Nhằm nâng cao tính minh bạch, định kỳ 6 tháng HĐQT đều có báo cáo Quản trị đăng tải trên hệ thống website Công ty, đồng thời giúp cổ đông nắm rõ được tình hình hoạt động của Công ty.

**2. Thù lao HĐQT: Mức chi thù lao HĐQT và BKS năm 2015 như sau:**

- Chủ tịch HĐQT: 4.000.000đ/ tháng
- Thành viên HĐQT: 3.000.000đ/ tháng
- Trưởng Ban kiểm soát: 2.500.000đ/ tháng
- Thành viên Ban kiểm soát: 1.500.000đ/ tháng
- Thư ký HĐQT: 2.000.000đ/ tháng

**3. HĐQT với vai trò giám sát trong năm:**

*a) Giám sát, thực hiện Nghị quyết ĐHĐCĐ:*

Với vai trò và trách nhiệm tuyệt đối trung thực, cẩn trọng vì quyền lợi của các Cổ đông và của Công ty, Hội đồng Quản trị đã tập trung chỉ đạo, giám sát, định hướng kịp thời hỗ trợ hoạt động của Giám đốc điều hành thông qua việc ban hành các quyết định nhanh chóng, kịp thời các hoạt động có liên quan,

Trong năm 2015, HĐQT đã thực hiện đầy đủ các nội dung Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thông qua, và tiếp tục chỉ đạo nghiên cứu, lựa chọn thời điểm hợp lý để thoái vốn đầu tư tại Ngân hàng Phương Đông.

*b) Giám sát hoạt động kinh doanh năm 2015:*

- Tổng doanh thu : 34 tỷ 586 triệu đồng;

Lãi trước thuế : 5 tỷ 181 triệu đồng;

Trong đó: + Lãi từ hoạt động kinh doanh: 3 tỷ 610 triệu đồng;

+ Phí phục vụ : 1 tỷ 571 triệu đồng

*c) Chuẩn bị tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2016:*

- Thời gian: 8h30, thứ tư ngày 20/4/2016
- Địa điểm: Lầu 10, phòng họp Apricot - Khách sạn Sài Gòn  
41 – 47 Đông Du, P. Bến Nghé Quận 1 TP.HCM

*d) Công tác chỉ đạo quản trị tài chính, chấp hành pháp luật, Điều lệ công ty:*

Thực hiện và chấp hành nghiêm chỉnh công tác quản lý tài chính và tổ chức hạch toán kế toán đúng quy định của pháp luật. Chỉ đạo kịp thời trong việc hoạch định và cân đối trả vốn vay ngân hàng, từ đó có kế hoạch sử dụng vốn hợp lý.

Trong hoạt động Công ty, HĐQT đã chỉ đạo, giám sát hoạt động của Công ty phải tuân thủ đầy đủ pháp luật của Nhà nước, Điều lệ công ty.

#### 4. Phương hướng nhiệm vụ và công tác chỉ đạo:

- Năm 2016, HĐQT tập trung chỉ đạo phát triển kinh doanh, đẩy mạnh phát triển thương hiệu đảm bảo doanh thu và gia tăng giá trị lợi ích cho tất cả cổ đông;
- HĐQT đã chỉ đạo tăng cường chất lượng dịch vụ, quảng bá thương hiệu khách sạn một cách nhanh chóng, bền vững. Kết quả trong năm đã nhận được giấy khen của mạng bán phòng quốc tế: Rakuten (Nhật Bản), Booking.com và được Sở Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là “10 khách sạn 3 sao hàng đầu”
- Tổ chức và giám sát việc thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, các Nghị quyết, quyết định của HĐQT trong năm 2016 nhằm đảm bảo hoạt động của Công ty đạt được mục tiêu, hoàn thành nhiệm vụ và phát triển bền vững.
- Chỉ đạo khai thác mặt bằng tầng 1 bằng hình thức tự kinh doanh hoặc cho thuê mặt bằng.

Trên đây là báo cáo của HĐQT Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn về tình hình Công ty năm 2015. HĐQT cam kết sẽ thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng để đáp ứng sự mong đợi của cổ đông, đem lại lợi ích cao nhất cho Công ty.

Kính trình ĐHĐCĐ thông qua.



Trần Huy Thăng





Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 4 năm 2016

**BÁO CÁO CỦA GIÁM ĐỐC CÔNG TY**  
*“Về KQKD năm 2015 và Kế hoạch kinh doanh năm 2016*  
*Trình Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2016”*

”

Kính thưa - Quý Cổ đông,  
- Hội đồng Quản trị.

Năm 2015 khách Du lịch đến Việt Nam ước đạt 7.943.651 lượt, tăng 0,9% so với cùng kỳ 2014. Về khách nội địa: năm 2015 có 57 triệu lượt khách nội địa

Theo thống kê của Tổng Cục Du lịch Việt Nam, lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong năm 2015 ước đạt 9,943 triệu lượt, tăng 0,9% so với năm 2014.

| STT | Quốc Gia   | Số lượng khách | Tỷ lệ so với 2014 |
|-----|------------|----------------|-------------------|
| 1   | Trung Quốc | 1.780.918      | 91,5%             |
| 2   | Hàn Quốc   | 1.112.978      | 131,3%            |
| 3   | Nhật       | 671.379        | 103,6%            |
| 4   | Mỹ         | 491.249        | 110,7%            |
| 5   | Nga        | 338.843        | 92,9%             |
| 6   | Úc         | 303.721        | 94,6%             |
| 7   | Singapore  | 236.547        | 116,9%            |
| 8   | Anh        | 212.798        | 105,2%            |
| 9   | Pháp       | 211.636        | 99,0%             |
| 10  | Đức        | 149.079        | 104,7%            |

Trong năm 2015, Thành phố Hồ Chí Minh có 116 khách sạn, cung cấp khoảng 14.510 phòng, tăng 14,1% theo so với năm 2014. Về công suất sử dụng phòng 3-5 sao là 62%, giá thuê phòng tiếp tục giảm -7% . Trong năm, khách đến thành phố Hồ Chí Minh chủ yếu đến từ Mỹ, Nhật Bản, Hàn Quốc và Trung Quốc. (theo Savills Việt Nam)

## **PHẦN I: THỰC HIỆN KINH DOANH NĂM 2015**

### **I. BÁO CÁO VỀ VIỆC THỰC HIỆN NGHỊ QUYẾT ĐHĐCĐ NĂM 2015**

1. Về sửa đổi Điều lệ Công ty: Đã hoàn thành sửa đổi Điều lệ Công ty theo quy định.
2. Đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký DN với vốn Điều lệ là 35,326 tỷ đồng.
3. Đã hoàn thuế VAT với số tiền là 1.327.881.380 đồng.
4. Chưa chọn được thời điểm thích hợp để thoái vốn tại Ngân Hàng Phương Đông.
5. Đã thiết kế, dự toán và chuẩn bị đấu thầu cải tạo tầng 1 với tổng mức đầu tư dự toán là 3.643.572.513 đồng.
6. Đã nhận được Giấy Chứng nhận thẩm định 3 sao của Tổng cục Du lịch với thời hạn 03 năm.

### **II. BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG**

1. **Lao động:** Tổng lao động của Khách sạn tính đến thời điểm 31/12/2015 là 85 người, tăng 01 lao động so với năm 2014.

2. **Tiền lương, Thu nhập.**

- Lương bình quân: 6,92 triệu đồng/người/tháng, tăng 10,25% so với cùng kỳ năm 2014.
- Thu nhập bình quân: 9,33 triệu đồng/người/tháng, tăng 15,50 % so với cùng kỳ năm 2014.

3. **Các chính sách, chế độ đối với người lao động ( bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, trợ cấp ốm đau, thai sản....)**

Công ty thực hiện đầy đủ các chính sách, chế độ cho người lao động cũng như luôn tuân thủ các chế độ báo cáo đối với cơ quan quản lý lao động theo quy định. Công ty đã tổ chức cho người lao động đi nghỉ mát kết hợp với tham quan, học tập tại Đà Lạt.

4. **Công tác vệ sinh an toàn thực phẩm.**

Trong thời gian qua, Công ty đã thực hiện nghiêm túc các quy định về an toàn VSTP như: Tổ chức khám sức khỏe định kỳ và tập huấn an toàn VSTP cho nhân viên Bếp và Nhà hàng; Các hàng hóa mua vào đều có giấy chứng nhận đạt yêu cầu theo quy định.

5. **Công tác môi trường**

Vào đầu năm 2015, Công ty đã tiếp tục ký hợp đồng phun xịt côn trùng, hợp đồng xử lý rác thông thường và rác nguy hại, hợp đồng vận hành hệ thống xử lý nước thải và lập báo cáo giám sát môi trường theo định kỳ... để đảm bảo thực hiện công tác môi trường theo đúng quy định của cơ quan chức năng.



## 6. Công tác PCCC

Bên cạnh việc thực hiện nghiêm túc công tác an toàn PCCC theo quy định của cơ quan chức năng, trong quý 3/2015 vừa qua, Công ty đã tiến hành tự thực tập PCCC và cứu hộ, cứu nạn dưới sự giám sát của cán bộ PCCC Quận 1. Đồng thời, trang bị bổ sung các phương tiện PCCC theo yêu cầu của Phòng Cảnh sát PCCC Quận 1.

## 7. Công tác an ninh, trật tự

Khách sạn luôn nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của Công an địa phương, Công an Quản lý Xuất nhập cảnh và Công an Quản lý Hành chính về Trật tự xã hội trong việc báo cáo tình hình khách lưu trú hàng ngày cũng như định kỳ. Trong thời gian qua, Khách sạn luôn đảm bảo an toàn cho khách, không để xảy ra tình trạng mất an ninh hoặc mất mát tài sản làm ảnh hưởng đến khách.

## III. BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2015

### 1. Kết quả kinh doanh năm 2015:

| Chỉ tiêu                        | Kế hoạch năm 2015     | Thực hiện năm 2015    |               |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
|                                 |                       | Số tiền               | %             |
| <b>I/ Doanh thu</b>             | <b>36 000 000 000</b> | <b>34.586.338.013</b> | <b>96,07</b>  |
| - Doanh thu kinh doanh          | 34 535 000 000        | 33.014.903.030        | 95,60         |
| + Phòng ngủ                     | 21 300 000 000        | 22.038.438.486        | 102,22        |
| + Nhà hàng                      | 8 000 000 000         | 7.007.601.231         | 87,60         |
| + Phòng hội nghị                | 2 000 000 000         | 1.983.483.053         | 99,17         |
| + Cho thuê mặt bằng             | 2 800 000 000         | 1.476.440.000         | 52,73         |
| + Khác                          | 480.000.000           | 508.941.000           | 106,03        |
| - Thu phí phục vụ               | 1.420.000.000         | 1.571.434.110         | 110,06        |
| <b>II/ Chi phí</b>              | <b>28.741.021.682</b> | <b>28.909.878.226</b> | <b>100,53</b> |
| Trong đó:- Lương                | 7 900 000 000         | 7.884.615.982         | 99,81         |
| - Phân bổ CCDC                  | 4.371.400.000         | 3.164.709.103         | 72,40         |
| - Khấu hao                      | 4 440 000 000         | 3.969.415.441         | 89,40         |
| - Tiền thuê đất                 | 1.200.000.000         | 2.964.457.980         | 264,16        |
| <b>III/ Chênh lệch (I-II)</b>   | <b>7.258.978.318</b>  | <b>5.676.459.787</b>  | <b>78,41</b>  |
| <b>IV/ Hoat động tài chính</b>  | <b>-1.750.000.000</b> | <b>-979.911.009</b>   | <b>56,00</b>  |
| - Trả lãi vay                   | 1.750.000.000         | 1.378.172.202         | 78,75         |
| <b>V/ Thu nhập khác</b>         | <b>-</b>              | <b>485.436.812</b>    |               |
| <b>VI/ Lợi nhuận trước thuế</b> | <b>5 508 978 318</b>  | <b>5.181.985.589</b>  | <b>94,06</b>  |
| - Lợi nhuận kinh doanh          | 4 043 978 318         | 3.610.551.479         | 88,30         |
| - Lợi nhuận PPV                 | 1 465 000 000         | 1.571.434.110         | 110,66        |



|                                |                |                |        |
|--------------------------------|----------------|----------------|--------|
| VII/ KHẤU HAO + LÃI VAY + LNTT | 11.698.978.318 | 10.529.573.233 | 90,00  |
| VII/ Thuế Thu nhập DN          | 1.211.975.230  | 1.165.319.949  |        |
| VIII/ Lợi nhuận sau Thuế TNDN  | 4.297.003.088  | 4.016.665.640  | 93,48  |
| - Kinh doanh                   | 3.189.403.088  | 2.790.947.035  | 87,51  |
| - PPV                          | 1.107.600.000  | 1.225.718.606  | 110,66 |

**2. Trả lãi vay ngân hàng:**

- Tổng số tiền vay ngân hàng đầu năm: 27.904.829.929 đồng
- Trả vốn vay (nợ gốc) trong năm 2015: 8.000.000.000 đồng
- Lãi vay ngân hàng năm 2015: 1.376.887.435 đồng
- Tổng số tiền còn vay ngân hàng: 19.904.829.929 đồng

**3. Phân phối lợi nhuận năm 2015:**

Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên Năm 2015 số 08/NQ-ĐHĐCĐ 2015 ngày 22/4/2015 kế hoạch phân phối lợi nhuận 2015:

|                                           |                    |
|-------------------------------------------|--------------------|
| - Trích quỹ khen thưởng tương đương 10% : | 279.094.703 đồng   |
| - Trích thù lao HĐQT và BKS               | 300.000.000 đồng   |
| - Chia cổ tức dự kiến 5%/ cổ phần :       | 1.766.300.000 đồng |
| -Thưởng Ban Điều hành                     | 20.000.000 đồng    |
| - Lợi nhuận còn lại sau phân phối:        | 425.552.332 đồng   |

**4. Tình hình hoạt động kinh doanh:**

**3.1/ Kinh doanh phòng khách sạn:**

|   |                | Số phòng<br>có khách | %      | Số khách | %      | Công suất<br>phòng |
|---|----------------|----------------------|--------|----------|--------|--------------------|
| 1 | Khách du lịch  | 10 684               | 46,03  | 17 679   | 51,36  | 34,06              |
| 2 | Khách vắng lại | 539                  | 2,32   | 813      | 2,36   | 1,70               |
| 3 | Khách công ty  | 8 779                | 37,83  | 11 463   | 33,30  | 27,91              |
| 4 | Khách online   | 2 523                | 10,87  | 3 392    | 9,85   | 8,01               |
| 5 | Khách khác     | 685                  | 2,95   | 1 073    | 3,12   | 2,18               |
|   |                | 23 209               | 100,00 | 34 420   | 100,00 | 73,86              |

**3.2/ Kinh doanh dịch vụ: Nhà hàng, Phòng họp:**

|                              | Số tiền              | Số lần     | Số khách |
|------------------------------|----------------------|------------|----------|
| <b>1/ Nhà hàng (F&amp;B)</b> | <b>7.007.601.231</b> |            |          |
| + Ăn sáng                    | 2.491.154.108        |            | 34.000   |
| + Alacarte                   | 713.846.624          |            |          |
| + Ăn hội nghị                | 1.718.342.570        | 207        | 8.694    |
| + Tea Break                  | 620.843.305          | 244        | 11.712   |
| + Tiệc khác                  | 1.463.414.624        | 89         |          |
| <b>2/ Phòng hội nghị</b>     | <b>1.983.483.053</b> | <b>283</b> |          |



#### **4/ Về việc triển khai đầu tư xây dựng khai thác lầu 1.**

Đã hoàn chỉnh thiết kế, dự toán và đã được thẩm định. Đang tiến hành các thủ tục chọn thầu. Dự kiến đưa vào khai thác vào tháng 7/2016.

#### **5/ Về cho thuê mặt bằng tầng trệt.**

##### **5.1/ Về việc cho Công ty Cổ phần DVTM Một Con Kiến (Bar Cosmo)**

Đã chấm dứt việc cho thuê mặt bằng kể từ tháng 8/2015, Công ty đã tiến hành thu hồi mặt bằng, kiểm kê tài sản hiện có tại quầy bar này.

Công ty đã tiến hành thu hồi mặt bằng, kiểm kê và tiến hành khởi kiện Công ty Một Con Kiến tại Tòa án để đòi nợ theo quy định. Và hiện nay Tòa Án đang thụ lý để giải quyết.

##### **5.2/ Cho đối tác thuê kinh doanh hàng thể thao.**

Tháng 12/2015 Công ty đã cho ông Phạm Duy Thắng thuê mặt bằng tầng trệt, thời gian thuê 05 (năm) năm (từ ngày 15/12/2015 đến hết ngày 15/12/2020) để kinh doanh hàng thể thao cao cấp. Với mức giá (bao gồm VAT) 225.000.000 đồng/tháng.

**5.3/ Cho thuê quầy mỹ nghệ:** ngày 19/01/2015 Công ty đã cho Công ty THNN Thời Trang Ngọc Trai Đỏ thuê tại phần sảnh, thời hạn 01 năm, với diện tích 19,45 m2 với giá 35.000.000 đồng/ tháng (bao gồm thuế VAT).

#### **6/ Vấn đề khác:**

- Ngày 24/02/2016, Khách sạn đã được Mạng Online Rakuten (Nhật Bản) trao cúp là khách sạn 3 sao tại TP Hồ Chí Minh có phát triển tốt nhất và được khách hàng bình chọn chất lượng tốt.

- Ngày 25/3/2016, Khách sạn được Sở Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận là "10 khách sạn 3 sao hàng đầu"

- Ngày 31/3/2016, Khách sạn được mạng online Booking.com được đánh giá 8,3 điểm.

## **PHẦN II: KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG NĂM 2016**

### **I/ Nhận định tình hình hoạt động kinh doanh:**

#### **1/ Thuận lợi:**

- Khách sạn từng bước đã có thương hiệu ổn định, khách hàng đánh giá tốt về khách sạn: cơ sở vật chất, thái độ phục vụ.
- Được sự ủng hộ của HĐQT, các cổ đông trong việc điều hành hoạt động doanh nghiệp.

#### **2/ Khó Khăn:**

- Lượng khách quốc tế đến thành phố dự báo không tăng, và số lượng phòng khách sạn 3-5 sao trong năm tăng nhiều so với lượng khách.
- Cạnh tranh giá của các khách sạn trung tâm.
- Khách hàng ngày càng yêu cầu, quan tâm nhiều về chất lượng dịch vụ, giá cả, luôn đòi hỏi dịch vụ đi kèm được trọn gói như: miễn phí giặt ủi, spa, bơi, đón sân bay....



- Hạn chế khu vực để xe khách cho Hội Nghị, tiệc...
- Hạn chế số liệu trong việc tìm kiếm thông tin dự báo thị trường khách từ các nguồn chính thống.
- Một số chi phí trong năm dự báo sẽ tăng: chi phí tiền lương, bảo hiểm, điện, nước, bảo vệ môi trường.
- Tình hình biến động về quan hệ quốc tế (biển đông), khủng bố và dịch bệnh.
- Các mặt bằng cho đối tác thuê tại tầng trệt: việc kinh doanh của đối tác cũng gặp nhiều khó khăn, vì vậy việc cho thuê cũng dự trù các trường hợp đối tác trả lại mặt bằng.

### **3/ Các giải pháp kinh doanh.**

#### **3.1/ Phòng ngủ:**

- Bổ sung, nâng cao chất lượng phòng ngủ, cụ thể: đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng phòng ngủ; bổ sung các trang thiết bị cho các loại phòng ngủ.
- Tăng cường các dịch vụ đối với khách ở dài hạn như: dịch vụ giặt ủi, ăn uống, kết nối ưu tiên mạng internet.
- Ưu tiên phát triển khách Corporate, khách ở dài hạn. Duy trì, tăng cường phát triển thị trường khách online. Tiếp tục phát triển thị trường khách online và khách Corporate
- Duy trì mối quan hệ với các hãng lữ hành có nguồn khách ổn định.
- Chiến lược đầu tư chiều sâu (bổ sung dịch vụ, thiết bị phù hợp...)
- Một số thị trường có khả năng tăng trưởng như mong muốn nhưng thiếu khả năng sinh lời, do vậy chính sách linh động là yếu tố then chốt để cạnh tranh của Công ty cho từng giai đoạn và từng thời điểm.
- Chiến lược tạo dựng danh tiếng với khách hàng, đây là thế mạnh giúp Công ty nhận được nhiều booking hơn so với các khách sạn cùng tiêu chuẩn trong khu vực. Tuy nhiên, khả năng thay thế cũng rất cao vì chính sách giá các khách sạn trong khu vực cạnh tranh rất lớn.

#### **3.2/ Kinh doanh F&B:**

- Lập kế hoạch và theo dõi có mức độ hài lòng của khách khi sử dụng sản phẩm F&B từ đó có phương án điều chỉnh giá thành, chất lượng hợp lý.
- Tăng cường dịch vụ ăn uống, khai thác tối đa dịch vụ ăn uống đối với khách họp, hội nghị.
- Khai thác dịch vụ tiệc ngoài (outside catering), tận dụng lợi thế vị trí trung tâm, nhà hàng sang trọng, không gian ấm áp để tiếp cận nhóm khách gia đình, công ty có nhu cầu đặt tiệc họp mặt, cưới hỏi...
- Tạo sự khác biệt hóa trong sản phẩm dịch vụ ăn uống để thu hút khách.

#### **3.3/ Quản lý tài chính – kiểm soát chi phí:**

- Thực hiện đúng các qui định của nhà nước, của Công ty về công tác tài chính: quản lý vốn và tiền mặt.



- Thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ báo cáo và nộp các khoản thuế theo qui định.
- Thường xuyên rà soát và quản lý tốt các chi phí, đảm bảo quyền lợi cho cổ đông.

### 3.4/ Công tác nhân sự, xã hội, môi trường, an ninh trật tự, nhân sự:

- Đảm bảo an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ trong khách sạn.
- Thực hiện công tác vệ sinh môi trường: phân loại rác từ đầu ra, định kỳ kiểm tra mẫu nước thải, các hóa chất tẩy rửa đạt tiêu chuẩn qui định.
- Tăng cường xây dựng lực lượng tự vệ tại đơn vị.
- Nhân sự là yếu tố then chốt để tạo và duy trì được giá trị sản phẩm, là yếu tố quyết định sự phát triển công ty. Vì vậy tập trung đào tạo, bồi dưỡng và nâng cao nghiệp vụ cụ thể và kịp thời. Đặc biệt là chính sách tiền lương, thu nhập để ổn định và thu hút nhân sự có chuyên môn.
- Định kỳ kiểm tra, huấn luyện nghiệp vụ chuyên môn.

## II/ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2016

### 1/ Các chỉ tiêu

*DVT: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu                        | Thực hiện năm 2015    | Kế hoạch năm 2016     |               |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
|                                 |                       | Số tiền               | %             |
| <b>I/ Doanh thu</b>             | <b>34.586.338.013</b> | <b>37.190.288.367</b> | <b>107,53</b> |
| - Doanh thu kinh doanh          | 33.014.903.030        | 35.542.240.000        | 107,66        |
| + Phòng ngủ                     | 22.038.438.486        | 22.475.240.000        | 101,98        |
| + Nhà hàng                      | 7.007.601.231         | 7.850.000.000         | 112,02        |
| + Phòng hội nghị                | 1.983.483.053         | 2.150.000.000         | 108,40        |
| + Cho thuê mặt bằng             | 1.476.440.000         | 2.347.000.000         | 158,96        |
| + Khác                          | 508.941.000           | 720.000.000           | 141,47        |
| - Thu phí phục vụ               | 1.571.434.110         | 1.648.048.380         | 104,88        |
| <b>II/ Chi phí</b>              | <b>28.909.878.226</b> | <b>30.253.220.380</b> | <b>104,65</b> |
| Trong đó:- Lương                | 7.884.615.982         | 8.630.762.400         | 109,46        |
| - Phân bổ CCDC                  | 3.164.709.103         | 2.840.000.000         | 89,74         |
| - Khấu hao                      | 3.969.415.441         | 4.000.000.000         | 100,77        |
| - Tiền thuê đất                 | 2.964.457.980         | 2.964.457.980         | 100,00        |
| <b>III/ Chênh lệch (I-II)</b>   | <b>5.676.459.787</b>  | <b>6.937.068.000</b>  | <b>125,53</b> |
| <b>IV/ Hoat động tài chính</b>  | <b>-979.911.009</b>   | <b>-940.000.000</b>   | <b>95,93</b>  |
| - Trả lãi vay                   | 1.378.172.202         | 1.120.000.000         | 81,27         |
| <b>V/ Thu nhập khác</b>         | <b>485.436.812</b>    |                       |               |
| <b>VI/ Lợi nhuận trước thuế</b> | <b>5.181.985.590</b>  | <b>5.997.068.000</b>  | <b>115,73</b> |
| - Lợi nhuận kinh doanh          | 3.610.551.480         | 4.349.019.620         | 120,45        |
| - Lợi nhuận PPV                 | 1.571.434.110         | 1.648.048.380         | 104,88        |

|                                |                |                |        |
|--------------------------------|----------------|----------------|--------|
| VII/ KHẤU HAO + LÃI VAY + LNTT | 10.529.573.233 | 11.117.068.000 | 105,58 |
| VII/ Thuế Thu nhập DN          | 1.165.319.949  | 1.229.398.940  | 118,70 |
| VIII/ Lợi nhuận sau Thuế TNDN  | 4.016.665.640  | 4.767.669.060  | 122,43 |
| - Kinh doanh                   | 2.790.947.035  | 3.482.191.324  | 124,77 |
| - PPV                          | 1.225.718.606  | 1.285.477.736  | 104,88 |

**2/ Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2016:**

|                                 |                    |
|---------------------------------|--------------------|
| + Lợi nhuận kinh doanh sau thuế | 3.482.191.324 đồng |
| + Chi phí HĐQT, BKS             | 300.000.000 đồng   |
| + Trích quỹ khen thưởng 15%     | 522.328.699 đồng   |
| + Chia cổ tức 5%                | 1.766.300.000 đồng |
| + Còn lại                       | 893.562.625 đồng   |

**3/ Dự kiến trả vốn vay ngân hàng.**

|                                        |                     |
|----------------------------------------|---------------------|
| + Tổng vốn vay ngân hàng đầu năm 2016  | 19.904.829.928 đồng |
| + Trả vốn vay theo hợp đồng vay        | 4.000.000.000 đồng  |
| + Tổng vốn vay ngân hàng cuối năm 2016 | 15.904.829.928 đồng |

Ban Điều hành Công ty kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét.





*Tp, Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 4 năm 2016*

Kính gửi: - ĐẠI HỘI CỔ ĐÔNG;  
- HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.

**BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT**  
**VỀ VIỆC THĂM TRA TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2015**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN**

- Căn cứ vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn;
- Căn cứ báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn đã được kiểm toán;
- Căn cứ báo cáo tổng kết tình hình kinh doanh năm 2015 của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn.

**Ban Kiểm soát** đã tiến hành kiểm tra giám sát một số lĩnh vực cụ thể:

1. **Kiểm soát hoạt động:** để xem xét mức độ hoạt động hiệu quả của Công ty.
2. **Kiểm soát báo cáo tài chính:** xem xét, kiểm tra mức độ đáng tin cậy của báo cáo tài chính.
3. **Kiểm soát tuân thủ:** xem xét thực hiện các Nghị Quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông, các nghị quyết của HĐQT, đảm bảo việc chấp hành các luật lệ và các qui định ban hành được công ty tuân thủ và hợp pháp.

## A – KIỂM SOÁT HOẠT ĐỘNG:

Tình hình kinh doanh năm 2015:

Đvt: đồng

| Chỉ tiêu                          | KẾ HOẠCH<br>2015      | THỰC HIỆN<br>2015     | THỰC HIỆN<br>2014     | SO SÁNH              |             |             |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|-------------|-------------|
|                                   |                       |                       |                       | Cùng kỳ              |             | TH/KH       |
|                                   |                       |                       |                       | Tuyệt đối            | %           |             |
| <b>1. TỔNG DOANH THU</b>          | <b>36.000.000.000</b> | <b>34.586.338.013</b> | <b>24.988.305.656</b> | <b>9.598.032.357</b> | <b>38%</b>  | <b>96%</b>  |
| - DT HOẠT ĐỘNG CHÍNH              | 34.535.000.000        | 33.014.903.903        | 23.820.494.494        | 9.194.409.409        | 39%         | 96%         |
| - DT PHÍ PHỤC VỤ                  | 1.465.000.000         | 1.571.434.110         | 1.167.811.162         | 403.622.948          | 35%         | 107%        |
| <b>2- CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ</b>      |                       | 0                     | 0                     | 0                    |             |             |
| <b>3- TỔNG CHI PHÍ</b>            | <b>29.208.021.682</b> | <b>28.909.878.226</b> | <b>20.948.500.680</b> | <b>7.961.377.546</b> | <b>38%</b>  | <b>99%</b>  |
| - trong đó: Khấu hao              | 4.440.000.000         | 3.969.415.441         | 2.363.510.599         | 1.605.904.842        | 68%         | 89%         |
| <b>4- LỢI NHUẬN TỪ HĐKD CHÍNH</b> | <b>6.791.978.318</b>  | <b>5.676.459.787</b>  | <b>4.039.804.976</b>  | <b>1.636.654.811</b> | <b>41%</b>  | <b>84%</b>  |
| - trong đó: PPV                   |                       | 1.571.434.110         | 1.167.811.162         | 403.622.948          | 35%         |             |
| <b>5- LÃI HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> | <b>-1.283.000.000</b> | <b>-979.911.010</b>   | <b>-1.159.357.542</b> | <b>179.446.532</b>   | <b>-15%</b> | <b>76%</b>  |
| - trong đó lãi vay                | 1.283.000.000         | 1.376.887.435         | 1.635.105.494         | -258.218.059         | -16%        | 107%        |
| <b>6- LỢI NHUẬN KHÁC</b>          | <b>0</b>              | <b>485.436.812</b>    | <b>964.265.866</b>    | <b>-478.829.054</b>  | <b>-50%</b> |             |
| <b>7- LÃI TRƯỚC THUẾ</b>          | <b>5.508.978.318</b>  | <b>5.181.985.589</b>  | <b>3.844.713.300</b>  | <b>1.337.272.289</b> | <b>35%</b>  | <b>94%</b>  |
| - Lãi từ hoạt động kinh doanh     | 4.043.978.318         | 3.610.551.479         | 2.676.902.138         | 933.649.341          | 35%         | 89%         |
| - Phí phục vụ                     | 1.465.000.000         | 1.571.434.110         | 1.167.811.162         | 403.622.948          | 35%         | 107%        |
| <b>8- GOP không PPV</b>           | <b>9.766.978.318</b>  | <b>8.956.854.355</b>  | <b>6.675.518.231</b>  | <b>2.281.336.124</b> | <b>34%</b>  | <b>92%</b>  |
| - Tỷ lệ GOP/Doanh thu KD chính.   | 28,28%                | 27,13%                | 28,02%                | 0                    | -3%         | 96%         |
| <b>9- THUẾ TDDN</b>               | <b>1.211.978.318</b>  | <b>1.165.319.949</b>  | <b>848.919.456</b>    | <b>316.400.493</b>   | <b>37%</b>  | <b>96%</b>  |
| <b>10- LÃI SAU THUẾ</b>           | <b>4.297.000.000</b>  | <b>4.016.665.640</b>  | <b>2.995.793.844</b>  | <b>1.020.871.796</b> | <b>34%</b>  | <b>93%</b>  |
| - Lãi từ hoạt động kinh doanh     | 3.189.000.000         | 2.790.947.035         | 2.084.901.138         | 706.045.897          | 34%         | 88%         |
| - Phí phục vụ                     | 1.108.000.000         | 1.225.718.605         | 910.892.706           | 314.825.899          | 35%         | 111%        |
| <b>11 - Số lượng CP</b>           | <b>3.532.600</b>      | <b>3.532.600</b>      | <b>3.532.600</b>      | <b>0</b>             | <b>0%</b>   | <b>100%</b> |
| <b>12 - LÃI CƠ BẢN / CỔ PHIẾU</b> | <b>903</b>            | <b>790</b>            | <b>590</b>            | <b>200</b>           | <b>34%</b>  | <b>88%</b>  |

### • Nhận xét chung:

Tổng doanh thu của Công ty thực hiện năm 2015 là 34 tỷ 586 triệu đồng đạt 96% so với kế hoạch và tăng 38% so với cùng kỳ. Trong đó:

- Doanh thu phòng ngủ đạt: 22 tỷ 038 triệu đồng vượt 3,4% so với kế hoạch và tăng 41,5% so với cùng kỳ. Đạt được kết quả trên là do năm nay Khách sạn đã đẩy mạnh khai thác thị trường khách tour và khách của các Công ty đã giúp cho công suất phòng bình quân cả năm đạt 73,86% tăng 12,26% công suất so với năm 2014 (61,6%).
- Giá phòng bình quân chưa bao gồm thuế, phí phục vụ là: 926.323 đồng/ngày phòng tương đương 41,26 USD so bằng mức thực hiện năm 2014 (41,61 USD).



- Nhìn chung tình hình kinh doanh phòng ngủ của Khách sạn trong năm là tương đối tốt khi mà hầu hết các khách sạn tại trung tâm có giá phòng và công suất giảm. Tuy nhiên về mảng F&B thì vẫn còn khiêm tốn khi mà doanh thu chỉ thực hiện được 7 tỷ chiếm 20% trên tổng doanh thu và chỉ đạt 87% kế hoạch. Doanh thu ăn uống chủ yếu từ ăn sáng của khách phòng và khách hội nghị. Số liệu thống kê của đơn vị cho thấy lượng khách Alacart là rất thấp, cả năm chỉ thu được 713 triệu (bình quân 1 ngày doanh thu khoảng 2 triệu). Để đẩy mạnh mảng kinh doanh này Khách sạn cần có món ăn đặc sắc, có nét riêng thì mới có thể thu hút khách.
- Về mảng cho thuê mặt bằng tầng trệt so với kế hoạch đề ra là 2,8 tỷ đồng thì thực hiện chỉ đạt 52% do đối tác thuê mặt bằng còn gặp khó khăn trong kinh doanh nên đã ngưng hợp đồng thuê từ tháng 8/2015. Hiện nay thì khách sạn đã thanh lý hợp đồng và đang tiến hành khởi kiện đối tác thiếu tiền thuê mặt bằng với số tiền là: 994 triệu. (khách sạn đang giữ tiền cọc 750 triệu)

**Tổng chi phí thực hiện trong năm là: 28 tỷ 909 triệu đồng trong đó:**

- Chi phí lương là 7 tỷ 884 triệu đồng tăng 22,8% so với năm 2014 và chiếm tỷ trọng 22,8% trên doanh thu. So với mặt bằng thu nhập tại vị trí trung tâm thì lương và thu nhập của người lao động tại vị trí trung tâm vẫn còn khiêm tốn. Tổng số lao động của Khách sạn tính đến thời điểm 31/12/2015 là 85 người, lương bình quân: 6,92 triệu đồng/người/tháng. Thu nhập bình quân: 9,33 triệu đồng/người/tháng.
- Chi phí nguyên vật liệu là: 2 tỷ 611 triệu đồng. Tỷ lệ tiêu hao nguyên vật liệu trên doanh thu ăn uống là: 37% giảm 3,5% so với năm 2014 (40,5%).
- Chi phí khấu hao + Công cụ dụng cụ phân bổ là: 7 tỷ 134 triệu chiếm tỷ lệ 20,62%.

**GOP không bao gồm phí phục vụ đạt: 8 tỷ 956 triệu đồng chiếm tỷ lệ 27,13% trên doanh thu kinh doanh chính.**

**Lãi trước thuế thực hiện được trong năm là: 5 tỷ 181 triệu đồng trong đó lãi từ hoạt động kinh doanh là: 3 tỷ 610 triệu đồng tăng 35% so với cùng kỳ và đạt 89% so với kế hoạch.**

Lãi sau thuế của hoạt động kinh doanh là 2 tỷ 791 triệu đồng. Thu nhập bình quân trên một cổ phiếu là: 790 đồng.



**B – KIỂM SOÁT BÁO CÁO TÀI CHÍNH:**

Căn cứ báo cáo tài chính của Công ty lập đến ngày 31/12/2015 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn UHY ACA – Chi nhánh tại Tp.HCM. Số liệu như sau:

| TÀI SẢN                                      | SỐ ĐẦU NĂM            | Đến 31/12/2015        | Chênh lệch              | %              |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|----------------|
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   | <b>20.110.969.827</b> | <b>19.132.548.694</b> | <b>(978.421.133)</b>    | <b>-4,87%</b>  |
| <b>I- Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>9.599.447.065</b>  | <b>12.246.375.937</b> | <b>2.646.928.872</b>    | <b>27,57%</b>  |
| <b>II- Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>2.794.900.000</b>  | <b>2.794.900.000</b>  | <b>-</b>                | <b>0,00%</b>   |
| <b>III- Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>2.988.953.912</b>  | <b>3.146.432.310</b>  | <b>157.478.398</b>      | <b>5,27%</b>   |
| 1- Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 2.858.466.832         | 3.016.532.727         | 158.065.895             | 5,53%          |
| 2- Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 61.575.542            | 71.250.000            | 9.674.458               | 15,71%         |
| 6- Phải thu ngắn hạn khác                    | 68.911.538            | 58.649.583            | (10.261.955)            | -14,89%        |
| <b>IV- Hàng tồn kho</b>                      | <b>645.110.882</b>    | <b>586.349.811</b>    | <b>(58.761.071)</b>     | <b>-9,11%</b>  |
| <b>V- Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>4.082.557.968</b>  | <b>358.490.636</b>    | <b>(3.724.067.332)</b>  | <b>-91,22%</b> |
| 1- Chi phí trả trước ngắn hạn                | 468.176.682           | 191.828.497           | (276.348.185)           | -59,03%        |
| 2- Thuế GTGT được khấu trừ                   | 3.594.433.587         | -                     | (3.594.433.587)         | -              |
| 3- Thuế và các khoản khác phải thu Nhà       | 19.947.699            | 166.662.139           | 146.714.440             | 735,50%        |
| <b>B- TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    | <b>61.950.311.507</b> | <b>55.640.467.213</b> | <b>(6.309.844.294)</b>  | <b>-10,19%</b> |
| <b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>300.000.000</b>    | <b>300.000.000</b>    | <b>-</b>                | <b>0,00%</b>   |
| <b>II- TÀI SẢN CỐ ĐỊNH</b>                   | <b>56.527.296.649</b> | <b>52.544.843.010</b> | <b>(3.982.453.639)</b>  | <b>-7,05%</b>  |
| 1- Tài sản cố định hữu hình                  | 56.398.994.485        | 52.446.320.850        | (3.952.673.635)         | -7,01%         |
| - Nguyên giá                                 | 85.345.235.561        | 84.954.593.918        | (390.641.643)           | -0,46%         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | (28.946.241.076)      | (32.508.273.068)      | (3.562.031.992)         | 12,31%         |
| 3- Tài sản cố định vô hình                   | 128.302.164           | 98.522.160            | (29.780.004)            | -23,21%        |
| - Nguyên giá                                 | 148.900.000           | 148.900.000           | -                       | 0,00%          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | (20.597.836)          | (50.377.840)          | (29.780.004)            | 144,58%        |
| <b>VI- Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>5.123.014.858</b>  | <b>2.795.624.203</b>  | <b>(2.327.390.655)</b>  | <b>-45,43%</b> |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>     | <b>82.061.281.334</b> | <b>74.773.015.907</b> | <b>(7.288.265.427)</b>  | <b>-8,88%</b>  |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                             |                       |                       |                         |                |
| <b>A- NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310+330)</b>        | <b>34.766.489.256</b> | <b>25.041.905.367</b> | <b>(9.724.583.889)</b>  | <b>-27,97%</b> |
| <b>I- NỢ NGẮN HẠN</b>                        | <b>6.111.659.327</b>  | <b>7.712.075.438</b>  | <b>1.600.416.111</b>    | <b>26,19%</b>  |
| 1- Phải trả người bán ngắn hạn               | 3.365.157.043         | 644.960.680           | (2.720.196.363)         | -80,83%        |
| 2- Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 277.405.948           | 108.648.713           | (168.757.235)           | -60,83%        |
| 3- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 389.139.763           | 492.959.011           | 103.819.248             | 26,68%         |
| 4- Phải trả người lao động                   | 854.066.426           | 1.814.204.142         | 960.137.716             | 112,42%        |
| 5- Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 568.901.860           | 77.254.706            | (491.647.154)           | -86,42%        |
| 9- Phải trả ngắn hạn khác                    | 445.014.403           | 217.409.502           | (227.604.901)           | -51,15%        |
| 10- Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn        |                       | 4.000.000.000         | 4.000.000.000           |                |
| 12- Quỹ khen thưởng, phúc lợi                | 211.973.884           | 356.638.684           | 144.664.800             | 68,25%         |
| <b>II- NỢ DÀI HẠN</b>                        | <b>28.654.829.929</b> | <b>17.329.829.929</b> | <b>(11.325.000.000)</b> | <b>-39,52%</b> |



|                                            |                       |                       |                        |               |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|
| 7- Phải trả dài hạn khác                   | 750.000.000           | 1.425.000.000         | 675.000.000            | 90,00%        |
| 8- Vay và nợ thuê tài chính dài hạn        | 27.904.829.929        | 15.904.829.929        | (12.000.000.000)       | -43,00%       |
| <b>B- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b> | <b>47.294.792.078</b> | <b>49.731.110.540</b> | <b>2.436.318.462</b>   | <b>5,15%</b>  |
| <b>I- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                   | <b>47.294.792.078</b> | <b>49.731.110.540</b> | <b>2.436.318.462</b>   | <b>5,15%</b>  |
| 1- Vốn góp của chủ sở hữu                  | 35.326.000.000        | 35.326.000.000        | -                      | 0,00%         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết   | 35.326.000.000        | 35.326.000.000        | -                      | 0,00%         |
| 4- Vốn khác của chủ sở hữu                 | 1.868.174.955         | 1.868.174.955         | -                      | 0,00%         |
| 8- Quỹ đầu tư phát triển                   | 3.303.364.068         | 3.303.364.068         | -                      | 0,00%         |
| 11- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối      | 6.797.253.055         | 9.233.571.517         | 2.436.318.462          | 35,84%        |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ   | 6.797.253.055         | 6.585.253.055         | (212.000.000)          | -3,12%        |
| - LNST chưa phân phối kỳ này               |                       | 2.648.318.462         | 2.648.318.462          |               |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 =</b>          | <b>82.061.281.334</b> | <b>74.773.015.907</b> | <b>(7.288.265.427)</b> | <b>-8,88%</b> |

Tổng Tài sản và Nguồn vốn của Công ty đến 31/12/2015 là 74 tỷ đồng giảm 8,88% so với năm 2014, tuyệt đối giảm 7 tỷ 288 triệu đồng.

Tài sản và nguồn vốn giảm là do trong năm Công ty đã thanh toán nợ vay Ngân hàng Viettinbank 8 tỷ đồng theo hợp đồng tín dụng trung hạn số 13.42.0078/2013-HĐTDDA/NHCT924-KSSG ngày 12/10/2013, hạn mức 40 tỷ, thời hạn vay 60 tháng.

Nợ vay đến 31/12/2015 còn: 19 tỷ 904 triệu đồng.

Đến 31/12/2015 lượng tiền mặt của Công ty còn: 12 tỷ 246 triệu đồng trong đó tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn là: 11 tỷ 164 triệu đồng.

Tình hình công nợ của Công ty ngoại trừ công nợ của Công ty Một Con Kiến còn thiếu nợ tiền thuê mặt bằng với số tiền là 994.518.166 đồng thì nhìn chung chưa có khoản nợ khó đòi nào.

#### \* Về tình hình cổ đông:

Trong năm nhóm cổ đông lớn nước ngoài là Quỹ đầu tư Blackhore và UBS AG London Branch đã thực hiện thoái vốn 100% cổ phiếu tương ứng với tỷ lệ sở hữu 40,52%. 2/5 thành viên Hội đồng quản trị do nhóm cổ đông này đề cử tham gia Hội đồng quản trị đã có đơn xin từ nhiệm.



## C – KIỂM SOÁT TUÂN THỦ:

### Tình hình chấp hành nghị quyết Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị:

- Trong năm Công ty đã tuân thủ các Nghị quyết Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị như sau:
  - o Quyết toán xong giá trị công trình;
  - o Trình ĐHCĐ thông qua việc chỉnh sửa điều lệ công ty cho phù hợp với Luật doanh nghiệp mới.
  - o Thực hiện việc thiết kế mặt bằng tầng trệt để kinh doanh phòng họp.
  - o Đã hoàn tất việc chia cổ phiếu thưởng cho các cổ đông.
- Hiện nay vẫn còn một số tồn đọng Nghị quyết Đại hội cổ đông của các năm trước đề nghị Công ty có kế hoạch thực hiện:
  - o Việc thoái vốn khoản đầu tư cổ phiếu của Ngân hàng Phương Đông.
  - o Chưa thu hồi khoản ký quỹ 300 triệu về giấy phép hoạt động kinh doanh lĩnh vực hành quốc tế.

## D – Nhận xét & Kiến nghị:

Qua công tác thẩm tra tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính năm 2015 của Công ty, Ban Kiểm soát nhận thấy Công ty đã chấp hành các Nghị quyết của Đại hội cổ đông, Hội đồng Quản trị và các quy định của nhà nước về tài chính và quản lý hoạt động của Công ty đại chúng giao dịch trên sàn chứng khoán.

Theo đánh giá của Công ty kiểm toán độc lập “*Báo cáo tài chính của Công ty đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu.*”

### Kiến nghị:

1. Đại hội cổ đông thông qua báo cáo tài chính năm 2015 cho Công ty.
2. Thông qua tờ trình phân phối lợi nhuận năm 2015.
3. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng quản trị Công ty.

Trân trọng.

Thành viên



Huỳnh Thị Minh Nguyệt

**Ban Kiểm soát**  
Trưởng ban



Trần Doãn Định

Thành viên



Nguyễn Ngọc Lan



Số: 01 /TTr-ĐHĐCĐ

Tp, Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 4 năm 2016

## **TỜ TRÌNH**

### **ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016**

V/v: Biểu quyết các nội dung tại Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2016

**Kính trình: Đại hội Đồng cổ đông Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn**

Kính thưa Đại hội,

- Căn cứ Quy chế Hoạt động HĐQT của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn;
- Căn cứ kết quả kinh doanh của Công ty năm 2015.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội Đồng cổ đông xem xét để thông qua các vấn đề sau:

#### **I. Nội dung trình Đại hội Đồng cổ đông:**

1. Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị trong năm 2015;
2. Báo cáo của Ban kiểm soát về Báo cáo tài chính năm 2015 và kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015 được thực hiện bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA Chi nhánh tại Tp.Hồ Chí Minh.;
3. Báo cáo của Giám đốc công ty về thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong năm 2015.

#### **II. Tờ trình chi tiết cho từng nội dung như sau:**

1. Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng Quản trị năm 2015.
2. Thông qua Báo cáo của Ban Kiểm soát về báo cáo tài chính năm 2015.
3. Thông qua kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2015 được thực hiện bởi Công ty Kiểm toán và Tư vấn UHY ACA Chi nhánh tại Tp.Hồ Chí Minh.
4. Thông qua Báo cáo của Giám đốc công ty về việc thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015:
  - Đã hoàn thành sửa đổi Điều lệ Công ty theo quy định.
  - Đã nhận được Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp với vốn Điều lệ là 35,326 tỷ đồng.
  - Đã hoàn thuế GTGT với số tiền là 1.327.881.380 đồng.
  - Chưa chọn được thời điểm thích hợp để thoái vốn tại Ngân Hàng Phương Đông.
  - Đã thiết kế, dự toán và đấu thầu cải tạo tầng 1 với tổng mức đầu tư dự toán là 3.643.572.513 đồng.



- Đã nhận được Giấy Chứng nhận thẩm định 3 sao của Tổng cục Du lịch với thời hạn 03 năm.
5. Thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015 và phương án phân phối lợi nhuận năm 2015:

#### 5.1 Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2015:

- Doanh thu thuần : 34.586.338.013 đồng, đạt 96,07% so KH năm 2015
- Lợi nhuận trước thuế : 5.181.985.589 đồng, đạt 94,06% so KH năm 2015
- Lợi nhuận sau thuế : 2.790.947.035 đồng, đạt 87,51% so KH năm 2015 (không bao gồm PPV)
- Phân bổ CCDC : 3.164.709.103 đồng
- Khấu hao TSCĐ : 3.969.415.441 đồng
- Lãi vay ngân hàng : 1.376.887.435 đồng

#### 5.2 Giải ngân vốn vay ngân hàng 2015:

- Tổng số tiền vay ngân hàng đầu năm : 27.904.829.929 đồng
- Trả vốn vay trong năm 2015 : 8.000.000.000 đồng
- Tổng số tiền còn vay ngân hàng : 19.904.829.929 đồng.

#### 5.3 Phân phối lợi nhuận năm 2015:

Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đồng Cổ đông thường niên Năm 2015 số 08/NQ-ĐHĐCĐ 2015 ngày 22/04/2015 đã thống nhất kế hoạch phân phối lợi nhuận 2015 trong đó:

- Chia cổ tức 5%/ cổ phần : 1.766.300.000 đồng;
- Trích thù lao HĐQT và BKS năm 2015 : 300.000.000 đồng;
- Trích quỹ khen thưởng 10% : 279.094.703 đồng;
- Trích thưởng Ban Điều hành : 20.000.000 đồng;
- Lợi nhuận còn lại sau phân phối : 445.552.332 đồng.

Trân trọng kính trình Đại hội Đồng cổ đông thông qua.



TRẦN HUY THĂNG



Số: 02 /TTr-ĐHĐCĐ

Tp, Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 4 năm 2016

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

V/v: Biểu quyết các nội dung tại Đại hội Đồng cổ đông thường niên năm 2016

*Kính trình: Đại hội Đồng cổ đông Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn*

Kính thưa Đại hội,

- Căn cứ Quy chế hoạt động của HĐQT của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn;
- Căn cứ kết quả kinh doanh của Công ty năm 2015.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội Đồng cổ đông xem xét để thông qua kế hoạch thực hiện năm 2016 như sau:

#### **I. Nội dung trình Đại hội Đồng cổ đông:**

1. Kế hoạch kinh doanh 2016 và Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2016;
2. Dự kiến mức chi thù lao HĐQT và BKS năm 2016;
3. Lựa chọn đơn vị kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2016.

#### **II. Trình chi tiết cho từng nội dung như sau:**

##### **1. Kế hoạch kinh doanh 2016:**

- Doanh thu thuần : 37.190.288.367 đồng, tăng 7,53% so TH năm 2015
- Lợi nhuận trước thuế : 5.997.068.000 đồng, tăng 15,73% so TH năm 2015
- Lợi nhuận sau thuế : 3.482.191.324 đồng, tăng 24,77% so TH năm 2015  
(không bao gồm PPV)
- Trong đó: + Đơn giá quỹ lương tỷ lệ 26% trên tổng doanh thu kinh doanh không bao gồm doanh thu cho thuê mặt bằng.
  - + Phân bổ CCDC : 2.840.000.000 đồng
  - + Khấu hao TSCĐ : 4.000.000.000 đồng
  - + Lãi vay ngân hàng : 1.120.000.000 đồng
  - + Tiền thuê đất : 2.964.457.980 đồng



## **2. Thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2016:**

Căn cứ Kế hoạch kinh doanh năm 2016, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội Đồng cổ đông thông qua thù lao hoạt động Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát năm 2015 với mức chi 300.000.000 đồng.

Kính trình Đại hội Đồng cổ đông thông qua.

## **3. Phương án phân phối lợi nhuận năm 2016:**

Trên cơ sở Kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận năm 2016, Hội đồng quản trị kính trình Đại hội Đồng cổ đông thông qua Kế hoạch phân phối lợi nhuận năm 2016 như sau:

- Cổ tức dự kiến 5%/ mỗi cổ phần : 1.766.300.000 đồng
- Thù lao HĐQT và BKS năm 2016 : 300.000.000 đồng
- Trích Quỹ khen thưởng 15% : 522.328.699 đồng
- Lợi nhuận còn lại sau khi phân phối : 893.562.625 đồng

Đề nghị sau khi có kết quả kinh doanh thực tế năm 2016, Hội đồng Quản trị sẽ trình Đại hội Đồng cổ đông quyết định phương án cụ thể.

## **4. Lựa chọn đơn vị kiểm toán cho Báo cáo tài chính năm 2016:**

Hội đồng quản trị kính trình Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2016 trong số các Công ty Kiểm toán được Bộ tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp nhận.

Trân trọng kính trình Đại hội Đồng cổ đông thông qua.

**TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**Chủ tịch**

**TRẦN HUY THẮNG**



Số: 03 /TTr-ĐHĐCĐ

Tp, Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 4 năm 2016

## TỜ TRÌNH

### ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016

(V/v: Phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán)

**Kính trình: Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn**

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp năm 2014 được Quốc hội thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 24/11/2010;
- Căn cứ Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán; Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012;
- Căn cứ Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn.

Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn kính trình Đại hội đồng cổ đông xem xét thông qua phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán, cụ thể:

#### I. Phương án chào bán

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện tại: 35.326.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 3.532.600 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 3.532.600 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 8.831.500 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến theo mệnh giá: 88.315.000.000 đồng (Bằng chữ: Tám mươi tám tỷ ba trăm mười lăm triệu đồng).
- Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Căn cứ xác định giá chào bán: Giá trị sổ sách cổ phiếu SGH theo Báo cáo tài chính kiểm toán tại ngày 31/12/2015 như sau:

| Chỉ tiêu                        | 31/12/2015     |
|---------------------------------|----------------|
| Nguồn vốn chủ sở hữu (đồng)     | 49.731.110.054 |
| Số lượng cổ phiếu (cổ phiếu)    | 3.532.600      |
| Giá trị sổ sách (đồng/cổ phiếu) | 14.078         |



- Giá trị thị trường cổ phiếu SGH: căn cứ giá đóng cửa bình quân 60 phiên gần nhất (từ ngày 30/12/2015 đến ngày 30/03/2016) là 20.618 đồng/cổ phiếu.
- Giá chào bán dự kiến là mức giá thấp hơn giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2015 và giá trị thị trường cổ phiếu.
- Đối tượng và phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua.
- Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu: Quyền mua cổ phiếu sẽ được phân phối cho cổ đông hiện hữu theo danh sách sở hữu cổ phiếu của công ty vào ngày chốt danh sách để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán theo tỷ lệ **10:25** (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua, cứ mỗi 10 quyền mua được mua thêm 25 cổ phiếu mới).
- Phương án làm tròn, xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được đặt mua hết (nếu có):
  - Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị.  
*Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A, tại ngày chốt danh sách cổ đông sở hữu 1.257 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu được thực hiện quyền trong đợt chào bán này là 4.399 cổ phiếu ( $1.257 \times 25/10 = 3.142,50$  được làm tròn đến hàng đơn vị là 3.142 cổ phiếu).*
  - Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua hết, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện bán số cổ phiếu được quyền chào bán bán còn lại đó cho các đối tượng khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu.
- Chuyển nhượng quyền mua: Người sở hữu quyền mua cổ phiếu có thể chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (không được chuyển nhượng cho bên thứ ba).
- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ phiếu chào bán cho các đối tượng khác khi cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hết bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Và điều kiện về hạn chế chuyển nhượng này không áp dụng đối với cổ phiếu được bảo lãnh phát hành và cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn từ việc phân phối cho cổ đông hiện hữu.
- Thời gian tổ chức thực hiện: Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán ra công chúng và dự kiến trong



Quý III, IV năm 2016.

- Tỷ lệ chào bán thành công: Tỷ lệ chào bán thành công là 50% khối lượng cổ phiếu chào bán. Trong trường hợp chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công Hội đồng quản trị sẽ xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng, các nguồn vốn khác từ lợi nhuận và khấu hao trong năm để thực hiện kế hoạch kinh doanh.
- Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:  
Việc chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu sẽ gây pha loãng giá cổ phiếu và EPS dự kiến như sau:

➤ **Pha loãng giá cổ phiếu:**

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu (“ngày giao dịch không hưởng quyền”), giá của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Giá cổ phiếu SGH (điều chỉnh)} = \frac{PR(t-1) + I_1 * PR}{(1 + I_1)}$$

Trong đó:

- PR(t-1) là giá giao dịch của cổ phiếu Công ty ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền.
- PR là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.
- $I_1$ : Tỷ lệ vốn tăng

Ví dụ: Giả sử giá giao dịch ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 22.000 đồng/cổ phiếu, theo phương án phát hành dự kiến, công ty phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu tương ứng tỷ lệ phát hành thêm là 250% (10:25), giá cổ phiếu sẽ bị pha loãng như sau:

Giá tham chiếu điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được tính bằng =  $(22.000 + 250\% \times 10.000) / (1 + 250\%) = 13.429$  đồng/cổ phiếu.

➤ **Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu (EPS)**

Với điều kiện phát hành như trên, cổ phiếu của Công ty dự kiến bị pha loãng cụ thể như sau:  
Số lượng cổ phiếu dự kiến tăng thêm tối đa trong năm 2016 từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau:

| Nội dung                      | Số lượng cổ phiếu chào bán | Giá chào bán dự kiến | Vốn điều lệ            |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|
| Trước khi phát hành           |                            |                      | 35.326.000.000         |
| Chào bán cho cổ đông hiện hữu | 8.831.500                  | 10.000               | 88.315.000.000         |
| <b>Tổng cộng</b>              | <b>8.831.500</b>           |                      | <b>123.641.000.000</b> |

Công ty thực hiện việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 35.326.000.000 đồng lên 123.641.000.000 đồng. Trong trường hợp phát hành thành công thì số cổ phiếu mới phát hành chính thức được lưu hành, các cổ đông nên lưu ý việc pha loãng về thu nhập cơ bản trên cổ phiếu.

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ}}$$

EPS dự kiến năm 2016 trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu:

$$EPS = \frac{4.767.669.060^{(1)} - 0}{3.532.600} = 1.350 \text{ đồng}$$



EPS dự kiến năm 2016 trong trường hợp phát hành thêm 8.831.500 cổ phiếu:

$$\text{EPS} = \frac{4.767.669.060^{(1)} - 0}{12.364.100} = 386 \text{ đồng}$$

Tuy nhiên, do thời điểm phát hành vào khoảng quý 4/2016, nên EPS dự kiến năm 2016 được tính theo số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm như sau:

$$\text{EPS} = \frac{4.767.669.060^{(1)} - 0}{5.740.475^{(2)}} = 831 \text{ đồng}$$

(1) Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2016 của Công ty.

(2) Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2016.

Như vậy, so với không phát hành thêm cổ phiếu, thu nhập trên mỗi cổ phiếu SGH (tính trên số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2016) sau khi Công ty phát hành tăng vốn điều lệ giảm 519 đồng.

## II. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được sử dụng đảm bảo khả năng tài chính để chuyển đổi việc niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) sang Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), cơ cấu các khoản nợ của Công ty và đầu tư sở hữu quyền sử dụng đất lâu dài thay vì trả tiền thuê đất mỗi năm. Chi tiết cụ thể như sau:

| Stt | Chi tiết                                                                   | Số tiền (Đồng)        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1   | Tổng dư nợ và lãi vay dự kiến cơ cấu                                       | 25.000.000.000        |
| 2   | Đầu tư sở hữu Quyền sử dụng đất lâu dài thay vì trả tiền thuê đất hàng năm | 63.315.000.000        |
|     | <b>Tổng Nguồn vốn cần tăng thêm</b>                                        | <b>88.315.000.000</b> |

## III. Thông qua việc ủy quyền cho Hội đồng Quản trị

- Triển khai chi tiết phương án chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để triển khai phương án chào bán và thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định;
- Cân đối số tiền thu được từ đợt chào bán để thực hiện những mục đích nêu trên, trên cơ sở đảm bảo lợi ích tốt nhất cho cổ đông và phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty;
- Sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo đúng mức vốn điều lệ tăng lên sau khi kết thúc đợt chào bán;
- Đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD và đăng ký thay đổi niêm yết tại SGD Chứng khoán.

Rất mong nhận được sự chấp thuận của Quý cổ đông.

Xin chân thành cảm ơn.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày ... tháng 04 năm 2016



**TRẦN HUY THẮNG**



CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN

# **PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ**

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 4 năm 2016

---



## MỤC LỤC

---

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| PHẦN 1. GIỚI THIỆU CHUNG .....                             | 3  |
| I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH .....             | 3  |
| II. CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ CÔNG TY .....                       | 3  |
| I. CĂN CỨ PHÁP LÝ .....                                    | 4  |
| II. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC PHÁT HÀNH.....                       | 4  |
| III. THUYẾT MINH .....                                     | 4  |
| IV. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU ..... | 7  |
| V. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH .....   | 9  |
| VI. LỰA CHỌN ĐƠN VỊ TƯ VẤN PHÁT HÀNH.....                  | 10 |
| VII. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ.....                   | 10 |



**PHẦN 1. GIỚI THIỆU CHUNG****I. THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

|                              |                                                                                   |
|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| Tên Tổ chức phát hành        | : CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN SÀI GÒN                                               |
| Tên tiếng Anh                | : SAI GON HOTEL CORPORATION                                                       |
| Mã Cổ phiếu                  | : SGH                                                                             |
| Địa chỉ doanh nghiệp         | : 41 – 47 Đông Du, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. HCM                               |
| Điện thoại                   | : (84.) 08.38299734      Fax: (84.) 08.38291466                                   |
| Website                      | : <a href="http://www.saigonhotel.com.vn">http://www.saigonhotel.com.vn</a>       |
| Vốn điều lệ                  | : 35.326.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu đồng). |
| Ngành nghề kinh doanh chính: |                                                                                   |
|                              | - Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (kinh doanh khách sạn);                               |

**II. CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ CÔNG TY**

Tính đến 23/03/2016, tổng vốn đăng ký và thực góp của Công ty là **35.326.000.000 (Ba mươi lăm tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu) đồng**. Cơ cấu vốn góp như sau:

| Cổ đông             | Số cổ phần            | Tỷ lệ sở hữu   |
|---------------------|-----------------------|----------------|
| <b>Trong nước</b>   | <b>2.499.780</b>      | <b>99,07%</b>  |
| Cổ đông Nhà nước    | 1.372.600             | 38,86%         |
| Tổ chức             | 317.960               | 47,86%         |
| Cá nhân             | 1.809.220             | 51,21%         |
| <b>Nước ngoài</b>   | <b>32,820</b>         | <b>0,93%</b>   |
| Tổ chức             | 3,680                 | 0.10%          |
| Cá nhân             | 29,140                | 0.82%          |
| <b>Cổ phiếu quỹ</b> | <b>0</b>              | <b>0 %</b>     |
| <b>Tổng cộng</b>    | <b>35.326.000.000</b> | <b>100,00%</b> |



## PHẦN 2. GIỚI THIỆU VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ

### I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

Căn cứ:

- Luật Doanh nghiệp 2014 số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 được Quốc hội thông qua;
- Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 24/11/2010;
- Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 về việc Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Thông tư số 162/2015/TT-BTC ngày 26/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn việc chào bán chứng khoán ra công chúng, chào bán cổ phiếu để hoán đổi, phát hành thêm cổ phiếu, mua lại cổ phiếu, bán cổ phiếu quỹ và chào mua công khai cổ phiếu;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn;
- Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn.

### II. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC PHÁT HÀNH

- Việc thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tăng vốn điều lệ nhằm mục đích đảm bảo khả năng tài chính để chuyển đổi việc niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) sang Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), cơ cấu các khoản nợ của Công ty, và đầu tư sở hữu quyền sử dụng đất lâu dài thay vì trả tiền thuê đất mỗi năm

### III. THUYẾT MINH

#### 1. Tổng quan nền kinh tế Việt Nam 2015:

Trong năm 2015, nền kinh tế vĩ mô Việt Nam đang tiếp tục được nâng lên một tầm cao và tham gia sâu rộng với quốc tế. Tổng giá trị đầu tư trực tiếp từ nước ngoài (FDI) tiếp tục tăng cả về giá trị đăng ký và giải ngân. Nhìn lại năm qua, một trong những sự kiện kinh tế nổi bật là Việt Nam chính thức ký kết Hiệp Định Thương Mại Xuyên Thái Bình Dương (TPP), một hiệp định tự do thương mại hứa hẹn mang đến nhiều thay đổi lớn đối với nền kinh tế Việt Nam.

| Chỉ tiêu           | 2014   | 2015   | Tăng trưởng<br>2015/2014 |
|--------------------|--------|--------|--------------------------|
| Tăng trưởng GDP    | 5.98%  | 6.68%  |                          |
| Lạm phát           | 1.8%   | 0.6%   |                          |
| FDI – Cam kết      | 20.2   | 22.8   | 12.5%                    |
| FDI – Giải ngân    | 12.4   | 14.5   | 17.4%                    |
| Xuất khẩu          | 148.0  | 165.6  | 11.9%                    |
| Nhập khẩu          | 150.0  | 162.4  | 8.2%                     |
| Tỷ giá             | 21,450 | 22,450 |                          |
| Lãi suất tiết kiệm | 6%     | 5%     |                          |

Theo Tổng Cục Thống Kê



Theo báo cáo cập nhật từ Thủ Tướng Chính Phủ, đứng trước vận hội sau khi gia nhập TPP và các Hiệp định FTA, GDP của cả nước sẽ có dư địa tăng trưởng thêm 10% trong vòng 5 năm tới. Việt Nam sẽ đứng trước vận hội rất lớn trong việc thu hút đầu tư và xuất khẩu.

## 2. Tổng quan kinh tế thành phố Hồ Chí Minh

Trong năm 2015, tình hình kinh tế thành phố cũng tăng trưởng khả quan. Tổng GDP 2015 của thành phố tăng 0,26% đạt 9,85% so với năm 2014. Trong đó, ngành dịch vụ đóng góp 6,59%, ngành công nghiệp đóng góp 3,21%. Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Tp.HCM (FDI) đạt 2,8 tỷ USD. Trong 3 tháng năm 2016, kinh tế vẫn tiếp tục phát triển mạnh. Theo báo cáo của Ủy ban Nhân dân thành phố, tổng GDP của TP.HCM đã tăng trưởng 7,1% so với cùng kỳ năm 2015.

Theo định hướng phát triển chung, thành phố Hồ Chí Minh sẽ phát triển theo cơ chế đặc thù nhằm từng bước tiến tới mô hình Chính quyền đô thị và sánh ngang với các thành phố hiện đại trong khu vực như Thượng Hải, hoặc như quốc gia Singapore.

## 3. Tổng quan ngành du lịch trong năm 2015

### a. Tình hình chung:

- Trong năm 2015, thị trường toàn cầu có những bất ổn, kinh tế thuộc khối nước EU gặp nhiều bất ổn do sự tụt suy thoái của ngành dầu hỏa, ảnh hưởng trực tiếp đến quyết định chi tiêu của người dân thuộc khối nước Châu Âu, và đặc biệt lượng khách du lịch đến nước ta sụt giảm đáng kể, trong nửa đầu năm, ngành du lịch tăng trưởng âm.
- Tuy nhiên, đến cuối năm lượng khách du lịch đã tăng trưởng trở lại và đạt mức tăng trưởng của năm 2014, tăng 0,9% so với năm 2014. Việc tăng trưởng này chủ yếu đến từ chính sách miễn thị thực và quảng bá thương hiệu du lịch Việt nam của Tổng Cục du lịch đến các nước Châu Á và các nước trung chuyển quan trọng như Hồng Kong, Singapore.

### b. Ngành du lịch – Khách sạn 2015:

- Lượng khách quốc tế đến Việt Nam sụt giảm nhiều, nhất là du khách Nga và Trung Quốc.
- TP.HCM không còn là nơi lưu trú du lịch thu hút với khách quốc tế như các năm trước đây. Đặc biệt hơn, hiện nay việc hàng không tăng cường phát triển các tuyến bay quốc tế đến trực tiếp các khu du lịch ngoài TPHCM như :Nha Trang, Phú Quốc, Đà Nẵng... làm hạn chế việc trung chuyển thông qua TPHCM nên lượng khách quốc tế đến với TP.HCM có phần giảm sút.
- Tuy nhiên, TP.HCM cũng đã có những bước chuẩn bị để xúc tiến phát triển ngành du lịch. Sở văn hóa thể thao và du lịch chủ trương cải tạo nhiều điểm đến mang tính truyền thống để tạo điểm nhấn "là thành phố phải đến khi tham quan du lịch tại TP.HCM" như khu phố đi bộ Nguyễn Huệ, khu mua sắm Chợ Lớn, khu An Đông, khu thắng cảnh chùa truyền, bảo tàng...v.v.

## 4. Kết quả kinh doanh của Công ty Cổ Phần Khách Sạn Sài Gòn

| Chỉ tiêu              | 2014      | 2015      | KH 2016   |
|-----------------------|-----------|-----------|-----------|
| Tổng doanh thu        | 24,998 Tỷ | 34,586 Tỷ | 37,2 Tỷ   |
| Lợi nhuận thuần HĐKD  | 2,88 Tỷ   | 4,69 Tỷ   | 6,93 Tỷ   |
| Lợi nhuận trước thuế  | 3,84 Tỷ   | 5,18 Tỷ   | 5,99 Tỷ   |
| Lợi nhuận sau thuế    | 3,03 Tỷ   | 4,01 Tỷ   | 4,76 Tỷ   |
| Lãi Cơ bản / Cổ phần  | 542 VNĐ   | 711 VNĐ   | 1.349 VNĐ |
| LNST / Vốn Chủ Sở Hữu | 8.60%     | 11.37%    | 13.50%    |

- Trong năm 2015, tổng Doanh thu phòng đạt 103% so với kế hoạch; tổng Doanh thu khối F&B đạt 87,6%; Doanh thu phòng tiệc hội nghị đạt 99%, Doanh thu cho thuê mặt bằng đạt 52%, và Doanh thu dịch vụ đạt trên 100%. Tổng chi phí kinh doanh chiếm 83,59% tổng doanh thu.



- Trong năm 2016, Công ty dự kiến kế hoạch tăng doanh thu thêm 7% so với năm 2015. Tổng chi phí sẽ được kiểm soát dưới 82% tổng doanh thu. Tổng lợi nhuận sau thuế sẽ tăng thêm 18% so với năm 2015.

#### 5. Định hướng phát triển Công ty Cổ phần Khách Sạn Sài Gòn

Trước những cơ hội kể từ năm 2016, Ban điều hành Công ty Cổ phần Khách Sạn Sài Gòn nghiên cứu, đánh giá những thách thức và nắm bắt nhiều cơ hội mới để chuẩn bị nguồn lực song hành cùng sự đi lên mạnh mẽ của nền kinh tế nhằm tạo cho Công ty một năng lực cạnh tranh cao nhất, tối đa hóa lợi nhuận. Cụ thể như sau:

##### ✓ Chuẩn bị kế hoạch chuyển đổi niêm yết cổ phiếu từ sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội sang sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh:

Hiện nay, Công ty đang niêm yết cổ phiếu tại sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội. Nhằm đón đầu các chính sách về cơ chế đặc thù của thành phố, sự hiện diện của công ty tại thành phố Hồ Chí Minh là điều cần thiết, đặc biệt là việc niêm yết cổ phiếu tại sàn giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

Theo quy định tại Điều 53 của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Nghị định 60/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành một số điều luật của Luật Chứng Khoán, Công ty đáp ứng các điều kiện cơ bản nhưng chưa đạt mức vốn tối thiểu 120 tỷ để đủ điều kiện niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh. Ban điều hành trình Đại hội cổ đông kế hoạch tăng vốn để đáp ứng điều kiện này.

##### ✓ Cơ cấu dư nợ vay và lãi vay:

Trong năm 2014, Công ty đã tiến hành nâng cấp phòng khách sạn và sửa chữa sâu rộng về thiết bị nội thất khách sạn. Tổng dư nợ đến cuối năm 2015 là 20 tỷ đồng. Trong năm 2016, Công ty sẽ tiếp tục vay 4 tỷ cho việc sửa chữa tầng 1 của khách sạn để kinh doanh tiệc hội nghị hoặc cho thuê. Tổng doanh thu mặt bằng tầng 1 dự kiến đạt 1 tỷ / năm sau khi đưa vào khai thác kinh doanh.

Trong năm 2016, tổng nhu cầu vốn cho việc thanh lý các khoản vay, lãi vay là khoản 25 tỷ đồng. Ban điều hành kính trình Đại hội cổ đông việc sử dụng vốn phát hành để thanh lý các khoản nợ và lãi vay.

##### ✓ Đầu tư sở hữu Quyền sử dụng đất lâu dài:

Theo Hợp đồng thuê đất số 4789/HĐ-TNMT-QLSDĐ ngày 16/02/2012 của Công ty, Công ty đang trả tiền thuê đất hàng năm là khoản 3 tỷ đồng. Nhà nước sẽ đánh giá tiền thuê đất sau mỗi 5 năm. Nhằm tạo tiền đề phát triển bền vững và lâu dài, Ban điều hành kính trình Đại hội kế hoạch đầu tư sở hữu Quyền sử dụng đất lâu dài, chi tiết như sau:

- Tổng diện tích quyền sử dụng đất của tòa nhà khách sạn: 588 m<sup>2</sup>
- Tổng giá trị sở hữu Quyền sử dụng đất 20 năm trở lên dự kiến: 88.000.000 đ / m<sup>2</sup>
- Tổng phí dự phòng thực hiện đầu tư Quyền sử dụng đất: 11,75 tỷ đồng.

**Kết luận:** Tổng chi phí đầu tư này sẽ giúp Công ty có Quyền sử dụng đất lâu dài, ổn định về giá đất và đạt hiệu quả về mặt kinh tế. Với mức đầu tư này sẽ quy tính trong 20 năm, Công ty chỉ thanh toán tương đương 2,5 tỷ tiền thuê đất mỗi năm. Ban điều hành kính trình Đại hội đồng cổ đông việc sử dụng vốn phát hành để đầu tư sở hữu Quyền sử dụng đất lâu dài.



#### IV. PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CHO CỔ ĐÔNG HIỆN HỮU

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khách Sạn Sài Gòn
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Vốn điều lệ hiện tại: 35.326.000.000 đồng
- Số lượng cổ phiếu đã phát hành: 3.532.600 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu quỹ: 0 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 3.532.600 cổ phiếu
- Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 8.831.500 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu chào bán dự kiến theo mệnh giá: 88.315.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám mươi tám tỷ ba trăm mười lăm triệu đồng*).
- Giá chào bán dự kiến: 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Căn cứ xác định giá chào bán:
  - Giá trị sổ sách cổ phiếu SGH theo Báo cáo tài chính kiểm toán tại ngày 31/12/2015 như sau:

| Chỉ tiêu                        | 31/12/2015     |
|---------------------------------|----------------|
| Nguồn vốn chủ sở hữu (đồng)     | 49.731.110.054 |
| Số lượng cổ phiếu (cổ phiếu)    | 3.532.600      |
| Giá trị sổ sách (đồng/cổ phiếu) | 14.078         |

- Giá trị thị trường cổ phiếu SGH: căn cứ giá đóng cửa bình quân 60 phiên gần nhất (từ ngày 30/12/2015 đến ngày 30/03/2016) là 20.618 đồng/cổ phiếu.
- Giá chào bán dự kiến là mức giá thấp hơn giá trị sổ sách tại ngày 31/12/2015 và giá trị thị trường cổ phiếu.
- Đối tượng và phương thức chào bán: Chào bán cho cổ đông hiện hữu tại ngày chốt danh sách cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua.
- Tỷ lệ thực hiện quyền cho cổ đông hiện hữu: Quyền mua cổ phiếu sẽ được phân phối cho cổ đông hiện hữu theo danh sách sở hữu cổ phiếu của công ty vào ngày chốt danh sách để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán theo tỷ lệ **10:25** (Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua, cứ mỗi 10 quyền mua được mua thêm 25 cổ phiếu mới).
- Phương án làm tròn, xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu không được đặt mua hết (nếu có):
  - Số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống hàng đơn vị.  
*Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A, tại ngày chốt danh sách cổ đông sở hữu 1.257 cổ phiếu, số lượng cổ phiếu được thực hiện quyền trong đợt chào bán này là 3.142 cổ phiếu ( $1.257 \times 25/10 = 3.142,50$  được làm tròn đến hàng đơn vị là 3.142 cổ phiếu).*
  - Số cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn xuống đến hàng đơn vị và số cổ phiếu không được cổ đông và người nhận chuyển quyền ưu tiên mua đăng ký mua hết, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng Quản trị thực hiện bán số cổ phiếu được quyền chào bán bán còn lại đó cho các đối tượng khác theo cách thức hợp lý với điều kiện không thuận lợi



hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu.

- Chuyển nhượng quyền mua: Người sở hữu quyền mua cổ phiếu có thể chuyển nhượng quyền mua của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 lần (không được chuyển nhượng cho bên thứ ba).
- Hạn chế chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng. Cổ phiếu chào bán cho các đối tượng khác khi cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua hết bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày kết thúc đợt chào bán theo quy định tại khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán. Và điều kiện về hạn chế chuyển nhượng này không áp dụng đối với cổ phiếu được bảo lãnh phát hành và cổ phiếu lẻ phát sinh do làm tròn từ việc phân phối cho cổ đông hiện hữu.
- Thời gian tổ chức thực hiện: Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận chào bán ra công chúng và dự kiến trong Quý III, IV năm 2016.
- Tỷ lệ chào bán thành công: Tỷ lệ chào bán thành công là 50% khối lượng cổ phiếu chào bán. Trong trường hợp chào bán không đạt tỷ lệ chào bán thành công Hội đồng quản trị sẽ xem xét sử dụng linh hoạt nguồn vốn vay ngân hàng, các nguồn vốn khác từ lợi nhuận và khấu hao trong năm để thực hiện kế hoạch kinh doanh.
- Đánh giá mức độ pha loãng cổ phiếu dự kiến sau khi phát hành:  
Việc chào bán cổ phiếu mới cho cổ đông hiện hữu sẽ gây pha loãng giá cổ phiếu và EPS dự kiến như sau:

➤ **Pha loãng giá cổ phiếu:**

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền đối với quyền mua cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu ("ngày giao dịch không hưởng quyền"), giá của cổ phiếu Công ty sẽ được điều chỉnh theo công thức sau:

$$\text{Giá cổ phiếu SGH (điều chỉnh)} = \frac{PR(t-1) + I_1 * PR}{(1 + I_1)}$$

Trong đó:

- PR(t-1) là giá giao dịch của cổ phiếu Công ty ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền.
- PR là giá phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu.

-  $I_1$ : Tỷ lệ vốn tăng

Ví dụ: Giả sử giá giao dịch ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 22.000 đồng/cổ phiếu, theo phương án phát hành dự kiến, công ty phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phiếu tương ứng tỷ lệ phát hành thêm là 250% (10:25), giá cổ phiếu sẽ bị pha loãng như sau:

Giá tham chiếu điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ được tính bằng =  $(22.000 + 250\% \times 10.000) / (1 + 250\%) = 13.429$  đồng/cổ phiếu.



➤ **Pha loãng thu nhập trên một cổ phiếu (EPS)**

Với điều kiện phát hành như trên, cổ phiếu của Công ty dự kiến bị pha loãng cụ thể như sau:

Số lượng cổ phiếu dự kiến tăng thêm tối đa trong năm 2016 từ đợt phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu như sau:

| Nội dung                      | Số lượng cổ phiếu chào bán | Giá chào bán dự kiến | Vốn điều lệ            |
|-------------------------------|----------------------------|----------------------|------------------------|
| Trước khi phát hành           |                            |                      | 35.326.000.000         |
| Chào bán cho cổ đông hiện hữu | 8.831.500                  | 10.000               | 88.315.000.000         |
| <b>Tổng cộng</b>              | <b>8.831.500</b>           |                      | <b>123.641.000.000</b> |

Công ty thực hiện việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 35.326.000.000 đồng lên 123.641.000.000 đồng. Trong trường hợp phát hành thành công thì số cổ phiếu mới phát hành chính thức được lưu hành, các cổ đông nên lưu ý việc pha loãng về thu nhập cơ bản trên cổ phiếu.

$$EPS = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành trong kỳ}}$$

EPS dự kiến năm 2016 trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu:

$$EPS = \frac{4.767.669.060^{(1)} - 0}{3.532.600} = 1.350 \text{ đồng}$$

EPS dự kiến năm 2016 trong trường hợp phát hành thêm 8.831.500 cổ phiếu:

$$EPS = \frac{4.767.669.060^{(1)} - 0}{12.364.100} = 386 \text{ đồng}$$

Tuy nhiên, do thời điểm phát hành vào khoảng quý 4/2016, nên EPS dự kiến năm 2016 được tính theo số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm như sau:

$$EPS = \frac{4.767.669.060^{(1)} - 0}{5.740.475^{(2)}} = 831 \text{ đồng}$$

<sup>(1)</sup> Lợi nhuận sau thuế dự kiến năm 2016 của Công ty.

<sup>(2)</sup> Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2016.

Như vậy, so với không phát hành thêm cổ phiếu, thu nhập trên mỗi cổ phiếu SGH (tính trên số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2016) sau khi Công ty phát hành tăng vốn điều lệ giảm 519 đồng.

## V. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phiếu sẽ được sử dụng đảm bảo khả năng tài chính để chuyển đổi việc niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) sang Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX), cơ cấu các khoản nợ của Công ty và đầu tư sở hữu quyền sử dụng đất lâu dài thay vì trả tiền thuê đất mỗi năm. Chi tiết cụ thể như sau:

| Stt | Chi tiết                                                                   | Số tiền (Đồng)        |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| 1   | Tổng dư nợ và lãi vay dự kiến cơ cấu                                       | 25.000.000.000        |
| 2   | Đầu tư sở hữu Quyền sử dụng đất lâu dài thay vì trả tiền thuê đất hàng năm | 63.315.000.000        |
|     | <b>Tổng Nguồn vốn cần tăng thêm</b>                                        | <b>88.315.000.000</b> |



## **VI. LỰA CHỌN ĐƠN VỊ TƯ VẤN PHÁT HÀNH**

HĐQT đề xuất ĐHCĐ chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt là đơn vị tư vấn phát hành.

## **VII. ỦY QUYỀN CHO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

- Triển khai chi tiết phương án chào bán và phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật để triển khai phương án chào bán và thủ tục đăng ký kinh doanh theo quy định;
- Cân đối số tiền thu được từ đợt chào bán để thực hiện những mục đích nêu trên, trên cơ sở đảm bảo lợi ích tốt nhất cho cổ đông và phù hợp với kế hoạch phát triển chung của Công ty;
- Sửa đổi Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty theo đúng mức vốn điều lệ tăng lên sau khi kết thúc đợt chào bán;
- Đăng ký lưu ký bổ sung tại VSD và đăng ký thay đổi niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán.
- Và các nội dung khác có liên quan đến đợt phát hành.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 4 năm 2016



**TRẦN HUY THĂNG**



Số: 04 /TTr-ĐHĐCĐ

Tp, Hồ Chí Minh ngày 01 tháng 4 năm 2016

**TỜ TRÌNH**  
**ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2016**  
V/v: Bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2013-2017

**Kính trình: Đại hội Đồng cổ đông Công ty Cổ phần khách sạn Sài Gòn**

Kính thưa Đại hội,

- Căn cứ Quy chế Hoạt động HĐQT Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và Hoạt động Công ty Cổ phần Khách sạn Sài Gòn;
- Căn cứ đơn xin từ nhiệm của hai cổ đông nước ngoài là thành viên HĐQT và Thông báo đề cử nhân sự đại diện vốn, tham gia thành viên HĐQT của Công ty cổ phần Bông sen.
- Căn cứ thông báo ứng cử của cổ đông tham gia HĐQT.

Hội đồng Quản trị trình Đại hội Đồng cổ đông xem xét đề thông qua các vấn đề sau:

1. Thông qua miễn nhiệm ba (03) thành viên Hội đồng Quản trị, gồm các Ông có tên sau đây:
  - Ông Richard Duncan
  - Ông Kim Anders Odhner
  - Ông Nguyễn Văn Tân
2. Bầu bổ sung thành viên Hội đồng Quản trị nhiệm kỳ 2013-2017:
  - Số lượng: 03 thành viên
  - Thông qua danh sách ứng cử viên bổ sung thành viên HĐQT gồm:

| STT | Họ và Tên ứng cử viên | Số lượng cổ phiếu nắm giữ | Tỉ lệ % |
|-----|-----------------------|---------------------------|---------|
| 1   | Ông Lý Chánh Đạo      | 315.440 cp                | 8,93%   |
| 2   | Ông Chung Hán Lương   | 617.300 cp                | 17,47%  |
| 3   | Ông Phạm Quang Vũ     | 662.820 cp                | 18,76%  |

( Sơ yếu lý lịch của các ứng cử viên đính kèm).

Trân trọng kính trình Đại hội Đồng cổ đông thông qua.



TRẦN HUY THĂNG