

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN – TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300625210 cấp lần đầu ngày 01/09/2010, thay đổi lần 4 ngày 24/09/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CTCP ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIÒ RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số . . . /ĐKCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày . . . tháng . . . năm 201. . .)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận tại: <http://www.saigontourist.com.vn>

TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN – TNHH MTV

Địa chỉ: 23 Lê Lợi, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38225887 Fax: (08) 38243239

Website: www.saigontourist.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 12 & 17, Tòa nhà Vietcombank, 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3936 6426 Fax: (04) 39360262

Website: <http://www.vCBS.com.vn>

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Trần Tấn Ngọc

Số điện thoại: (08) 38225887



TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN

TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN – TNHH MTV

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300625210 cấp lần đầu ngày 01/09/2010, thay đổi lần 4 ngày 24/09/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CTCP ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu CTCP ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ
Mệnh giá:	10.000 VND
Giá khởi điểm:	12.000 VND
Tổng số lượng chào bán:	11.501.099 cổ phần
Tổng giá trị chào bán:	115.010.990.000 VND

TỔ CHỨC TƯ VẤN:



**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG
VIỆT NAM**

Trụ sở chính: Tầng 12 & 17, Tòa nhà Vietcombank, 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3936 6426 Fax: (04) 3936 0262

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Địa chỉ: 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 35472972 Fax: (08) 35472970

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro pháp luật.....	4
3. Rủi ro đặc thù.....	6
4. Rủi ro của đợt chào bán	6
5. Rủi ro pha loãng.....	6
6. Rủi ro khác.....	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức thực hiện chào bán	7
2. Tổ chức tư vấn	7
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	8
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	9
2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán	10
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:.....	10
4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu:.....	11
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	12
2. Cơ cấu tổ chức	13
3. Cơ cấu cổ đông	15
4. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	15
5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	15
6. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	20
7. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	21
8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán	21
9. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	21
VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	22
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	23
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	23
IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	24

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của một Công ty là căn cứ cơ bản cho quyết định của nhà đầu tư. Xem xét sự biến động tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty là gián tiếp dự đoán giá cả cổ phần Công ty. Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá... cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty nói riêng.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế.

Kết thúc năm 2013, tình hình kinh tế vĩ mô trong nước có nhiều chuyển biến tích cực. Tốc độ tăng trưởng GDP tăng 5,42% so với năm 2012, tuy thấp hơn mục tiêu đề ra là tăng 5,5%, nhưng cao hơn mức tăng của năm 2012, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 6,04%, đánh dấu mức tăng thấp nhất trong vòng 10 năm trở lại đây.

Với những nỗ lực trong việc duy trì sự ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát của Chính phủ đã tiếp tục đem lại cho nền kinh tế Việt Nam những kết quả tích cực trong 06 tháng đầu năm 2014: Tốc độ tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm 2014 ước tính tăng 5,18% so với cùng kỳ năm 2013, trong đó quý I tăng 5,09%; quý II tăng 5,25%. Đây là mức tăng GDP cao so với mức tăng cùng kỳ năm 2012, 2013 và cả ba khu vực đều có mức tăng cao hơn mức tăng cùng kỳ năm 2013: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,96%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,33, khu vực dịch vụ tăng 6,01%. Đây là những dấu hiệu tích cực, toàn diện về tăng trưởng của nền kinh tế. lạm phát tiếp tục được kiểm soát ở tỷ lệ thấp hơn 5% trong 6 tháng đầu năm. Mặc dù từ tháng 3/2014 lạm phát có dấu hiệu tăng, nhưng lạm phát cơ bản (dựa trên CPI không bao gồm giá lương thực, thực phẩm, giá hàng hóa cơ bản và giá dịch vụ công) đã liên tục giảm kể từ tháng 10/2013. Chỉ số PMI ngành sản xuất sau khi đạt 52,1 điểm trong tháng 01/2014 đã tiếp tục tăng lên 52,5 điểm trong tháng 05/2014, đây là tháng thứ 9 liên tiếp chỉ số này trên ngưỡng 50 điểm với sự tăng trưởng tích cực từ phía sản lượng đầu ra, việc làm và số lượng đơn đặt hàng mới. Điều này cho thấy lĩnh vực sản xuất vẫn đang duy trì xu hướng mở rộng tích cực. Tăng trưởng tín dụng của toàn hệ thống tính đến ngày 23/5 đã đạt 1,31% so với cuối 2013, gấp đôi con số 0,62% tại thời điểm 22/4/2014. Mặc dù so với mục tiêu đề ra 12 -14% thì còn rất thấp nhưng đã có nhiều tích cực hơn. Tổng phương tiện thanh toán tăng 5,28%, huy động vốn tăng 4,2% so với cuối năm 2013. Thanh khoản của các tổ chức tín dụng tiếp tục đảm bảo. Các tín hiệu khả quan trên cho thấy nền kinh tế trong nước đang dần phục hồi và có dấu hiệu thoát đáy.

Bên cạnh đó, với nhiều nỗ lực vượt qua khó khăn, nền kinh tế thế giới đã và đang có nhiều dấu hiệu phục hồi rõ nét hơn đặc biệt là sự khởi sắc của các nền kinh tế hàng đầu như Mỹ, Nhật Bản và Châu Âu, tuy tăng trưởng chậm nhưng bền vững hơn. Kinh tế thế giới năm 2014 được dự báo sẽ tăng trưởng 3,5%, tốt hơn năm 2013 (2,9%). Có nhiều lập luận cho sự tăng trưởng này, đó là: (i) Sự tăng trưởng nhanh hơn của các nền kinh tế phát triển; (ii) Sự ổn định của các nước mới nổi và (iii) Tiếp tục duy trì các chính sách kích thích kinh tế của ngân hàng trung ương các nước. Tuy nhiên, kinh tế thế giới vẫn còn phải đối mặt với những thách thức khi các nước mới nổi và đang phát triển vẫn chưa thoát khỏi tình trạng tụt hậu nhất, kinh tế Trung Quốc tăng trưởng chậm lại, khu vực châu Âu, đặc biệt là khu vực

Eurozone đang phải đối mặt với tình trạng đình trệ tương tự như Nhật Bản trong những năm 1980-1998 khi rơi vào tình trạng tăng trưởng chậm và giảm phát.

Nhìn chung, triển vọng tích cực của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới trong năm 2014 dự kiến sẽ mang lại những thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung và Công ty nói riêng.

Lạm phát

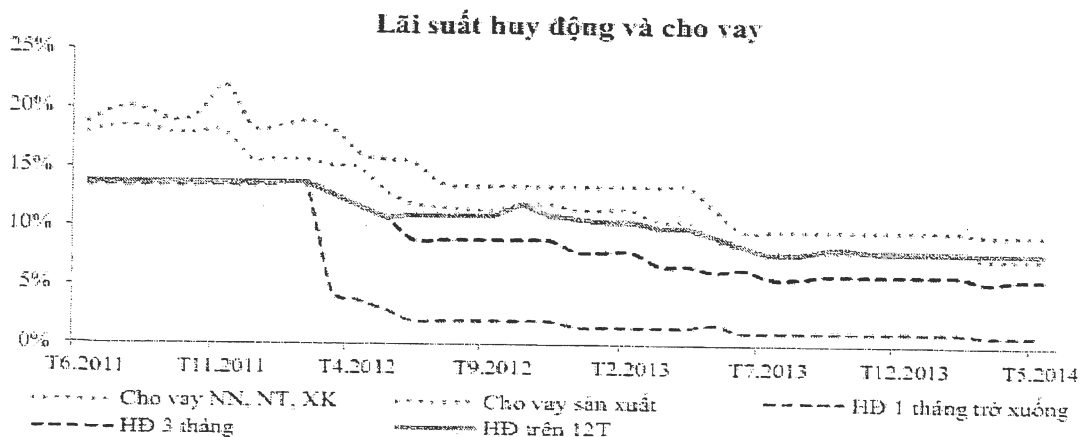
Trong quá trình phát triển kinh tế, lạm phát ở Việt Nam diễn ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào như giá xăng dầu, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp. Đây là một trong những chỉ số quan trọng để đánh giá sự ổn định của kinh tế vĩ mô.

Tình hình lạm phát trong 6 tháng đầu năm 2014 tiếp tục được kiểm soát ở tỷ lệ thấp hơn 5%. Theo Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng tháng 6/2014 tăng 1,38% so với tháng 12/2013 và tăng 4,98% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân mỗi tháng trong 6 tháng đầu năm nay, CPI tăng 0,23%. Mặc dù từ tháng 3/2014 lạm phát có dấu hiệu tăng, nhưng lạm phát cơ bản (dựa trên CPI không bao gồm giá lương thực, thực phẩm, giá hàng hóa cơ bản và giá dịch vụ công) đã liên tục giảm kể từ tháng 10/2013. Theo dự báo của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia (UBGSTCQG), từ nay đến cuối năm, nếu không có sự biến động về giá các mặt hàng cơ bản thì lạm phát cả năm 2014 sẽ ổn định ở mức 5%.

Lãi suất

Sau lần điều chỉnh giảm nhẹ vào cuối Quý 1/2014, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay khá ổn định trong hai tháng đầu Quý 2/2014. Lãi suất huy động các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng được duy trì mức trần 6%/năm, trong khi các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên phổ biến từ 6%-8,3%. Trong khi đó, lãi suất cho vay cũng được các NHTM tiếp tục duy trì ở các mức 7%-10%/năm cho các kỳ hạn ngắn và 10%-12%/năm cho các kỳ hạn dài. Trong bối cảnh thanh khoản hệ thống ngân hàng khá tốt và cầu tín dụng tương đối yếu, một số NHTM áp dụng mức lãi suất cho vay ưu đãi chỉ 6%-7%/năm cho một số doanh nghiệp có tình hình tài chính lành mạnh, minh bạch, phương án sản xuất kinh doanh hiệu quả. Việc ổn định mức lãi suất cho vay hiện tại sẽ giúp doanh nghiệp chủ động hơn trong việc xây dựng kế hoạch kinh doanh trong tương lai, theo đó giảm thiểu rủi ro về chi phí tài chính.

Biểu đồ 1: Lãi suất huy động và cho vay



Nguồn: CEIC, VCBS tổng hợp

Rủi ro pháp luật

Công ty chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần từ năm 2004 nên mọi hoạt động của Công ty đều chịu ảnh hưởng của bởi các quy định của pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán, các luật về thuế... và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Trước đây hệ thống pháp luật của Việt Nam vẫn còn thiếu tính ổn định và không nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành không đầy đủ, thiếu tính cập nhật, chồng chéo. Việc áp dụng pháp luật vào thực tế cuộc sống còn nhiều bất cập, tính thực thi đôi khi không cao, do vậy sẽ ảnh hưởng đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn.

Hiện nay, hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật của nước ta đã dần hoàn thiện và luôn được thay đổi cho phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, hệ thống văn bản này còn phải tiếp tục điều chỉnh bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế. Do vậy, việc nâng cao tính ổn định về các chính sách pháp luật của Nhà nước là hết sức cần thiết cho các doanh nghiệp, đặc biệt khi nền kinh tế Việt Nam đang từng bước hòa nhập với sự vận động và phát triển không ngừng của nền kinh tế thế giới.

3. Rủi ro đặc thù

Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn thực hiện triển khai dự án chứ chưa thực sự khai thác phục vụ cho hoạt động kinh doanh nên rủi ro mà Công ty có thể gặp phải là tiến độ kéo dài, chi phí thực hiện dự án sẽ tăng, từ đó làm cho tổng mức tổng đầu tư tăng cao. Ngoài ra, việc thay đổi môi trường kinh doanh có thể khiến mức độ hiệu quả của dự án thấp hơn mong đợi.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán này có thể gặp rủi ro là số lượng cổ phần chào bán không được mua hết do phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức đấu giá, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn của cổ phần của CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ.

5. Rủi ro pha loãng

Đây là trường hợp chào bán số cổ phần của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV hiện đang nắm giữ tại CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ ra công chúng. Vì vậy, đây không phải là trường hợp phát hành thêm cổ phiếu phổ thông, không làm tăng số lượng cổ phần đang lưu hành nên không phát sinh rủi ro pha loãng cổ phiếu.

6. Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn, bãi công, nổi loạn, rối loạn, đảo chính, đình công, tai nạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.



II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức thực hiện chào bán

Ông: Nguyễn Anh Tuấn

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn

Ông: Lê Văn Minh

Chức vụ: Phó Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

<i>Công ty, CTC</i>	<i>: Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ</i>
<i>BCTC</i>	<i>: Báo cáo tài chính</i>
<i>BKS</i>	<i>: Ban Kiểm soát</i>
<i>CBCNV</i>	<i>: Cán bộ công nhân viên</i>
<i>CN</i>	<i>: Chi nhánh</i>
<i>CP</i>	<i>: Cổ phần</i>
<i>CTHĐQT</i>	<i>: Chủ tịch Hội đồng quản trị</i>
<i>DT</i>	<i>: Doanh thu</i>
<i>Điều lệ Công ty</i>	<i>: Điều lệ Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ</i>
<i>ĐKDN</i>	<i>: Đăng ký doanh nghiệp</i>
<i>ĐHĐCĐ</i>	<i>: Đại hội đồng cổ đông</i>
<i>GTGT</i>	<i>: Giá trị gia tăng</i>
<i>HĐQT</i>	<i>: Hội đồng quản trị</i>
<i>HĐSXKD</i>	<i>: Hoạt động sản xuất kinh doanh</i>
<i>LNST</i>	<i>: Lợi nhuận sau thuế</i>
<i>SXKD</i>	<i>: Sản xuất kinh doanh</i>
<i>TNDN</i>	<i>: Thu nhập doanh nghiệp</i>
<i>TSCĐ</i>	<i>: Tài sản cố định</i>
<i>UBCKNN</i>	<i>: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</i>
<i>VĐL</i>	<i>: Vốn điều lệ</i>
<i>VNĐ</i>	<i>: Việt Nam đồng</i>

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

- Tổ chức phát hành: Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH Một Thành viên.
- Trụ sở chính: 23 Lê Lợi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Tên tiếng Anh: Saigontourist Holding Company
- Tên viết tắt: Saigontourist
- Điện thoại: 08.38225887
- Fax: 08.38243239
- Giấy CNĐKDN số: 0300625210 cấp lần đầu ngày 01/09/2010, thay đổi lần 4 ngày 24/09/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
- Vốn điều lệ: 5.300.000.000.000 đồng
- Logo Công ty:



Công ty Du lịch Thành phố Hồ Chí Minh (Saigontourist) được hình thành và đi vào hoạt động từ năm 1975. Đến ngày 31/03/1999 theo quyết định của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV được thành lập, bao gồm nhiều đơn vị thành viên, trong đó lấy Công ty Du lịch thành phố Hồ Chí Minh làm nòng cốt.

Saigontourist được Tổng cục Du lịch Việt Nam đánh giá là một trong những doanh nghiệp hàng đầu về lĩnh vực du lịch do những đóng góp tích cực trong sự nghiệp phát triển ngành du lịch cả nước với nhiều mô hình dịch vụ như: lưu trú, nhà hàng, lữ hành, vui chơi giải trí, thương mại, xuất nhập khẩu, cửa hàng miễn thuế, vận chuyển, xây dựng, đào tạo nghiệp vụ du lịch & khách sạn, sản xuất & chế biến thực phẩm...

Trong những năm qua, Saigontourist đã đa dạng hóa lĩnh vực kinh doanh, và hiện đang quản lý 8 công ty dịch vụ lữ hành, 54 khách sạn, 13 khu du lịch và 28 nhà hàng với đầy đủ tiện nghi. Trong lĩnh vực liên doanh, Saigontourist đã đầu tư vào hơn 50 công ty cổ phần và trách nhiệm hữu hạn trong nước và 9 công ty liên doanh có vốn nước ngoài, hoạt động tại các thành phố lớn trên khắp cả nước.

Với phương châm "Thương hiệu - Chất lượng - Hiệu quả - Hội nhập", Saigontourist sẽ chú trọng vào việc tăng cường hiệu quả kinh doanh, cải tiến chất lượng dịch vụ, phát triển vốn đầu tư để nâng cấp cơ sở vật chất, phát triển sản phẩm mới mang nét đặc trưng văn hóa truyền thống, tăng cường công tác tuyên truyền - quảng bá - tiếp thị đến các thị trường mục tiêu và tiềm năng.

Là thành viên chính thức của các tổ chức du lịch thế giới như PATA, JATA, USTOA, đồng thời với mối quan hệ hợp tác với hơn 200 công ty dịch vụ lữ hành quốc tế của 30 quốc gia, Saigontourist sẽ tiếp tục tập trung vào việc phát triển thị trường, đặc biệt là thị trường mục tiêu quốc tế như: Nhật, Trung Quốc, Đài Loan, Singapore, Triều Tiên, Pháp, Đức, Anh, Canada, Mỹ... thông qua việc quảng cáo các sản phẩm mới về lưu trú, nhà hàng, lữ hành, mua sắm, MICE, du lịch sông và tàu biển. Để đảm bảo sự tăng trưởng bền vững, Saigontourist sẽ tích cực phát triển các chi nhánh ở khu vực Đông Nam Á.

Với tiềm lực vững mạnh và tầm nhìn vào tương lai của ngành du lịch Việt Nam, Saigontourist tiếp tục phấn đấu mở rộng thị trường và hướng Việt Nam ngang tầm với du lịch Châu Á.

Ngành nghề kinh doanh:

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Hoạt động sáng tác nghệ thuật và giải trí;
- Cho thuê xe có động cơ;
- Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu;
- Bán buôn đồ uống;
- Quảng cáo;
- Đại lý, môi giới, đấu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Điều hành tua di lịch;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Vận tải hành khách đường bộ khác;
- Đóng tàu và cấu kiện nổi;
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu;
- Xây dựng nhà các loại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sở hữu hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Chăn nuôi khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại.

2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán

Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV là cổ đông lớn của Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ.

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành:

Tại ngày 22 tháng 7 năm 2014, số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ là 52.568.170 cổ phiếu, trong đó Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV đang sở hữu 11.501.099 cổ phiếu tương đương 21,88% lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ.




4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu:

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV chào bán toàn bộ số cổ phiếu đang nắm giữ, tương đương tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu là 100%.



V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỢC CHÀO BÁN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Tổ chức phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ**
- Trụ sở chính: 44/14 Nguyễn Văn Đậu, P.6, Q.Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
- Tên tiếng Anh: CANGIO TOURIST CITY CORPORATION
- Tên viết tắt: CTC CORP
- Điện thoại: (08) 35155081
- Fax: (08) 38445911
- Giấy CNĐKDNsố: 0303506451 đăng ký lần đầu ngày 21/09/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 05/04/2012 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp
- Vốn thực góp: 525.681.700.000 đồng
- Logo Công ty: 

Công ty Cổ phần Đô thị Du Lịch Cần Giờ ra đời ngày 21/09/2004 với định hướng tập trung đầu tư và phát triển các khu đô thị du lịch biển. Công ty mong muốn trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu của Việt Nam trong lĩnh vực Bất động sản.

Công ty mang trong mình khát vọng phát triển thành công một trong những dự án lấn biển lớn nhất Việt Nam hiện nay - Saigon SunBay - Đô thị du lịch kỳ vĩ trên biển. Đây là sứ mệnh đầy thử thách nhưng cũng là động lực để Công ty phát huy tính sáng tạo và lòng nhiệt huyết của mình.

Vốn thực góp của Công ty hiện nay là: 525.681.700.000 đồng (Năm trăm hai mươi lăm tỷ sáu trăm tám mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng), trong đó tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn -TNHH MTV là 115.010.990.000 đồng (Một trăm mười lăm tỷ, không trăm mười tỷ, chín trăm chín mươi nghìn đồng) chiếm 21,88% vốn thực góp.

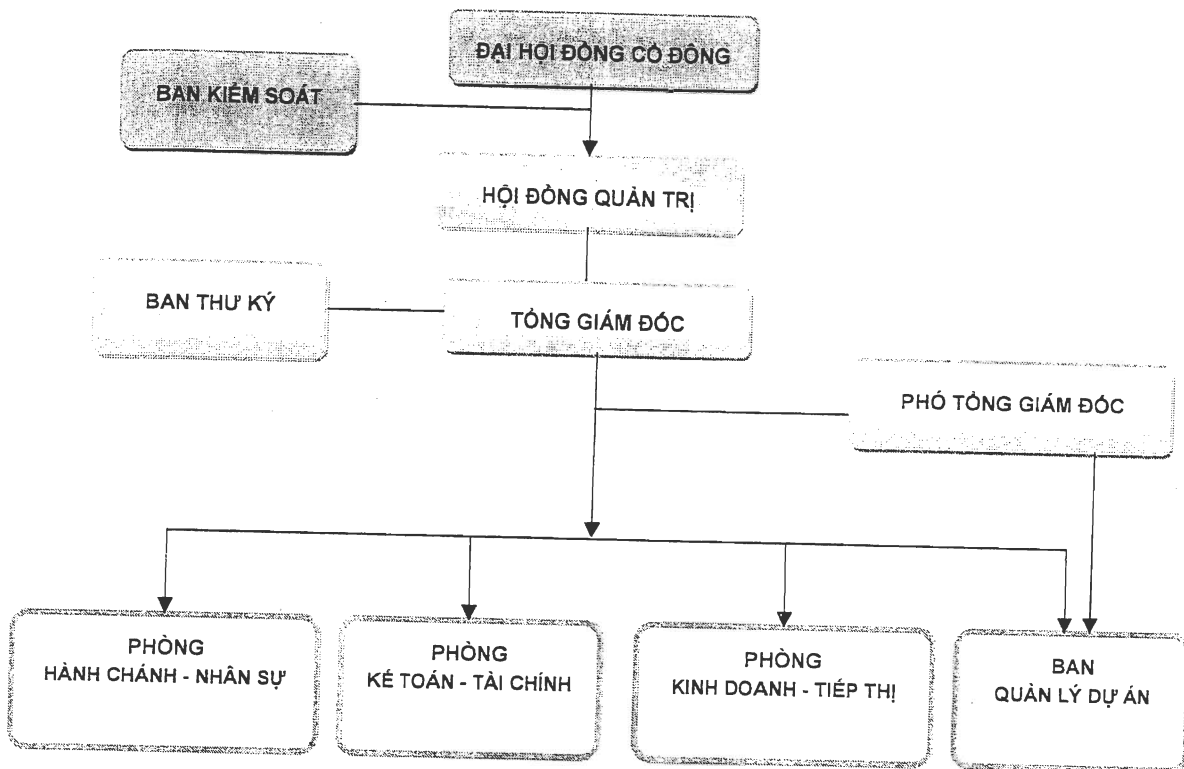
Công ty xây dựng và vun đắp một môi trường làm việc cạnh tranh, thân thiện với đội ngũ nhân lực, chuyên nghiệp, sáng tạo, tận tâm và đầy nhiệt huyết. Công ty quyết tâm xây dựng Saigon SunBay trở thành khu đô thị du lịch đẳng cấp quốc tế, một điểm đến du lịch hoàn hảo của Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh:

- Đầu tư cơ sở hạ tầng;
- Kinh doanh nhà;
- San lấp mặt bằng;
- Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Cho thuê kho bãi;

- Kinh doanh lưu trú khách sạn và các dịch vụ du lịch như: nhà hàng ăn uống, tổ chức hội thảo, hội nghị, kinh doanh khu vui chơi giải trí, bãi tắm, câu cá, bơi lội, kéo dù (không kinh doanh tại trụ sở);
- Mua bán máy móc thiết bị phụ tùng vật tư ngành công nghiệp;
- Mua bán hàng kim khí điện máy, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất;
- Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa và quốc tế;
- Kinh doanh vận chuyển khách bằng ô tô, đường thủy nội địa

2. Cơ cấu tổ chức



Đại hội đồng cổ đông: gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền quyết định cao nhất của công ty cổ phần. Các quyết định của ĐHĐCĐ phải được thông qua bởi từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền tại Đại hội. ĐHĐCĐ có các quyền hạn và nhiệm vụ sau đây:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán, quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- Báo cáo của HĐQT đánh giá thực trạng công tác quản lý kinh doanh ở Công ty, báo cáo của BKS về quản lý Công ty của HĐQT, Tổng Giám đốc;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, thành viên BKS, mức thù lao, tiền

thường và các quyền lợi khác của các thành viên HĐQT và BKS;

- Quyết định giao dịch, mua, bán, đầu tư số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Hội đồng quản trị: thành viên HĐQT không nhất thiết phải là cổ đông của Công ty, do ĐHĐCĐ bầu hoặc miễn nhiệm bằng hình thức bỏ phiếu kín trực tiếp tại Đại hội với số thành viên là 07 người và nhiệm kỳ không quá 05 năm. HĐQT là cơ quan quản lý Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu, chính sách, chiến lược và quyền lợi của Công ty phù hợp với pháp luật và Điều lệ Công ty, trừ trường hợp vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Cụ thể, HĐQT có các quyền hạn và nhiệm vụ sau đây:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm, quyết định quỹ lương hàng năm của Công ty;
- Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại, quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác, quyết định giá chào bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Điều lệ Công ty;
- Quyết định giải pháp thị trường, tiếp thị và công nghệ, thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty trừ hợp đồng được qui định tại Điều 41 của Điều lệ này;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ quy định. Giám sát Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

Ban kiểm soát: gồm 04 thành viên do ĐHĐCĐ bầu ra, trong đó có ít nhất một người có chuyên môn về kế toán hiểu biết về pháp luật và có thâm niên chuyên ngành nói trên từ 03 năm trở lên.

Tổng Giám đốc: Tổng giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty.

Phòng hành chính – nhân sự: Là phòng với chức năng tham mưu và thực thi nhiệm vụ về công tác tổ chức nhân sự, quản lý cán bộ lao động phục vụ sản xuất kinh doanh, hoạt động văn phòng, chăm lo điều kiện làm việc, đời sống, sức khỏe, giải quyết chế độ chính sách cho CBCNV trong Công ty và thực hiện nhiệm vụ quản lý Nhà nước về mặt hành chính.

Phòng kế toán - tài chính: Là phòng có chức năng quản lý tài chính, thu – chi và quyết toán tài chính hàng năm. Trích nộp ngân sách Nhà nước theo luật định. Thực hiện đúng chế độ kế

toán thống kê - báo cáo tài chính hàng tháng, quý, năm theo Luật định. Tham mưu cho Tổng giám đốc về việc sử dụng vốn, bảo toàn vốn, phát triển huy động vốn trong sản xuất kinh doanh.

Phòng kinh doanh tiếp thị: Là phòng nghiệp vụ có chức năng và nhiệm vụ quan trọng như xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu của Công ty, thiết kế các chương trình quảng cáo dự án, thiết kế website Công ty, lên kế hoạch kinh doanh và tìm kiếm các đối tác, khách hàng tiềm năng của Công ty...

Ban quản lý dự án: Có vai trò quan trọng và là đơn vị giám sát thực hiện dự án. Ban quản lý dự án thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng cơ bản, giải tỏa đền bù, lên quy hoạch chi tiết của dự án, xử lý việc khai thác cát...

3. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 22/07/2014 như sau:

Stt	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	32	52.568.170	100%
1	Cá nhân	27	32.527.619	61,88%
2	Tổ chức	5	20.040.551	38,12%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
Tổng cộng			52.568.170	100,00

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 22/07/2014 của Công ty

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần tại ngày 22/07/2014 như sau:

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	11.501.099	21,88
2	Ngân hàng TMCP Nam Việt	5.349.971	10,18
3	Phạm Thu Thùy	29.690.027	56,48
Tổng cộng		46.541.097	88,54

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt tại ngày 22/07/2014 của Công ty

4. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

Hiện nay, Công ty chỉ có dự án Khu Đô thị Du lịch biển Cần Giờ đang trong giai đoạn giải tỏa mặt bằng và thi công bước đầu một số hạng mục chưa đưa vào khai thác sử dụng, do đó, chưa phát sinh doanh thu từ dự án. Số tiền mà chưa giải ngân vào dự án, Công ty gửi tiết kiệm có kỳ hạn và không có kỳ hạn tại các ngân hàng nên doanh thu hiện nay của Công ty



hầu hết đến từ lãi tiền gửi. Số liệu doanh thu tài chính năm 2012, năm 2013 và Quý II năm 2014 như sau:

Bảng 1: Doanh thu tài chính trong năm 2012, 2013 và Quý 2 năm 2014

Đvt: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012 Doanh thu tài chính	Năm 2013 Doanh thu tài chính	Quý II/2014 Doanh thu tài chính
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	48.643	33.502	13.575
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	143	35	-
Lãi chênh lệch tỷ giá	1	-	-
Tổng cộng	48.787	33.537	13.575

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, 2013 và Báo cáo tài chính Quý II/2014

Doanh thu tài chính của Công ty phụ thuộc hoàn toàn vào lãi suất tiền gửi. Mặt bằng lãi suất năm 2012 cao mang lại lợi nhuận doanh thu tài chính cao cho Công ty nhưng kể từ năm 2013 đến nay thì mặt bằng lãi suất tiền gửi đã giảm nên doanh thu tài chính cũng giảm tỷ lệ theo lãi suất, doanh thu tài chính năm 2013 giảm 31,13% so với năm 2012.

Dự án Khu Đô thị Du lịch Biển Cần Giờ

Căn cứ theo Quyết định số 63/QĐ.UBND ngày 22/02/2011 về phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 khu Đô thị Du lịch biển Cần Giờ thì quy mô dự án như sau:

- Quy mô diện tích khu vực quy hoạch: 600 ha
- Khu đất từ mép bờ lấn ra biển khoảng 2km, được giới hạn bởi cửa rạch Hà Thanh và rạch Lở.
 - Phía Đông: giáp biển Đông, cửa rạch Lở và vịnh Gành Rái.
 - Phía Tây: giáp biển Đông, cửa rạch Hà Thanh và vịnh Đồng Tranh.
 - Phía Nam: Giáp biển Đông (Khoảng 2km so với bờ biển hiện hữu).
 - Phía Bắc: Giáp khu du lịch 30/4.
- Quy mô dân số: 30.506 người.
- Mục tiêu của đồ án quy hoạch:
 - Xây dựng một khu đô thị du lịch trên hệ thống công trình lấn biển Cần Giờ, cải tạo bãi biển Cần Giờ trở thành một khu du lịch tắm biển sạch đẹp phục vụ dân cư địa phương và thu hút khách du lịch trong và ngoài nước.

- Tìm kiếm những giải pháp quy hoạch và thiết kế ở tỷ lệ nghiên cứu chi tiết hơn trước đây, nhằm tạo được sự độc đáo của khu đô thị du lịch, thu hút đầu tư vào dự án đồng thời phát triển ngành du lịch của Tp.Hồ Chí Minh và huyện Cần Giờ.
- Tính chất chức năng quy hoạch
 - Là khu đô thị du lịch và nghỉ dưỡng trên biển cao cấp của thành phố với các trung tâm du lịch giải trí tập trung đông người, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu dân cư du lịch trên biển và trung tâm công cộng, thương mại dịch vụ phục vụ khu du lịch.
- Phân khu chức năng:
 - Khu dịch vụ du lịch;
 - Khu ở và nghỉ dưỡng;
 - Khu công viên, vườn hoa, cây xanh tập trung;
 - Khu quảng trường;
 - Biển nội bộ.
- Cơ cấu sử dụng đất:

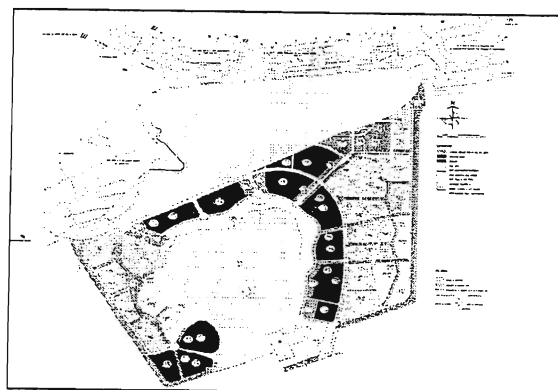
Bảng 4: Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Hạng mục	Diện tích được duyệt theo Quyết định 121/2005/QĐ-UBND (ha)	Diện tích đề xuất (ha)	Tỷ lệ (%)
A	Đất xây dựng công trình	400,00	407,45	100
I	Đất dịch vụ du lịch	109,46	107,15	26,29
	Khu khách sạn	38,19	27,77	
	Khu resort	60,45	65,04	
	Khu dịch vụ công cộng du lịch	10,82	14,34	
II	Đất ở	167,45	126,58	31,07
	Khu biệt thự cao cấp	33,17	92,53	
	Khu biệt thự nghỉ dưỡng – Khu căn hộ dịch vụ	134,28	34,05	
III	Công viên cây xanh	43,94	68,00	16,69
IV	Giao thông	79,15	86,2	20,01

Stt	Hạng mục	Diện tích được duyệt theo Quyết định 121/2005/QĐ-UBND (ha)	Diện tích đề xuất (ha)	Tỷ lệ (%)
V	Quảng trường	10,94	19,52	4,79
B	Biển nội bộ	200,00	192,55	
	Bãi biển	30,29	28,07	
	Mặt nước cải tạo thành biển nội bộ	169,71	164,48	
Tổng cộng		600,00	600,00	

Nguồn: Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV

Dự án SaiGon Sunbay



- Tiến độ thực hiện dự án như sau:
 - Năm 2007, Công ty đã hoàn tất các công tác đền bù giải tỏa và tổ chức lễ khởi công hạng mục thi công các công trình thủy công và san lấp mặt bằng của dự án xây dựng khu đô thị lấn biển Cần Giờ.
 - Năm 2010, Công ty hoàn thành thiết kế kiến trúc dự án (151ha) với đối tác Aedas; phối hợp cùng Savills nghiên cứu khả thi dự án; chuẩn bị hoàn tất các hồ sơ, thủ tục quy hoạch 1/500; giới thiệu dự án tại triển lãm Mipim Asia 2010 nhằm kêu gọi đầu tư vào dự án.
 - Năm 2011, Công ty ký kết hợp đồng thi công giai đoạn 1 dự án Saigon SunBay với Liên danh Đại Phú Gia – South Construction. Gói thầu thi công hệ thống công trình thủy công & san lấp mặt bằng Giai đoạn 1 của dự án Saigon SunBay sẽ được thực hiện trong thời gian 18 tháng với tổng giá trị hơn 1.060 tỷ đồng.
 - Năm 2013, do điều kiện năng lực nhà thầu Liên danh Đại Phú Gia – South Construction hạn chế, Công ty ký kết gói thầu thi công các công trình thủy công thuộc phần 1, giai đoạn 1 (15,5 hecta) của dự án Saigon SunBay với nhà thầu Liên danh Lũng Lô – Sao Mai.

- Từ đầu năm 2014 đến nay, CTC đang nỗ lực tiếp tục phối hợp với nhà thầu Liên danh Lũng Lô – Sao Mai nhằm đảm bảo thực hiện đúng tiến độ thi công giai đoạn 1 của dự án.

Bảng 6: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh
Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Tăng/giảm 2013 so với 2012(%)	Quý II/2014
	Tổng giá trị tài sản	563.397.847.338	557.660.200.763	-1,02%	557.184.277.708
1	Doanh thu hoạt động tài chính	48.786.646.094	33.536.893.085	-31,26%	13.575.273.703
2	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	38.266.875.857	23.370.358.798	-38,93%	9.354.316.150
3	Lợi nhuận khác	28.464.957	1.272	-100,00%	1.776.729
4	Lợi nhuận trước thuế	38.295.340.814	23.370.360.070	-38,97%	9.356.092.879
5	Lợi nhuận sau thuế	28.498.339.673	17.301.743.966	-39,29%	7.208.208.931
6	Tỷ lệ lợi nhuận chia cổ tức	88,54%	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012, 2013 và Báo cáo tài chính Quý II năm 2014
5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	129,02	49,76
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	128,87	49,60
+ Hệ số thanh toán tiền mặt	lần	117,92	41,83
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,62	1,57
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,62	1,59
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	lần/năm	n/a	n/a
+ Vòng quay tổng tài sản	%	n/a	n/a
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	n/a	n/a

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
+ Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	n/a	n/a
+ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	5,09	3,15
+ Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	5,06	3,10
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cp	542	329

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

6. Kế hoạch và định hướng phát triển của Công ty

6.1. Định hướng phát triển Công ty

Tiếp tục hợp tác với nhà thầu Liên danh Lũng Lô – Sao Mai triển khai thi công giai đoạn 1 (151ha) dự án Saigon SunBay.

Xây dựng Saigon SunBay thành khu đô thị đẳng cấp quốc tế kết hợp hài hòa với những đặc trưng văn hóa, điều kiện sống tự nhiên của vùng sinh thái rừng ngập mặn Cần Giờ.

Phát triển Công ty thành một trong những Công ty kinh doanh bất động sản hàng đầu tại Việt Nam, tiên phong trong việc đầu tư xây dựng và phát triển các khu đô thị du lịch lấn biển hiện đại, hướng tới lợi ích cộng đồng.

6.2. Kế hoạch kinh doanh năm 2014

Chỉ tiêu	Năm 2014	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2013
Doanh thu tài chính (đồng)	27.150.547.406	(19,04%)
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	13.845.702.681	(19,98%)
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu tài chính (%)	51%	(0,59%)
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	2,46%	(0,69%)
Cổ tức (%)	2%	0,00%

(Nguồn: Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV)

Do nguồn thu hiện nay của Công ty chỉ đến từ hoạt động tài chính, cụ thể là từ lãi tiền gửi. Trong năm 2014, lãi suất liên tục giảm nên nguồn thu từ lãi của Công ty bị giảm theo, dẫn đến kết quả lợi nhuận cũng như các chỉ số tài chính khác năm 2014 giảm so với năm 2013.

Ghi chú: Số liệu trên chỉ mang tính ước lượng chưa được Đại hội đồng cổ đông thông qua do Công ty chưa tiến hành Đại hội đồng cổ đông thường niên để thông qua kế hoạch năm 2014. Các số liệu về kế hoạch của năm 2014 chính thức sẽ được quyết định tại Đại hội cổ đông thường niên dự kiến được tổ chức trong thời gian tới.

7. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động hiện nay của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam cho rằng, kế hoạch năm 2014 của Công ty Cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ phù hợp với tình hình thực tế nên tính khả thi cao nếu không chịu ảnh hưởng bởi các sự kiện bất khả kháng.

VCBS lưu ý rằng, các nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ một tổ chức tư vấn dựa trên cơ sở thông tin thu thập được có chọn lọc và cân nhắc một cách khách quan. Tuy nhiên, những nhận xét trên không hàm ý bảo đảm giá chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu dự báo. VCBS khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản cáo bạch này trước khi quyết định đầu tư.

8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán

Không có.

9. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán

Không có.

VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**1. Loại cổ phiếu:**

Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá:

10.000 VND (Mười nghìn đồng)

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:

11.501.099 cổ phiếu (Mười một triệu năm trăm lẻ một nghìn không trăm chín mươi chín cổ phiếu)

4. Giá chào bán dự kiến:

12.000 VND (Mười hai nghìn đồng)

5. Phương pháp tính giá:

Theo Quyết định số 35/NQ-HĐTV ngày 26/08/2014 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV về việc thông qua giá bán khởi điểm cổ phần vốn nhà nước của Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Sài Gòn. Theo đó, mức giá khởi điểm bán đầu giá của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV tính dựa trên các căn cứ:

- Nghị định 71/2013/NĐ-CP ngày 11/07/2013 về Đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý tài chính đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ. Trong đó quy định rõ giá chuyển nhượng các khoản đầu tư theo nguyên tắc giá thị trường nhưng không thấp hơn giá ghi trên sổ sách kế toán của doanh nghiệp (Tổng Công ty Du Lịch Sài Gòn – TNHH MTV). Tính đến 30/06/2014, giá trị cổ phiếu CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ theo giá trị sổ sách kế toán của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV là 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
- Chứng thư Thẩm định giá số 148/TDG-CT-AMAX ngày 30/07/2014 của Công ty tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá AMAX.

6. Phương thức phân phối:

Bán đầu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu:

Sau khi UBCKNN chấp thuận và theo quy định tại Quy chế bán đầu giá cổ phần của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV tại CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM ban hành.

8. Đăng ký mua cổ phiếu:

Theo Quy chế bán đầu giá cổ phần của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM tại CTCP Đô thị Du lịch Cần Giờ.

9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán cổ phiếu trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty. Giới hạn cho cá nhân và tổ chức

nước ngoài đối với đợt chào bán này là không có, nghĩa là cá nhân và tổ chức nước ngoài được mua tối đa 100% cổ phần chào bán đợt này.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Không có

11. Các loại thuế có liên quan:

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, tại Điều 15, Chương IV: “Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.” Theo đó, Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV sẽ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nếu phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng vốn với mức thuế suất là 22%.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền bán cổ phần:

- Số tài khoản: 007.100.090.9721
- Chủ tài khoản: Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV
- Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích của việc chào bán cổ phần của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ nhằm thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ theo chủ trương của Công văn số: 2866/UBND-TM ngày 19/6/2014 của UBND Tp.Hồ Chí Minh về việc chấp thuận chủ trương cho Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ và Nghị quyết số 35/NQ-HĐTV ngày 26/08/2014 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN**TỔ CHỨC KIỂM TOÁN****CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C**

- Trụ sở chính: 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM
- Điện thoại: (08) 35472972 Fax: (08) 35472970

TỔ CHỨC TƯ VẤN**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM**

- Trụ sở chính: Tầng 12 & 17, Tòa nhà Vietcombank, 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điện thoại: (04) 3936 6426 Fax: (04) 3936 0262
- Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán như sau:

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng để thoái vốn của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV một thành viên tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ không thực hiện bảo lãnh phát hành.



TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN

Việc chào bán cổ phần của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ nhằm thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ theo chủ trương của Công văn số: 2866/UBND-TM ngày 19/6/2014 của UBND Tp.Hồ Chí Minh về việc chấp thuận chủ trương cho Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ và Nghị quyết số 35/NQ-HĐTV ngày 26/08/2014 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV. Đợt chào bán được thực hiện tuân thủ theo quy định tại Thông tư 204/2012/TT-BTC và các văn bản quy định pháp luật có liên quan.



nước ngoài đối với đợt chào bán này là không có, nghĩa là cá nhân và tổ chức nước ngoài được mua tối đa 100% cổ phần chào bán đợt này.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Không có

11. Các loại thuế có liên quan:

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, tại Điều 15, Chương IV: “Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.” Theo đó, Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV sẽ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nếu phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng vốn với mức thuế suất là 22%.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền bán cổ phần:

- Số tài khoản: 007.100.090.9721
- Chủ tài khoản: Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV
- Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích của việc chào bán cổ phần của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ nhằm thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ theo chủ trương của Công văn số: 2866/UBND-TM ngày 19/6/2014 của UBND Tp.Hồ Chí Minh về việc chấp thuận chủ trương cho Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ và Nghị quyết số 35/NQ-HĐTV ngày 26/08/2014 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

- Trụ sở chính: 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Tp.HCM
- Điện thoại: (08) 35472972 Fax: (08) 35472970

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NH TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

- Trụ sở chính: Tầng 12 & 17, Tòa nhà Vietcombank, 198 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điện thoại: (04) 3936 6426 Fax: (04) 3936 0262
- Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán như sau:

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng để thoái vốn của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV một thành viên tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ không thực hiện bảo lãnh phát hành.



TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN

Việc chào bán cổ phần của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ nhằm thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ theo chủ trương của Công văn số: 2866/UBND-TM ngày 19/6/2014 của UBND Tp.Hồ Chí Minh về việc chấp thuận chủ trương cho Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV thoái vốn nhà nước của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ và Nghị quyết số 35/NQ-HĐTV ngày 26/08/2014 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV. Đợt chào bán được thực hiện tuân thủ theo quy định tại Thông tư 204/2012/TT-BTC và các văn bản quy định pháp luật có liên quan.

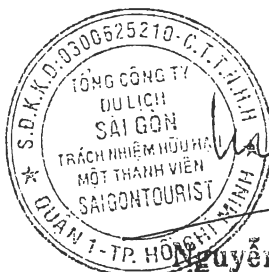


IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Chúng tôi xác nhận rằng Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV là cổ đông có quyền sở hữu hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế của chúng tôi.

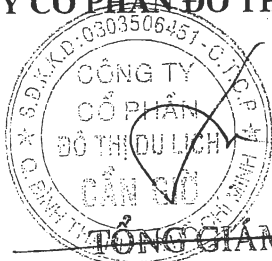
Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 9 năm 2014

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN
TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN



Nguyễn Anh Tuấn
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ



TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Đình Chiến

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG
TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM



GIÁM ĐỐC

Lê Văn Minh