


BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN – TNHH MTV ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN Ê ĐEN THÔNG QUA ĐẤU GIÁ

(Theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp)

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



SAIGONFOURIST

Tân hương bản sắc Việt

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.saigon-tourist.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN

VCBS

Vietcombank Securities



**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CN TP.HCM**

Địa chỉ: 70 Phạm Ngọc Thạch, Quận 3, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 3820 8116 Fax: (08) 3820 8117

Website: www.vCBS.com.vn

- Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV thực hiện thoái vốn theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Nghị quyết số 88/NQ-HĐTV ngày 28/11/2016 của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV về việc thoái vốn cổ phần của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV tại Công ty cổ phần Ê Đen.
- Điều kiện và hình thức thoái vốn: Theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015.

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Ê Đen

Mệnh giá: 10.000 đồng/ 1 cổ phần

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến bán: 1.171.280 cổ phiếu

Tổng giá trị theo mệnh giá: 11.712.800.000 đồng

Giá khởi điểm: 4.000 đồng/1 cổ phiếu



MỤC LỤC

I.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	2
1.	Tổ chức thực hiện thoái vốn.....	2
2.	Tổ chức tư vấn bán đấu giá.....	2
I.	CÁC KHÁI NIỆM.....	3
II.	GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP.....	4
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	4
2.	Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được thoái vốn.....	6
3.	Số cổ phiếu sở hữu.....	6
III.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN Ê ĐEN.....	7
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	7
2.	Cơ cấu tổ chức công ty.....	8
3.	Cơ cấu cổ đông của Công ty.....	10
4.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	10
5.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	11
6.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016.....	12
7.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	13
8.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn.....	13
IV.	PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN.....	16
V.	MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN.....	17
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN.....	17
VII.	BÁO CÁO CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN Ê ĐEN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY.....	17
VIII.	NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	18

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức thực hiện thoái vốn

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV

Ông: Trần Hùng Việt

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin 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 bán đấu giá

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

Ông: Tống Minh Tuấn

Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh

Bản công bố thông tin 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. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Ê Đen cung cấp.

I. CÁC KHÁI NIỆM

- BCTC: Báo cáo tài chính
- BKS: Ban Kiểm Soát
- CNĐKDN: Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- CTCP: Công ty Cổ phần
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- KQKD: Kết quả kinh doanh
- LNTT: Lợi nhuận trước thuế
- LNST: Lợi nhuận sau thuế
- TNHH MTV: Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
- TMCP: Thương mại cổ phần
- TSCĐ: Tài sản cố định
- VCBS: Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
- VCSH: Vốn chủ sở hữu

II. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOẠI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

Tên tiếng Việt: Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV

Tên tiếng Anh: Saigontourist Holding Company

Tên viết tắt: SaigonTourist

Trụ sở: 23 Lê Lợi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: 08.38225887

Fax: 08.38243239

Website: www.saigon-tourist.com

Giấy CNĐKDN: 0300625210 cấp lần đầu ngày 01/09/2010, thay đổi lần 5 ngày 16/01/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp

Logo:



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 thoái vốn

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Ê Đen.

3. Số cổ phiếu sở hữu

Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV đang sở hữu 1.171.280 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 16,93% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Công ty cổ phần Ê Đen).

III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOẢI VỐN CÔNG TY CỔ PHẦN Ê ĐEN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Tên tiếng Việt:	Công ty cổ phần Ê Đen
Tên tiếng Anh:	EDEN JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	EDEN CO
Trụ sở chính:	94 – 96 Lê Lai, Phường Bến Thành, Quận 1, TP Hồ Chí Minh
Điện thoại:	(08) 3925.2299
Website:	www.eden.com
Giấy chứng nhận đầu tư:	Số 0301023459 đăng ký lần đầu ngày 05/01/2005 và đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 05/07/2013 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp
Vốn điều lệ:	69.182.300.000 đồng

Logo:



Công ty Cổ phần Ê Đen tiền thân là Trung tâm Thương mại Ê Đen, thành lập ngày 29 tháng 12 năm 1988, ngay tại khu trung tâm mua sắm Ê Đen passage nổi tiếng trước 1975.

Năm 1993, từ một đơn vị là Trung tâm Thương mại trực thuộc Công ty Thủ công Mỹ nghệ Xuất khẩu Thành phố (Artex Sài Gòn) chuyển thành Công ty Thương Mại Dịch Vụ Ê Đen. Năm 1997, Công ty DVTM Ê Đen trực thuộc Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn.

Năm 1999, chuyển sang là đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV.

Năm 2005, trở thành Công ty Cổ phần Ê Đen theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103003020 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư cấp. Vốn điều lệ ban đầu là 20 tỷ, tương đương 200.000 cổ phần (mệnh giá 100.000/ cổ phần), trong đó tỷ lệ sở hữu nhà nước là 20%.

Công ty Ê Đen trong những năm đầu tiên cổ phần hóa đã đạt được những kết quả đáng mừng từ kết quả kinh doanh đến sự phát triển đầu tư, mạng lưới, nhân sự... Đây là thành quả của quá trình phát triển, tích lũy kinh nghiệm nhiều năm kể từ ngày thành lập đến nay. Đó cũng là kết quả của 15 năm hợp tác với dịch vụ chuyển tiền nhanh toàn cầu Western Union; thành quả của gần 20 năm kinh doanh địa ốc; thành quả đại lý hàng không Global Holidays và các dịch vụ giải trí QueenBee, Saigon waterpark.

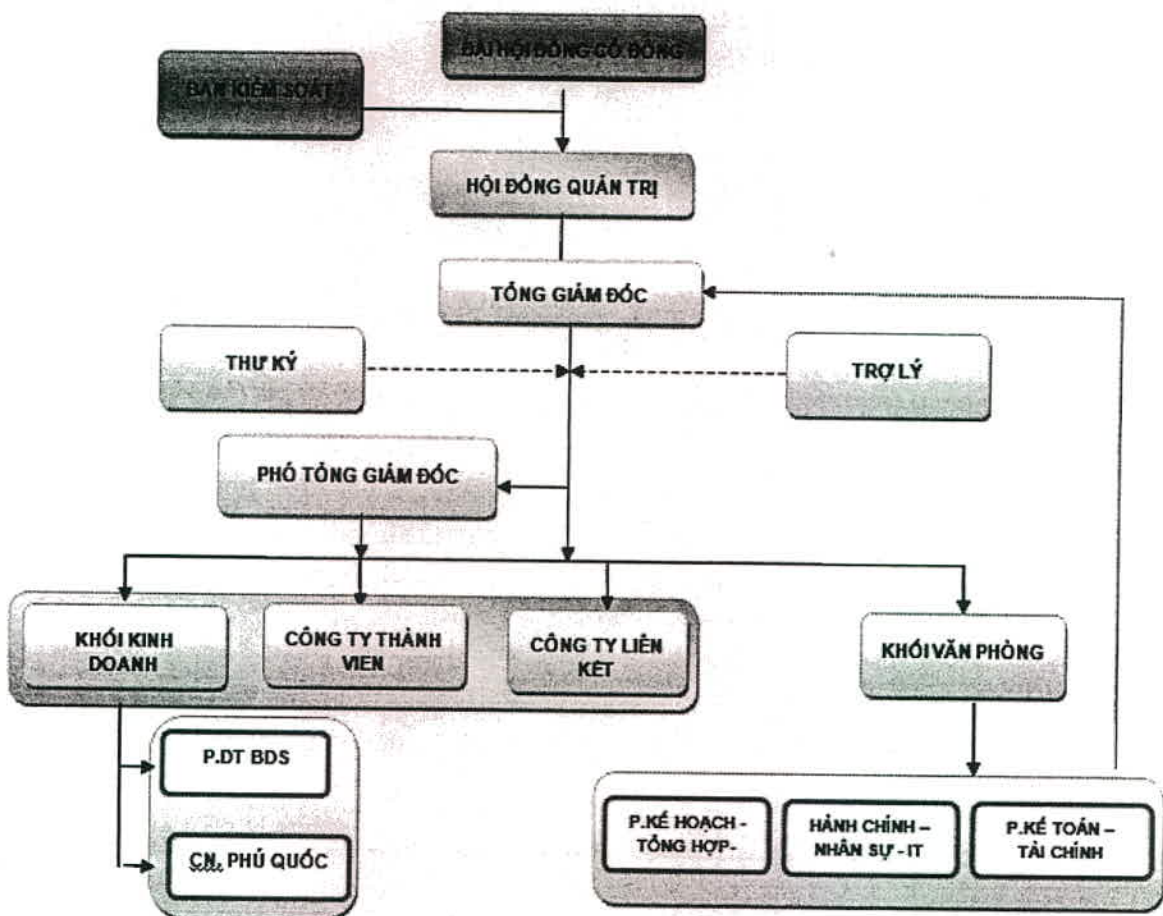
Qua 20 năm hoạt động, Ê Đen đã trưởng thành trong một số giá trị cốt lõi như: năng lực ổn định, phát triển bền vững và lớn mạnh. Hiện nay, công ty cũng đang mở rộng phát triển kinh doanh ra nước ngoài.

Ngành nghề kinh doanh:

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Bán buôn đồ uống;
- Hoạt động ghi âm và xuất bản âm nhạc;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
- Điều hành tua du lịch;
- Quảng cáo;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Ê Đen như sau:



Nguồn: CTCP Ê Đen

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. 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 thưởng 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 05 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 03 thành viên do ĐHĐCĐ bầu ra, trong đó có ít nhất một người có chuyên môn về kế toán hoặc kiểm toán.

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 – IT : 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 khoẻ, 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 kế hoạch – tổng hợp: 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.

Chi nhánh: Công ty Cổ phần Ê Đen – Chi nhánh Phú Quốc, đơn vị quản lý Ê Đen resort

3. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu (cp)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông trong nước	6.918.230	100%
1.1	Nhà nước	1.171.280	16,93%
1.2	Cổ đông khác	5.746.950	83,07%
2	Cổ đông nước ngoài	0	0%
Tổng cộng		6.918.230	100%

Nguồn: CTCP Ê Đen

4. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Bảng 2: Tóm tắt kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% tăng giảm 2015/2014	Lũy kế đến Quý 3/2016
Tổng giá trị tài sản	882.451	895.570	1,49%	652.281
Doanh thu thuần	161.028	129.193	(19,77)%	76.596
Lợi nhuận từ HĐKD	(48.320)	(10.138)	-	(8.872)
Lợi nhuận khác	(5.657)	(869)	-	(30)
Lợi nhuận trước thuế	(53.978)	(11.008)	-	(8.901)
Lợi nhuận sau thuế	(53.978)	(11.008)	-	(8.901)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	-	0

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2015 đã được kiểm toán và BCTC Quý 3/2016 của EDEN

Năm 2015, doanh thu thuần đạt hơn 129 tỷ đồng, giảm -19,77% so với năm 2014. Lũy kế 3 quý đầu năm 2016, doanh thu đạt gần 77 tỷ đồng, bằng khoảng 60% so với tổng doanh thu năm 2015. Nguồn thu trọng yếu của Công ty đến từ khu resort Ê Đen (Phú Quốc). Đây là khu nghỉ dưỡng cao cấp, tọa lạc vị trí có cảnh quan đẹp, sát biển đồng thời gần sân bay Phú Quốc nhờ đó đã thu hút được du khách đến lưu trú, nghỉ dưỡng. Ngoài ra, nguồn thu khác của Công ty đến từ các hợp đồng xây dựng nhưng biến động thất thường.

Về lợi nhuận sau thuế, nhìn chung lợi nhuận sau thuế của Ê Đen luôn ở mức rất thấp, nhiều năm liên tục đều mang dấu âm. Nguyên nhân là do giá vốn hàng bán luôn ở mức cao, chiếm tỷ trọng trung bình khoảng 81% doanh thu thuần. Bên cạnh đó, chi phí tài chính và chi phí quản lý doanh nghiệp cũng luôn ở mức cao.

5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 3: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2015
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	lần	0,45	0,38
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	lần	0,43	0,38

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2015
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	-	-
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	100,02%	100,68%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	lần/năm	13,11	13,45
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	18%	14%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	(33,52)%	(8,52)%
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu	%	-	-
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	(6,12)%	(1,23)%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	(30,01)%	(7,85)%
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	đồng/cp	(7.664)	(1.518)

Nguồn: BCTC hợp nhất năm 2015 đã được kiểm toán của EDEN

6. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016

Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thống nhất kế hoạch kinh doanh năm 2016 như sau:

Bảng 4: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016

Chỉ tiêu	Năm 2016	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2015
Doanh thu thuần (đồng)	94,000,000,000	(27,24)%

LNST (đồng)	(1,700,000,000)	647,50%
Tỷ lệ LNST/DTT	(1,81)%	6,71%
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu	-	-
Cổ tức (đồng/cổ phần)	-	-

Nguồn: Công ty CP EDEN

Để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức đề ra, Công ty đã đưa ra các giải pháp thực hiện như sau:

- Tập trung khai thác hoạt động dịch vụ lưu trú và nghỉ dưỡng từ Eden Resort Phú Quốc;
- Tắt cả các hoạt động đầu tư bất động sản không hiệu quả đều dừng lại, không đầu tư thêm;
- Thanh lý toàn bộ hàng tồn kho bất động sản nhằm giảm gánh nặng nợ phải trả;
- Tập trung làm rõ các khoản công nợ tồn đọng, lập ban chuyên trách xử lý công nợ, làm rõ công nợ tồn đọng, tiến hành xử lý hoặc khoan nợ.

7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có.

8. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn

Báo cáo tài chính năm 2015 được kiểm toán có ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau, ở đây VCBS xin nêu lại nguyên văn ý kiến kiểm toán ngoại trừ của Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP.HCM:

“ Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Căn cứ ý kiến “Từ chối đưa ra ý kiến” của Kiểm toán viên về báo cáo tài chính Công ty con (Công ty TNHH MTV Bất Động Sản Eden năm 2015 phát hành ngày 19/04/2016) đã được kiểm toán: “tại thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận đối với các Khoản nợ phải thu, nợ phải trả và phải thu khác liên quan đến Công ty cổ phần ĐT và XD số 8 cụ thể như sau: Phải thu thương mại 4.810.650.096 VND; Phải thu khác 125.685.629.032 VND (bao gồm khoản lãi trả chậm); Phải trả thương mại 4.206.488.900 VND; Phải trả khác 22.609.609.316 VND. Công ty đã ngừng các hoạt động kinh doanh quá 12 tháng liên tục, khoản nợ vay phải trả ngân hàng BIDV vẫn tiếp tục tăng lãi quá hạn lũy kế. Đơn vị đã không thể tiếp tục đàm phán hoặc đạt được một thỏa thuận tài chính nào khác thay thế và đang xem xét công bố phá sản. Những sự kiện này cho thấy có yếu tố không chắc chắn trọng yếu có thể gây ra sự nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của đơn vị và do đó đơn vị có thể không có khả năng thực hiện giá trị tài sản hoặc thanh toán các khoản nợ phải

trả trong kỳ hoạt động bình thường. Báo cáo tài chính và thuyết minh kèm theo đã không trình bày vấn đề này. Giả định hoạt động liên tục sử dụng khi lập và trình bày báo cáo tài chính là không phù hợp, báo cáo tài chính cần được lập trên một cơ sở thay thế khác có căn cứ.

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu trên của Kiểm toán viên đã kiểm toán Công ty TNHH MTV Bất động sản EDEN năm 2015, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi ngoại trừ vấn đề này trên báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất, ảnh hưởng của vấn đề này đến Bảng Cân đối Kế toán Hợp nhất: Tổng giá trị tài sản công ty con chiếm tỷ lệ 18% tổng giá trị tài sản hợp nhất. Tổng giá trị nợ phải trả của Công ty con chiếm tỷ lệ 19% tổng nợ phải trả hợp nhất. Ảnh hưởng Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: Tổng doanh thu và thu nhập khác công ty con chiếm tỷ lệ 0% tổng doanh thu và thu nhập khác hợp nhất (năm 2015 công ty con không có doanh thu và thu nhập khác). Tổng chi phí của công ty con chiếm tỷ lệ 0,2% tổng chi phí hợp nhất.

2. Căn cứ ý kiến “Từ chối đưa ra ý kiến” của kiểm toán viên về báo cáo tài chính Công ty con (Công ty cổ phần Thiết kế và Xây dựng Saigon Tourist năm 2015 phát hành ngày 19/04/2016) đã được kiểm toán: “Chúng tôi đã không thể giám sát kiểm kê thực tế hàng tồn kho tại ngày 31/12/2015 vì Công ty không tiến hành tổ chức kiểm kê tài sản trên. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế, chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về số lượng hàng tồn kho tại ngày 31/12/2015. Bên cạnh đó, với các bằng chứng mà chúng tôi thu thập được cho thấy rằng việc theo dõi, hạch toán và phản ánh số dư chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là chưa phù hợp, chúng tôi không tìm thấy nguyên tắc hạch toán và kết chuyển giá vốn công trình của công ty thông qua khoản mục này, ngoài ra từ sự khiếm khuyết của hệ thống kiểm soát và quản lý liên quan đến hàng tồn kho nên chúng tôi cũng không thể đưa ra ý kiến về sự ảnh hưởng của vấn đề này. Tại ngày phát hành báo cáo này công ty vẫn chưa thể khắc phục được những khiếm khuyết này. Do những vấn đề nêu trên, chúng tôi không thể xác định liệu đã đủ các điều chỉnh cần thiết liên quan đến các khoản mục này đã được ghi nhận hay chưa. Ngoài ra, Chúng tôi chưa nhận được thư xác nhận số dư về tiền của các khoản mục sau: phải thu khách hàng 20.662.830.632 VNĐ; Trả trước cho người bán 7.264.846.213 VNĐ; Tạm ứng 20.051.074.774 VNĐ; Phải thu khác 20.515.397.487 VNĐ; Phải trả người bán 9.453.132.904 VNĐ; Người mua trả tiền trước 27.986.737.876 VNĐ; Phải trả khác 29.089.454.505 VNĐ. Việc theo dõi hoàn ứng bằng hóa đơn đầu vào của các đội thi công không được theo dõi chi tiết đối tượng nhà cung cấp cùng với những khiếm khuyết của hệ thống kiểm soát và quản lý liên quan đến các khoản mục công nợ không cho phép Chúng tôi đưa ra ý kiến về khoản mục này tại thời điểm ngày 31/12/2015 dù đã đáp ứng các thủ tục thay thế. Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán này Công ty vẫn đang thực hiện rà soát lại số dư các công nợ này. Do những vấn đề nêu trên, Chúng tôi không thể xác định liệu có cần thiết phải điều chỉnh các khoản mục nêu trên hay không.

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến” của kiểm toán viên đã kiểm toán Công ty cổ phần Thiết kế và Xây dựng Sài Gòn Tourist năm 2015, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó chúng tôi ngoại trừ vấn đề này trên báo cáo tài chính hợp nhất, ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán hợp nhất: Tổng giá trị tài

sản của công ty con chiếm tỷ lệ 11% tổng tài sản hợp nhất. Tổng giá trị nợ phải trả của công ty con chiếm tỷ lệ 10% tổng nợ phải trả hợp nhất. Ảnh hưởng Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất: Tổng doanh thu và thu nhập khác công ty con chiếm tỷ lệ 1% tổng doanh thu và thu nhập khác hợp nhất. Tổng chi phí của công ty con chiếm tỷ lệ 2% tổng chi phí hợp nhất.”

Cho đến thời điểm 30/09/2016, các khoản ngoại trừ được nêu tại ý kiến kiểm toán ngoại trừ nêu trên vẫn chưa có gì thay đổi thêm.

Tại thời điểm Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn xây dựng hồ sơ thoái vốn thì CTCP Ê Đen vẫn chưa công bố báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất và báo cáo tài chính riêng kiểm toán năm 2016.

IV. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN**1. Loại cổ phiếu:**

Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.

2. Mệnh giá:

Mệnh giá 10.000 đồng/1 cổ phần.

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn

Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái là 1.171.280 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 16,93% tổng số cổ phiếu đang lưu hành).

4. Giá khởi điểm đấu giá

Giá khởi điểm: 4.000 đồng/1 cổ phiếu

5. Phương pháp tính giá:

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 575/TĐG-CT-AMAX do Công ty Tư vấn đầu tư và Thẩm định giá AMAX ban hành ngày 15 tháng 11 năm 2016, thẩm định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Ê Đen được xác định theo phương pháp tài sản.

Căn cứ Nghị quyết số 88/NQ-HĐTV ngày 28/11/2016 của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV về việc thông qua phương án thoái vốn tại CTCP Ê Đen.

Quyết định số 01/QĐ-HĐTV ngày 14/03/2017 của Hội đồng thành viên Saigontourist về việc triển khai thực hiện phương án thoái vốn tại Công ty Cổ phần Ê Đen.

6. Phương thức thoái vốn

Bán đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

7. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần

Tổ chức thực hiện đấu giá là Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM.

8. Thời gian thực hiện thoái vốn

Thời gian thoái vốn dự kiến trong Quý II/2017.

9. Thời gian đăng ký mua cổ phiếu dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá phần vốn của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV tại Công ty cổ phần Ê Đen do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ban hành.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài: Không có.

11. **Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:** Không có
12. **Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến cổ phiếu chào bán)**

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.”

V. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN

Mục đích của việc thoái vốn cổ phần của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - TNHH MTV tại CTCP Ê Đen nhằm thực hiện tái cơ cấu Tổng Công ty tại các doanh nghiệp ngoài ngành hoặc các doanh nghiệp mà Tổng Công ty không cần nắm giữ cổ phần.

Đợt chào bán này không phải là đợt chào bán để huy động vốn và không làm tăng vốn điều lệ của CTCP Ê Đen.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN

1. Tổ chức tư vấn

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM;

Địa chỉ: Lầu 1 & 7, Tòa nhà Green Star, 70 Phạm Ngọc Thạch, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM.

Điện thoại: (84-8) 3820 8116

Fax: (84-8) 3820 0508

2. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học TP.HCM

Địa chỉ: 389A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, Tp.HCM

Điện thoại: (84-8) 3832 8964

Fax: (84-8) 3834 2957

VII. BÁO CÁO CỦA CÔNG TY CỔ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Chúng tôi xác nhận rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế các thông tin và tài liệu mà chúng tôi có và thu thập được.

VIII. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN
THOẢI VỐN, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 2 năm 2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN

TỔNG CÔNG TY DU LỊCH SÀI GÒN - TNHH MTV



ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG
TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM - CN TP.HCM**



Trần Minh Tuấn