

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ
CÔNG TY TNHH NN MỘT THÀNH VIÊN
ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA
CÔNG TY TNHH NN MỘT THÀNH VIÊN
ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Thừa Thiên Huế, tháng 7 năm 2016

ĐƠN VỊ CỔ PHẦN HÓA

CÔNG TY TNHH NN MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Địa chỉ: Số 45 đường Lê Lợi, Phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

Điện thoại: 054.3825716 Fax: 054.3956699

ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH 2013, 2014

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THĂNG LONG – T.D.K

Địa chỉ: 42 Trần Tổng, Quận Thanh Khê, TP Đà Nẵng

Điện thoại: 0511 365 1818 Fax: 0511 365 1868

Website: kiemtoantltdk.com.vn

ĐƠN VỊ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP ĐỀ CỔ PHẦN HÓA

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN- DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN- BẤT ĐỘNG SẢN DATC

Địa chỉ: Tòa nhà Sông Hồng- Số 2 Trần Hưng Đạo- Phường Phan Chu Trinh- Quận Hoàn Kiếm- TP Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: 04.39722218 Fax: 04.39722217

Website: www.dcsc.vn

ĐƠN VỊ TƯ VẤN XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA



ASEAN SECURITIES

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐÔNG NAM Á

Địa chỉ: Tầng 4, số 18 Lý Thường Kiệt, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 6275 3844 Fax: (84-4) 6275 3816

Website: www.aseansc.com.vn



MỤC LỤC

PHẦN I: ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CỦA CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	9
1. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY TNHH NHÀ NƯỚC MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ.....	9
1.1. Quá trình thành lập và phát triển của Công ty	9
1.2. Tên, địa chỉ trụ sở chính Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và du lịch Huế . 10	
1.3. Ngành nghề kinh doanh	10
1.4. Sản phẩm dịch vụ chủ yếu	11
1.5. Cơ cấu tổ chức và bộ máy hiện tại của Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch (Công ty con thuộc sở hữu 100% vốn của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế)	16
1.6. Chủ sở hữu của Công ty	22
1.7. Danh sách các công ty con, Công ty liên doanh, liên kết của Công ty	23
Công ty liên kết.....	23
Công ty hiện không có Công ty liên kết. Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty hiện đang có khoản đầu tư trị giá 225 triệu đồng (giá trị sổ sách) vào Dự án Công viên nước Ngự Bình. Tuy nhiên Dự án này đang làm thủ tục giải thể.	23
2. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	23
2.1. Môi trường hoạt động:.....	23
2.2. Thị trường và chất lượng dịch vụ của Công ty:.....	25
2.3. Thực trạng về lao động và chính sách phát triển nguồn nhân lực	25
2.4. Thực trạng về tài sản.....	27
2.5. Thực trạng về nguồn vốn.....	29
2.6. Tình hình và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trong 04 năm trước khi cổ phần hóa 30	
PHẦN II: PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA	35
I. Cơ sở pháp lý	35
II. Mục tiêu cổ phần hóa	36
III. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa	37
IV. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA	39
1. Hình thức cổ phần hóa	39
2. Thông tin về Công ty sau cổ phần hóa.....	40
3. Phương thức bán cổ phần lần đầu	40
4. Mục tiêu và định hướng phát triển công ty cổ phần.....	40
4.1. Mục tiêu	40

4.2. Định hướng phát triển	42
5. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	44
5.1 Cơ sở xây dựng vốn điều lệ	44
5.2 Vốn điều lệ.....	44
5.3 Cơ cấu vốn điều lệ	45
6. Đối tượng mua cổ phần, chính sách bán cổ phần giá ưu đãi và việc phát hành cổ phần qua đấu giá	45
6.1 Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế	46
6.3 Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược	47
6.4 Cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài	51
7. Xử lý số lượng cổ phần không bán hết	52
8. Kế hoạch đăng ký giao dịch và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.....	52
9. Chi phí giải quyết chính sách lao động dôi dư và nguồn chi trả	52
10. Chi phí cổ phần hóa	53
11. Kế hoạch hoàn vốn ngân sách Nhà nước, kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa	54
PHẦN III: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG LAO ĐỘNG	56
1. Phương án sử dụng lao động	56
PHẦN IV: PHƯƠNG ÁN SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC SAU CỔ PHẦN HÓA	57
1. Đánh giá thế mạnh, khó khăn, cơ hội và thách thức ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sau khi chuyển sang mô hình Công ty cổ phần	57
2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần (2016-2018).....	58
3. Giải pháp thực hiện kế hoạch.....	59
4. Mô hình tổ chức hoạt động và Điều lệ hoạt động Công ty cổ phần.....	61
4.1. Mô hình tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần.....	61
4.2. Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần.....	64
5. Phương án sử dụng đất.....	64
6. Chiến lược phát triển Công ty và các dự án đầu tư sau cổ phần hóa	66
6.1. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành.....	66
6.2. Triển vọng phát triển của ngành	66
6.3. Định hướng phát triển của Công ty	67
6.4. Các dự án đầu tư	67
6.5. Các công ty liên doanh, liên kết.....	67
6.6. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước	68
PHẦN V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	69

PHẦN VI: TỌ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT 70

DANH MỤC BẢNG BIỂU, ĐỒ THỊ

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty.....	10
Bảng 2: Công ty con của Công ty	23
Bảng 3: Thực trạng lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp.....	25
Bảng 4: Cơ cấu tài sản của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp	27
Bảng 5: Cơ cấu nguồn vốn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015	29
Bảng 6: Một số chỉ tiêu tổng hợp của Công ty giai đoạn 2012 – 2015	30
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác của Công ty giai đoạn 2012 –2015.....	31
Bảng 8: Cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn 2012 – 2015	32
Bảng 9: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty giai đoạn 2012 – 2015	32
Bảng 10: Giá trị thực tế của doanh nghiệp để cổ phần hóa.....	37
Bảng 11: Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa	42
Bảng 12: Cơ cấu vốn điều lệ dự kiến của Công ty cổ phần	45
Bảng 13: Chi phí cổ phần hóa dự kiến	53
Bảng 14: Kế hoạch hoàn vốn ngân sách Nhà nước và Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa	54
Bảng 15: Phương án sử dụng lao động sau cổ phần hóa.....	56
Bảng 16: Một số chỉ tiêu kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần (2016 – 2018) (*)	58
Bảng 17: Phương án sắp xếp lại, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất sau cổ phần hóa	65
Bảng 18: Lịch trình triển khai hoàn tất công tác cổ phần hóa.....	70
Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế	17
Sơ đồ 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch	18
Sơ đồ 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần.....	63

UBND TỈNH THỪA THIÊN HUẾ **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
CÔNG TY TNHH NN MTV **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Thừa Thiên Huế, ngày 27 tháng 7 năm 2016

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA
CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ; Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;

Căn cứ Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;

Căn cứ Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;

Căn cứ Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ: Một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước;

Căn cứ Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/07/2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;

Căn cứ Thông tư số 44/2015/TT-BLĐTTXH ngày 22/10/2015 của Bộ Lao động Thương binh Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 63/2015/NĐ-CP;

Căn cứ Thông tư 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động Thương binh Xã hội hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;

Căn cứ Quyết định số 1485/QĐ-UB ngày 10/7/1999 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc đổi tên Công ty Khách sạn Huế thành Công ty Du lịch Cổ đô Huế;

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300260036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp đăng ký lần đầu ngày 20/8/2010, thay đổi lần thứ 1 ngày 6/4/2015;

Căn cứ Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 14/6/2010 của Ủy Ban Nhân Dân về việc chuyển Công ty Du lịch Cổ đô Huế thành Công ty TNHH NN MTV;

Căn cứ Quyết định số 867/QĐ-UBND ngày 6/5/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành quy trình sắp xếp chuyển đổi doanh nghiệp 100% vốn nhà nước;

Căn cứ Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đề án “Tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2013-2015”

Căn cứ Công văn số 7174/VPCP-ĐMDN ngày 15/9/2014 của Văn phòng Chính phủ về việc tổ chức sắp xếp lại Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông thanh lịch;

Căn cứ Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;

Căn cứ Quyết định số 2693/QĐ-BCĐ CPH ngày 24/10/2014 của Ban chỉ đạo Cổ phần hóa về việc thành lập Tổ giúp việc cổ phần hóa tại Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;

Căn cứ Quyết định số 76/QĐ-ĐTDLH ngày 29/10/2014 về việc thành lập bộ phận giúp việc Cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;

Căn cứ Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt kế hoạch triển khai thực hiện cổ phần hóa tại Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế;

Căn cứ Công văn số 211/LĐT BXH-LĐTL ngày 20/1/2016 của Bộ Lao động Thương binh và xã hội về việc hướng dẫn thực hiện chính sách lao động dôi dư;

Nghị quyết Hội nghị Người lao động bất thường lần thứ 1 Công ty TNHH NN Một thành viên Đầu tư Du lịch Huế số 27/NQ/ĐTDLH ngày 17/6/2016 về việc thông qua phương án sử dụng lao động khi Cổ phần hoá Công ty và sáp nhập hai đơn vị;

Căn cứ công văn số 3131/UBND-ĐC ngày 24/6/2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 8/6/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế để thực hiện cổ phần hóa;

Quyết định số 1321/QĐ ngày 17/6/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về phê duyệt tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược tham gia mua cổ phần Công ty TNHH NN Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế;

Biên bản Hội nghị Người lao động bất thường năm 2016 Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế số 16/BBHNNLD-ĐTDLH ngày 27/7/2016 về việc thông qua Phương án cổ phần hóa, dự thảo Điều lệ công ty cổ phần và phương án lựa chọn nhà đầu tư chiến lược;

Căn cứ các văn bản, tài liệu pháp lý khác có liên quan;

QU
NG
EM
JU
VA
HU
TH

PHẦN I: ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CỦA CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY TNHH NHÀ NƯỚC MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

1.1. Quá trình thành lập và phát triển của Công ty

Tiền thân của Công ty Du lịch Cổ đô Huế là Công ty Khách sạn Huế được thành lập theo Quyết định số 469/QĐ-UBND ngày 15/03/1996 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế. Hoạt động của Công ty Khách sạn Huế là tập trung khai thác các tiềm năng du lịch của tỉnh Thừa Thiên Huế, đại diện phía Việt Nam tham gia liên doanh với nước ngoài, kinh doanh Khách sạn Quốc tế và các loại hình dịch vụ du lịch.

Đến ngày 10/07/1999 UBND tỉnh có Quyết định số 1485/QĐ – UBND chuyển đổi Công ty Khách sạn Huế thành Công ty Du lịch Cổ đô Huế và được Sở kế hoạch & Đầu tư cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 112924 ngày 15/07/1999.

Đến năm 2003 thực hiện sắp xếp và đổi mới Doanh nghiệp Nhà nước, UB tỉnh có quyết định sát nhập một số Công ty Du lịch trên địa bàn tỉnh vào Công ty Du lịch Cổ đô Huế.

Ngày 14/06/2010, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định số 1112/QĐ -UBND về việc chuyển Công ty Du lịch Cổ đô Huế thành Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế và hình thành quy mô tổ chức hoạt động kinh doanh như hiện nay.

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, để mở rộng phát triển doanh nghiệp, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã chấp thuận đề Công ty Du lịch Thừa Thiên Huế (sau đổi thành Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế) góp 50% vốn liên doanh cùng đối tác nước ngoài - Công ty D'ELEGANT HOLDING Ltd, Hồng Kông (sau đó chuyển đổi qua Công ty Crowndale International Corporation có trụ sở tại Cutlass Building, Wickham's Cay, Road Town, Tortola, British Virgin Islands; địa chỉ thường trú tại 503, 34 Building, Qian Hai Garden, Tao Yan West Road, Nan Shan District, Shenzhen, Guangdong, China) thành lập Công ty Liên doanh Khách sạn Bờ sông Thanh lịch theo Giấy phép đầu tư số 211/GP ngày 09/7/1991 và được đăng ký lại hoạt động dưới loại hình là công ty TNHH hai thành viên theo giấy chứng nhận đầu tư số 311022000039 do Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế cấp đăng ký lần đầu ngày 09 tháng 07 năm 2011. Công ty liên doanh đã đầu tư xây dựng lại khách sạn Hương Giang 2 tại số 49 đường Lê Lợi, thành phố Huế thành khách sạn 4 sao và đổi tên thành khách sạn Century Reverside Huế.

Năm 2011 hết thời hạn của liên doanh, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đã ban hành Công văn số 150/UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 18/11/2011 phê duyệt việc Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế thực hiện mua lại 50% phần vốn góp của bên nước ngoài để trở thành chủ sở hữu 100% vốn góp của Công ty liên doanh Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch. Công ty đã tiến hành ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn số 192/HĐCN/HIT- CIC ngày 18/11/2011 với tập đoàn Crowndale International và chính thức trở thành đơn vị quản lý Công ty TNHH một thành viên Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch dưới hình thức công ty con với tỷ lệ góp vốn 100%.

Thực hiện chủ trương của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế tại Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đề án “Tái cơ cấu doanh

ngiệp nhà nước tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2013-2015” Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế sẽ thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp. Ngày 15/9/2014 Văn phòng Chính phủ có Công văn số 7174/VPCP-ĐMDN về việc tổ chức sắp xếp lại Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch, theo đó Văn phòng Chính phủ chỉ đạo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế bao gồm cả Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch theo đúng các quy định hiện hành về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần. Bởi vậy Phương án cổ phần hóa của Công ty được xây dựng căn cứ trên phương án hợp nhất về số liệu tài chính cũng như lao động của 2 Công ty.

1.2. Tên, địa chỉ trụ sở chính Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và du lịch Huế

Tên đầy đủ bằng tiếng Việt: CÔNG TY TNHH NHÀ NƯỚC MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Tên bằng tiếng nước ngoài: Hue Investment And Tourism One Member State Company Limited

Địa chỉ: 45 Lê Lợi, phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

Điện thoại: 054.3825716, 0543.825717, 054.3956688

Fax: 054.3825716

Email: dautuvadulichhue@gmail.com

Vốn điều lệ: 43.651.026.102 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi ba tỷ, sáu trăm năm mươi một triệu không trăm hai mươi sáu nghìn một trăm lẻ hai đồng.)

Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc - Đinh Mạnh Thắng

1.3. Ngành nghề kinh doanh

- Mã số doanh nghiệp: 3300260036
- Đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 20 tháng 08 năm 2010, thay đổi lần thứ 1 ngày 06 tháng 04 năm 2015 do Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Thừa Thiên Huế cấp.

Bảng 1: Ngành nghề kinh doanh của Công ty

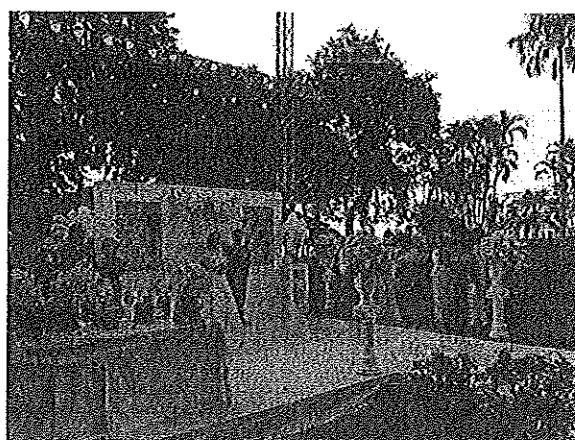
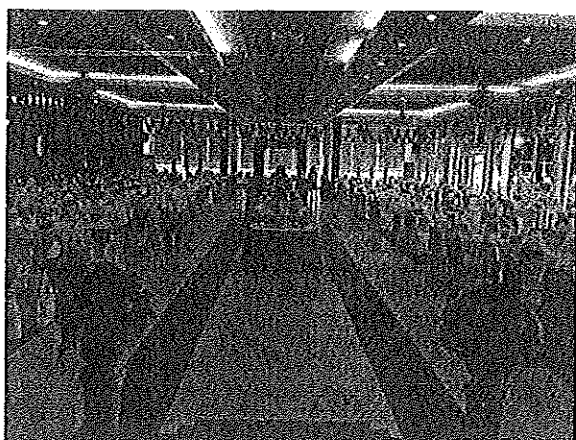
STT	Tên ngành, nghề kinh doanh chính	Mã ngành
01	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn	5510 (chính)
02	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán hàng lưu niệm	4773
03	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
04	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610

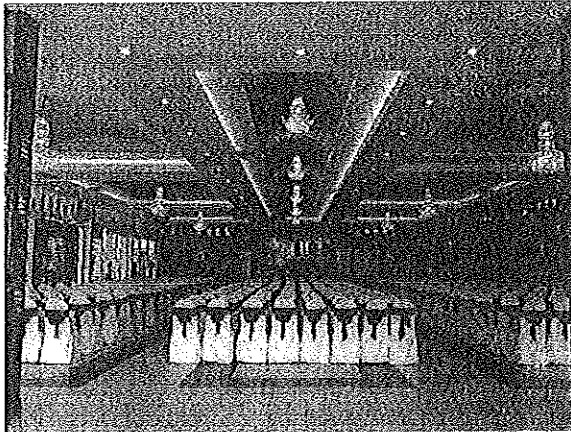
STT	Tên ngành, nghề kinh doanh chính	Mã ngành
05	Dịch vụ hỗ trợ liên quan	7920
06	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Dịch vụ vui chơi giải trí (không bao gồm các hoạt động karaoke, vũ trường).	9329
07	Cho thuê xe có động cơ	7710
08	Kinh doanh bất động sản và quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Cho thuê mặt bằng	6810
09	Hoạt động trung gian tiền tệ khác Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ	6419
10	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage	9610
11	Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu	9639

1.4. Sản phẩm dịch vụ chủ yếu

1.4.1. Dịch vụ chủ yếu của Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế

- Trung tâm tổ chức sự kiện New Century:
 - Dịch vụ kinh doanh Nhà hàng tiệc cưới Fullhouse có sức chứa 800 chỗ, kinh doanh địa điểm tổ chức các sự kiện như hội nghị khách hàng, họp báo, đại hội đảng bộ...
 - Dãy nhà hàng sát cạnh bờ sông khai thác dịch vụ ăn uống.





- **Trung tâm vận chuyển:**
 - Kinh doanh dịch vụ vận tải
 - Vận chuyển khách du lịch theo hợp đồng bằng xe ô tô

Hình ảnh đội xe của Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế:



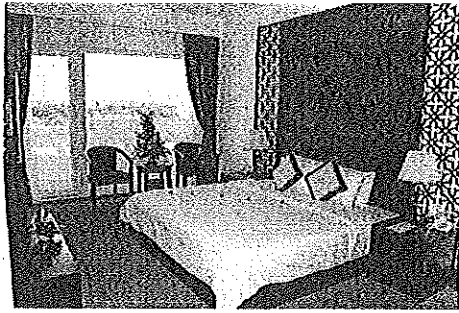
- Ngoài ra Công ty TNHH NN MTV Huế còn được giao quản lý Công ty con là Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch, hiện đang quản lý và vận hành khách sạn Century Riverside Hue tại 49 Lê Lợi, Thành phố Huế.

1.4.2. Dịch vụ chủ yếu của Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch (công ty con 100% vốn sở hữu của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế)

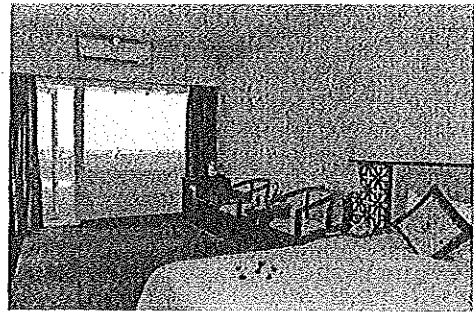
❖ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Khách sạn Century Riverside có tổng số 135 phòng ngủ được bày trí trang nhã và hiện đại, thanh lịch, từ phòng tiêu chuẩn đến phòng cao cấp Suite.

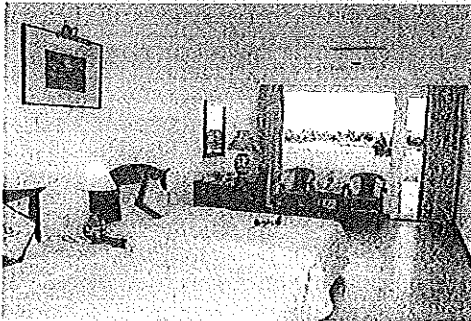
Các phòng ngủ đều được trang bị sàn gỗ bóng, wifi, một số phòng thích hợp cho cả gia đình để giúp cho du khách có thể có không gian riêng trọn vẹn.



Phòng Century Grand Suite



Phòng Suite Riverview



Phòng Deluxe Riverview



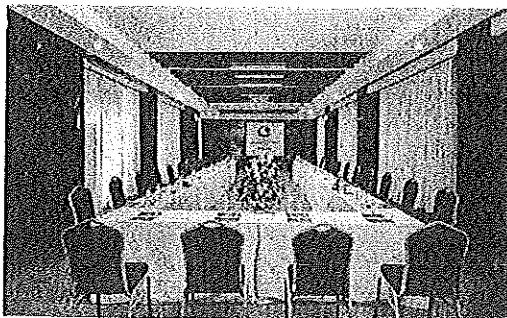
Phòng Deluxe Gardenview with living room

❖ Dịch vụ tổ chức hội nghị và sự kiện

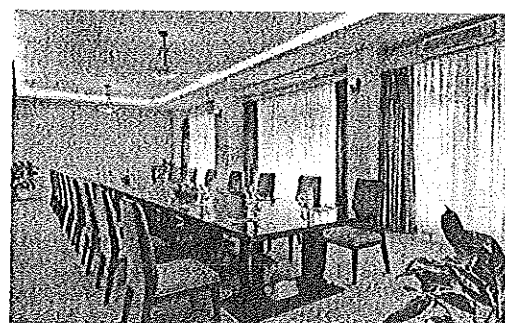
Hệ thống phòng họp với các trang thiết bị hiện đại, liên hoàn, bao gồm Trung tâm dịch vụ sự kiện New Century và hệ thống 3 phòng họp trong khách sạn gồm 1 phòng họp lớn và 3 phòng thảo luận.

Trung tâm dịch vụ New Century vừa mới được xây dựng hoàn hảo, nằm ngay trong khuôn viên, phía bên phải của khách sạn, tại vị trí tuyệt đẹp bên bờ sông Hương. Trang thiết bị hiện đại và tiện nghi, là địa điểm lý tưởng để tổ chức các hội nghị, thảo luận có số lượng khách lên đến 800 khách.

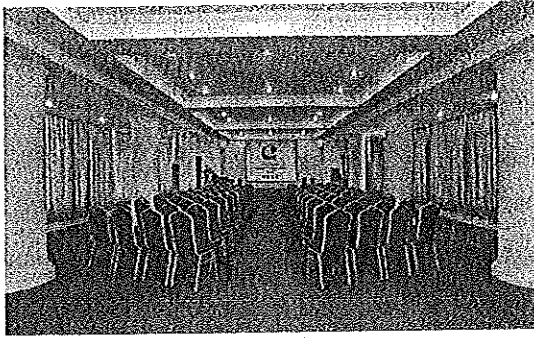
Phòng họp Pagoda là phòng họp lớn nhất, cùng 3 phòng họp nhỏ khác (phòng Imperial, Citadel, VIP 3) nằm tại vị trí tầng 1 của khách sạn, tạo thành một hệ thống phòng họp liên hoàn, thuận tiện cho các hội nghị hội thảo, thảo luận có sức chứa trên 400 khách.



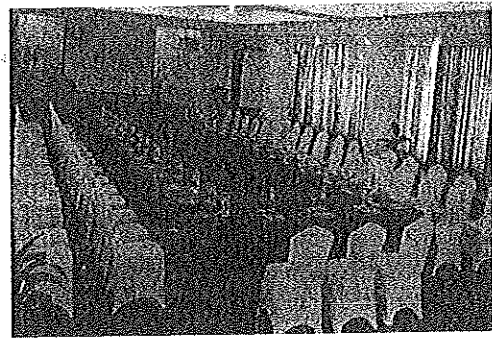
Phòng Citadel



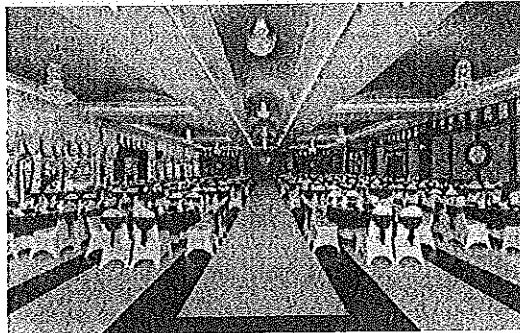
Phòng Mandarin



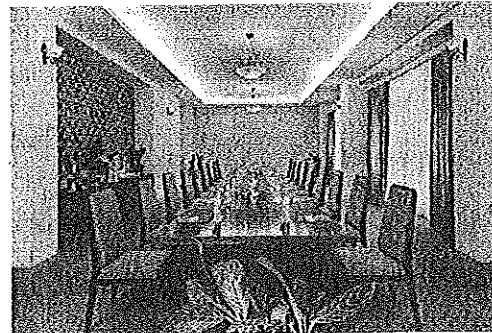
Phòng Pangoda



Phòng Pangoda 2



Trung tâm sự kiện Century

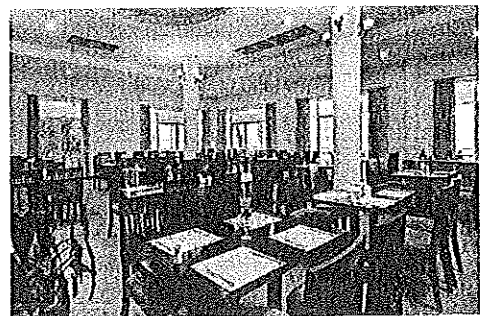


Phòng VIP 3

❖ **Dịch vụ nhà hàng và bar**

○ **Nhà hàng Terrace:**

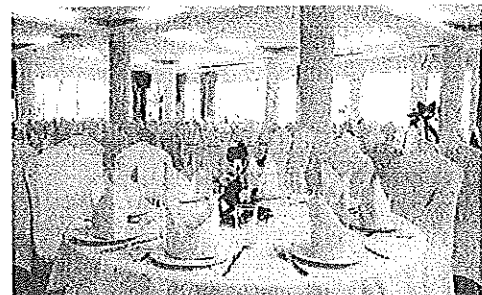
Nhà hàng được đầu tư trang thiết bị tiện nghi hiện đại, có hướng nhìn tuyệt đẹp ra sông Hương với các món ăn truyền thống Huế hoặc món ăn Âu.
Sức chứa: 150 khách



○ **Nhà hàng Riverside:**

Nhà hàng Riverside nằm tại tầng trệt của khách sạn, bao bọc bởi hoa lá nhiệt đới, bể bơi duyên dáng.

Sức chứa: 350 khách



○ **Nhà hàng Cung đình:**

Nhà hàng được trang trí cầu kỳ và ấn tượng theo phong cách cung đình Huế, Phục vụ các món ăn hoàng cung với mỗi món ăn là một tác phẩm nghệ thuật độc đáo. Khách hàng có thể thưởng thức những điệu nhạc cung đình truyền thống của cố đô Huế.

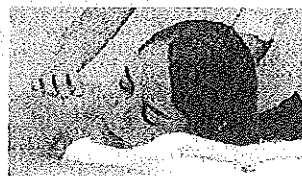


Sức chứa: 40 khách

❖ **Dịch vụ spa, thể thao và giải trí**

○ **Century Spa**

Hệ thống dịch vụ Spa gồm 10 phòng riêng biệt bao gồm các dịch vụ Massage, Jacuzzi, xông hơi với kỹ thuật hoàn hảo và các trang thiết bị vừa mới được lắp đặt cùng nhân viên chuyên nghiệp nhằm tạo những giây phút thư giãn.



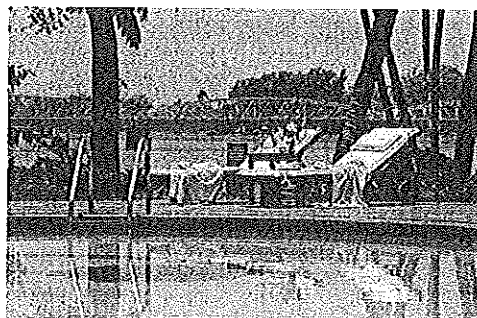
○ **Tennis**

Sân tennis rộng rãi và thoáng đãng nằm ngay trong khuôn viên khách sạn, vừa mới được nâng cấp mặt sân với mục đích tạo cảm giác thoải mái và tiện nghi nhất có thể cho khách hàng.



○ **Hồ bơi**

Hồ bơi được thiết kế duyên dáng, thanh lịch nằm bên bờ sông, gần ngay nhà hàng Riverside.



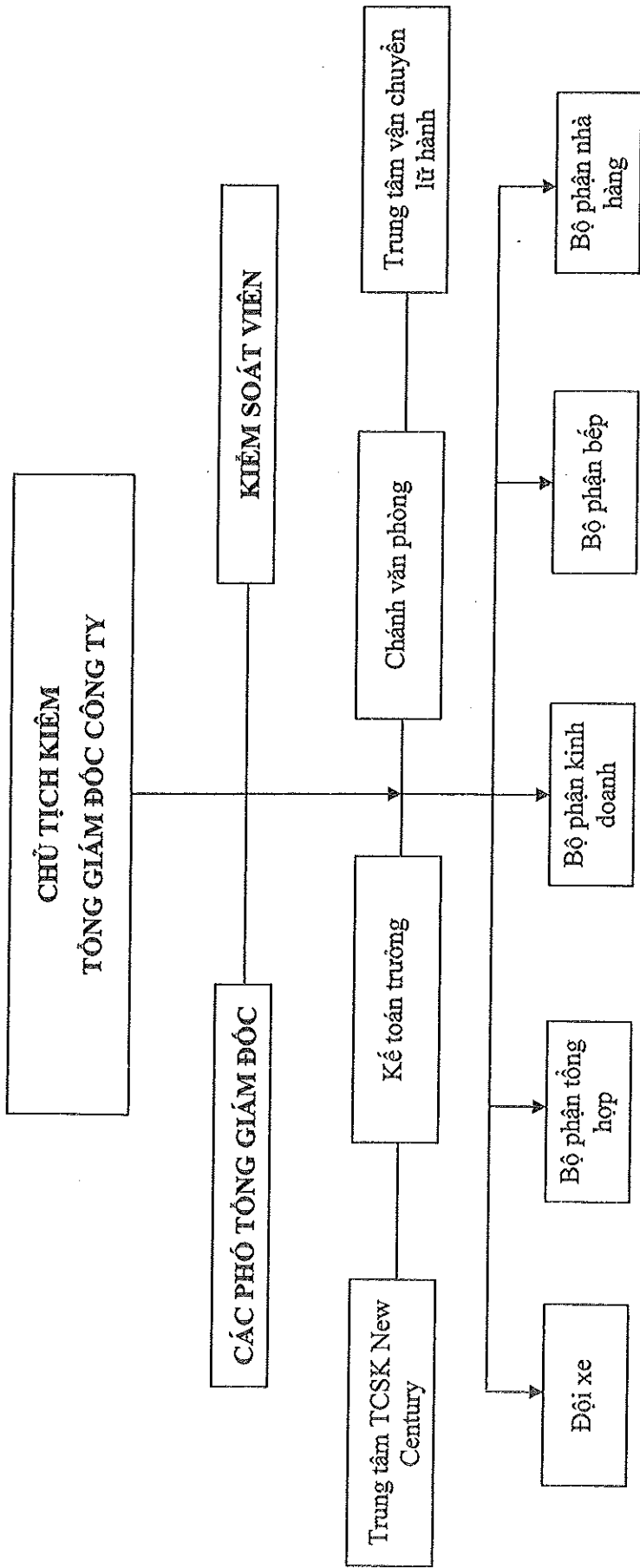
○ **Du thuyền trên sông**

Dịch vụ du thuyền trên sông Hương giúp du khách thưởng thức ca Huế truyền thống, ngắm cảnh đẹp của dòng sông thơ mộng và thả đèn hoa đăng.

1.5. Cơ cấu tổ chức và bộ máy hiện tại của Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch (Công ty con thuộc sở hữu 100% vốn của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế)

Ghi chú: Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế đồng thời là Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch.

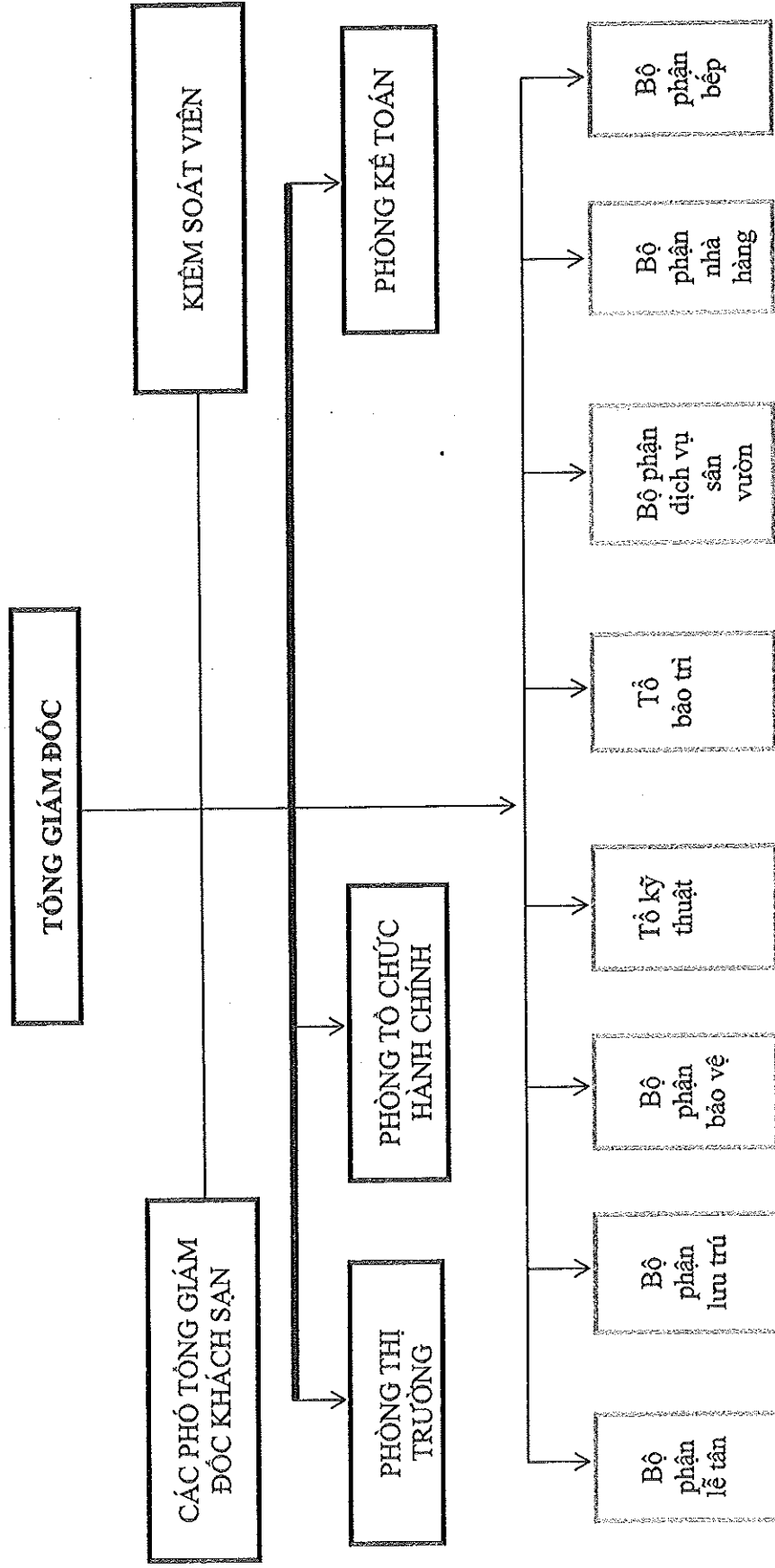
Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

1.5.1. Cơ cấu tổ chức của Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch

Sơ đồ 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch



1.5.2. Chức năng của các phòng ban trong Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế

Bộ máy giúp việc cho giám đốc Công ty Gồm 02 Phó Tổng Giám đốc, 03 Phòng chuyên môn, nghiệp vụ và 02 Trung tâm trực thuộc.

• **Phòng Tổ chức – Hành chính**

Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về công tác tổ chức bộ máy, quản lý con người, chính sách lao động – tiền lương, văn bản, báo cáo, các thủ tục giấy tờ, công tác hành chính, văn thư, phục vụ văn phòng tiếp khách đối nội, đối ngoại.

• **Phòng Kế hoạch – Nghiệp vụ thị trường**

Chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và chiến lược kinh doanh dài hạn, kế hoạch phát triển về nhân lực, phương tiện vật chất phục vụ công tác kinh doanh.

Tiếp thị, quảng cáo: Nghiên cứu đề xuất các chính sách quảng cáo, hình thức quảng cáo, biện pháp quảng cáo, nghiên cứu tìm hiểu thị hiếu khách hàng.

• **Phòng Tài chính – Kế toán**

Thực hiện các nghiệp vụ kế toán, nghiên cứu đề xuất chế độ tài chính, quản lý thu chi theo chính sách của nhà nước.

• **Trung tâm tổ chức sự kiện New century (Nhà hàng Full house)**

Là đơn vị trực tiếp kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhà hàng, tổ chức tiệc cưới. Tổ chức các sự kiện theo hợp đồng ký kết.

• **Trung tâm vận chuyển lữ hành**

Là đơn vị trực tiếp kinh doanh dịch vụ vận tải hành khách và vận chuyển hành khách du lịch bằng xe ô tô.

1.5.3. Chức năng của các phòng ban trong Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch

❖ **Phòng Tổ chức-Hành chính:**

- Thực hiện công tác tuyển dụng nhận sự đảm bảo chất lượng theo yêu cầu, chiến lược của công ty.
- Tổ chức việc quản lý nhân sự toàn công ty. Tổ chức và phối hợp với các đơn vị khác thực hiện quản lý nhân sự, đào tạo và đào tạo lại.
- Xây dựng quy chế lương thưởng, các biện pháp khuyến khích người lao động làm việc, thực hiện các chế độ cho người lao động.
- Nghiên cứu, soạn thảo và trình duyệt các qui định áp dụng trong Công ty, xây dựng cơ cấu tổ chức của công ty - các bộ phận và tổ chức thực hiện.
- Quản lý việc sử dụng và bảo vệ các loại tài sản của Công ty, đảm bảo an ninh trật tự, an toàn lao động, vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ trong công ty.

❖ **Phòng Kế Toán:**

Chịu trách nhiệm tham mưu cho Tổng Giám đốc trong quản lý hoạt động tài chính kế toán của Công ty.

- Lập chứng từ để chứng minh tính hợp lý của việc hình thành và sử dụng vốn kinh doanh trên cơ sở chứng từ, tổng hợp các loại chi phí phục vụ kinh doanh và tính toán riêng cho từng loại dịch vụ nhằm xác định kết quả kinh doanh của từng bộ phận và toàn khách sạn.
- Lập báo cáo tài chính, cân đối tài sản theo từng tháng, quý, năm.
- Phân tích sự biến động của tài sản để báo cáo lên Tổng Giám đốc.

❖ **Phòng Thị trường:**

- Chịu trách nhiệm tham mưu Tổng Giám đốc về mảng công tác kinh doanh, tiếp thị, nghiên cứu thị trường và các đối thủ cạnh tranh; làm công tác thống kê, phân tích, đánh giá hiệu quả kinh doanh.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong về việc lập và triển khai công tác kinh doanh: Soạn thảo hợp đồng kinh tế, Marketing và chăm sóc khách hàng.
- Lập các kế hoạch Kinh doanh và triển khai thực hiện: Phân tích khách hàng, tìm hiểu thị trường và các đơn vị cạnh tranh;
- Lập kế hoạch Marketing: quảng cáo, tiếp thị, khuyến mại, bán hàng
- Thực hiện công tác chăm sóc khách hàng: Xây dựng hình ảnh Khách sạn, bảo vệ thương hiệu;
- Khảo sát và đo lường sự hài lòng của khách hàng

❖ **Bộ phận Lễ tân:**

Có chức năng, nhiệm vụ tổ chức đón tiếp, làm thủ tục đăng ký phòng và trả phòng cho khách; kết hợp với các bộ phận dịch vụ khác có liên quan để đáp ứng các yêu cầu của khách.

- Bộ phận Lễ tân là nơi thu nhận thông tin và chuyển phát mọi thông tin tới các bộ phận khác trong khách sạn.
- Có trách nhiệm cung cấp mọi thông tin về dịch vụ của khách sạn cho khách. Nắm rõ mọi thị hiếu, sở thích của khách hàng. Có trách nhiệm tiếp nhận, giải quyết mọi kêu ca phàn nàn của khách
- Quảng cáo, bán buồng và các dịch vụ khác của khách sạn.
- Nhận đặt buồng và bố trí buồng cho khách.
- Đón tiếp khách và làm thủ tục nhập buồng khách sạn (check – in).

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

- Trực tiếp và phối hợp với các bộ phận khác phục vụ khách trong thời gian lưu trú tại khách sạn.
- Thanh toán và tiễn khách (check – out).
- Tham gia vào công tác marketing của khách sạn.

❖ Bộ phận Lưu trú:

Có trách nhiệm làm vệ sinh phòng ngủ khách, chuẩn bị phòng luôn ở chế độ sẵn sàng đón khách, làm vệ sinh phòng hàng ngày và các khu vực hành lang, nơi công cộng trong khách sạn.

Theo dõi tình hình sử dụng các trang thiết bị trong phòng ngủ, khu vực trong khối phòng ngủ. Kiểm tra tình trạng thiết bị trong phòng khi làm vệ sinh, nhận bàn giao phòng từ phía khách. Đồng thời phải báo cho bộ phận kỹ thuật khi có sự cố.

Giặt, là các loại đồ vải. Quản lý đồ thất lạc và được tìm thấy của khách. Đảm bảo an ninh và an toàn.

Báo cáo tình hình phòng của khách sạn cho cấp quản lý, bộ phận Lễ tân hàng ngày. Phối hợp chặt chẽ với bộ phận Lễ tân trong việc nắm bắt tình hình khách thuê phòng để thực hiện tốt việc cung cấp dịch vụ phòng ngủ cho khách.

❖ Bộ phận nhà hàng:

Chịu trách nhiệm tổ chức phục vụ khách đến ăn uống trong nhà hàng, phòng tiệc, hội nghị và phục vụ bên ngoài cho khách khi có yêu cầu.

Tổ chức sắp xếp bàn ghế và phối hợp với phòng kỹ thuật để chuẩn bị cho các hội trường hoặc phòng họp theo hợp đồng đã ký kết.

Cung cấp dịch vụ tốt, phục vụ chu đáo, chuẩn mực cao, đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm.

❖ Bộ phận bếp:

Chịu trách nhiệm chế biến các món ăn theo thực đơn do khách yêu cầu theo thực đơn của nhà hàng hoặc phòng thị trường đưa xuống.

Cung cấp dịch vụ tốt, phục vụ chu đáo, chuẩn mực cao, đảm bảo vệ sinh an toàn thực phẩm.

❖ Tổ Kỹ thuật:

Chịu trách nhiệm tham mưu trực tiếp cho Tổng Giám đốc về công tác kiểm tra bảo dưỡng, bảo trì toàn bộ hệ thống tài sản, trang thiết bị của khách sạn để sửa chữa những hư hỏng kịp thời, đảm bảo phục vụ khách, gồm:

Nhà hàng Riverside. Khu vực Bếp, Giặt là, Rửa chén, Massage và khu vực công cộng tầng trệt. Khu vực sân vườn, bể bơi và toàn bộ khu vực bên ngoài khách sạn. Thang máy, Máy phát điện; Theo dõi đồng hồ điện, nước các khu vực liên quan.

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Giám sát và đề xuất các phương án đảm bảo an toàn hệ thống điện, phòng cháy chữa cháy các khu vực liên quan trong toàn khách sạn (ngoài phần quản lý của tổ Bảo trì).

❖ Tổ Bảo trì:

Chịu trách nhiệm tham mưu trực tiếp cho Tổng Giám đốc về công tác kiểm tra bảo dưỡng, bảo trì toàn bộ hệ thống tài sản, trang thiết bị trong khách sạn để sửa chữa những hư hỏng kịp thời, đảm bảo phục vụ khách, gồm:

Khỏi các phòng ngủ (kể cả tầng trệt);+ Nhà hàng Terrace và dụng cụ phục vụ của bộ phận Nhà hàng. + Khu vực lobby Lễ tân, các phòng họp và khu vực công cộng tầng 1 của khách sạn. + Hệ thống tổng đài.

Phân công nhân lực trực 24/24 đảm bảo xử lý các sự cố: điện, điện lạnh, nước, ga...xảy ra trong ca trực của toàn bộ khách sạn, bật tắt hệ thống điện trang trí, sân vườn.

Giám sát và đề xuất các phương án đảm bảo an toàn hệ thống điện, phòng cháy chữa cháy các khu vực liên quan theo quy định.

Theo dõi đồng hồ điện, nước các khu vực liên quan.

Các công việc khác theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

❖ Bộ phận bảo vệ:

Có trách nhiệm bảo vệ an ninh trật tự trong khách sạn cũng như bảo vệ tính mạng, tài sản của khách.

❖ Bộ phận Dịch vụ sân vườn:

- Chịu trách nhiệm về công tác vệ sinh cây cảnh, bồn và khu vực để cây cảnh, đảm bảo vệ sinh chung.
- Chịu trách nhiệm quản lý các hoạt động dịch vụ: bể bơi, massage, beauty salon... của Khách sạn Century.
- Duy trì công tác vệ sinh xung quanh các khu vực dịch vụ: bể bơi, massage, beauty salon...
- Chịu trách nhiệm làm vệ sinh toàn bộ khu vực sân vườn xung quanh Khách sạn, bảo đảm duy trì tốt chất lượng vệ sinh toàn bộ khu vực được phân công theo qui định của công ty.

1.6. Chủ sở hữu của Công ty

Tên tổ chức:

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

Địa chỉ trụ sở chính:

14 Lê Lợi, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế, Việt Nam

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

1.7. Danh sách các công ty con, Công ty liên doanh, liên kết của Công ty

Bảng 2: Công ty con của Công ty

STT	Tên Doanh nghiệp	Vốn nhà nước tại 31/12/2015 (theo Biên bản thẩm tra xác định lại)	Tỷ lệ vốn góp theo vốn điều lệ	Ghi chú
1	Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch	99.350.944.790	100%	Đang hoạt động

Công ty con:

Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch
Địa chỉ: 49 Lê Lợi, phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế
Giấy chứng nhận đầu tư số: 311041000229
Ngành nghề kinh doanh: Dịch vụ lưu trú, nhà hàng, bất động sản, vận tải, lữ hành

Công ty liên kết

Công ty hiện không có Công ty liên kết. Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty hiện đang có khoản đầu tư trị giá 225 triệu đồng (giá trị sổ sách) vào Dự án Công viên nước Ngự Bình. Tuy nhiên Dự án này đang làm thủ tục giải thể.

2. ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

2.1. Môi trường hoạt động:

Trong năm 2015 và giai đoạn đầu 2016, Việt Nam tiếp tục hội nhập sâu rộng với việc hoàn tất đàm phán và ký kết nhiều Hiệp định thương mại trọng yếu như Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), Hiệp định thương mại tự do Việt Nam – EU, Hiệp định thương mại tự do Việt Nam – Liên minh kinh tế Á Âu, Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - Hàn Quốc. Tình hình kinh tế xã hội có những thuận lợi, nhưng cũng không ít rủi ro, thách thức, còn tiềm ẩn nhiều yếu tố phức tạp, cạnh tranh gay gắt hơn.

Trước tình hình đó, Chính phủ đã đề ra nhiều giải pháp, ban hành các chính sách tháo gỡ và kích thích kinh tế và có tác dụng tích cực: điều hành lãi suất, tỷ giá, quản lý chặt chẽ nợ công, tăng cường kiểm soát thị trường, giá cả, đẩy mạnh tái cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước, trong đó tập trung cổ phần hóa và thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp, nghiên cứu xây dựng kế hoạch phát triển kinh tế xã hội 5 năm 2016-2020. Theo số liệu của Tổng cục thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2015 ước tính tăng 6,68% so với năm 2014, cao hơn mục tiêu 6,2% đề ra và cao hơn mức tăng hàng năm trong giai đoạn 2011-2014. Trong đó, lĩnh vực sản xuất công nghiệp ước tính tăng 9,8% so với năm 2014. Lĩnh vực dịch vụ tăng trưởng 6,33% với mức tăng của doanh thu dịch vụ lưu trú, ăn uống là 5,2% trong năm 2015. Vận tải hành khách năm 2015 ước tính đạt 3283,1 triệu lượt khách, tăng 7,7% và 143 tỷ lượt khách.km, tăng 7,9% so với năm

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

2014. Đáng chú ý, số lượt khách quốc tế đến nước ta trong tháng 12/2015 ước tính đạt 760,8 nghìn lượt người, tăng 2,6% so với tháng trước. Đây là tháng thứ 6 liên tiếp khách quốc tế đến Việt Nam tăng kể từ tháng 7/2015 (sau 13 tháng giảm liên tiếp).

Chính phủ xác định mục tiêu phát triển kinh tế xã hội năm 2016 là giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, phấn đấu tăng trưởng kinh tế cao hơn năm 2015, chú trọng cải thiện chất lượng tăng trưởng, bảo đảm phát triển bền vững với mục tiêu tăng trưởng GDP là khoảng 6,7%. Nghị quyết về phát triển kinh tế, xã hội năm 2016 của Chính phủ nêu rõ mục tiêu tổng quát của Kế hoạch phát triển kinh tế, xã hội năm 2016 là giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, phấn đấu tăng trưởng kinh tế cao hơn năm 2015, chú trọng cải thiện chất lượng tăng trưởng, bảo đảm phát triển bền vững trong đó tạo điều kiện phát triển ngành dịch vụ và nâng cao tỷ trọng của ngành này trong cơ cấu nền kinh tế.

Có thể thấy, trong thời gian tới, triển vọng phục hồi và tăng trưởng của ngành dịch vụ du lịch và vận tải hành khách là khá cao. Hình ảnh du lịch quốc gia ngày càng được nâng cao, hệ thống di sản văn hóa và thiên nhiên thế giới của Việt Nam được UNESCO công nhận ngày càng phong phú. Nhiều điểm du lịch được các tổ chức uy tín bình chọn là địa chỉ yêu thích của đông đảo du khách quốc tế. Nhiều doanh nghiệp lữ hành, khách sạn của Việt Nam cũng đã được các tổ chức, website tiêu dùng vinh danh do chất lượng dịch vụ xuất sắc của mình. Điều này cho thấy chất lượng du lịch Việt Nam đang dần tốt lên, đi vào chiều sâu thay vì chiều rộng theo đúng định hướng trong Chiến lược phát triển du lịch Việt Nam “Phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, du lịch chiếm tỷ trọng ngày càng cao trong cơ cấu GDP, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội. Phát triển du lịch theo hướng chuyên nghiệp, hiện đại, có trọng tâm, trọng điểm; chú trọng phát triển theo chiều sâu đảm bảo chất lượng và hiệu quả, khẳng định thương hiệu và khả năng cạnh tranh”. Tuy nhiên, năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp, môi trường kinh tế và thị trường còn hạn chế trong bối cảnh các doanh nghiệp nước ngoài có tiềm lực về tài chính, thương hiệu bắt đầu vào Việt Nam và quá trình hội nhập với kinh tế thế giới nên tiềm ẩn mức độ cạnh tranh cao và rủi ro khá lớn.

Ngành du lịch Việt Nam đang có triển vọng để phát triển các dịch vụ giá trị gia tăng kèm theo như kinh doanh khách sạn và các dịch vụ lữ hành. Lượng du khách quốc tế đến Việt Nam ngày càng tăng nhanh trong những năm gần đây gồm 3 nhóm là: Khách thương nhân, khách đến để nghỉ dưỡng và khách du lịch theo đoàn. Đây là nguồn doanh thu chính của ngành khách sạn Việt Nam, nhất là những khách sạn từ 3-5 sao. Khi lượng khách quốc tế ngày càng tăng trưởng, tình hình kinh doanh của ngành khách sạn sẽ hiệu quả và mở ra nhiều cơ hội để ngày càng có nhiều nhà đầu tư tập trung vào lĩnh vực triển vọng này. Sự phát triển của du lịch phụ thuộc rất nhiều vào quyết tâm chính trị của chính quyền các cấp từ Trung ương đến địa phương, sự phối kết hợp chặt chẽ của các bộ, ngành liên quan, sự quan tâm hỗ trợ của các tổ chức trong nước và quốc tế, sự năng động tích cực của các doanh nghiệp kinh doanh du lịch, sự đồng cảm và tham gia của cộng đồng dân cư, du khách và sự quan tâm khích lệ của các cơ quan thông tin truyền thông – một kênh quan trọng tuyên truyền, quảng bá hình ảnh du lịch đất nước cũng như phát

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

hiện những bất cập cần khắc phục để du lịch Việt Nam trở thành một thương hiệu uy tín đối với mỗi du khách trong nước và bạn bè quốc tế.

2.2. Thị trường và chất lượng dịch vụ của Công ty:

❖ Dịch vụ du lịch, lưu trú ngắn ngày

Công ty Đầu tư và Du lịch Huế có đơn vị thành viên đang quản lý và vận hành Khách sạn Bờ sông Thanh lịch tại thành phố Huế, nơi có nhiều lợi thế để ngành du lịch phát triển mạnh mẽ. Với cơ sở vật chất đạt tiêu chuẩn, chất lượng dịch vụ đang không ngừng được nâng cao, đây là lĩnh vực Công ty có thế mạnh và có tiềm năng phát triển đột phá trong tương lai.

❖ Dịch vụ tổ chức sự kiện, dịch vụ ăn uống

Lĩnh vực tổ chức sự kiện, dịch vụ ăn uống của Việt Nam đã có sự phát triển mạnh mẽ trong những năm vừa qua. Nhu cầu sử dụng dịch vụ không chỉ giới hạn ở các trung tâm như Hà Nội, TP.Hồ Chí Minh mà đang tăng trưởng mạnh mẽ tại các địa phương như Huế, Vũng Tàu. Công ty Đầu tư và Du lịch Huế đang vận hành Trung tâm tổ chức sự kiện New Century (nhà hàng Full House) với 800 chỗ với hệ thống cơ sở vật chất khá hiện đại, có khả năng cơ bản đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Đồng thời, Công ty đang cung cấp dịch vụ ăn uống với dãy nhà hàng sát bờ sông. Với ưu thế về vị trí địa lý, cảnh quan, kết hợp với chính sách luôn ưu tiên đảm bảo chất lượng dịch vụ, dãy nhà hàng có khả năng cạnh tranh tốt với các đối thủ trong thị trường dịch vụ ăn uống. Đối tượng khách hàng của nhà hàng là cả người dân địa phương và khách du lịch.

❖ Dịch vụ vận tải hành khách

Song song với các dịch vụ trên, Công ty còn có hoạt động trong lĩnh vực vận tải, vận tải khách du lịch bằng ô tô với Trung tâm vận chuyển hành khách. Đây là thị trường có nhiều tiềm năng phát triển khi hoạt động du lịch tại địa phương tăng trưởng trong tương lai.

2.3. Thực trạng về lao động và chính sách phát triển nguồn nhân lực

❖ Thực trạng lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp

Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế hiện có 246 lao động, trong đó có 158 cán bộ đang lao động tại Công ty con là Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch.

Bảng 3: Thực trạng lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (ngày 8/6/2016) của Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch

**Bảng 3: Thực trạng lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp
Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty TNHH
MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch**

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

STT	Chỉ tiêu	Số lượng nhân sự Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế	Số lượng nhân sự Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch	Tổng cộng	Tỷ trọng
Phân loại theo trình độ					
1	Trên đại học	0	0		
2	Đại học, cao đẳng	22	41	63	25,61%
3	Trung cấp	19	44	63	25,61%
4	Lao động đã qua đào tạo	47	73	120	48,78%
5	Khác	0	0		
Phân loại theo giới tính					
1	Nam	45	89	134	54,47%
2	Nữ	43	69	112	45,53%
Phân loại theo hợp đồng lao động					
1	HĐ không xác định thời hạn	02	70	72	29,27%
2	HĐ từ 12-36 tháng	76	86	162	65,85%
3	HĐ dưới 12 tháng	6	2	8	3,25%
4	Khác	4	0	4	1,63%

❖ Thu nhập bình quân của người lao động qua các năm (số liệu hợp nhất):

Năm	2012	2013	2014	2015
Thu nhập BQ	3.750.000	3.975.000	4.800.000	4.875.000

❖ Chính sách sử dụng lao động

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Trong những năm qua, công tác tổ chức cán bộ và bố trí sử dụng lao động của Công ty luôn được quan tâm. Toàn bộ lao động đều được Công ty sắp xếp, bố trí sử dụng phù hợp và thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách theo quy định của Nhà nước.

2.4. Thực trạng về tài sản

Tổng giá trị tài sản của Công ty theo BCTC hợp nhất kiểm toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2015 là 112.888.326.232 đồng, bao gồm:

Bảng 4: Cơ cấu tài sản của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

TT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Tỷ trọng trong tổng tài sản (%)
	(1)	(2)	(3)
I.	Tài sản dài hạn	97.805.831.315	86,64%
1.	Các khoản phải thu dài hạn	-	
2.	Tài sản cố định	67.257.082.098	59,58%
2.1	Tài sản cố định đang dùng	67.257.082.098	59,58%
2.1.1	Tài sản cố định hữu hình	67.245.434.437	59,57%
-	Nhà cửa, vật kiến trúc	53.489.936.049	47,38%
	<i>Nguyên giá</i>	<i>82.547.169.267</i>	
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(29.057.233.218)</i>	
-	Phương tiện vận tải và Máy móc thiết bị	13.694.233.618	12,13%
	<i>Nguyên giá</i>	<i>26.033.030.664</i>	
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(12.338.797.046)</i>	
-	Tài sản cố định khác	61.264.770	0,05%
	<i>Nguyên giá</i>	<i>100.259.999</i>	
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(38.995.229)</i>	
2.1.2	Tài sản cố định thuê tài chính	0	0%
2.1.3	Tài sản cố định vô hình	11.647.661	0,01%
-	Phần mềm	11.647.661	0,01%
	<i>Nguyên giá</i>	<i>421.000.000</i>	
	<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	<i>(409.352.339)</i>	

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

TT	Chi tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Tỷ trọng trong tổng tài sản (%)
2.1.4	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	0	0%
2.2	Tài sản cố định không cần dùng	0	0%
2.3	Tài sản chờ thanh lý	0	0%
3.	Bất động sản đầu tư		
4.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	255.000.000	0,23%
5.	Tài sản dài hạn khác	30.293.749.217	26,84%
II.	Tài sản ngắn hạn	15.082.494.917	13,36%
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	1.356.895.376	1,20%
-	Tiền	1.356.895.376	1,20%
-	Các khoản tương đương tiền		
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		
3.	Các khoản phải thu ngắn hạn	9.085.720.791	8,05%
-	Phải thu khách hàng	4.064.908.403	3,60%
-	Trả trước cho người bán	84.616.000	0,07%
-	Phải thu nội bộ ngắn hạn		
-	Các khoản phải thu khác	4.936.196.388	4,37%
-	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		
4.	Hàng tồn kho	680.489.182	0,60%
-	Hàng tồn kho	680.489.182	0,60%
-	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	
5.	Tài sản ngắn hạn khác	3.959.389.568	3,51%
-	Chi phí trả trước ngắn hạn	3.935.588.830	3,49%
-	Thuế GTGT được khấu trừ	-	
-	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	23.800.738	0,02%
-	Tài sản ngắn hạn khác	-	

16
 ĐN
 Ế
 NU
 VÀ
 HU
 TH

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

TT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Tỷ trọng trong tổng tài sản (%)
	Tổng tài sản (I+II)	112.888.326.232	100%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2015 của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế)

2.5. Thực trạng về nguồn vốn

Bảng 5: Cơ cấu nguồn vốn của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

Đơn vị tính: đồng

STT	Nguồn vốn	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Tỷ lệ đối chiếu Công nợ
I	Nợ phải trả	99.556.861.815	88,19%	
1	Nợ ngắn hạn	85.231.861.815	75,50%	
-	Phải trả người bán	3.205.422.633	2,84%	95%
-	Người mua trả tiền trước	639.635.264	0,57%	100%
-	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.681.408.579	13,01%	
-	Phải trả người lao động	251.341.847	0,22%	
-	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	57.647.799.952	51,07%	95%
-	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	7.668.996.000	6,79%	
-	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.137.257.540	1,01%	
2	Nợ dài hạn	14.325.000.000	12,69%	
-	Vay và nợ dài hạn	14.325.000.000	12,69%	

Bảng 6: Cơ cấu nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2015

II	Vốn chủ sở hữu	13.331.464.417	11,81%
1	Vốn chủ sở hữu	13.331.464.417	11,81%
a	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	43.651.026.102	38,67%
b	Thặng dư vốn cổ phần		
c	Vốn khác của chủ sở hữu		
d	Chênh lệch đánh giá lại tài sản		

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

e	Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
f	Quỹ đầu tư phát triển	1.943.312.000	1,72%
	<i>Trong đó trích lập trong năm</i>	1.478.687.000	
g	Quỹ dự phòng tài chính		
h	Quỹ hỗ trợ sắp xếp DN	2.633.045.572	2,33%
	<i>Trong đó trích lập trong năm</i>	2.413.920.021	
i	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(34.895.919.257)	-30,91%
j	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản		
2	Nguồn kinh phí, quỹ khác	-	
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (I+II)	112.888.326.232	100,00%

(Nguồn: Số liệu tại BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2015 của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế)

2.6. Tình hình và kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty trong 04 năm trước khi cổ phần hóa

2.6.1. Đánh giá hiệu quả kinh doanh của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Trong giai đoạn từ 2012 đến 2014, hoạt động kinh doanh của Công ty giữ mức tăng trưởng ổn định, doanh thu tăng đều các năm tập trung ở mảng hoạt động chính là dịch vụ khách sạn và nhà hàng. Tuy nhiên do tác động của suy thoái kinh tế trong nước, mức độ cạnh tranh trong thị trường du lịch và dịch vụ lưu trú ngày càng tăng khiến lợi nhuận hợp nhất bị âm. Tuy nhiên năm 2015 tình hình kinh doanh của công ty đã được cải thiện, mức lỗ sau thuế đã giảm nhiều.

2.6.2. Tình hình tài chính và Kết quả kinh doanh của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Bảng 7: Một số chỉ tiêu tổng hợp của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Tổng tài sản	98.469.286.098	109.723.700.987	109.594.226.657	112.888.326.232
2	Vốn chủ sở hữu	20.623.992.175	20.374.365.077	15.017.852.184	13.331.464.417
	<i>Trong đó: Vốn đầu tư của chủ sở hữu theo sổ sách kế toán</i>	43.651.026.102	43.651.026.102	43.651.026.102	43.651.026.102
3	Nợ ngắn hạn	72.553.536.921	79.123.000.216	83.655.247.519	85.231.861.815
	<i>Trong đó: Vay và nợ ngắn hạn</i>	1.727.733.473	2.125.284.140	3.174.054.553	7.668.996.000
4	Nợ dài hạn	5.291.757.002	1.226.335.694	10.921.126.954	14.325.000.000
	<i>Trong đó: Vay và nợ dài hạn</i>	5.249.396.194	1.226.335.694	10.921.126.954	14.325.000.000

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

5	Tổng doanh thu và thu nhập khác	48.709.414.558	52.817.366.226	53.731.973.322	56.093.943.411
	<i>Trong đó:</i> Doanh thu thuần về bán hàng và CCDV	45.266.918.100	45.214.376.370	52.261.253.506	52.543.630.124
6	Tổng chi phí	46.015.499.300	52.596.513.760	56.868.474.073	56.039.643.309
	<i>Trong đó:</i> Giá vốn hàng bán	35.745.775.783	38.817.805.748	44.260.377.319	44.877.413.243
7	Lợi nhuận trước thuế	2.693.915.258	220.852.466	(3.136.500.751)	54.300.102
8	Lợi nhuận sau thuế	2.693.915.258	220.852.466	(3.136.500.751)	(466.398.293)

(Nguồn: Số liệu tại BCTC hợp nhất kiểm toán 2013, 2014, 2015 của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế)

Do bị ảnh hưởng bởi giá đầu vào của nguyên vật liệu làm cho giá vốn hàng bán tăng hơn 7,8% trong năm 2014 trong khi tốc độ tăng doanh thu có xu hướng chậm lại, khiến lợi nhuận của Công ty năm 2014 bị sụt giảm mạnh, kết quả kinh doanh không khả quan từ 2012 đến 2014. Tuy nhiên trong năm 2015, nhờ kiểm soát tốt chi phí và khoản thu nhập khác tăng đáng kể đã khiến lợi nhuận trước thuế có tín hiệu tích cực hơn. Mặc dù vậy, hệ số sinh lời trên vốn chủ sở hữu chưa thực sự hấp dẫn dựa trên hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

2.6.3. Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Bảng 8: Cơ cấu doanh thu và thu nhập khác của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	45.266,9	92,93%	45.214	85,61%	52.261,3	97,26%	52.543,6	93,67%
Doanh thu hoạt động tài chính	29,2	0,06%	21	0,04%	22,5	0,04%	114,6	0,20%
Thu nhập khác	3.413,3	7,01%	7.582	14,35%	1.448,2	2,70%	3.435,7	6,12%
Tổng doanh thu và thu nhập khác	48.709,4	100%	52.817,4	100%	53.732,0	100%	56.093,9	100%

Trong cơ cấu doanh thu, hoạt động kinh doanh chính vẫn chiếm tỷ trọng lớn: năm 2015, doanh thu từ kinh doanh dịch vụ chiếm 93,67% trong tổng doanh thu và thu nhập khác của Công ty, chứng tỏ Công ty vẫn tập trung phát triển thế mạnh về kinh doanh du lịch và khách sạn trong

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

những năm vừa qua mà chưa đầu tư mở rộng sang các lĩnh vực khác giúp tạo thêm giá trị gia tăng.

2.6.4. Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Bảng 9: Cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Giá vốn hàng bán	35.745,8	77,7%	38.817,8	73,8%	44.260,4	77,8%	44.877,4	80,1%
Chi phí tài chính	1.116,4	2,4%	1.504,5	2,9%	1.543,9	2,7%	1.726,3	3,1%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.021,4	13,1%	8.804,5	16,7%	6.497,6	11,4%	6.073,3	10,8%
Chi phí bán hàng	3.121,4	6,8%	3.438,2	6,5%	3.142,8	5,5%	3.285,6	5,9%
Chi phí khác	10,5	0,0%	31,5	0,1%	1.423,8	2,5%	77,1	0,1%
Tổng chi phí	46.015,5	100%	52.596,5	100%	56.868,5	100%	56.039,6	100%

Trong tổng chi phí của Công ty, giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất, năm 2015 là 80%. Nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh, Công ty đã tăng cường quản lý chi phí đầu vào, cơ cấu lại một số chi phí trong giá vốn sao cho phù hợp nhất nên chỉ số giá vốn trên doanh thu giảm nhẹ trong giai đoạn 2012- 2014, dao động quanh mức 70. Khi chuyển sang mô hình công ty cổ phần, Công ty sẽ có phương án sắp xếp và sử dụng tối ưu các nguồn lực nhằm hạn chế tốc độ tăng chi phí.

Chi phí tài chính của Công ty các năm qua là chi phí lãi vay của các hợp đồng tín dụng. Các chi phí khác chiếm tỷ trọng không đáng kể trong tổng chi phí.

2.6.5. Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Bảng 10: Một số chỉ tiêu tài chính của Công ty giai đoạn 2012 – 2015

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,01	0,01	0,02
- Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,06	0,16	0,16
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
- Nợ/Tổng tài sản	%	0,79	0,81	0,86
- Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	3,77	4,39	6,30
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
- Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	226,13	11,06	6,23
- Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	144,29	55,44	59,42
- Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,92	0,43	0,48
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Tỷ suất sinh lời trên doanh thu	%	0,06	0,00	-0,06
- Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản	%	0,03	0,00	-0,03
- Tỷ suất sinh lời trên VCSH	%	0,13	0,01	-0,21

Do hoạt động kinh doanh gặp nhiều khó khăn, lợi nhuận năm 2014 giảm ảnh hưởng đến các chỉ tiêu phản ánh khả năng sinh lời đều giảm đáng kể. Mặc dù Công ty đã có những nỗ lực

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

cải thiện khả năng thanh toán, tăng vòng quay các khoản phải thu và tăng vòng quay tổng tài sản qua mỗi năm, giữ ổn định cơ cấu nợ nhưng hiệu quả kinh doanh chưa được cải thiện, chỉ tiêu khả năng sinh lời không tốt qua các năm. Sang năm 2015, nhờ những biện pháp tích cực nâng cao hiệu quả hoạt động, Công ty đã đẩy nhanh được vòng quay hàng tồn kho từ 59,4 lên gần 71 vòng, và cải thiện các chỉ số sinh lời, thể hiện ở việc các chỉ số này đều tốt hơn so với năm 2014 mặc dù vẫn chưa đem lại kết quả như mong đợi của Ban lãnh đạo.

2.6.6. Các hợp đồng lớn đang thực hiện và ký kết của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế

Bảng 10: Một số hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

STT	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời gian thực hiện hợp đồng
1	Nguyễn Thị Bích Hồng	Thuê mặt bằng	700.000.000 đồng/năm	Từ 3/2014 đến tháng 3/2017
2	Công ty TNHH Thương mại dịch vụ VM	Thuê mặt bằng	162.000.000 đồng/năm	Từ 25/9/2015 đến 25/9/2017

2.6.7. Các hợp đồng lớn đang thực hiện và ký kết của Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch

Bảng 11: Một số hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:

STT	Đối tác	Nội dung hợp đồng	Giá trị hợp đồng	Thời gian thực hiện hợp đồng
1	Nguyễn Thị Bích Hồng	Thuê mặt bằng	600.000.000 đồng/năm	Từ 1/2013 đến tháng 1/2018
2	Nguyễn Thị Bích Hồng	Thuê mặt bằng	180.000.000 đồng/năm	Từ 1/2014 đến 31/12/2018
3	Trần Cao Ánh	Thuê mặt bằng	240.000.000 đồng/năm	Từ 7/2014 đến 7/2017

Ghi chú: Khi chính thức chuyển sang Công ty Cổ phần, các bên thuê mặt bằng phải thực hiện đúng cam kết tại bản cam kết ngày 2/6/2015 và ngày 3/6/2015.

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

2.6.8. Hiện trạng sử dụng nhà xưởng, đất đai tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp:

Căn cứ vào Phương án sử dụng tại Công văn số 3131/UBND-ĐC ngày 24/6/2015 của UBND tỉnh, Công ty đang quản lý và sử dụng các khu đất sau:

Bảng 11: Hiện trạng sử dụng các cơ sở nhà, đất:

STT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Hiện trạng sử dụng	Hình thức (giao, thuê)	Hồ sơ pháp lý
1	Số 45 Lê Lợi, Phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	4.565,0	Kinh doanh nhà hàng và văn phòng làm việc của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế	Thuê đất trả tiền hàng năm	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 727528 do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 04/06/2012 cấp cho Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;
2	Số 49 Lê Lợi, Phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	15.000	Kinh doanh khách sạn	Thuê đất trả tiền hàng năm	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 727989 do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 10/07/2013 cấp cho Công ty TNHH Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch

(Nguồn: Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế)

PHẦN II: PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

I. Cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định 116/2015/NĐ-CP ngày 11 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 5/9/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 28/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/07/2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 44/2015/TT-BLĐTTHX ngày 22/10/2015 của Bộ Lao động Thương binh Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 63/2015/NĐ-CP;
- Thông tư 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động Thương binh Xã hội hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ;
- Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng Chính phủ quyết định một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước;
- Căn cứ Quyết định số 1485/QĐ-UB ngày 10/7/1999 của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc đổi tên Công ty Khách sạn Huế thành Công ty Du lịch Cổ đô Huế;
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3300260036 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp đăng ký lần đầu ngày 20/8/2010, thay đổi lần thứ 1 ngày 6/4/2015;
- Căn cứ Quyết định số 1112/QĐ-UBND ngày 14/6/2010 của Ủy Ban Nhân Dân về việc chuyển Công ty Du lịch Cổ đô Huế thành Công ty TNHH NN MTV;
- Căn cứ Quyết định số 867/QĐ-UBND ngày 6/5/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành quy trình sắp xếp chuyển đổi doanh nghiệp 100% vốn nhà nước;

- Căn cứ Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đề án “Tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2013-2015”;
- Căn cứ Công văn số 7174/VPCP-ĐMDN ngày 15/9/2014 của Văn phòng Chính phủ về việc tổ chức sắp xếp lại Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông thanh lịch;
- Căn cứ Quyết định số 2110/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV NN Đầu tư và Du lịch Huế;
- Căn cứ Quyết định số 2693/QĐ-BCĐ CPH ngày 24/10/2014 của Ban chỉ đạo Cổ phần hóa về việc thành lập Tổ giúp việc cổ phần hóa tại Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;
- Căn cứ Quyết định số 76/QĐ-ĐTDLH ngày 29/10/2014 về việc thành lập bộ phận giúp việc Cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;
- Căn cứ Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 21/10/2014 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt kế hoạch triển khai thực hiện cổ phần hóa tại Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế;
- Căn cứ Công văn số 211/LĐTĐBXH-LĐTĐTL ngày 20/1/2016 của Bộ Lao động Thương binh và xã hội về việc hướng dẫn thực hiện chính sách lao động dôi dư;
- Nghị quyết Hội nghị Người lao động bất thường lần thứ 1 Công ty TNHH NN Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế số 27/NQ/ĐTDLH ngày 17/6/2016 về việc thông qua phương án sử dụng lao động khi Cổ phần hoá Công ty và sáp nhập 2 đơn vị;
- Căn cứ công văn số 3131/UBND-ĐC ngày 24/6/2015 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;
- Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ-UBND của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ngày 8/6/2016 về việc xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế để thực hiện cổ phần hóa;
- Quyết định số 1321/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về phê duyệt tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần Công ty TNHH NN Một thành viên Đầu tư Du lịch Huế;
- Biên bản Hội nghị Người lao động bất thường năm 2016 Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế số 16/BBHNNLD-ĐTDLH ngày 27/7/2016 về việc thông qua Phương án cổ phần hóa, dự thảo Điều lệ công ty cổ phần và phương án lựa chọn nhà đầu tư chiến lược;
- Căn cứ các văn bản, tài liệu pháp lý khác có liên quan;

II. Mục tiêu cổ phần hóa

Thực hiện mục tiêu được nêu trong Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần, các mục tiêu khi thực hiện cổ phần hóa của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế (bao gồm cả công ty con thuộc sở hữu 100% vốn là Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch) gồm:

- Chuyển hình thức sở hữu 100% vốn nhà nước thành hình thức đa sở hữu. Tạo sự thay đổi căn bản về phương thức quản lý, phát triển mở rộng quy mô, nâng cao năng lực tài chính, năng lực kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động hiện nay và trong tương lai.
- Huy động vốn nhân rồi của cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp, của cá nhân, của các tổ chức kinh tế có tiềm lực trong nước để góp phần đầu tư phát triển doanh nghiệp.
- Nâng cao vai trò làm chủ thật sự, gắn chặt trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy trong công tác điều hành, quản lý sản xuất kinh doanh có hiệu quả, nâng cao thu nhập của người lao động, của cổ đông và góp phần tăng trưởng kinh tế đất nước.
- Việc chuyển đổi từ hình thức công ty Nhà nước sang Công ty cổ phần khiến người lao động hiểu rõ hơn trách nhiệm của mình đối với công ty, lợi nhuận làm ra không phải là của Nhà nước, mà gắn chặt trên mỗi cổ đông, mỗi cán bộ công nhân viên. Vì vậy người lao động sẽ tích cực và năng nổ hơn trong sản xuất, bộ máy quản lý sẽ được thiết lập lại một cách chính chu và cơ cấu gọn nhẹ hơn, giúp tiết kiệm tối đa chi phí và nâng cao lợi nhuận cho Công ty.

III. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa

Căn cứ Quyết định số 1231/QĐ - UBND ngày 8 tháng 6 năm 2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế, căn cứ hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 24 giờ ngày 31/12/2015 của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế để cổ phần hóa như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp để cổ phần hóa: 133.000.982.577 đồng (Bằng chữ: Một trăm ba mươi ba tỷ, không triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi bảy đồng).
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp: 46.187.422.841 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi sáu tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm bốn mươi một đồng).
- Giá trị tài sản không cần dùng: không đồng.

Giá trị thực tế của doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 24 giờ ngày 31/12/2015 của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế được trình bày chi tiết ở bảng sau:

**Bảng 11: Giá trị thực tế của doanh nghiệp để cổ phần hóa
tại thời điểm ngày 31/12/2015**

Đơn vị tính: đồng

	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu thẩm tra xác định lại	Chênh lệch
A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	135.054.535.539	133.000.982.577	-2.053.552.962
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	125.027.589.586	124.838.252.260	-189.337.326

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

1. Tài sản cố định	22.959.838.596	25.232.307.470	2.272.468.874
a. TSCĐ hữu hình	22.959.838.596	25.232.307.470	2.272.468.874
b. TSCĐ vô hình (chưa tiền SD đất)	0	0	0
2. Bất động sản đầu tư	0	0	0
3. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	0	0	0
4. Chi phí trả trước dài hạn (chưa gồm GT lợi thế KD)	0	0	0
5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	0		0
6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	102.067.750.990	99.605.944.790	-2.461.806.200
+ Đầu tư vào cty con		99.350.944.790	99.350.944.790
+ ĐT vào CV nước Ngự Bình		255.000.000	255.000.000
+ Đầu tư vào công ty Mondial		0	0
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	10.026.945.953	7.144.307.219	-2.882.638.734
1. Tiền	1.127.307.262	1.127.307.262	0
+ Tiền mặt tồn quỹ	199.856.017	199.856.017	0
+ Tiền gửi ngân hàng	927.451.245	927.451.245	0
+ Tiền đang chuyển	0	0	0
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	0
3. Các khoản phải thu	6.812.683.156	3.777.067.866	-3.035.615.290
4. Vật tư hàng hóa tồn kho	261.345.693	261.345.693	0
5. Tài sản lưu động khác	1.825.609.842	1.978.586.398	152.976.556
+ Tạm ứng		0	0
+ Chi phí trả trước ngắn hạn		0	0
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	0	1.018.423.098	1.018.423.098
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	0	0	0
B. Tài sản không cần dùng	0	0	0
C. Tài sản chờ thanh lý	0	0	0
D. Tài sản hình thành từ Quỹ PL, khen thưởng	0	0	0
Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (A+B+C+D)	135.054.535.539	133.000.982.577	-2.053.552.962
Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp (A)	135.054.535.539	133.000.982.577	-2.053.552.962
E1. Nợ thực tế phải trả	86.827.151.865	86.813.559.736	-13.592.129
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	0	0	0
Tổng giá trị thực tế phần vốn NN tại DN [A-(E1+E2)]	48.227.383.674	46.187.422.841	-2.039.960.833

(Nguồn: Hồ sơ xác định Giá trị doanh nghiệp, Biên bản thẩm tra xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế)

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Tóm tắt kết quả giá trị xác định doanh nghiệp của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế như sau:

- Tổng Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại 31/12/2015:

+ Giá trị theo sổ sách kế toán: 135.054.535.539 đồng.

(Bằng chữ: một trăm ba mươi lăm tỷ, không trăm năm mươi tư triệu, năm trăm ba mươi năm nghìn, năm trăm ba mươi chín đồng);

+ Giá trị thẩm tra đánh giá lại: 133.000.982.577 đồng

(Bằng chữ: một trăm ba mươi ba tỷ, không triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi bảy đồng).

+ Chênh lệch giảm: 2.053.552.962 đồng

(Bằng chữ: giảm hai tỷ, không trăm năm mươi ba triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn, chín trăm sáu mươi hai triệu)

- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước của doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2015 như sau:

+ Giá trị theo sổ sách kế toán: 48.227.383.674 đồng.

(Bằng chữ: bốn mươi tám tỷ, hai trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm tám mươi ba nghìn, sáu trăm bảy mươi tư đồng)

+ Giá trị thẩm tra đánh giá lại: 46.187.422.841 đồng

(Bằng chữ: bốn mươi sáu tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm bốn mươi một đồng);

+ Chênh lệch giảm: 2.039.960.833 VNĐ

(Bằng chữ: giảm hai tỷ, không trăm ba mươi chín triệu, chín trăm sáu mươi nghìn, tám trăm ba mươi ba đồng).

IV. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

1. Hình thức cổ phần hóa

Căn cứ Điều 4 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần;

Căn cứ theo Căn cứ Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đề án “Tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2013-2015”, Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế là doanh nghiệp thuộc diện Nhà nước không cần nắm giữ cổ phần khi cổ phần hóa;

Căn cứ đặc điểm thực tế tình hình kinh doanh của Doanh nghiệp

Công ty lựa chọn hình thức cổ phần hóa: *bán toàn bộ phần vốn Nhà nước tại Doanh nghiệp kết hợp phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.*

Căn cứ theo chỉ đạo của Văn phòng Chính phủ đối với UBND tỉnh Thừa Thiên Huế tại Công văn số 7174/VPCP-ĐMDN ngày 15/9/2014 về việc tổ chức sắp xếp lại Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch, việc thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế bao gồm cả Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch theo đúng các quy định hiện hành về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần.

2. Thông tin về Công ty sau cổ phần hóa

Tên đầy đủ bằng tiếng Việt:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ DU LỊCH HUẾ
Tên bằng tiếng nước ngoài:	HUẾ INVESTMENT AND TOURISM JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt:	HUE ITC
Địa chỉ:	49 Lê Lợi, phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế
Điện thoại:	054.3823390
Fax:	054.3823394
Email:	dautuvadulichhue@gmail.com
Website:	www.dautudulichhue.com

3. Phương thức bán cổ phần lần đầu

Tất cả cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Huế tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần. Việc bán cổ phần lần đầu của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế (bao gồm cả Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch) được áp dụng theo phương thức bán đấu giá công khai quy định tại Điều 37 Nghị định 59/2011/NĐ-CP và Điều 6, Điều 7 Thông tư số 196/2011/TT-BTC, khoản 9 Điều 1 Nghị định 116/2015/NĐ-CP. Giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá là cơ sở để xác định giá bán cổ phần cho người lao động được mua cổ phần và Nhà đầu tư chiến lược.

Sau khi tổ chức bán đấu giá công khai, sẽ bán tiếp số lượng cổ phần chưa bán hết (nếu có) theo phương thức thỏa thuận trực tiếp, theo quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định 59/2011/NĐ-CP và Điều 6, Điều 8 Thông tư số 196/2011/TT-BTC.

Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận mà vẫn không bán hết thì báo cáo UBND tỉnh Thừa Thiên Huế thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ. Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty có trách nhiệm bổ sung vào dự thảo Điều lệ để thông qua Đại hội đồng cổ đông lần đầu về quyền bán tiếp phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Huế sau khi Công ty đã chính thức hoạt động.

4. Mục tiêu và định hướng phát triển công ty cổ phần

4.1. Mục tiêu

Thừa Thiên Huế là trung tâm văn hóa - du lịch lớn của cả nước. Huế có tiềm năng to lớn về du lịch tự nhiên và nhân văn phong phú, hấp dẫn với quần thể di tích cổ đô và nhã nhạc cung đình Huế đã được UNESCO công nhận là Di sản văn hóa của nhân loại. Tỉnh Thừa Thiên-Huế đã xác định du lịch là một ngành kinh tế mũi nhọn và tập trung đầu tư phát triển mạnh. Tuy nhiên việc khai thác thế mạnh về di lịch văn hóa – di sản của Huế chưa tương xứng với tiềm năng. Số lượng khách du lịch, đặc biệt là khách du lịch nước ngoài ở lại lưu trú dài ngày tại Huế đang có

xu hướng giảm. Một trong những nguyên nhân là tại Huế chưa có những điểm lưu trú được đầu tư bài bản và đẳng cấp mang thương hiệu quốc tế để níu giữ chân du khách khi đến đây.

Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế hiện đang được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế giao quản lý và vận hành khách sạn Century Riverside Hue, tiền thân là khách sạn Hương Giang 2, nằm bên bờ sông Hương. Khách sạn được xây dựng bởi liên doanh giữa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và du lịch Huế và đối tác Đài Loan. Tháng 11 năm 2011, khi đối tác nước ngoài muốn rút vốn, UBND Thừa Thiên Huế đã giao cho Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế mua lại 50% phần vốn của đối tác nước ngoài để trở thành chủ đầu tư 100% vốn vào Công ty TNHH Khách sạn Bờ sông Thanh Lịch. Tuy được giao quản lý, Chủ tịch kiêm Tổng giám đốc của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế cũng đồng thời là Tổng giám đốc của Công ty TNHH Khách sạn Bờ sông thanh lịch, nhưng hiện hoạt động và tài chính của Công ty TNHH MTV Bờ sông thanh lịch đang độc lập với Công ty TNHH NN MTV Đầu tư du lịch Huế. Điều này gây ra rất nhiều khó khăn cho Công ty trong việc quản lý và xây dựng chiến lược phát triển cho Công ty nói chung cũng như cho Khách sạn Century Huế nói riêng. Việc kinh doanh Khách sạn chưa thực sự đem lại hiệu quả tương xứng với vị thế hiện có. Công ty TNHH Khách sạn Bờ sông Thanh lịch đã lỗ liên tiếp trong 02 năm gần đây. Bởi vậy một mục tiêu quan trọng của Công ty sau cổ phần hóa là phải thực hiện hợp nhất hoạt động kinh doanh, tài chính, nhân sự của Công ty với Công ty TNHH MTV Bờ sông thanh lịch nhằm quy hoạch và kêu gọi vốn đầu tư để nâng cấp khách sạn có vị trí đắc địa bên bờ sông Hương thành điểm nhấn cho toàn bộ ngành du lịch của tỉnh Thừa Thiên Huế.

Cụ thể các mục tiêu của Công ty sau Cổ phần hóa như sau:

- Thực hiện tái cơ cấu, trong đó tập trung vào tái cấu trúc mô hình tổ chức theo hướng hợp nhất quản trị, tài chính, quản lý nhân sự của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch trên cơ sở giữ nguyên toàn bộ lực lượng lao động của hai đơn vị, đảm bảo ổn định thu nhập cho người lao động sau cổ phần hóa;
- Huy động vốn và tận dụng tối đa các nguồn lực để đầu tư nâng cấp Khách sạn Century Riverside Hue thành tổ hợp khu nghỉ dưỡng khách sạn năm sao mang thương hiệu quốc tế với định hướng kết hợp nét đẹp truyền thống và hiện đại, tạo thành điểm nhấn bên bờ sông Hương thanh lịch của Thành phố Huế;
- Khai thác tối đa lợi thế sẵn có của Công ty về tài sản, đất đai, vị trí địa lý đắc địa..., kết hợp huy động tối đa các nguồn lực bên ngoài nhằm đầu tư và nâng cấp các tài sản trên đất hiện có. Từng bước đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh theo hướng mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản du lịch nghỉ dưỡng nhằm tối đa hóa lợi thế, gia tăng tỷ suất lợi nhuận và hiệu quả kinh doanh cho Công ty. Đồng thời tạo thêm việc làm, ổn định đời sống và tăng thu nhập cho người lao động;
- Tầm nhìn 5 năm sau cổ phần hóa là phấn đấu trở thành doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch, khách sạn của tỉnh Thừa Thiên Huế nói riêng và các tỉnh miền Trung nói chung.

4.2. Định hướng phát triển

❖ Về ngành nghề kinh doanh

Dự kiến sau cổ phần hóa, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

Bảng 12: Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh chính	Mã ngành
01	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn, , biệt thự, căn hộ, nhà khách, nhà nghỉ; kinh doanh dịch vụ lưu trú ngắn ngày; nhà trọ, phòng trọ và các cơ sở lưu trú tương tự và các cơ sở lưu trú khác.	5510 (chính)
02	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán hàng lưu niệm	4773
03	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
04	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: kinh doanh nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống; quán rượu, bia, quầy bar; quán giải khát có khiêu vũ (vũ trường); nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới ...); cung cấp suất ăn theo hợp đồng và các dịch vụ ăn uống khác.	5610
05	Dịch vụ hỗ trợ liên quan	7920
06	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ karaoke, kinh doanh dịch vụ hồ bơi,	9329
07	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch Chi tiết : Dịch vụ đại lý bán vé máy bay,	7920
08	Hoạt động tư vấn quản lý	7020
09	Điều hành tour du lịch	7912
10	Cho thuê xe có động cơ	7710
11	Kinh doanh bất động sản quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: mua, bán, cho thuê nhà để ở (biệt thự, chung cư và nhà	6810

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh chính	Mã ngành
	đề ở khác) và nhà không phải để ở (văn phòng, nhà kho, trung tâm thương mại...); đất, nhà và căn hộ có đồ đạc hoặc chưa có đồ đạc hoặc các phòng sử dụng lâu dài theo tháng hoặc năm; mua, bán, cho thuê gồm cả quản lý và điều hành nền phân lô và những khu nhà ở lưu động; Hoạt động của trụ sở văn phòng; Cho thuê mặt bằng	
12	Xây dựng nhà các loại.	4100
13	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	4290
14	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.	4390
15	Hoạt động trung gian tiền tệ khác Chi tiết: Đại lý đổi ngoại tệ	6419
16	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi, massage	9610
17	Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu	9639
18	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, Chi tiết: Tổ chức các chương trình sự kiện, hội thảo, triển lãm	8230

❖ **Về chiến lược đầu tư:**

- Lập phương án quy hoạch, nâng cấp khách sạn Century Riverside Huế thành tổ hợp khách sạn, nghỉ dưỡng cao cấp mang thương hiệu quốc tế;
- Xây dựng kế hoạch huy động vốn, tìm kiếm đối tác chiến lược có kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng, vận hành quản lý khách sạn, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng để cùng hợp tác triển khai dự án trên nguyên tắc phát triển theo hướng bền vững, trên cơ sở giữ gìn và phát huy bản sắc văn hóa truyền thống, bảo vệ tốt môi trường và cảnh quan.

❖ **Về công tác thị trường**

- Cùng cố và phát triển các thị trường truyền thống như Nga, Pháp, các nước Châu Âu, đồng thời hợp tác cùng các đối tác chiến lược để mở rộng, kết nối với các đối tác tiềm năng để mở rộng mạng lưới khách hàng trong nước và quốc tế;
- Theo thống kê, thì có tới gần 50% khách du lịch tới Huế là khách nước ngoài. Bởi vậy Công ty có chính sách tốt để hợp tác với các trang mạng du lịch toàn cầu: agoda, booking.com, tripadvisor...nhằm đưa thương hiệu khách sạn của Công ty tiếp cận đến mạng lưới khách du lịch quốc tế;
- Phát triển các dịch vụ, sản phẩm mới phù hợp nhằm khai thác tối đa tiềm năng du lịch văn

hóa di sản của cố đô Huế trên cơ sở tối đa hóa hiệu quả sử dụng cơ sở vật chất của Công ty;

- Nâng cao năng lực hoạt động marketing và dự báo thị trường nhằm đề ra các kế hoạch kinh doanh phù hợp.

❖ *Về năng lực kinh doanh*

- Nâng cao năng lực kinh doanh thông qua việc tập trung nguồn lực nâng cấp khách sạn Century Reverside Hue thành tổ hợp khách sạn mang thương hiệu quốc tế, với tiêu chuẩn cao, phong cách quản lý chuyên nghiệp. Nâng tổng số phòng và hiệu suất sử dụng phòng lên tối đa. Đầu tư thêm các dịch vụ phụ trợ như hệ thống spa, phòng tập nhà hàng, bán tour, gian hàng lưu niệm... để tối đa hóa doanh thu;

- Tạo chuyển biến mạnh mẽ về chất lượng dịch vụ cung cấp; đào tạo để đổi mới phong cách phục vụ nhằm đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng, đặc biệt là khách hàng quốc tế;

- Đầu tư nâng cấp khách sạn phải đi cùng nâng cao năng lực quản lý và làm tốt công tác Marketing, dự báo và chiếm lĩnh thị trường để tăng cường năng lực cạnh tranh chung của toàn Công ty;

- Tăng cường các biện pháp, giải pháp tích cực trong việc kiểm soát chất lượng dịch vụ của Công ty; tạo ấn tượng yên tâm, hài lòng cho khách hàng khi lựa chọn sử dụng sản phẩm dịch vụ của Công ty;

- Huy động vốn từ các nguồn thích hợp để đầu tư vào các hướng sản xuất kinh doanh mới phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty.

5. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

5.1 Cơ sở xây dựng vốn điều lệ

Căn cứ kết quả xác định giá trị doanh nghiệp giá trị phần vốn nhà nước của Công ty tại thời điểm 31/12/2015 theo Quyết định số 1231/QĐ/QĐ-UBND ngày 8/6/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế để thực hiện cổ phần hóa: Giá trị thực tế doanh nghiệp được xác định lại tại thời điểm 31/12/2015 là: 133.000.982.577 đồng (Một trăm ba mươi ba tỷ, không triệu, chín trăm tám mươi hai nghìn, năm trăm bảy mươi bảy đồng), trong đó giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là: 46.187.422.841 đồng (bốn mươi sáu tỷ, một trăm tám mươi bảy triệu, bốn trăm hai mươi hai nghìn, tám trăm bốn mươi một đồng);

Căn cứ thực trạng tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm cổ phần hóa.

5.2 Vốn điều lệ

Để đảm bảo hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa và nhằm tạo tiền đề cho sự phát triển mạnh và bền vững của doanh nghiệp sau khi chuyển đổi cũng như tạo nguồn vốn chủ động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty xác định vốn điều lệ của công ty cổ phần như sau:

- Vốn điều lệ : 116.000.000.000 đồng (Một trăm mười sáu tỷ đồng);
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần;
- Số lượng : 11.600.000 cổ phần (Mười một triệu sáu trăm cổ phần)

5.3 Cơ cấu vốn điều lệ

Căn cứ theo Căn cứ Quyết định số 2919/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đề án “Tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2013-2015”;

Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế đề xuất cổ phần hóa theo phương án Nhà nước bán toàn bộ phần vốn Nhà nước tại Công ty. Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của các cổ đông như sau:

- Tỷ lệ cổ phần ưu đãi cho người lao động đang làm việc tại Công ty (bao gồm cả người lao động làm việc tại Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch) theo số năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước là 1,038%;
 - Tỷ lệ cổ phần bán cho người lao động theo cam kết số năm làm việc tại Công ty cổ phần: Căn cứ vào kết quả đăng ký của người lao động, không có người lao động nào đăng ký mua cổ phần theo diện cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần;
 - Tỷ lệ cổ phần bán đấu giá công khai ra bên ngoài cho các nhà đầu tư: 25%
 - Số cổ phần còn lại sẽ được bán cho Nhà đầu tư Chiến lược là 73,962%.
- Cụ thể cơ cấu vốn điều lệ như sau:

Bảng 13: Cơ cấu vốn điều lệ dự kiến của Công ty cổ phần

STT	Cổ đông	Số lượng CP	Giá trị tính theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ so với VDI
	Tổng vốn điều lệ	11,600,000	116,000,000,000	
I	Nhà nước	0	0	0.00%
II	Bán ra bên ngoài	11,600,000	116,000,000,000	100.00%
1	Người lao động trong Công ty			
	- Mua ưu đãi theo thời gian làm việc thực tế tại KVNN	120,400	1,204,000,000	1.038%
	- Mua ưu đãi theo thời gian cam kết làm việc lâu dài tại CTCP	0	0	0.00%
2	Công đoàn	0	0	0.00%
3	Nhà đầu tư chiến lược	8,579,600	85,796,000,000	73.962%
4	Nhà đầu tư khác mua qua cuộc đấu giá công khai	2,900,000	29,000,000,000	25.00%
	Tổng cộng	11,600,000	116,000,000,000	100.00%

6. Đối tượng mua cổ phần, chính sách bán cổ phần giá ưu đãi và việc phát hành cổ phần qua đấu giá

Đối tượng mua cổ phần của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế khi cổ phần hóa gồm:

- Cán bộ công nhân viên Công ty;
- Tổ chức công đoàn;

- Nhà đầu tư chiến lược;
- Các nhà đầu tư trong và ngoài nước mua thông qua đấu giá (theo Điều 6 và Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP).

6.1 Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế

6.1.1 Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động theo thời gian làm việc thực tế tại khu vực nhà nước

Người lao động được mua cổ phần ưu đãi khi Cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế bao gồm số lao động tại Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch

Bảng 15. Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động theo thời gian làm việc thực tế tại khu vực nhà nước

	Chi tiết	Số người
	Tiêu chí xác định	Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố GTDN
1	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (*) (người)	246
2	Tổng số lao động được mua cổ phần ưu đãi tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (người)	224
3	Tổng số năm công tác được mua cổ phần (năm)	1.204
4	Tổng số cổ phần được mua ưu đãi (cổ phần)	120.400
5	Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
6	Điều kiện chuyển nhượng	Cổ phần tự do chuyển nhượng
7	Giá chào bán (**)	60% giá đấu thành công thấp nhất của đợt đấu giá công khai qua Sở giao dịch chứng khoán
8	Thời gian thực hiện	Sau khi hoàn tất đợt đấu giá công khai qua Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

(*) Bao gồm số lao động tại Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch.

(**) Theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

- Danh sách CBCNV được mua cổ phiếu ưu đãi theo thời gian làm việc thực tế tại khu vực nhà nước theo Phụ lục đính kèm.

6.1.2. Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động theo thời gian cam kết làm việc lâu dài tại CTCP trong thời hạn ít nhất 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu)

Theo quy định tại khoản 2b Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động theo thời gian cam kết làm việc lâu dài tại CTCP được xác định là giá đầu thành công thấp nhất.

Căn cứ nội dung của Nghị quyết số 01/NQ/CĐCS-ĐTDLH ngày 2/4/2016 của Công đoàn công ty về việc chấp thuận thông qua tiêu chí và điều kiện mua cổ phần theo cam kết làm việc lâu dài tại Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế;

Căn cứ kết quả đăng ký mua thêm cổ phần bán ưu đãi của người lao động đủ tiêu chuẩn, số cổ phần người lao động đăng ký mua thêm theo thời gian cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần là: **0 cổ phần.**

6.2. Cổ phần bán ưu đãi cho Tổ chức Công đoàn

Theo quy định tại Điểm c Mục 2 Điều 36, Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ thì “Công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp được sử dụng nguồn quỹ công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa (theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Công đoàn; không huy động, vay vốn) để mua cổ phần ưu đãi nhưng không quá 3% vốn điều lệ. Số cổ phần ưu đãi này do tổ chức công đoàn nắm giữ nhưng không được chuyển nhượng. Trường hợp tổ chức công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp cổ phần hóa được Đại hội cán bộ, công nhân viên chức tại doanh nghiệp cổ phần hóa ủy quyền sử dụng nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi để mua và thay mặt cán bộ công nhân viên chức quản lý cổ phần này thì số cổ phần này được giảm trừ vào số lượng cổ phần ưu đãi người lao động được mua theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định này và tổ chức công đoàn được quyền chuyển nhượng hoặc mua lại số cổ phần được mua từ quỹ khen thưởng, phúc lợi khi có yêu cầu của người lao động. Giá bán cổ phần ưu đãi cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa là giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định này”.

Tổ chức Công đoàn Công ty không đăng ký tham gia mua cổ phần giá ưu đãi của Công ty.

6.3. Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược

Sau khi cổ phần hóa, Công ty đã xác định mục tiêu và định hướng sản xuất kinh doanh như sau:

- Thực hiện tái cơ cấu, trong đó tập trung vào tái cấu trúc mô hình tổ chức theo hướng hợp nhất quản trị, tài chính, quản lý nhân sự của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế

- và Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch trên cơ sở giữ nguyên toàn bộ lực lượng lao động của hai đơn vị, đảm bảo ổn định thu nhập cho người lao động sau cổ phần hóa;
- Huy động vốn và tận dụng tối đa các nguồn lực để đầu tư nâng cấp Khách sạn Century Riverside Huế thành tổ hợp khu nghỉ dưỡng khách sạn năm sao mang thương hiệu quốc tế với định hướng kết hợp nét đẹp truyền thống và hiện đại, tạo thành điểm nhấn bên bờ sông Hương thanh lịch của Thành phố Huế;
 - Khai thác tối đa lợi thế sẵn có của Công ty về tài sản, đất đai, vị trí địa lý đặc địa..., kết hợp huy động tối đa các nguồn lực bên ngoài nhằm đầu tư và nâng cấp các tài sản trên đất hiện có. Từng bước đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh theo hướng mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản du lịch nghỉ dưỡng nhằm tối đa hóa lợi thế, gia tăng tỷ suất lợi nhuận và hiệu quả kinh doanh cho Công ty. Đồng thời tạo thêm việc làm, ổn định đời sống và tăng thu nhập cho người lao động;
 - Tầm nhìn 5 năm sau cổ phần hóa là phấn đấu trở thành doanh nghiệp dẫn đầu trong lĩnh vực du lịch, khách sạn của tỉnh Thừa Thiên Huế nói riêng và các tỉnh miền Trung nói chung.

6.3.1. Mục tiêu lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược

Để đạt được những mục tiêu sau cổ phần hóa đã nêu trên của Công ty, việc tìm kiếm và lựa chọn những nhà đầu tư đủ năng lực về tài chính, có kinh nghiệm quản trị trong lĩnh vực kinh doanh du lịch, lữ hành, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng để hợp tác là vô cùng cấp thiết.

Mục tiêu để lựa chọn nhà đầu tư chiến lược tham gia đầu tư vào Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế gồm:

- Đảm bảo thành công cho việc bán phần vốn nhà nước, hoàn thành mục tiêu cổ phần hóa doanh nghiệp;
- Tìm kiếm và lựa chọn được một Nhà đầu tư chiến lược có năng lực tài chính, kinh nghiệm quản lý trong lĩnh vực quản lý và đầu tư bất động sản du lịch, lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty, để đồng hành tái cơ cấu và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty. Nhà đầu tư chiến lược phải gắn bó lâu dài, cùng thực hiện tốt mục tiêu phát triển công ty;
- Chọn được một Nhà đầu tư chiến lược có tầm nhìn, có trách nhiệm để góp phần phát triển ngành ngành du lịch Huế thành ngành kinh tế mũi nhọn của Tỉnh Thừa Thiên Huế.

6.3.2. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược

Căn cứ mục tiêu, định hướng sản xuất kinh doanh và đặc thù hoạt động của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế, Công ty đã xây dựng, bàn bạc và thống nhất các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược phù hợp để trình Ủy ban Nhân dân và Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty. Ngày 17/6/2016, UBND tỉnh đã ra Quyết định số 1321/QĐ-UBND về việc phê duyệt tiêu chí nhà đầu tư chiến lược tham gia mua cổ phần tại Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế như sau:

- Nhà đầu tư chiến lược là các nhà đầu tư trong nước có năng lực tài chính, có chiến lược kinh doanh phù hợp với Công ty, không có xung đột lợi ích với chiến lược phát triển của Công ty; không thực hiện các giao dịch dẫn đến xung đột lợi ích và tạo ra sự độc quyền hoặc cạnh tranh không lành mạnh với khách hàng, nhà đầu tư khác của Công ty.

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

- Hoạt động đầu tư trong các lĩnh vực, ngành nghề: Bất động sản, dịch vụ lưu trú (khách sạn), du lịch, vui chơi giải trí, có quan hệ hợp tác với tập đoàn quản lý khách sạn Quốc tế.
- Có thời gian hoạt động tối thiểu 05 năm kể từ thời điểm được cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu.
- Năng lực tài chính đảm bảo đầy đủ các tiêu chí sau:
 - + Nguồn vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2015 tối thiểu là 1.500 tỷ đồng;
 - + Có Báo cáo tài chính trong 03 năm gần nhất liền kề 2013, 2014, 2015 và 6 tháng đầu năm 2016 đã được kiểm toán;
 - + Có lợi nhuận ròng sau thuế dương trong 03 năm liên tiếp 2013, 2014, 2015 và 6 tháng đầu năm 2016; không có lỗ lũy kế; không có nợ xấu, nợ quá hạn.
 - + Có đủ tiềm lực tài chính để mua cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược và khả năng hỗ trợ tài chính cho Công ty để triển khai dự án khu phức hợp nghỉ dưỡng khách sạn đạt tiêu chuẩn 05 sao với thương hiệu Quốc tế sau khi cổ phần hóa Công ty.
- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền về các nội dung cụ thể:
 - + Hỗ trợ Công ty sau cổ phần hóa trong một số lĩnh vực như: nâng cao năng lực vận hành, quản lý khách sạn; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp, phát triển khách hàng;
 - + Không chuyển nhượng số cổ phần được mua trong thời gian tối thiểu 05 năm kể từ ngày Công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu.
 - + Đảm bảo ổn định việc làm và thu nhập cho cán bộ công nhân viên và người lao động trong Công ty sau cổ phần hóa, hỗ trợ đào tạo nguồn nhân lực của Công ty.
 - + Có bảo lãnh thanh toán của Ngân hàng để đảm bảo khả năng thanh toán tiền mua cổ phần của Nhà đầu tư chiến lược.
 - + Đặt cọc ngay 10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo quy định.
- Là đối tác chiến lược của tỉnh Thừa Thiên Huế trong hoạt động phát triển Khách sạn - Du lịch. Ưu tiên cho đối tác đang có hoạt động đầu tư kinh doanh trong lĩnh vực du lịch, khách sạn trên địa bàn tỉnh và đang hợp tác chiến lược với Công ty trách nhiệm hữu hạn nhà nước một thành viên Đầu tư và Du lịch Huế.

6.3.4. Phương thức bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược

Phương thức bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược như sau:

- Số cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược là: 8.579.600 cổ phần (tám triệu, năm trăm bảy mươi chín nghìn, sáu trăm cổ phần), với tổng giá trị theo mệnh giá là 85.796.000.000 đồng (tám mươi lăm tỷ, bảy trăm chín mươi sáu triệu đồng), chiếm tỷ lệ 73.962% vốn điều lệ.
- Phương thức bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược: Theo phương thức thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư sau khi thực hiện đợt bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài.
- Giá bán cho nhà đầu tư chiến lược: Theo thỏa thuận trực tiếp của Ban chỉ đạo Cổ phần hóa và Nhà đầu tư Chiến lược nhưng không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai;

- Thời gian bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược: Sau khi tổ chức bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài.
- Đặt cọc: Nhà đầu tư chiến lược tham gia đặt cọc 10% tổng giá trị cổ phần được mua theo quy định sau khi có phê duyệt của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế. Trong trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư chiến lược sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc.

6.3.5. Kết quả lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược:

Căn cứ theo Quyết định số 1321/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt tiêu chí Nhà đầu tư chiến lược tham gia mua cổ phần tại Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế, UBND giao trách nhiệm cho Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế công bố công khai các điều kiện, tiêu chí đã được UBND phê duyệt để kêu gọi các nhà đầu tư tham gia đấu tư chiến lược mua cổ phần tại Công ty theo đúng quy định.

Căn cứ Thư mời các nhà đầu tư tham gia làm đối tác chiến lược của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế ngày 6/7/2016 được công bố trên các phương tiện thông tin;

Ngày 26/7/2016, Công ty đã nhận hồ sơ, chốt danh sách và thực hiện xét duyệt các hồ sơ theo đúng các tiêu chí đã được UBND tỉnh phê duyệt.

Căn cứ theo kết quả của Biên bản tổng hợp danh sách nộp hồ sơ tham gia nhà đầu tư chiến lược số 15/2016/BB-ĐTDL ngày 26/7/2016 của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế, đến thời điểm 17g ngày 26/7/2016 chỉ có 01 (một) nhà đầu tư nộp hồ sơ. Thông tin nhà đầu tư như sau:

- Tên Công ty: **Công ty cổ phần Tập đoàn BRG**
- Giấy CNDDKDN số: 0104395225 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 29 tháng 12 năm 2009.
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thị Nga, Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 18, đường Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: 04 39393691
- Vốn Điều lệ: 3.699.000.000.000.000 đồng (ba nghìn sáu trăm chín mươi chín tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Kinh doanh khách sạn – nhà hàng;
 - + Kinh doanh bất động sản, đầu tư và kinh doanh sân Golf;
 - + Tài chính – Ngân hàng;
 - + Đại lý du lịch; điều hành tour du lịch; các dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch;
 - + Công nghiệp – xây dựng – kiến trúc;
 - + Kinh doanh Thương mại.
- Công ty cổ phần tập đoàn BRG là một tập đoàn kinh doanh đa ngành hàng đầu ở Việt

Nam, có tiềm lực tài chính vững mạnh. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chủ chốt của Công ty bao gồm: Du lịch – Khách sạn; Bất động sản; Sân golf; Tài chính - Ngân hàng, Kinh doanh thương mại; Công nghiệp và Xây dựng...BRG đặc biệt tập trung vào lĩnh vực kinh doanh Khách sạn - Du lịch, dịch vụ và Bất động sản (BDS). Trong những năm qua BRG liên tục tăng cường mở rộng đầu tư vào lĩnh vực khách sạn với việc quản lý và khai thác nhiều thương hiệu khách sạn danh tiếng tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố lớn trên cả nước, trong đó nổi bật có thể kể đến là Khách sạn 5 sao Hilton Hanoi Opera; Khách sạn 5 sao Hilton Hải Phòng, Khách sạn 4 sao Hilton Garden Inn (Hà Nội), Double Tree (Hải Phòng); Khách sạn 5 sao Sheraton Đà Nẵng; Khách sạn 4 sao Hilton Garden Inn (HCM). Tại Thừa Thiên Huế, Công ty thực hiện đầu tư vào Công ty TNHH Du lịch Mondial Huế.

Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG đã cam kết sau cổ phần hóa, sẽ tiếp tục thực hiện hỗ trợ Công ty trong các lĩnh vực: nâng cao năng lực vận hành, quản lý khách sạn, nâng cao năng lực tài chính, quản trị doanh nghiệp, phát triển khách hàng; Không chuyển nhượng số cổ phần được mua trong thời gian tối thiểu 05 năm kể từ ngày Công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu; Cam kết đảm bảo ổn định việc làm và thu nhập cho cán bộ công nhân viên và người lao động trong Công ty sau cổ phần hoá, hỗ trợ đào tạo nguồn nhân lực của Công ty; Cam kết sẽ mua lại toàn bộ số lượng cổ phần không bán hết cho người lao động và/hoặc không bán hết cho các nhà đầu tư khi đấu giá công khai ra bên ngoài; Đồng thời Công ty cũng cam kết đặt cọc ngay 10% giá trị cổ phần đăng ký mua;

Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG có hồ sơ chứng minh năng lực tài chính vững mạnh thông qua số liệu tài chính tại BCTC được kiểm toán và Thư bảo lãnh của Ngân hàng. BRG cũng cam kết mua tối đa số cổ phần bán ra cho Nhà đầu tư chiến lược của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế.

Sau khi đánh giá và xét duyệt theo đúng các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược đã được phê duyệt, căn cứ Biên bản Mở niêm phong và xét duyệt hồ sơ nhà đầu tư tham gia đầu tư chiến lược ngày 26/7/2016, Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa, Ban lãnh đạo Công ty đã xác định Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG đã đáp ứng được đầy đủ các tiêu chí đề ra để được lựa chọn làm Nhà đầu tư chiến lược của Công ty.

Tổ giúp việc, Ban lãnh đạo Công ty đã tiến hành họp để thông qua nội dung lựa chọn và bán cổ phần cho Nhà đầu tư chiến lược là Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG. Đồng thời, ngày 27/7/2016, Công đoàn và người lao động của Công ty đã tổ chức Hội nghị Người lao động bất thường để thông qua việc lựa chọn nhà đầu tư chiến lược. Hội nghị đã tán thành với tỷ lệ 100% số phiếu nhất trí thông qua việc lựa chọn Công ty Cổ phần Tập đoàn BRG là cổ đông chiến lược của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế khi cổ phần hoá.

6.4. Cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài

Số cổ phần thực hiện bán cho các nhà đầu tư bên ngoài như sau:

- Số cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài: 2.900.000 cổ phần (hai triệu, chín trăm nghìn cổ phần), với tổng giá trị theo mệnh giá là 29.000.000.000 đồng (Hai mươi chín tỷ đồng), chiếm tỷ lệ 25% vốn điều lệ.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Các nhà đầu tư cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước theo đúng quy định của Pháp luật.

- Phương thức thực hiện đấu giá: Đấu giá công khai thông qua Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX);
- Giá khởi điểm: 12.700 đồng/cổ phần;
- Thời gian bán đấu giá: sau khi có Quyết định của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt Phương án cổ phần hoá Công ty.

7. Xử lý số lượng cổ phần không bán hết

Số lượng cổ phần không bán hết gồm:

- Số cổ phần người lao động từ chối mua theo phương án đã được duyệt;
- Số cổ phần không được nhà đầu tư đăng ký mua theo phương án đấu giá công khai đã được duyệt;
- Số cổ phần nhà đầu tư trúng đấu giá công khai nhưng từ chối mua;
- Số cổ phần của nhà đầu tư chiến lược không mua.

Ban Chỉ đạo cổ phần hóa sẽ xem xét, báo cáo cơ quan có thẩm quyền để xử lý số lượng cổ phần này theo quy định.

8. Kế hoạch đăng ký giao dịch và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán

Sau khi cổ phần hoá, Công ty dự kiến sẽ hoàn tất thủ tục đăng ký công ty đại chúng, đăng ký cổ phiếu để lưu ký tập trung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán trong vòng 90 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Trong trường hợp Công ty đáp ứng đầy đủ các điều kiện niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán, Công ty sẽ hoàn tất thủ tục niêm yết tại các sở giao dịch chứng khoán trong thời hạn tối đa một (01) năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

9. Chi phí giải quyết chính sách lao động dôi dư và nguồn chi trả

Căn cứ vào Công văn số 211/LĐTĐBXH-LĐTL ngày 20/1/2016 của Bộ lao động Thương binh và Xã hội trả lời Sở lao động Thương binh và Xã hội tỉnh Thừa Thiên Huế về việc hướng dẫn thực hiện chính sách lao động dôi dư, Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế đã trình và được Sở lao động Thương binh và Xã hội tỉnh phê duyệt phương án giải quyết chính sách dôi dư khi cổ phần hóa cho lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch.

- **Chi phí giải quyết chính sách lao động dôi dư:** 1.340.859.167 đồng (Một tỷ ba trăm bốn mươi triệu, tám trăm năm mươi chín nghìn, một trăm sáu mươi bảy đồng). Chi phí này chưa bao gồm chi phí giải quyết chế độ cho 03 cán bộ nghỉ hưu trước tuổi theo Nghị định 108/2014/NĐ-CP ngày 20/11/2014 về chính sách tinh giảm biên chế. Công ty hiện đang trình Sở nội vụ và UBND tỉnh phê duyệt chế độ chính sách cho 03 cán bộ nghỉ hưu theo Nghị định 108/2014/NĐ-CP. Số tiền giải quyết chế độ cho 03 người lao động này sẽ được chi trả theo phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền. Chi tiết về chi phí giải quyết chính sách lao động dôi dư được thể hiện trong Phụ lục về lao động kèm theo Phương án.
- **Nguồn chi trả:** Căn cứ theo Phương án sử dụng lao động của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế đã được Sở lao động và Thương binh xã hội tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt, nguồn để chi trả chế độ chính sách cho người lao động được lấy từ:
 - + Nguồn thu từ cổ phần hóa doanh nghiệp; và
 - + Chi phí của doanh nghiệp

Chi tiết theo Phương án lao động đính kèm phương án.

10. Chi phí cổ phần hóa

Tổng Dự toán Chi phí cổ phần hóa đã được UBND tỉnh phê duyệt là: 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng).

Bảng 14: Chi phí cổ phần hóa dự kiến

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
I	Các khoản chi trực tiếp tại doanh nghiệp	185.600.000
1	Triển khai tập huấn nghiệp vụ CPH tại DN	2.500.000
2	Chi phí hoạt động tuyên truyền quảng cáo, công bố thông tin về DN trên báo chí TW và địa phương	15.000.000
3	Phí dịch vụ đấu giá cổ phần (tạm tính)	148.100.000
4	Chi phí tổ chức DHCD	20.000.000
II	Chi phí thuê tư vấn Cổ phần hóa	190.000.000
1	Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp lần 1	85.000.000
	Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp lần 2	40.000.000
2	Lập PA CPH, xây dựng điều lệ	40.000.000
3	Tư vấn xây dựng hồ sơ chào bán cổ phần	25.000.000
III	Thù lao cho Ban chỉ đạo cổ phần hóa, Tổ giúp việc	174.400.000
1	Thù lao cho các thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa	80.000.000
2	Thù lao cho các thành viên Tổ giúp việc	64.400.000
IV	Các chi phí khác (10%) tổng giá trị các khoản mục trên	30.000.000
	Tổng cộng	550.000.000

(Nguồn: Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế)

11. Kế hoạch hoàn vốn ngân sách Nhà nước, kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa
Bảng 15: Dự kiến Kế hoạch hoàn vốn ngân sách Nhà nước và Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa

	Khoản mục	Đơn vị	Đơn vị tính	Giá trị (VNĐ)
1	Vốn nhà nước hiện có (VNĐ)		Theo QĐ Phê duyệt GTDN	46.187.422.841
2	Cơ cấu Vốn điều lệ dự kiến (VNĐ)		Dự kiến	116.000.000.000
a	Nhà nước nắm giữ	0%		0
b	Cổ đông khác	100%		116.000.000.000
3	Phần vốn Nhà nước bán ra (VNĐ)	100%	(1)-(2a)	46.187.422.841
4	Số cổ phần tương đương vốn nhà nước bán ra (Cp)		(3)/10.000	4.618.742
5	Tiền thu từ bán phần vốn nhà nước (VNĐ) theo mệnh giá		= (3)	46.187.422.841
6	Số vốn phát hành thêm (VNĐ)		(2) - (1)	69.812.577.159
7	Số cổ phần phát hành thêm (Cp) (làm tròn)		(6)/10.000	6.981.258
8	Tổng số cổ phần phát hành (Bán hết PVNN+phát hành thêm) (Cp)		(4) + (6)	11.600.000
9	Cơ cấu cổ phần phát hành (Cp)			11.600.000
a	Bán cho NLD theo năm làm việc trong khu vực Nhà nước		DS đính kèm	120.400
b	Bán ưu đãi cho NLD theo cam kết làm việc lâu dài tại DN		DS đính kèm	0
c	Bán cho NĐT chiến lược (*)			8.579.600
d	Bán đấu giá công khai	25%		2.900.000
10	Dự kiến giá bán (VNĐ)			
a	Giá khởi điểm bán đấu giá công khai			12.700
b	Giá bán cổ phần ưu đãi cho NLD theo số năm làm việc trong khu vực nhà nước		(10a)*60%	7.620
c	Giá bán cổ phần ưu đãi cho NLD theo cam kết làm việc lâu dài		= (10a)	12.700
d	Giá bán cổ phần cho NĐT chiến lược (*)		= (10a)	12.700
11	Số tiền thu được từ phát hành cổ phần (VNĐ)			146.708.368.000
a	Bán cho NLD theo năm làm việc trong khu vực Nhà nước		(9a)*(10b)	917.448.000
b	Bán ưu đãi cho NLD theo cam kết làm việc lâu dài tại DN		(9b)*(10c)	-
c	Bán cho NĐT chiến lược		(9c)*(10d)	108.960.920.000
d	Bán đấu giá công khai		(9d)*(10a)	36.830.000.000
12	Tổng số tiền thu được sau khi phát hành		= (9)	146.708.368.000
a	Để lại doanh nghiệp bằng mệnh giá phát hành thêm		= (6)	69.812.577.159

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

b	Nộp về NS giá trị cổ phần Nhà nước bán theo mệnh giá		= (3)	46.187.422.841
c	Chi phí cổ phần hóa			550.000.000
d	Chi phí giải quyết chế độ cho NLĐ		Theo PA LĐ	1.195.813.167
e	Thặng dư vốn		(12)- ((12a)+(12b) +(12c)+(12d))	28.962.554.833
e1	Đề lại cho doanh nghiệp	60,2%	(6)/(2)*(12e)	17.430.608.569
e2	Nộp về ngân sách	39,8%	(1)/(2)*(12e)	11.531.946.264
13	Tổng số tiền để lại cho DN		(12a)+(12e1)	87.243.185.728
14	Tổng số tiền nộp về ngân sách		(12b)+(12e2)	57.719.369.105

(Nguồn: Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế.)

Ghi chú: Tổng số tiền hoàn vốn ngân sách trên được tính toán dựa trên giá định (i) các đối tượng được chào bán mua hết số cổ phần và (ii) giá bán thỏa thuận thấp nhất cho nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán thỏa thuận) hoặc giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán đấu giá) và giá bán cho cổ đông chiến lược của Công ty tạm tính bằng giá khởi điểm là 12.700 đồng/cổ phần. Số tiền thu được từ cổ phần hóa và tổng số tiền hoàn vốn ngân sách sẽ được tính toán lại căn cứ kết quả bán cổ phần thực tế theo đúng các quy định của pháp luật.

() Căn cứ quy định về bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP, mức giá bán cho Nhà đầu tư chiến lược sẽ do Ban chỉ đạo cổ phần hóa thỏa thuận trực tiếp với Nhà đầu tư chiến lược nhưng không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.*

*(**) Chi phí CPH đã được UBND tỉnh Thừa Thiên Huế phê duyệt*

*(***) Chi phí giải quyết chế độ cho người lao động (lấy từ nguồn thu từ cổ phần hóa): căn cứ Phương án sử dụng lao động của Công ty THNN NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế đã được Sở lao động thương binh và xã hội Thừa Thiên Huế phê duyệt.*

Số liệu cuối cùng sẽ căn cứ theo kết quả thực tế quá trình bán cổ phần để cổ phần hóa của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế.

PHẦN III: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG LAO ĐỘNG

1. Phương án sử dụng lao động

Phương án sử dụng lao động được xây dựng căn cứ trên phương án hợp nhất lao động của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty con là Công ty TNHH MTV Khách sạn Bờ sông Thanh lịch

Bảng 16: Phương án sử dụng lao động sau cổ phần hóa

STT	Nội dung	Số lượng
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	246
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động	4
2	Lao động làm việc theo HĐLĐ	242
	<i>a) Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn</i>	72
	<i>b) Làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng</i>	162
	<i>c) Làm việc theo HĐLĐ dưới 12 tháng</i>	8
	<i>Lao động nghỉ việc nhưng có tên trong danh sách lao động của Công ty</i>	0
II	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	40
1	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ hiện hành	0
2	Số lao động sẽ chấm dứt hợp đồng lao động	0
	<i>a) Hết hạn hợp đồng lao động</i>	
	<i>b) Tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động</i>	
	<i>c) Chấm dứt hợp đồng lao động với lý do khác theo quy định của pháp luật</i>	
3	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	40
	<i>a) Số lao động dôi dư thực hiện theo Nghị định 63/2015/NĐ-CP</i>	23
	<i>b) Số lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động và trả trợ cấp mất việc làm</i>	14
	<i>c) Số lao động dôi dư thực hiện theo Nghị định 108/2014/NĐ-CP</i>	3
III	Số lao động chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần	206
1	Số lao động mà hợp đồng lao động còn thời hạn	205
2	Số lao động nghỉ hưởng chế độ bảo hiểm xã hội	3
	<i>a) Ốm đau</i>	0
	<i>b) Thai sản</i>	3
	<i>c) Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp</i>	0
3	Số lao động đang tạm hoãn thực hiện hợp đồng lao động	0
	<i>a) Nghĩa vụ quân sự</i>	0
	<i>b) Nghĩa vụ công dân khác</i>	0
	<i>c) Bị tạm giam, tạm giữ</i>	0
	<i>d) Do hai bên thỏa thuận (không quá 3 tháng)</i>	0

(Nguồn: Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế)

Chi tiết phương án sử dụng lao động được thể hiện trong Phụ lục về lao động đính kèm Phương án.

**PHẦN IV: PHƯƠNG ÁN SẢN XUẤT KINH DOANH VÀ CƠ CẤU TỔ CHỨC
SAU CỔ PHẦN HÓA**

1. Đánh giá thế mạnh, khó khăn, cơ hội và thách thức ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sau khi chuyển sang mô hình Công ty cổ phần

❖ Thế mạnh của Công ty tại thời điểm cổ phần hóa

- Công ty có lịch sử hình thành và hoạt động lâu dài, đã tạo được uy tín với các đối tác và khách du lịch. Đây là lợi thế cho phép Công ty cạnh tranh với các đối thủ khác trên thị trường dịch vụ lưu trú và lữ hành.
- Công ty hiện đang sở hữu và quản lý khách sạn Century Riverside Huế nằm ngay bên bờ sông Hương. Vị trí khách sạn gần các địa điểm du lịch lớn của Huế, rất thuận tiện cho khách du lịch.
- Cán bộ công nhân viên đa số giàu kinh nghiệm, nhiều năm làm việc trong lĩnh vực du lịch khách sạn, đủ khả năng mang đến dịch vụ chất lượng tốt cho khách hàng.

❖ Khó khăn của Công ty tại thời điểm cổ phần hóa

- Công ty được giao quản lý 100% phần vốn nhà nước tại Công ty TNHH MTV Bờ sông thanh lịch – công ty sở hữu khách sạn Century Hue, tuy nhiên hiện hoạt động và tài chính của Công ty TNHH MTV Bờ sông thanh lịch đang độc lập tương đối với Công ty TNHH NN MTV Đầu tư du lịch Huế. Điều này gây ra rất nhiều khó khăn cho Công ty trong việc quản lý và xây dựng chiến lược phát triển cho Công ty nói chung cũng như cho Khách sạn Century Huế nói riêng. Việc kinh doanh Khách sạn chưa thực sự đem lại hiệu quả tương xứng với vị thế hiện có. Công ty TNHH Khách sạn Bờ sông Thanh lịch đã lỗ liên tiếp trong 02 năm gần đây.
- Khách sạn Century Huế có vị trí thuận lợi, nhưng hiện cơ sở vật chất của khách sạn đã có sự xuống cấp, thiết kế lạc hậu do đầu tư xây dựng đã lâu. Vì vậy, cần có sự hỗ trợ nguồn vốn tái đầu tư, nâng cấp, cải tạo và lắp đặt các thiết bị, cơ sở vật chất hoặc xây dựng mới khách sạn nhằm đảm bảo khả năng cạnh tranh của Khách sạn.
- Cùng với đó, lực lượng lao động trẻ còn chưa nhiều kinh nghiệm, chưa nắm rõ các chuẩn mực và quy định trong quá trình phục vụ khách hàng, đặc biệt là ở phân khúc dịch vụ cao cấp. Công ty cần phát triển các kế hoạch đào tạo, giúp nhân viên nắm vững nghiệp vụ, qua đó đảm bảo chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng.
- Mô hình quản trị của Doanh nghiệp nhà nước còn mang tính chất hành chính, chưa linh hoạt, chưa thích ứng kịp với cơ chế thị trường vốn yêu cầu doanh nghiệp cần nhanh chóng quyết định, và triển khai nhanh chóng để nắm bắt cơ hội kinh doanh.

❖ Cơ hội với Công ty khi chuyển sang mô hình Công ty cổ phần

- Tỉnh Thừa Thiên Huế là địa phương có tiềm năng du lịch to lớn. Huế là một trong những địa danh thu hút khách du lịch nước ngoài nhiều nhất tại Việt Nam. Cùng với Đà Nẵng, Quảng Nam thì Huế tạo thành một liên hoàn 3 điểm đến tại miền Trung mà các Công ty lữ hành trong và ngoài nước thường thiết kế khai thác;
- Với vị trí đặc địa, cổ phần hóa mở ra cơ hội kết hợp cùng các đối tác chiến lược lớn để đầu tư nâng cấp khách sạn thành một điểm nhấn của thành phố Huế, từ đó thu hút khách du lịch, đặc biệt là khách nước ngoài;
- Thay đổi mô hình hoạt động sang Công ty cổ phần sẽ thúc đẩy chuyển đổi cơ chế quản lý của

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

Công ty trở nên linh hoạt và hiệu quả hơn, tăng cường sức cạnh tranh trong môi trường kinh tế thị trường nhiều thách thức;

- Bên cạnh đó, Cổ phần hóa giúp Công ty có cơ hội huy động nguồn vốn từ các nhà đầu tư để đẩy mạnh, triển khai các kế hoạch, dự án kinh doanh nhằm hiện thực hóa mục tiêu phát triển trở thành Công ty du lịch khách sạn hàng đầu của Tỉnh Thừa Thiên Huế.

❖ Thách thức với Công ty khi chuyển sang mô hình Công ty cổ phần

- Về mặt môi trường vĩ mô, tuy là một địa danh có tiềm năng về du lịch, tuy nhiên Thừa Thiên Huế chưa khai thác hết tiềm năng của mình. Lượng khách đến Thừa Thiên Huế còn thấp hơn rất nhiều so với Quảng Nam, đặc biệt là lượng khách ở lại lưu trú dài ngày càng giảm. Một trong các nguyên nhân là tại Huế chưa có nhiều cơ sở lưu trú đạt tiêu chuẩn để thu hút khách ở lại dài ngày;
- Các địa phương lân cận như Đà Nẵng, Quảng Nam đã được các nhà đầu tư khai thác xây dựng rất nhiều khách sạn, resort, khu căn hộ biệt thự nghỉ dưỡng cùng nhiều nhà hàng đẳng cấp. Đây cũng là một thách thức đối với Huế, một địa phương chưa thu hút được giới đầu tư bất động sản du lịch;
- Với sự tham gia ngày càng nhiều của các doanh nghiệp lữ hành khách sạn, mức độ cạnh tranh trên thị trường ngày càng cao. Nhiều khách sạn mới được đầu tư trên địa bàn có cơ sở vật chất hiện đại, được hỗ trợ tài chính mạnh sẽ gây nhiều khó khăn đến khả năng thu hút khách của Công ty.
- Bên cạnh đó, cùng với sự ra đời của các hãng hàng không giá rẻ, dịch vụ du lịch tại các nước trong khu vực đang phát triển mạnh, khách du lịch có ngày càng nhiều lựa chọn giữa du lịch tại Việt Nam hay các nước trong khu vực. Điều này tạo nên sức ép cạnh tranh đến hoạt động du lịch tại Cố đô Huế nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần (2016-2018)

Dựa trên kết quả sản xuất kinh doanh thực hiện năm 2015, cùng các dự báo của doanh nghiệp về tình hình kinh tế, các biến động trong các yếu tố sản xuất kinh doanh, cùng vốn điều lệ dự kiến sau cổ phần hóa, công ty xây dựng phương án sản xuất kinh doanh giai đoạn 2016-2018, cụ thể như sau:

Bảng 17: Một số chỉ tiêu kế hoạch hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần (2016 – 2018) (*)

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2016	2017	2018
1	Kế hoạch đầu tư XD CB	Triệu đồng	-	-	-
2	Vốn điều lệ	Triệu đồng	116.000	116.000	116.000
3	Tổng số lao động	Người	206	206	206
4	Tổng quỹ lương	Triệu đồng	14.280	15.870	17.548
5	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	Triệu đồng	5,78	6,42	7,10
6	Doanh thu thuần	Triệu đồng	56.518	61.329	66.563

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH NN MTV ĐẦU TƯ VÀ DU LỊCH HUẾ

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2016	2017	2018
7	Tổng chi phí	Triệu đồng	51.947	55.942	60.276
8	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	4.570	5.387	6.287
9	Lợi nhuận sau thuế (*)	Triệu đồng	3.656,3	4.309,9	5.029,9
10	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,47%	7,03%	7,56%
11	Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	3,05%	3,59%	4,19%
12	Tỷ lệ cổ tức/LNST dự kiến	%	50%	50%	50%

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư và Du lịch Huế dự báo)

() Kế hoạch kinh doanh được xây dựng dựa trên số liệu kế hoạch kinh doanh hợp nhất của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Bờ sông thanh lịch sau cổ phần hóa*

*(**) Từ năm 2016, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.*

3. Giải pháp thực hiện kế hoạch

Để đạt được các mục tiêu tái cơ cấu theo hướng hợp nhất quản trị, tài chính, nhân sự của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch và huy động vốn tối đa các nguồn tài chính để đầu tư nâng cấp Khách sạn Century Riverside Hue thành tổ hợp khu nghỉ dưỡng khách sạn năm sao; đồng thời khai thác tối đa lợi thế sẵn có của Công ty để phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng cũng như của tỉnh Thừa Thiên Huế nói chung, Công ty đề ra các giải pháp sau:

❖ Giải pháp về tài chính – vốn

- Cổ phần hóa mở ra cơ hội cho doanh nghiệp tiếp cận nhiều nguồn vốn từ các đối tác chiến lược, nhà đầu tư, cổ đông. Công ty cần xây dựng chiến lược đầu tư, xác định nhu cầu vốn cho từng giai đoạn, từ đó hoạch định nguồn thu hút vốn.
- Công ty sẽ xây dựng chiến lược huy động vốn và tận dụng tối đa các nguồn lực để đầu tư nâng cấp Khách sạn Century Riverside Hue thành tổ hợp khu nghỉ dưỡng khách sạn năm sao mang thương hiệu quốc tế với định hướng kết hợp nét đẹp truyền thống và hiện đại, tạo thành điểm nhấn bên bờ sông Hương thanh lịch của Thành phố Huế;
- Bố trí cơ cấu vốn hợp lý, tối đa hiệu quả tiền vốn hiện có; đầu tư vốn có trọng điểm, thực hiện các biện pháp nghiệp vụ để đẩy nhanh vòng quay của dòng vốn;
- Công ty thực hiện sử dụng nguồn vốn vay một cách linh hoạt, hiệu quả, phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn của Công ty và tình hình biến động lãi suất cho vay thị trường.
- Thu hút vốn luôn luôn phải đi kèm với phương án sử dụng nguồn vốn đúng mục đích, quản lý chặt chẽ tài sản, vật tư tiền vốn, thực hiện giảm chi phí, hạ giá thành sản phẩm nhằm bảo toàn và phát triển vốn.
- Tăng cường công tác thu hồi các khoản vốn đang bị chiếm dụng để giảm bớt nhu cầu các nguồn vốn vay. Xây dựng cơ chế để nâng cao hiệu quả, đảm bảo thu hồi nhanh các khoản nợ.

❖ Giải pháp về quản trị doanh nghiệp

- Thực hiện tái cơ cấu, trong đó tập trung vào tái cấu trúc mô hình tổ chức theo hướng hợp nhất

quản trị, tài chính, quản lý nhân sự của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế và Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch trên cơ sở giữ nguyên toàn bộ lực lượng lao động của hai đơn vị, đảm bảo ổn định thu nhập cho người lao động sau cổ phần hóa;

- Hoàn thiện hệ thống quy chế quản lý nội bộ phù hợp;
- Khai thác tối đa lợi thế sẵn có của Công ty về tài sản, đất đai, vị trí địa lý đặc địa..., kết hợp huy động tối đa các nguồn lực bên ngoài nhằm đầu tư và nâng cấp hoặc xây dựng mới tài sản trên đất hiện có.
- Cùng với đầu tư nâng cấp khách sạn là việc tìm kiếm, lựa chọn nhà quản lý khách sạn quốc tế để tiến hành hợp tác;
- Từng bước đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh theo hướng mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cao cấp nhằm tối đa hóa lợi thế, gia tăng tỷ suất lợi nhuận và hiệu quả kinh doanh cho Công ty. Đồng thời tạo thêm việc làm, ổn định đời sống và tăng thu nhập cho người lao động;
- Tiếp tục liên kết với các đối tác chiến lược có thế mạnh và uy tín để cùng đầu tư và phát triển;
- Tăng cường trách nhiệm của Hội đồng quản trị và Ban điều hành trong công tác điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Tăng cường hoạt động kiểm tra, giám sát và đánh giá hiệu quả hoạt động tại đơn vị thành viên của Công ty để có những biện pháp kịp thời nhằm bảo toàn và phát triển nguồn vốn đã đầu tư.
- Xây dựng và ban hành hệ thống quy chế, quy định về tổ chức quản lý và tổ chức thực hiện có hiệu quả.

❖ **Giải pháp về thị trường**

- Tập trung phát triển, nâng cao năng lực đánh giá tiềm năng thị trường của Công ty, từ đó đề ra kế hoạch tiếp thị và phát triển thị trường phù hợp với từng giai đoạn.
- Tiếp tục củng cố và phát triển các nhóm khách hàng truyền thống của Công ty như khách theo tour, khách outbound và inbound từ các thị trường quen thuộc từ Nga, Pháp và các nước Châu Âu, đảm bảo duy trì và tăng trưởng lượt khách từ các nhóm khách hàng truyền thống này. Song song, Công ty cần mở rộng quảng bá sang các thị trường mới như Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc và các thị trường Đông Nam Á;
- Kết hợp với đối tác chiến lược để mở rộng thị trường, tìm kiếm và kết nối với mạng lưới đối tác tiềm năng, mở rộng thị trường khách hàng và gia tăng. Mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty, hướng tới việc cung cấp các dịch vụ du lịch đẳng cấp cao nhằm thu hút đối tượng khách du lịch có khả năng chi trả tốt.
- Đẩy mạnh kinh doanh khách sạn, nhà hàng trên địa bàn thành phố, từng bước nghiên cứu mở rộng địa bàn kinh doanh tại. Giữ vững thương hiệu của khách sạn, trở thành điểm đến đáng tin cậy của du khách trong và ngoài nước.

❖ **Giải pháp về phát triển nguồn nhân lực**

- Chính sách quản lý nhân sự của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế sau khi cổ phần hóa phải hợp nhất được lao động của và Công ty với Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch trên cơ sở giữ nguyên toàn bộ lực lượng lao động của hai đơn vị, đảm bảo ổn định thu nhập cho người lao động sau cổ phần hóa;
- Đào tạo và đào tạo lại theo hướng chuyên nghiệp hóa, nâng cao trình độ nghiệp vụ. Đồng thời

lựa chọn những nhân sự đủ tiêu chuẩn và có tiềm năng để đào tạo nâng cao trở thành đội ngũ nòng cốt cho hoạt động của công ty;

- Tuyển dụng lao động mới theo yêu cầu của công việc; Đặc biệt là cá nhân sự cấp cao trong lĩnh vực quản lý khách sạn, nhà hàng, phục vụ khách sạn; Xây dựng quy chế tuyển dụng, kế hoạch bồi dưỡng đào tạo nguồn nhân lực trẻ gắn đào tạo cơ bản với tăng cường công tác đào tạo tại chỗ.
- Xây dựng quy chế trả lương theo cấp bậc, công việc, có cơ chế phụ cấp rõ ràng trên cơ sở đánh giá đúng trách nhiệm và hiệu quả công việc, hướng tới mục tiêu thu nhập và năng suất lao động của nhân viên Công ty ngày càng cao.
- Có quy chế khuyến khích khen thưởng, kỷ luật rõ ràng cho từng bộ phận chuyên môn, tăng năng suất, bảo đảm chất lượng và hiệu quả. Đối với người lao động và đơn vị gây ra thiệt hại và vi phạm quy định, nội quy, quy chế của Công ty sẽ có những hình thức kỷ luật và bồi thường về kinh tế.
- Tập trung phát triển văn hóa doanh nghiệp, đặc biệt chú trọng, chăm sóc đến tinh thần tư tưởng người lao động, xây dựng được niềm tin vững chắc và gắn bó chặt chẽ với Công ty/ Xây dựng, bổ sung, hoàn thiện các cơ chế, quy chế quản lý nội bộ nhằm nâng cao năng lực, hiệu quả trong công tác quản lý; tạo động lực phát triển, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

4. Mô hình tổ chức hoạt động và Điều lệ hoạt động Công ty cổ phần

Hợp nhất quản trị, tài chính và lao động của Công ty TNHH NN MTV Đầu tư Du lịch Huế và Công ty con là Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch trên nguyên tắc đảm bảo giữ nguyên số lượng và thu nhập cho người lao động.

4.1. Mô hình tổ chức hoạt động của Công ty cổ phần

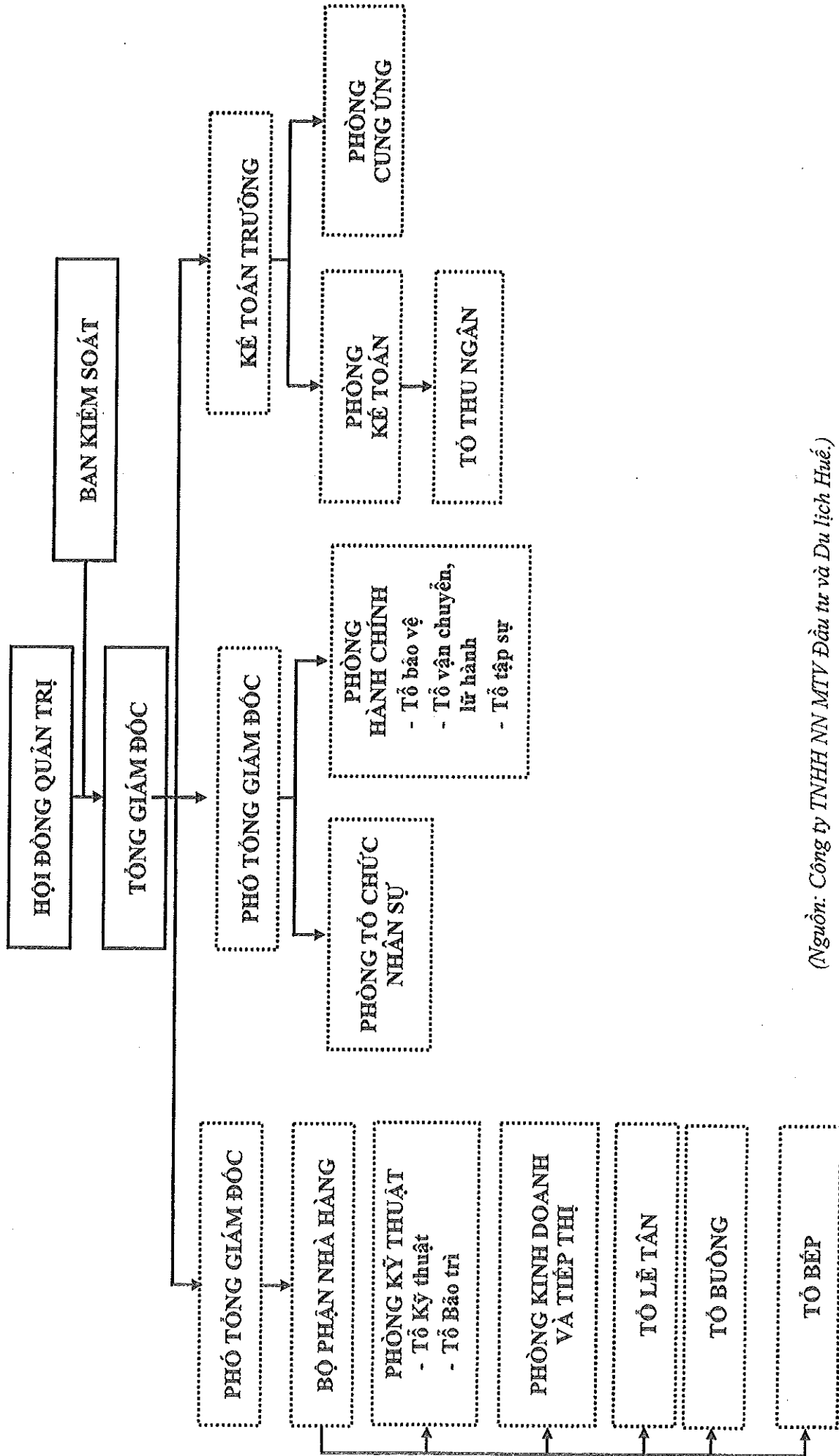
Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Huế hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, dưới sự quản trị, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc.

Dự kiến bộ máy tổ chức của Công ty theo mô hình công ty cổ phần như sau:

- Đại hội đồng cổ đông: bao gồm tất cả các cổ đông của công ty;
- Hội đồng quản trị: bao gồm 3 đến 5 thành viên;
- Ban Kiểm soát: bao gồm 3 thành viên;
- Ban điều hành: bao gồm Tổng giám đốc, các Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng;
- Phòng chức năng:
 - + Phòng kế toán
 - + Phòng cung ứng
 - + Tổ thu ngân

- + Phòng: Hành chính
- + Phòng Tổ chức – nhân sự
- + Phòng kinh doanh và tiếp thị
- + Phòng kỹ thuật
- + Bộ phận nhà hàng
- + Tổ buồng
- + Tổ lễ tân
- + Tổ buồng
- + Tổ bếp
- Các chi nhánh:
 - + Chi nhánh tại Hà Nội
- Các công ty liên kết: Không có.

Sơ đồ 3: Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần



(Nguồn: Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế.)

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV ...

4.2. Điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần

Dự thảo điều lệ hoạt động của Công ty cổ phần: Xem phụ lục kèm theo Phương án

5. Phương án sử dụng đất

Theo Công văn số 3131/UBND-ĐC ngày 24/6/2015 về việc phê duyệt phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế tiếp tục giao Công ty quản lý sử dụng sau cổ phần hóa và đưa vào để xây dựng phương án cổ phần hóa theo các quy định hiện hành của nhà nước.

Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa của Công ty như sau:

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV...

Bảng 18: Phương án sắp xếp lại, xử lý đối với các cơ sở nhà, đất sau cổ phần hóa

TT	Địa chỉ lô đất	Hình thức	Hồ sơ pháp lý	Diện tích (m ²)	Ý kiến của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế
1	Số 45 Lê Lợi, Phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Thuê đất trả tiền hàng năm	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 727528 do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 04/06/2012 cho Công ty TNHH MTV NN Đầu tư và Du lịch Huế; Hợp đồng thuê đất số 108/HĐTD ký ngày 22/12/2009	4.565,0	Sau khi chuyển thành Công ty cổ phần, doanh nghiệp tiếp tục thuê đất của Nhà nước và có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất đai theo đúng các quy định hiện hành
2	Số 49 Lê Lợi, Phường Phú Hội, thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế	Thuê đất trả tiền hàng năm	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 727989 do UBND tỉnh Thừa Thiên Huế cấp ngày 10/07/2013 cho Công ty TNHH MTV Bờ sông Thanh lịch; Hợp đồng thuê đất số 112/HĐTD ký ngày 13/09/2012	15.000	Sau khi chuyển thành Công ty cổ phần, doanh nghiệp tiếp tục thuê đất của Nhà nước và có trách nhiệm quản lý, sử dụng đất đai theo đúng các quy định hiện hành

(Nguồn: Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế)

6. Chiến lược phát triển Công ty và các dự án đầu tư sau cổ phần hóa

6.1. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

Được thành lập từ năm 1996, đến nay, với 20 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực du lịch và khách sạn, Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế là một trong những lá cờ đầu trong ngành kinh doanh khách sạn Quốc tế và các loại hình dịch vụ du lịch của ngành du lịch Huế. Hoạt động chính của Công ty là tập trung khai thác các tiềm năng du lịch của tỉnh Thừa Thiên Huế. Hiện Công ty đang quản lý và vận hành khách sạn 4 sao Century Reverside Hue nằm ngay bên bờ sông Hương với 135 phòng. Đây là điểm đến quan trọng với khách du lịch, đặc biệt là các đoàn khách quốc tế từ Nga, Pháp, các nước Châu Âu và Châu Á khác.

6.2. Triển vọng phát triển của ngành

Ngành du lịch tỉnh Thừa Thiên Huế có tiềm năng phát triển rất to lớn. Thừa Thiên Huế có vị trí đặc biệt không tính nào có, là tỉnh cuối cùng của vùng kinh tế Bắc Trung bộ và cũng là tỉnh tiếp giáp vùng duyên hải Bắc Trung bộ; là địa phương giao thoa giữa các tỉnh duyên hải miền Trung, tọa độ kết nối của Hành lang Kinh tế Đông Tây (từ Myama, qua Thái Lan, Lào đến Việt Nam; qua Lào Bảo đến Huế, Chân Mây-Lăng Cô đến Đà Nẵng). Huế nằm trên trục giao thông chính Quốc gia. Trên địa bàn tỉnh có nhiều địa danh nổi tiếng thu hút khách du lịch như: Bãi biển Thuận An, Thiền viện Trúc Lâm Bạch Mã, Suối khoáng Thanh Tân, núi Bạch Mã, sông Hương và quần thể di tích Cố đô Huế. Chương trình Festival Huế với nhiều nội dung đặc sắc thường xuyên thu hút hàng vạn lượt khách du lịch tới Huế hàng năm tới khám phá và trải nghiệm văn hóa, ẩm thực xứ Huế. Sản phẩm du lịch chính của tỉnh là “văn hóa - di sản”.

Năm 2015, theo Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch tỉnh Thừa Thiên – Huế ước tính, tỉnh đã đón 3,25 triệu lượt khách du lịch, tăng 11,8%, trong đó có đến 45% là khách du lịch quốc tế, chủ yếu đến từ Châu Âu. Tuy nhiên khách lưu trú ước đạt 1,8 triệu lượt, giảm 2,1%. Sự sụt giảm về lượt khách lưu trú nội địa và quốc tế, chủ yếu từ một số thị trường quốc tế quan trọng như Nga và các nước Đông Âu, ngoài lý do ảnh hưởng từ sự khó khăn của kinh tế vĩ mô chung, nguyên nhân chính là do Huế chưa có nhiều địa điểm lưu trú hấp dẫn, mang thương hiệu quốc tế, được đầu tư bài bản để gây ấn tượng với du khách. Do đó khách thường ghé thăm Huế ngắn ngày sau đó di chuyển tiếp đến các điểm lưu trú hấp dẫn hơn tại Đà Nẵng, Quảng Nam. Ngoài ra, ngành du lịch Thừa Thiên - Huế chưa có các sản phẩm du lịch tương xứng với tiềm năng, thế mạnh, chậm đổi mới về chất lượng khai thác du lịch nên dẫn đến bão hòa, giảm sức hấp dẫn.

Trước các khó khăn ngắn hạn và sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trên thị trường du lịch, ngành du lịch tỉnh Thừa Thiên – Huế đang xây dựng kế hoạch đầu tư, làm mới sản phẩm du lịch, trong đó tập trung nâng cao chất lượng loại hình du lịch di sản, mở rộng phạm vi trưng bày tham quan, đa dạng hóa sản phẩm dịch vụ tại khu di tích Hoàng thành và các lăng vua. Mở các tuyến du lịch sông Ngự Hà, hồ Tịnh Tâm, hồ Học Hải, các khu Hồ Quyền, Voi Ré, Văn Thánh. Tiếp tục xây dựng kế hoạch cụ thể để phát huy loại hình du lịch tâm linh, xem đây là thế mạnh của Huế. Xây dựng sản phẩm du lịch gắn với thương hiệu ẩm thực Huế, xem đây là sản phẩm du lịch có tính cạnh tranh cao.

Đồng thời, tỉnh Thừa Thiên – Huế cũng chú trọng việc thu hút các nhà đầu tư có tiềm năng tài chính, kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển du lịch để khắc phục điểm yếu là doanh

ngành du lịch của tỉnh có quy mô tương đối nhỏ, thiếu năng lực và khả năng tài chính để đầu tư các dịch vụ cao cấp, mang lại giá trị gia tăng cao. Đây cũng là cơ sở để ngành du lịch tỉnh Thừa Thiên – Huế triển khai kết nối với hệ thống dịch vụ du lịch tại các khu vực khác. Qua đó, hình thành một mạng lưới dịch vụ du lịch tổng thể mang tính kết nối cao, mang lại sự thuận lợi và chất lượng dịch vụ cao đến du khách trong nước và quốc tế.

6.3. Định hướng phát triển của Công ty

- Định hướng chung cho mọi hoạt động của Công ty là phát triển dịch vụ du lịch trên cơ sở gìn giữ và bảo tồn kho tàng di sản văn hóa Cung đình Huế bao gồm di sản văn hóa phi vật thể và di sản văn hóa vật thể, tạo lập sự hài hòa trong mối quan hệ giữa truyền thống và hiện đại, giữa dân tộc và quốc tế;
- Tiếp tục củng cố và phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty trong lĩnh vực du lịch, dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ vận tải hành khách... thông qua việc tận dụng uy tín lâu năm, thế mạnh về thương hiệu có tiếng trong ngành dịch vụ khách sạn, lợi thế về đội ngũ cán bộ, công nhân viên có trình độ, kinh nghiệm và kỹ năng chuyên nghiệp;
- Thực hiện dự án đầu tư nâng cấp khách sạn Century Huế thành khách sạn mang thương hiệu quốc tế kết hợp với vẻ đẹp truyền thống và cổ kính của một cố đô lịch sử trên cơ sở hợp tác với đối tác chiến lược có tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm trong việc đầu tư và quản lý khách sạn quốc tế, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cao cấp;
- Tìm kiếm, lựa chọn nhà quản lý khách sạn quốc tế chuyên nghiệp, uy tín để phối hợp quản lý và vận hành khách sạn;
- Xây dựng chiến lược marketing thật bài bản, đưa hình ảnh của cố đô Huế nói chung, khách sạn và các dịch vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Huế nói riêng đến với khách du lịch trong nước cũng như quốc tế. Đẩy mạnh hoạt động tìm kiếm thị trường ra các nước còn nhiều tiềm năng khai thác như các nước trong khu vực Đông Nam Á, Nhật Bản, Trung Quốc. Đồng thời với việc duy trì và phát triển những thị trường vốn đã là thế mạnh;
- Xây dựng hình ảnh Công ty mạnh hơn bằng việc thực hiện tái cấu trúc mô hình quản lý nội bộ, nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp; liên kết cao hơn về tài chính, công nghệ và thị trường;
- Xây dựng đội ngũ lãnh đạo có bản lĩnh và chuyên nghiệp, đồng thời xây dựng đội ngũ quản lý, kinh doanh và chuyên gia giỏi.
- Mục tiêu trong 5 năm sau cổ phần hóa trở thành Công ty dịch vụ du lịch lữ hành dẫn đầu tỉnh Thừa Thiên Huế.

6.4. Các dự án đầu tư

Dự án quan trọng nhất sau khi cổ phần hóa của Công ty là nâng cấp, sửa chữa, cải tạo và xây mới khách sạn Century thành tổ hợp khu nghỉ dưỡng, khách sạn 5 sao mang thương hiệu quốc tế tại vị trí của khách sạn Century Reverside Hue tại 49 Lê Lợi, thành phố Huế. Việc đầu tư không làm ảnh hưởng và làm gián đoạn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

6.5. Các công ty liên doanh, liên kết

Tại thời điểm xây dựng Phương án cổ phần hóa, Công ty không có Công ty liên doanh liên kết.

6.6. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước

Quyết định số 86/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2020 đã xác định: *“Xây dựng Thừa Thiên Huế trở thành thành phố trực thuộc Trung ương, là trung tâm của khu vực miền Trung và một trong những trung tâm lớn, đặc sắc của cả nước về văn hóa, du lịch, khoa học - công nghệ, y tế chuyên sâu và giáo dục - đào tạo đa ngành, đa lĩnh vực, chất lượng cao. Phấn đấu đến năm 2020, Thừa Thiên Huế xứng tầm là trung tâm đô thị cấp quốc gia, khu vực và quốc tế, một trong những trung tâm kinh tế văn hóa, khoa học - công nghệ, y tế, đào tạo lớn của cả nước và khu vực các nước Đông Nam châu Á”*.

Theo đó, định hướng phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2016-2020, với mục tiêu huy động mọi nguồn lực, phát huy tiềm năng, lợi thế, phát triển kinh tế nhanh và bền vững, phấn đấu xây dựng Thừa Thiên Huế thành thành phố trực thuộc Trung ương theo mô hình đô thị “Di sản, văn hóa, sinh thái, cảnh quan, thân thiện với môi trường”. Phấn đấu đến năm 2020, Thừa Thiên Huế xứng tầm là một trong những trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học-công nghệ, y tế, đào tạo lớn của cả nước và khu vực; quốc phòng, an ninh được đảm bảo, chính trị-xã hội ổn định, vững chắc; đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân được cải thiện.

Là đơn vị đã có 20 năm hoạt động trong ngành du lịch dịch vụ của cố đô Huế, định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Đầu tư và Du lịch Huế hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của Chính phủ và tỉnh Thừa Thiên Huế. Với định hướng và tầm nhìn chiến lược là xây dựng một khách sạn quy mô và đẳng cấp quốc tế, được vận hành và quản lý bởi những tập đoàn lớn chuyên về dịch vụ khách sạn, Công ty sẽ mang lại cho ngành du lịch của Tỉnh một điểm nhấn bên bờ sông Hương thơ mộng. Nếu có những hỗ trợ tốt từ các cơ quan quản lý, sẽ kéo theo làn sóng đầu tư của các nhà đầu tư vào tỉnh. Song song với việc phát triển đầu tư vào cơ sở vật chất, công ty cũng có định hướng đầu tư để giữ gìn những nét đẹp truyền thống và kho tàng di sản văn hóa của cố đô Huế. Định hướng này cũng hoàn toàn phù hợp với xu thế chung của ngành du lịch thế giới là du lịch văn hóa, du lịch tâm linh, trên cơ sở bảo tồn và phát huy văn hóa bản địa.

PHẦN V: KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế là phù hợp với chủ trương chung của Đảng, Nhà nước, Chính phủ và cần thiết để huy động vốn, mở rộng quy mô hoạt động và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Vì vậy kính đề nghị UBND tỉnh Thừa Thiên Huế xem xét và phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH NN MTV Đầu tư và Du lịch Huế để Công ty có thể tiếp tục triển khai thực hiện các bước tiếp theo theo lộ trình và kế hoạch cổ phần hóa như quy định.

PHẦN VI: TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT

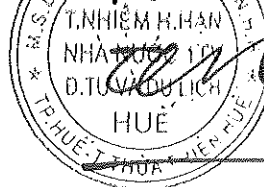
Bảng 19: Lịch trình triển khai hoàn tất công tác cổ phần hóa

TT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1	Tổ chức bán đấu giá công khai	10/8/2016 đến 30/9/2016
2	Tổ chức bán cổ phần ưu đãi cho người lao động	8/9/2016 đến 30/9/2016
3	Tổ chức bán cổ phần cho các nhà đầu tư chiến lược	8/9/2016 đến 30/9/2016
4	Báo cáo kết quả bán cổ phần với Ban chỉ đạo cổ phần hoá	5/10/2016
5	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty cổ phần thông qua Điều lệ, bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	Tháng 10/2016
6	Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch HĐQT và bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần	Tháng 10/2016
7	Sau khi có quyết định bổ nhiệm Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng mới; Công ty sẽ làm thủ tục đăng ký kinh doanh và xin cấp dấu mới, tiến hành in Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần	Tháng 10/2016
8	Xác định lại giá trị PVNN tại thời điểm chính thức trở thành công ty cổ phần và hoàn tất thủ tục bàn giao Công ty	Cuối tháng 11/2016

Thừa Thiên Huế, ngày 27 tháng 7 năm 2016

T/M BCD CPH, TỔ TRƯỞNG TỔ GIÚP VIỆC

Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc



Đình Mạnh Thắng