

Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị khuyến cáo các nhà đầu tư nên đọc kỹ các thông tin trong tài liệu này và Quy chế chào bán trước khi tham dự đợt chào bán. Nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu Bản công bố thông tin này đồng thời tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY TNHH MTV CAO SU QUẢNG TRỊ ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH SÀI GÒN – ĐÔNG HÀ



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

CÔNG TY TNHH MTV CAO SU QUẢNG TRỊ

Địa chỉ: Số 264 đường Hùng Vương, phường Đông Lương, Tp.Đông Hà, tỉnh Quảng Trị

Điện thoại: 0233 3854 803

Fax: 0233 3853 816

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

Người phụ trách công bố thông tin:

Ông Nguyễn Chơn Biên - Chức vụ: Kế toán trưởng

Điện thoại: 0233 3854 803

Tháng 11 năm 2020

THÔNG TIN TÓM TẮT

Thông tin tổng quát về tổ chức phát hành:

Tên tổ chức phát hành:	Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đồng Hà
Địa điểm trụ sở chính:	Số 1 Bùi Thị Xuân, phường 2, thành phố Đồng Hà, tỉnh Quảng Trị, Việt Nam
Điện thoại - Fax:	(84.233) 3577 888 - (84.233) 3577 889
Vốn điều lệ:	185.507.200.000 đồng
Lĩnh vực kinh doanh chính:	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày
Tổng số lao động:	85 người
Số lượt khách bình quân:	22.570 lượt/năm (số bình quân trong giai đoạn 2017-2019)
Công suất sử dụng phòng:	38 % (số bình quân trong giai đoạn 2017-2019)

Thông tin về việc chào bán:

Số lượng cổ phần chào bán:	2.000.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 10,781% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp của CTCP Du lịch Sài Gòn - Đồng Hà)
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm:	8.142 đồng/cổ phần
Bước giá:	100 đồng
Bước khối lượng:	100 cổ phần
Khối lượng đăng ký mua:	Tối thiểu là 100 cổ phần, tối đa bằng tổng số cổ phần chào bán là 2.000.000 cổ phần.
Bước khối lượng:	100 cổ phần
Giới hạn mức giá đặt mua:	Mỗi nhà đầu tư được phép ghi tối đa 01 mức giá
Số tiền đặt cọc:	10% x 8.142 đồng/cổ phần x [số lượng cổ phần đăng ký mua]
Thời gian, địa điểm nhận đăng ký tham dự chào bán:	từ 8h30 ngày 16/11/2020 đến 16h00 ngày 30/11/2020. Địa điểm: Tại Chi nhánh BVSC (Phòng lưu ký) – Lầu 8, Tòa nhà Tập đoàn Bảo Việt, 233 Đồng Khởi, Quận 1, TP.HCM.
Thời gian, địa điểm nhận phiếu tham dự chào bán:	chậm nhất: 16h00 ngày 03/12/2020 tại địa điểm chào bán.
Thời gian và địa điểm tổ chức chào bán:	Thời gian: 14h00 ngày 07/12/2020. Địa điểm: Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt: Lầu 8, Tòa nhà Tập đoàn Bảo Việt, 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp.HCM.
Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần và hoàn trả tiền cọc:	từ 8h30 đến 16h00 các ngày làm việc từ ngày 08/12/2020 đến ngày 18/12/2020.

MỤC LỤC

I.	CĂN CỨ PHÁP LÝ	4
II.	CÁC YẾU TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi ro kinh tế và rủi ro ngành	5
2.	Rủi ro về luật pháp	5
3.	Rủi ro đặc thù	6
4.	Rủi ro khác	7
III.	TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	8
	Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	8
IV.	CÁC KHÁI NIỆM	8
V.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH SÀI GÒN - ĐÔNG HÀ	8
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	8
2.	Một số thông tin cơ bản về Công ty	8
3.	Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/9/2020	10
4.	Cơ cấu tổ chức Công ty	11
5.	Tình hình sử dụng đất đai của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2019	12
6.	Doanh thu và lợi nhuận gộp theo nhóm dịch vụ của Công ty giai đoạn 2017-2019	13
7.	Một số chỉ tiêu tài chính của Du lịch Sài Gòn – Đông Hà trong năm 2017, 2018, 2019 và 9 tháng đầu năm 2020	13
8.	Vị thế Công ty trong ngành và tiềm năng phát triển ngành	14
9.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	14
10.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2020 và 2021	15
VI.	THÔNG TIN VỀ VIỆC CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN	16
1.	Tên cổ phần được chào bán: Cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn – Đông Hà	16
2.	Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng	16
3.	Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần	16
4.	Tổng số cổ phần chào bán: 2.000.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 10,781% tổng số cổ phần đã phát hành)	16
5.	Giá khởi điểm chào bán: 8.142 đồng/cổ phần	16
6.	Phương pháp tính giá:	16
7.	Phương thức chuyển nhượng vốn:	16
8.	Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh:	16
9.	Địa điểm công bố thông tin	16
10.	Thời gian thực hiện đăng ký mua cổ phần dự kiến:	17
11.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài:	17
12.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn: Không có	17
13.	Các loại thuế có liên quan:	17
14.	Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn:	17
VII.	MỤC ĐÍCH VIỆC CHÀO BÁN	17
VIII.	KẾT LUẬN	18

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014-QH13 ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010;
- Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Quyết định số 734/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 14/11/2019 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP về việc phê duyệt chủ trương thoái vốn tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà của Cao Su Quảng trị;
- Quyết định số 78/QĐ-HĐTVCSQT (Quyết định số 78) ngày 17/7/2020 của Hội đồng thành viên của Cao su Quảng trị về việc phê duyệt giá khởi điểm bán đấu giá cổ phần tại Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà;
- Hợp đồng tư vấn số 40/2020/BVSC.HCM-CSQT/TV-CNV ngày 04/11/2020 giữa Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị (Cao Su Quảng Trị) và Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC) về việc tư vấn chào bán cạnh tranh cổ phần tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà;
- Biên bản ngày 05/11/2020 về việc chào bán cổ phần để thực hiện chuyển nhượng vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà và Công ty cổ phần Phân vi sinh Quảng Trị được ký kết bởi đại diện Cao Su Quảng Trị và BVSC.

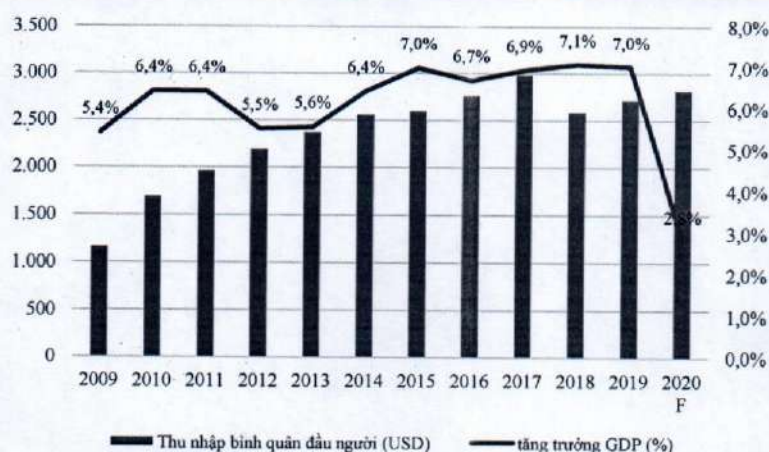
II. CÁC YẾU TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế và rủi ro ngành

Nền kinh tế và ngành du lịch có mối quan hệ mật thiết và thúc đẩy lẫn nhau. Kinh tế tăng trưởng sẽ giúp thu hút vốn đầu tư nước ngoài, thu nhập khả dụng của người dân tăng (thu thập bình quân đầu người Việt Nam đạt tốc độ tăng trưởng kép hàng năm trong giai đoạn 2009-2019 là 8,9%) sẽ kéo theo ngành du lịch trong nước phát triển; ngược lại ngành du lịch phát triển cũng sẽ mang lại nguồn thu nhập cho cư dân địa phương, thu hút ngoại tệ, đầu tư, giao lưu văn hóa, là động lực thúc đẩy các ngành nghề khác phát triển. Du lịch là hoạt động dịch vụ giải trí, không phải là nhu cầu thiết yếu nên trong giai đoạn kinh tế khó khăn sẽ là một trong những ngành chịu ảnh hưởng đầu tiên và rõ rệt.

Nền kinh tế thế giới hiện nay đang trong giai đoạn suy thoái do đại dịch covid-19, trong đó có Việt Nam, tăng trưởng GDP năm 2020 được dự báo chỉ đạt 2,8%, giảm mạnh so với mức dự báo trước đó là 4,9% và là mức tăng trưởng thấp nhất trong gần 10 năm qua (theo Ngân hàng Thế giới). Lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong 9 tháng đầu năm nay chỉ đạt 3,8 triệu lượt, giảm 70,6% so với cùng kỳ. Đây là rủi ro lớn nhất ảnh hưởng đến hoạt động Công ty trong năm 2020. Ngoài ra, công ty còn phải chịu rủi ro từ những tồn tại, yếu kém của ngành du lịch Việt Nam như sản phẩm còn đơn điệu và trùng lặp ở nhiều địa phương đưa đến không phát huy thế mạnh đặc thù, giá cả và chất lượng chưa cạnh tranh so với các quốc gia mạnh về du lịch trong khu vực như Thái Lan, Malaysia và Singapore. Tuy nhiên, Công ty đã có các biện pháp chủ động để hạn chế một phần sự ảnh hưởng này đồng thời đề ra chiến lược kinh doanh phù hợp để nắm bắt cơ hội khi nền kinh tế phục hồi cũng như giảm thiểu tác động từ rủi ro ngành mang lại.

Tốc độ tăng trưởng GDP và thu nhập bình quân đầu người Việt Nam giai đoạn 2009-2019 và dự báo năm 2020



Nguồn: Tổng cục thống kê và Ngân hàng Thế giới

2. Rủi ro về luật pháp

Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế, Luật Du

lịch,...

Là quốc gia thuộc nền kinh tế mới nổi, Việt Nam đã và đang hoàn thiện hệ thống luật và các văn bản dưới luật để đảm bảo hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp ngày càng được thuận lợi hơn và ít rủi ro hơn. Tuy vậy, hiện tại Công ty vẫn đang đối mặt với rủi ro từ hệ thống luật thiếu nhất quán, tính khả thi chưa cao và việc thông báo hướng dẫn thi hành chính sách chưa kịp thời và đầy đủ. Để giảm thiểu tác động rủi ro này đến hoạt động kinh doanh, Công ty luôn cập nhật văn bản luật, nâng cao tính tuân thủ để đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty vừa hiệu quả vừa tuân theo quy định của pháp luật.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro hoạt động của Công ty chủ yếu xuất phát từ các rủi ro liên quan đến biến động nhân sự và thất thoát trong vận hành.

3.1 Biến động nhân sự:

Với đặc thù hoạt động trong ngành dịch vụ lưu trú ngắn ngày và nhà hàng ăn uống, biến động nhân sự trong công ty tương đối cao, đặc biệt ở các bộ phận dọn phòng, lễ tân và phục vụ. Việc này làm cho chất lượng dịch vụ không ổn định và hiệu quả hoạt động công ty không cao do phải chi đào tạo, huấn luyện nhân viên. Để hạn chế tác động từ việc biến động nhân sự, Công ty đã thực hiện các biện pháp như: khuyến khích sự gắn bó của người lao động thông qua chính sách lương, thưởng phù hợp, tổ chức các hoạt động teambuilding, hoạt động ngoại khóa khác nhằm tạo sự kết dính giữa các bộ phận, người lao động và công ty.

3.2 Thất thoát trong vận hành:

Thất thoát trong vận hành sẽ làm giảm doanh thu cũng như tăng chi phí cho Công ty.

Thất thoát doanh thu chủ yếu do gian lận từ nhân viên (Do vô tình hoặc cố ý mà nhân viên không cập nhật thanh toán của khách hàng vào sổ sách; Tự ý bán phòng cho khách hàng nhưng không ghi lại; tự ý điều chỉnh mức giá của khách sạn để thu lợi hoặc ghi thanh toán nhằm giá thấp hơn cho khách hàng; Ăn bớt các dịch vụ mà khách hàng sử dụng như giặt ủi, catering...).

Thất thoát làm tăng chi phí chủ yếu do phát sinh chi phí (không cần thiết) trong quá trình vận hành, chẳng hạn như: việc sử dụng các thiết bị điện, nước quá lãng phí làm tăng tiền hóa đơn hàng tháng. Bên cạnh đó các hệ thống điều hòa, phát sáng cũ kỹ cũng tốn nhiều điện hơn nếu không được bảo trì.

Nhằm giảm rủi ro do thất thoát trong vận hành, Công ty đã áp dụng công nghệ phần mềm nhằm kiểm tra, giám sát, ban hành quy trình kiểm tra chéo cũng như chế tài nặng khi phát hiện vi phạm nhằm tăng tính tuân thủ trong toàn bộ hệ thống.

4. Rủi ro khác

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro do sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, chiến lược kinh tế và chính sách khai thác du lịch, cơ sở hạ tầng cũng như văn hóa và chất lượng môi trường sinh thái của địa phương, khu vực...đặc biệt rủi ro từ đại dịch covid-19. Những rủi ro này có thể sẽ tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của công ty.

Ngoài ra, công ty còn chịu rủi ro từ việc biến đổi khí hậu.

Biến đổi khí hậu đã và đang ảnh hưởng sâu rộng đến nhiều ngành nghề, nhất là ngành du lịch do hoạt động khai thác du lịch ở Việt Nam phụ thuộc vào tài nguyên thiên nhiên sẵn có. Biến đổi khí hậu, đặc biệt là hiện tượng mực nước biển dâng, tác động trực tiếp đến cơ sở hạ tầng du lịch, hoạt động lữ hành và đặc biệt là tài nguyên du lịch, yếu tố nền tảng cho phát triển du lịch.

III. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

CÔNG TY TNHH MTV CAO SU QUẢNG TRỊ

Ông Văn Đức Dũng

Chức vụ: Tổng Giám đốc

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

IV. CÁC KHÁI NIỆM

- Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị
- Du lịch Sài Gòn - Đông Hà: Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT: Hội đồng Quản trị
- TSLĐ: Tài sản lưu động
- DT: Doanh thu
- LN/LNG: Lợi nhuận/lợi nhuận gộp
- SXKD: Sản xuất kinh doanh

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN DU LỊCH SÀI GÒN - ĐÔNG HÀ

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà tiền thân là doanh nghiệp nhà nước và được chuyển sang công ty cổ phần từ năm 2007 với vốn điều lệ là 120 tỷ đồng. Đến nay, Công ty đã tăng vốn điều lệ lên 185.507.200.000 đồng.

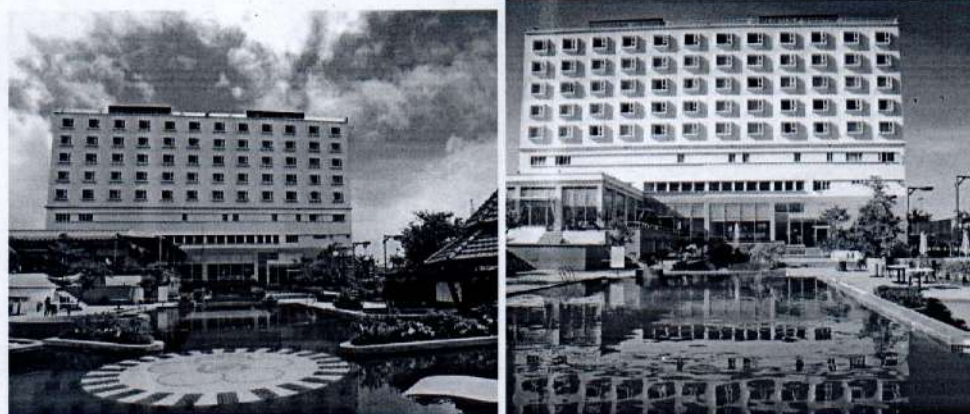
2. Một số thông tin cơ bản về Công ty

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà
- Tên viết tắt: Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Đông Hà
- Vốn điều lệ thực góp: 185.507.200.000 đồng
- Trụ sở chính: Số 1 Bùi Thị Xuân, phường 2, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị
- Điện thoại: (84.233) 3577 888 Fax: (84.233) 3577 889
- Giấy CNĐKKD: Số 3200263192 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Trị cấp lần đầu ngày 20 tháng 4 năm 2007, thay đổi lần thứ 7 ngày 23 tháng 12 năm 2016
- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (Chi tiết: Kinh doanh khách sạn); Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (Chi tiết: Nhà hàng

và các dịch vụ ăn uống); Dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (tiệc, hội họp, đám cưới...); Bán lẻ hàng hóa khác trong các cửa hàng chuyên doanh (Chi tiết: Bán lẻ hàng thủ công mỹ nghệ); Cho thuê xe có động cơ; Hoạt động tư vấn quản lý (Chi tiết: Dịch vụ quản lý khách sạn, nhà hàng, cơ sở lữ hành, khu nghỉ dưỡng); Dịch vụ phục vụ đồ uống (Chi tiết: Quán rượu, bia, quầy bar); Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu (Chi tiết: Vũ trường, karaoke, phòng trà, trò chơi điện tử có thưởng dành cho người nước ngoài); Cắt tóc, làm đầu, gội đầu; Đại lý, môi giới, đấu giá (Chi tiết: Đại lý bán vé, giữ chỗ máy bay quốc nội và ngoại quốc, thu đổi ngoại tệ và rượu bia); Bán buôn đồ uống (Chi tiết: Bán buôn đồ uống có cồn); Sản xuất món ăn, thức ăn chế biến sẵn (Chi tiết: Kinh doanh chế biến thực phẩm); Hoạt động thể thao khác (Chi tiết: Giữ xe, hồ bơi, du thuyền trên sông); Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo (Chi tiết: Bán buôn sản phẩm thuốc lá); Vận tải hành khách đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt) (Chi tiết: Vận tải hành khách theo hợp đồng); Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao) (Chi tiết: Massage); Điều hành tua du lịch (Chi tiết: Cơ sở lữ hành (điều hành tua du lịch)); Vận chuyển khách du lịch; Dịch vụ lữ hành quốc tế; Quảng cáo (Chi tiết: Dịch vụ bảng hiệu quảng cáo); Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại; Tổ chức các cuộc hội thảo, hội nghị quốc tế; Cho thuê căn hộ, văn phòng.

✦ Giới thiệu về Khách sạn Sài Gòn – Đông Hà

Tọa lạc tại trung tâm thành phố Đông Hà tỉnh Quảng Trị, khách sạn Sài Gòn Đông Hà đạt tiêu chuẩn quốc tế 4 sao, hệ thống phòng ngủ được thiết kế với kiến trúc hiện đại, quý khách sẽ được ngắm nhìn ra dòng sông Hiếu và toàn cảnh thành phố Đông Hà. Chuỗi nhà hàng sang trọng, đẳng cấp, chuyên phục vụ các món ăn Âu – Á đặc sắc, dịch vụ hồ bơi, sân tennis, phòng tập GYM được thiết kế ngoài trời thoáng mát và gần gũi với thiên nhiên, hệ thống phòng hội nghị, hội thảo, phòng yến tiệc được trang bị đầy đủ với các trang thiết bị hiện đại, đặc biệt không gian tiệc cưới ngoài trời rất lãng mạn với sức chứa lên đến 1000 khách, dịch vụ Outside Catering (là hình thức cung cấp các loại hình dịch vụ tiệc (tiệc cưới, hội thảo, sự kiện, team building...) không gian bên ngoài tại nơi theo yêu cầu của khách hàng) với mục đích được phục vụ tận nơi mà quý khách mong muốn. Tất cả đã tạo nên thương hiệu cho một khách sạn quốc tế chuyên nghiệp và đa dạng nhằm phục vụ cho tất cả các khách hàng trong nước và quốc tế.



Các dịch vụ tại Khách sạn:

 Dịch vụ lễ tân 24/24

 Bãi đỗ xe

 Phục vụ phòng 24/24

 Giặt ủi

 Dịch vụ văn phòng

 Vận chuyển

 Đổi tiền

 Quầy lưu niệm

 Dịch vụ ăn uống

 Dịch vụ tham quan

 Sân Tennis

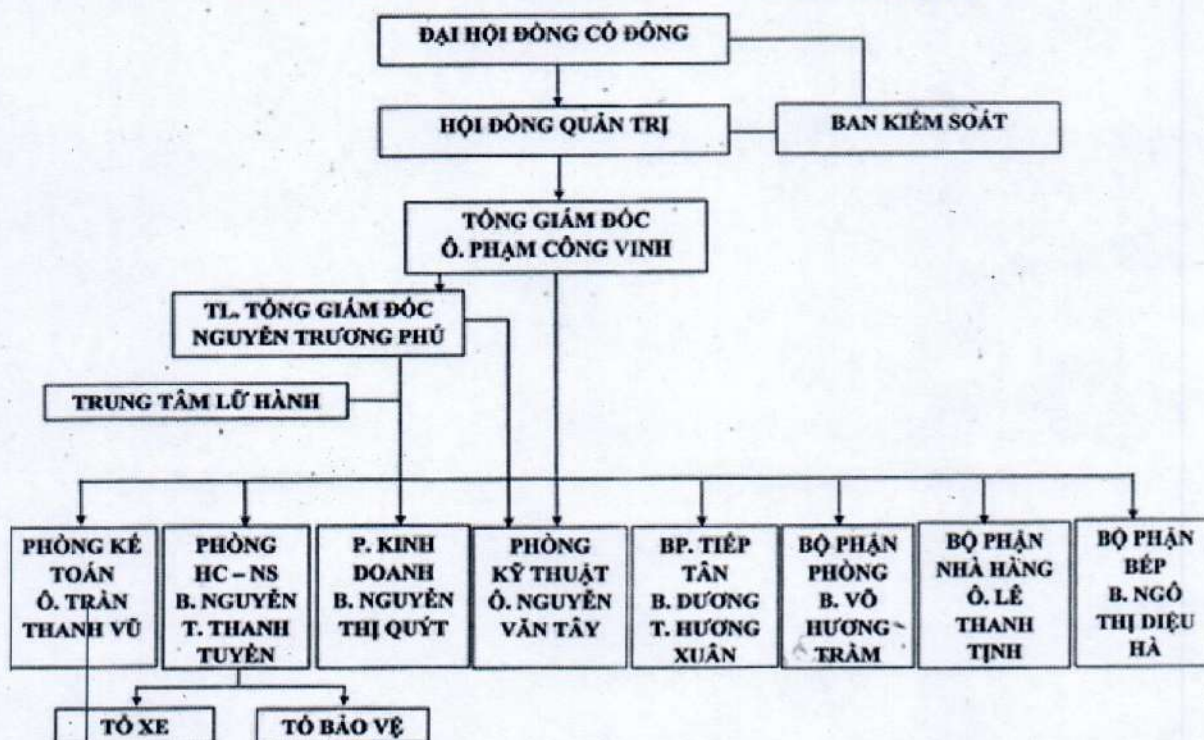
 Giải trí

3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/9/2020

Stt	Tên Cổ đông	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Trong nước	18.550.720	100,00%
1	Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn - Công ty TNHH MTV	10.732.222	57,85%
2	Công ty TNHH Xuất nhập khẩu Liên Thái Bình Dương	2.053.934	11,07%
3	Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị	2.000.000	10,78%
4	Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn - Công ty TNHH MTV	1.440.000	7,76%
5	Công ty Cổ phần Phân bón Bình Điền	1.164.564	6,28%
6	Công ty TNHH MTV Dịch vụ du lịch Phú Thọ	600.000	3,23%
7	Công ty TNHH MTV Thương mại Sabeco	560.000	3,02%
II	Nước ngoài	0	0,00%
	Tổng cộng	18.550.720	100,00%

4. Cơ cấu tổ chức Công ty

Sơ đồ cơ cấu bộ máy tổ chức Du lịch Sài Gòn - Đông Hà



a. Cơ cấu bộ máy quản lý

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ):

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất một lần. HĐQT quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. HĐQT thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát của Công ty...

Hội đồng Quản trị (HĐQT):

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

Ban Kiểm soát:

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm soát mọi mặt hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. Hiện Ban kiểm soát có nhiệm kỳ 05 năm. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.

Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc: do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Giám đốc trực tiếp quản lý các phòng chức năng: phòng kế toán, phòng kinh doanh, phòng kỹ thuật và phòng hành chính; và các bộ phận nghiệp vụ như: nhà hàng, bộ phận phòng và bếp.

Các phòng ban nghiệp vụ:

Phòng Hành chính: là đơn vị thực hiện chức năng tham mưu và quản lý toàn công ty về:

- + Tổ chức cán bộ, lao động tiền lương, chế độ chính sách, thi đua, và pháp chế.
- + Quản trị nguồn nhân lực: tuyển dụng, đào tạo, bổ nhiệm cán bộ...
- + Quản trị hành chính: văn thư, lưu trữ, vật tư, tài sản, cơ sở hạ tầng và an ninh công ty.
- + Đảm bảo bí mật, trật tự, an toàn, môi trường làm việc.
- + Đảm bảo thực hiện đúng nội quy, quy chế của công ty.
- + Thực hiện nhiệm vụ khác theo quyết định của Ban lãnh đạo.

Phòng Kế toán: là đơn vị thực hiện chức năng tham mưu và quản lý tổng hợp về tài chính, kế toán, giá cả trong phạm vi toàn công ty theo quy định của công ty và pháp luật.

Phòng Kinh doanh: Phòng Kinh doanh chịu trách nhiệm Xây dựng chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty trong từng giai đoạn; tham mưu xây dựng kế hoạch đầu tư và thực hiện lập các dự án đầu tư; thống kê, tổng hợp tình hình thực hiện các công việc sản xuất kinh doanh của Công ty và các công tác khác được phân công theo quy định và thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng Giám đốc giao.

b. Các công ty con, công ty liên kết, liên doanh: Không có

5. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2019

Stt	Tên và địa chỉ khu nhà, đất	Diện tích (m2)	Hồ sơ pháp lý	Đơn vị quyết định cho thuê	Hình thức sử dụng đất	Thời hạn sử dụng
1	CTCP Du lịch Sài Gòn - Đông Hà (Số 1 Bùi Thị Xuân, phường 2, Tp.Đông Hà, tỉnh Quảng Trị)	19.156	- Quyết định số 2077/QĐ-UBND ngày 02/10/2007 v/v Về việc cho Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà thuê đất xây dựng khách sạn du lịch; - Hợp đồng thuê đất số 265/HĐ/TĐ ngày 02/02/2008 giữa UBND tỉnh Quảng Trị và Du lịch Sài Gòn - Đông Hà;	Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Trị	Trả tiền hàng năm	50 năm, kể từ ngày 02/10/2007 đến ngày 02/10/2057

(Nguồn: Du lịch Sài Gòn - Đông Hà)

6. Doanh thu và lợi nhuận gộp theo nhóm dịch vụ của Công ty giai đoạn 2017-2019

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2017			Năm 2018			Năm 2019		
	DT	LNG	Biên LNG	DT	LNG	Biên LNG	DT	LNG	Biên LNG
Dịch vụ ăn uống	16.505	7.895	47,8%	17.973	7.228	40,2%	16.074	6.794	42,3%
Dịch vụ phòng ngủ	6.543	4.289	65,6%	5.894	2.482	42,1%	7.033	2.504	35,6%
Lữ hành	4.008	172	4,3%	2.045	119	5,8%	1.462	37	2,6%
Dịch vụ khác	3.216	2.542	79,0%	2.997	2.290	76,4%	3.170	2.695	85,0%
Tổng cộng	30.272	14.899	49,2%	28.909	12.119	41,9%	27.740	12.030	43,4%

(Nguồn: Du lịch Sài Gòn - Đông Hà)

7. Một số chỉ tiêu tài chính của Du lịch Sài Gòn – Đông Hà trong năm 2017, 2018, 2019 và 9 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	9 tháng đầu 2020
1	Tổng tài sản	190.168.792.072	188.745.284.807	183.375.505.381	178.001.435.792
2	Tài sản lưu động	25.061.957.911	24.822.690.202	24.644.007.107	23.757.677.620
3	Tài sản dài hạn	165.106.834.161	163.922.594.605	158.731.498.274	154.243.758.172
4	Nợ ngắn hạn	13.665.351.419	15.257.729.921	16.471.881.140	19.604.237.845
5	Nợ dài hạn	42.096.721.659	43.008.046.659	41.808.046.659	41.808.046.659
6	Vốn chủ sở hữu	134.406.718.994	130.479.508.227	125.095.577.582	116.589.151.288
7	Vốn điều lệ	185.507.200.000	185.507.200.000	185.507.200.000	185.507.200.000
8	Doanh thu thuần	30.271.908.021	28.909.176.148	27.739.686.972	11.141.681.740
9	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	83.420.073	(4.819.457.776)	(5.202.585.429)	(8.482.522.174)
10	Lợi nhuận khác	(99.561.239)	40.568.019	(204.849.683)	(399.653)
11	Lợi nhuận trước thuế	(16.141.166)	(4.778.889.757)	(5.407.435.112)	(8.482.921.827)
12	Lợi nhuận sau thuế	(16.141.166)	(4.778.889.757)	(5.407.435.112)	(8.482.921.827)
13	Cổ tức	0	0	0	0
14	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	0%

(Nguồn: Báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2018 và 2019, báo cáo tài chính chưa kiểm toán Quý III/2020 của Du lịch Sài Gòn - Đông Hà)

Lưu ý quan trọng về cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Theo báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2019 của Du lịch Sài Gòn – Đông Hà do Công ty TNHH kiểm toán Asco phát hành, cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

“Từ năm 2012, Khách sạn Sài Gòn – Đông Hà đã hoàn thành đưa vào sử dụng, Công ty đã ghi nhận tăng nguyên giá tài sản cố định từ năm 2016 với giá tạm tính là 168.159.912.171

đồng. So với tổng giá trị trên báo cáo kiểm toán về quyết toán vốn dự án hoàn thành, một phần giá trị xây dựng cơ bản dở dang đã hoàn thành nhưng chưa ghi nhận là tài sản cố định, chưa xuất hóa đơn với giá trị 14.883.792.874 đồng. Do đó, chúng tôi không thể xác định liệu có cần điều chỉnh các số liệu trong báo cáo tài chính về khoản mục ứng trước cho nhà thầu, tài sản cố định, khấu hao tài sản cố định, giá vốn, lợi nhuận kế toán trước thuế, thuế thu nhập doanh nghiệp, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối từ năm 2016 đến thời điểm hiện tại hay không.

Toàn bộ chi phí khấu hao 6.167.268.335 đồng đang được trình bày trên khoản mục “Chi phí quản lý doanh nghiệp” thay vì phân bổ một phần vào khoản mục “Giá vốn hàng bán” làm cho khoản mục “Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ” tăng lên một khoản tương ứng.”

8. Vị thế Công ty trong ngành và tiềm năng phát triển ngành

Là một trong 2 khách sạn 4 sao trên địa bàn tỉnh Quảng Trị, khách sạn Sài Gòn – Đông Hà hiện chiếm 35,9% tổng số phòng nghỉ cao cấp (98/273 phòng), doanh thu chiếm khoảng 6% tổng doanh thu từ lưu trú và lữ hành toàn tỉnh năm 2019.

Toàn thành phố Đông Hà có 43 khách sạn trong đó có 02 khách sạn 4 sao (khách sạn Sài Gòn – Đông Hà và Mường Thanh Quảng trị) và 05 khách sạn 3 sao với khoảng 1.200 phòng. Ngoài ra, hệ thống nhà nghỉ cũng góp một phần đáp ứng nhu cầu ở bình dân cho du khách với 23 cơ sở cùng 340 phòng.

Nếu như số lượt khách du lịch của toàn tỉnh năm 2005 khoảng 338.000 lượt thì đến năm 2019 số lượng khách tăng lên đáng kể với khoảng 2.085.000 lượt (trong đó khách quốc tế chiếm 8,4%), gấp 6,17 lần so với năm 2005. Tốc độ tăng trưởng lượt khách du lịch trong 3 năm gần nhất tăng trưởng khá nhanh, lần lượt là 10,4% (2018 so với 2017) và 14,6% (2019 so với 2018), nhưng hiệu quả kinh tế không cao. Chỉ tiêu bình quân trên mỗi lượt khách năm 2019 chỉ đạt khoảng 815.348 đồng, chỉ đạt 12% mức chỉ tiêu bình quân toàn ngành, cho thấy khách du lịch tại Quảng Trị lưu trú rất ít ngày và chi tiêu rất thấp, nguyên nhân chủ yếu do các sản phẩm du lịch còn đơn điệu, chất lượng chưa đảm bảo, các dịch vụ vui chơi giải trí chưa có, chưa khai thác tốt các sản phẩm đặc thù của địa phương, việc quảng bá du lịch, kêu gọi đầu tư du lịch còn hạn chế, cơ sở lưu trú và hạ tầng du lịch chưa phát triển...Điều này sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả khai thác khách sạn cũng như các dịch vụ du lịch trong địa bàn cũng như hạn chế tiềm năng tăng trưởng của các công ty trong ngành.

9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	lần	1,83	1,63	1,50
-	Hệ số thanh toán nhanh (TSLĐ- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	1,83	1,63	1,50

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
-	Hệ số nợ/Tổng tài sản	lần	0,29	0,31	0,32
-	Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	0,41	0,45	0,47
3	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
-	Hệ số LN sau thuế/DT thuần	%	-0,05%	-16,53%	-19,49%
-	Hệ số LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	-0,01%	-3,66%	-4,32%
-	Hệ số LN sau thuế/Tổng tài sản	%	-0,01%	-2,53%	-2,95%
-	Hệ số LN từ hoạt động SXKD/DT thuần	%	0,28%	-16,67%	-18,76%
-	Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	0,00%	0,00%	0,00%

(Nguồn: Du lịch Sài Gòn - Đông Hà)

10. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2020 và 2021

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
1	Vốn Điều lệ	185.507.200.000	n/a
2	Doanh thu	15.648.000.000	n/a
3	Lợi nhuận trước thuế	(10.616.631.000)	n/a
4	Lợi nhuận sau thuế	(10.616.631.000)	n/a
5	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ (%)	-5,7%	n/a
6	Cổ tức được chia trên một cổ phần (đồng/cp)	0	n/a

(Nguồn: Du lịch Sài Gòn - Đông Hà)

Ghi chú: Tính đến thời điểm phát hành bản Công bố thông tin, Du lịch Sài Gòn - Đông Hà chưa tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên cho năm tài chính 2020 nên không có thông tin (n/a) về kế hoạch kinh doanh năm 2021.

Do ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid – 19 nên công ty đã điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2020 cụ thể như sau:

Kế hoạch ban đầu: Doanh thu: 33.000.000.000 đồng; Lợi nhuận trước thuế: 213.930.000 đồng; lợi nhuận gộp: 10.923.930.000 đồng

Kế hoạch điều chỉnh lần 1 do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid – 19: Công ty điều chỉnh kế hoạch kinh doanh năm 2020 là 20,8 tỷ đồng, trong đó; doanh thu phòng là 6.2 tỷ đồng, doanh thu ăn uống 12,5 tỷ đồng, còn lại doanh thu khác là 2,1 tỷ đồng; Lợi nhuận gộp đạt 1,4 tỷ đồng.

Kế hoạch điều chỉnh lần 2 do dịch vẫn còn tiếp tục diễn biến phức tạp và ảnh hưởng của lũ lụt: Kế hoạch kinh doanh năm 2020 điều chỉnh từ 20,8 tỷ đồng về 15,6 tỷ đồng, trong đó doanh thu phòng ngủ 4,6 tỷ đồng, doanh thu ăn uống 9,1 tỷ đồng và doanh thu khác 1,9 tỷ đồng.

VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN

- 1. Tên cổ phần được chào bán:** Cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn – Đông Hà
- 2. Loại cổ phần:** Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- 3. Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
- 4. Tổng số cổ phần chào bán:** 2.000.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 10,781% tổng số cổ phần đã phát hành)
- 5. Giá khởi điểm chào bán:** 8.142 đồng/cổ phần
- 6. Phương pháp tính giá:**

Căn cứ trên cơ sở đề xuất của Công Ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế tại chứng thư số 0306/2020/CTTĐG/IAV ngày 22 tháng 06 năm 2020 về giá cổ phần của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà để chuyển nhượng phần vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị đầu tư tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà, Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị đã quyết định giá khởi điểm chào bán là **8.142 đồng/cổ phần** (theo Quyết định số 78).

- 7. Phương thức chuyển nhượng vốn:**

Theo Quyết định số 734/HĐQTCSVN-KHĐT ngày 14/11/2019 của Hội đồng quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam - CTCP về việc phê duyệt chủ trương thoái vốn tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn Đông Hà của Cao Su Quảng trị bằng phương thức chào bán có cạnh tranh về giá.

- 8. Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh:**

Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

- Địa chỉ: Số 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (028) 3914 6888 Fax: (028) 3914 7999
- Website :<http://www.bvsc.com.vn>

- 9. Địa điểm công bố thông tin**

Thông tin cụ thể liên quan đến Tổ chức phát hành gồm Bản công bố thông tin và quy chế chào bán cạnh tranh của đợt chào bán được công bố tại:

- Công bố trên 03 (ba) số liên tiếp của báo Trung ương và báo địa phương;
- Công bố thông tin trên website của tổ chức thực hiện chào bán (Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt): www.bvsc.com.vn
- Công bố thông tin trên website của tổ chức chủ sở hữu vốn chuyển nhượng (Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị): <http://www.caosuqtri.com.vn/>

10. Thời gian thực hiện đăng ký mua cổ phần dự kiến:

Dự kiến thời gian thực hiện đăng ký mua từ ngày 16/11/2020 đến ngày 30/11/2020.

11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài:

Giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân thủ theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/8/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà là không hạn chế (tối đa 100%).

Hiện tại tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là 0% vốn cổ phần của Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn - Đông Hà.

Số lượng cổ phần chào bán thông qua chào bán cạnh tranh là 2.000.000 cổ phần, chiếm 10,781% vốn cổ phần của Công ty. Khối lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được mua tối đa là 2.000.000 cổ phần, chiếm 10,781% vốn cổ phần của Công ty.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn: Không có.

13. Các loại thuế có liên quan:

Công ty hoạt động có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành.

Các loại thuế khác được thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

14. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn:

Theo Quy chế chào bán do Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ban hành.

VII. MỤC ĐÍCH VIỆC CHÀO BÁN

Thực hiện thoái vốn theo chỉ đạo của Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP tại Công văn số 734/HĐQTCSVN, ngày 14/11/2019 của Hội đồng Quản trị Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam – CTCP về việc thoái vốn góp của Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị tại Công ty Cổ phần Du lịch Sài Gòn – Đông Hà; Nhằm tái cơ cấu lại hoạt động đầu tư của Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị theo hướng tập trung vào lĩnh vực, ngành nghề sản xuất kinh doanh chính phù hợp với Đề án tái cơ cấu Công ty đã được Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt

Nam – CTCP phê duyệt. Theo đó, lĩnh vực kinh doanh nhà hàng, khách sạn, du lịch và lữ hành không nằm trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính của Công ty. Do đó, Công ty tiến hành thoái vốn đã đầu tư để phục vụ mục tiêu, chiến lược phát triển trong thời gian tới.

VIII. KẾT LUẬN

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cạnh tranh cổ phần của Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị tại Công ty cổ phần Du lịch Sài Gòn – Đông Hà, được cung cấp cho các nhà đầu tư nhằm mục đích giúp các nhà đầu tư có thể tự đánh giá về tài sản, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và triển vọng của Công ty trong tương lai.

Các thông tin này không hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phần. Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cung cấp và được Công ty TNHH MTV Cao su Quảng Trị thông qua, đảm bảo tính công khai, minh bạch, công bằng và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư.

Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư trước khi quyết định tham gia đợt chào bán, phải tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Báo cáo tài chính, Điều lệ tổ chức và hoạt động doanh nghiệp;... cũng như đảm bảo rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Trân trọng./.

Quảng Trị, ngày 10 tháng 11 năm 2020

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CỔ CỔ PHẦN ĐƯỢC CHÀO BÁN
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CAO SU QUẢNG TRỊ



Văn Đức Dũng