

VĂN PHÒNG THÀNH ỦY TP.HỒ CHÍ MINH

PHƯƠNG ÁN

**CHUYÊN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ
CỦA VĂN PHÒNG THÀNH ỦY TP.HỒ CHÍ MINH
TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ**

TP. Hồ Chí Minh, tháng 7 năm 2015

MỤC LỤC

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ..... 3

I. Giới thiệu về công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ 3

1. Thông tin đăng ký kinh doanh:..... 3

2. Quá trình hình thành và phát triển..... 3

3. Ngành nghề kinh doanh chính..... 3

4. Cơ cấu vốn hiện hữu..... 4

5. Tình hình lao động..... 4

6. Tình hình nhân sự..... 4

7. Cơ cấu tổ chức..... 5

II. Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh 6

1. Giá trị doanh nghiệp..... 6

2. Tình hình tài chính và tài sản..... 6

3. Kết quả hoạt động kinh doanh trong 03 năm 2012, 2013 và 2014..... 7

III. Định hướng phát triển Công ty trong thời gian tới: 8

1. Kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới..... 8

2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức..... 8

IV. Rủi ro của đợt chuyển nhượng vốn đầu tư..... 8

PHẦN II: PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ CỦA VĂN PHÒNG THÀNH ỦY TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ 10

I. Cơ sở pháp lý, mục đích chuyển nhượng vốn..... 10

1. Căn cứ pháp lý..... 10

2. Mục đích chuyển nhượng..... 10

II. Thời điểm và hình thức chuyển nhượng..... 10

1. Loại cổ phần, số lượng, giá khởi điểm cổ phần chuyển nhượng..... 10

2. Thời điểm chuyển nhượng:..... 11

3. Phương thức chuyển nhượng:..... 11

4. Đối tượng nhận chuyển nhượng..... 12

III. Tổ chức thực hiện..... 12

1. Trường hợp bán đấu giá thông qua Sở giao dịch chứng khoán..... 12

2. Trường hợp bán thỏa thuận..... 12

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ

I. Giới thiệu về Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

1. Thông tin đăng ký kinh doanh:

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ**
- Tên tiếng Anh: **CANGIO TOURIST CITY CORPORATION**
- Tên viết tắt: **CTC CORP**
- Trụ sở chính: **72 Lê Thánh Tôn, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh.**
- Điện thoại: **(08) 3910 0500**
- Giấy CNĐKKD: **0303506451** đăng ký lần đầu ngày 21/09/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 06 ngày 06/03/2015 do Sở kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Đô thị Du Lịch Cần Giờ ra đời ngày 21/09/2004 với định hướng tập trung đầu tư và phát triển các khu đô thị du lịch biển. Công ty mong muốn trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu của Việt Nam trong lĩnh vực Bất động sản.
- Công ty mang trong mình khát vọng phát triển thành công một trong những dự án lớn nhất Việt Nam hiện nay - Saigon SunBay - Đô thị du lịch kỳ vĩ trên biển. Đây là sứ mệnh đầy thử thách nhưng cũng là động lực để Công ty phát huy tính sáng tạo và lòng nhiệt huyết của mình.
- Công ty xây dựng và vun đắp một môi trường làm việc cạnh tranh, thân thiện với đội ngũ nhân lực, chuyên nghiệp, sáng tạo, tận tâm và đầy nhiệt huyết. Công ty quyết tâm xây dựng Saigon SunBay trở thành khu đô thị du lịch đẳng cấp quốc tế, một điểm đến du lịch hoàn hảo của Việt Nam.

3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ

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

4. Cơ cấu vốn hiện hữu

Stt	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Văn phòng Thành ủy Tp.HCM	2.081.556	3,96
2	Bùi Vinh Quang	2.575.519	4,90
3	Ngân hàng TMCP Quốc dân	5.349.971	10,18
4	Hồ Châu Giang	11.500.999	21,88
5	Phạm Thu Thủy	29.690.027	56,48
6	Cổ đông khác	1.370.098	2,60
		52.568.170	100

Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 31/12/2014 của Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

5. Tình hình lao động

Hiện tại dự án của Công ty đang triển khai chưa đi vào khai thác và vì mục tiêu tiết kiệm chi phí nên Công ty chỉ có 01 giám đốc, 01 kế toán trưởng và 01 nhân viên.

6. Tình hình nhân sự

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1	Dương Tấn Hải	Chủ tịch
2	Trần Hùng Việt	Phó chủ tịch
3	Hồ Châu Giang	Thành viên

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ

Stt	Họ và tên	Chức vụ
4	Huỳnh Phước Long	Thành viên
5	Nguyễn Đăng Thanh	Thành viên
6	Nguyễn Đình Thái	Thành viên
7	Phạm Thu Thủy	Thành viên

Nguồn: Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

- BAN GIÁM ĐỐC

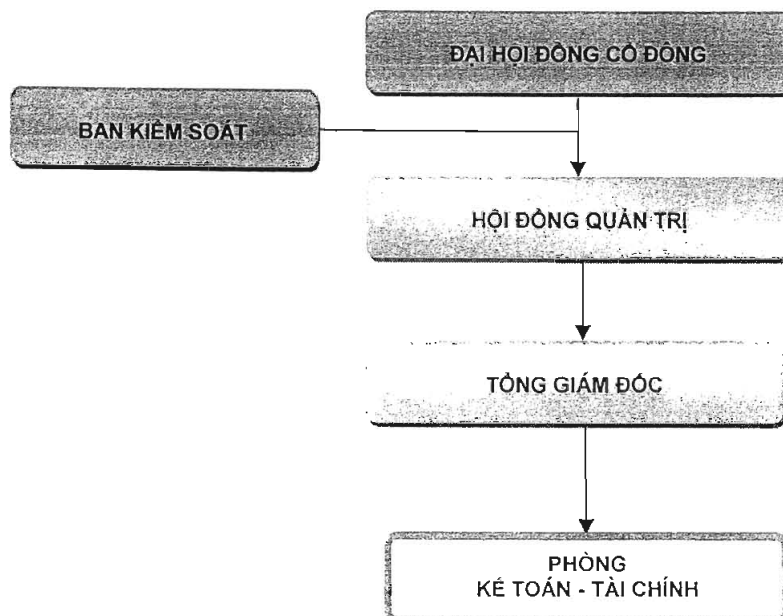
- Ông Nguyễn Đăng Thanh _ Tổng giám đốc

- BAN KIỂM SOÁT

Stt	Họ và tên	Chức vụ
1	Dương Thị Ngọc Hà	Trưởng ban
2	Nguyễn Hữu Phần	Thành viên
3	Nguyễn Quang Vinh	Thành viên

Nguồn: Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

7. Cơ cấu tổ chức



Nguồn: Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

PHƯƠNG ÁN CHUYÊN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ

II. Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh

1. Giá trị doanh nghiệp

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 123/TĐG-CT-AMAX ngày 18/05/2015 của Công ty TNHH Tư vấn đầu tư và Thẩm định giá Amax tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ, tại thời điểm 31/12/2014:

- Giá trị doanh nghiệp: 1.593.597.987.899 đồng
- Nợ phải trả: 972.344.724.154 đồng
- Giá trị vốn chủ sở hữu: 621.253.263.745 đồng
- Vốn điều lệ doanh nghiệp: 525.681.700.000 đồng
- Số lượng cổ phần: 52.568.170 cổ phần
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần

2. Tình hình tài chính và tài sản

Stt	Nội dung	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
	Tài sản			
A	Tài sản ngắn hạn	447.138.854.503	434.857.158.918	1.371.614.905.388
I	Tiền, tương đương tiền	408.677.627.985	365.622.192.663	141.185.866.377
II	Đầu tư tài chính NH	30.000.000.000	61.550.000.000	1.213.000.000.000
III	Phải thu ngắn hạn	7.965.284.855	6.287.925.552	12.247.782.790
IV	Hàng tồn kho	-	-	-
V	Tài sản ngắn hạn khác	495.941.663	1.397.040.703	5.181.256.221
B	Tài sản dài hạn	116.258.992.835	122.803.041.845	160.768.964.921
I	Khoản phải thu dài hạn	-	-	-
II	Tài sản cố định	116.201.214.702	122.788.175.179	160.768.964.921
1.	<i>TSCĐ hữu hình</i>	<i>788.005.379</i>	<i>548.472.920</i>	<i>342.795.596</i>
	- Nguyên giá	1.982.467.827	1.706.520.947	1.706.520.947
	- Hao mòn lũy kế	-1.194.462.448	-1.158.048.027	-1.363.725.351
2	<i>TSCĐ vô hình</i>	-	-	-
	- Nguyên giá	-	-	-

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ

Stt	Nội dung	31/12/2012	31/12/2013	31/12/2014
	- Hao mòn lũy kế	-	-	-
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	115.413.209.323	122.239.702.259	160.426.169.325
III	Bất động sản đầu tư	-	-	-
IV	Đầu tư tài chính DH	-	-	-
V	Tài sản dài hạn khác	57.778.133	14.866.666	-
Tổng cộng tài sản		563.397.847.338	557.660.200.763	1.532.383.870.309
A	Nợ phải trả	3.465.751.501	8.739.887.468	972.344.724.154
I	Nợ ngắn hạn	3.465.751.501	8.739.887.468	972.344.724.154
II	Nợ dài hạn	-	-	-
B	Vốn chủ sở hữu	559.932.095.837	548.920.313.295	560.039.146.155
I	Vốn chủ sở hữu	559.932.095.837	548.920.313.295	560.039.146.155
	<i>Trong đó</i>			
	Vốn đầu tư chủ sở hữu	525.681.700.000	525.681.700.000	525.681.700.000
	Thặng dư vốn cổ phần	520.000.000	520.000.000	520.000.000
	Quỹ dự phòng tài chính	4.534.972.406	5.959.889.390	6.824.976.588
	Vốn khác chủ sở hữu	-	-	15.310.436.524
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	29.195.423.431	16.758.723.905	11.702.033.043
II	Nguồn kinh phí	-	-	-
Nguồn vốn		563.397.847.338	557.660.200.763	1.532.383.870.309

Nguồn: BCTCKT năm 2013 và năm 2014 của Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

3. Kết quả hoạt động kinh doanh trong 03 năm 2012, 2013 và 2014

Nội dung	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Doanh thu thuần	-	-	-
Lợi nhuận hoạt động kinh doanh	38.266.875.857	23.370.358.798	15.936.150.877
Lợi nhuận khác	28.464.957	1.272	2.665.453
Lợi nhuận trước thuế	38.295.340.814	23.370.360.070	15.938.816.330

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ

Nội dung	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Lợi nhuận sau thuế	28.498.339.673	17.301.743.966	12.241.719.209
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	88,54%	-	-

Nguồn: BCTCKT năm 2013 và năm 2014 của Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

Ghi chú: Hiện nay, Công ty chưa họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2015, chưa quyết định tỷ lệ chia cổ tức cũng như tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức năm 2014.

III. Định hướng phát triển Công ty trong thời gian tới:

1. Kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Doanh thu	Đồng	89.445.998.928	81.180.000.000	67.650.000.000
Lợi nhuận sau thuế	Đồng	66.659.580.421	62.542.030.010	51.988.630.010
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	%	74,52	77,04	76,85
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	12,68	11,90	9,89
Cổ tức	Đồng/cp	-	-	-

Nguồn: Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

- Công ty cổ phần Đô Thị Du lịch Cần Giờ là chủ đầu tư dự án Sài Gòn Sunbay tại xã Long Hòa, Huyện Cần Giờ, Tp.Hồ Chí Minh. Thực hiện dự án lần biển quy mô 600ha. Hiện tại Công ty đã hoàn thành việc san lấp thi công công trình thủy công thành phần 15,5 ha. Tuy nhiên, Công ty chưa có kế hoạch thực hiện tiếp các hạng mục thành phần của dự án.
- Doanh thu ước trong các năm 2015, 2016, 2017 chủ yếu là doanh thu tài chính. Doanh thu hoạt động tài chính ước tính trên cơ sở lãi giảm dần theo các năm. Năm 2015 lãi suất 7%, 2016 lãi suất 6%, 2017 lãi suất 5%.

IV. Rủi ro của đợt chuyển nhượng vốn đầu tư

- Trong quý cuối cùng của năm 2014, chỉ số VN-Index đã giảm tới 16% từ mức đỉnh, đánh mất gần như toàn bộ thành quả của cả năm. Sang quý I năm 2015, do tâm lý lo ngại về dòng vốn ngoại rút khỏi thị trường, cũng như lo ngại về tính thanh khoản của thị trường khi Thông tư 36/2014 của Ngân hàng Nhà nước về giới hạn và tỷ lệ

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ

an toàn của các tổ chức tín dụng có hiệu lực nên thị trường chứng khoán chưa có dấu hiệu hồi phục.

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

**PHẦN II: PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ
CỦA VĂN PHÒNG THÀNH ỦY TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN
ĐÔ THỊ DU LỊCH CẦN GIỜ**

I. Cơ sở pháp lý, mục đích chuyển nhượng vốn

1. Căn cứ pháp lý

- Nghị định số 71/2013/NĐ-CP ngày 11/7/2013 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý tài chính đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ;
- Thông tư số 220/2013/TT-BTC ngày 13/12/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 71/2013/NĐ-CP;
- Nghị quyết 15/NQ-CP ngày 06/03/2014 của Chính phủ về một số giải pháp đẩy mạnh cổ phần hóa và thoái vốn Nhà nước tại doanh nghiệp;
- Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Thủ tướng Chính phủ về 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;
- Công văn số 2660/BTC-UBCK ngày 26/02/2015 của Bộ tài chính về việc thoái vốn thông qua đấu giá cổ phần;
- Và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

2. Mục đích chuyển nhượng (thoái vốn)

Thoái vốn đầu tư của Văn phòng Thành ủy tại doanh nghiệp không cần nắm giữ cổ phần.

II. Thời điểm và hình thức chuyển nhượng

1. Loại cổ phần, số lượng, giá khởi điểm cổ phần chuyển nhượng

- Tên cổ phiếu: cổ phiếu Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ
- Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông;
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 2.081.556 cổ phiếu;
- Giá trị cổ phần theo mệnh giá: 20.815.560.000 đồng;

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ

- Số lượng cổ phiếu tự do chuyển nhượng: 2.081.556 cổ phiếu
- Số lượng cổ phiếu đăng ký bán qua đấu giá: 2.081.556 cổ phiếu
- Giá khởi điểm: **11.818 đồng/cổ phiếu**;
- Tỷ lệ số cổ phần đăng ký bán trên tổng số cổ phần đang sở hữu: 100%
- Phương thức chào bán: Bán đấu giá công khai
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá: Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.
- Tổ chức tư vấn bán đấu giá: Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.
- Cơ sở để xác định giá khởi điểm: Căn cứ chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư và Thẩm định giá Amax số 123/TĐG-CT-AMAX ngày 18/05/2015 của Công ty cổ phần Đô Thị Du lịch Cần Giờ.

2. Thời điểm chuyển nhượng:

Dự kiến Quý III hoặc Quý IV năm 2015

3. Phương thức chuyển nhượng:

- Chuyển nhượng cổ phần theo phương thức bán đấu giá thông qua Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.
- Trường hợp việc chuyển nhượng cổ phần thông qua Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh nhưng không thành công (chỉ có 1 nhà đầu tư đăng ký mua) thì kính trình Thường trực Thành ủy và Ủy ban nhân dân Thành phố giao cho Văn phòng thành ủy thực hiện việc chuyển nhượng thông qua phương thức bán thỏa thuận, với giá chuyển nhượng không thấp hơn giá khởi điểm bán đấu giá.
- Trường hợp đã tổ chức bán đấu giá cổ phần nhưng không bán hết số lượng cổ phần bán đấu giá thì kính trình Thường trực Thành ủy và Ủy ban nhân dân Thành phố cho phép Văn phòng Thành ủy thỏa thuận với các nhà đầu tư đã tham gia bán đấu giá để bán tiếp số lượng cổ phần còn lại (phần không bán hết), với giá không thấp hơn giá đấu giá thành công thấp nhất trong phiên đấu giá. Trường hợp, đã bán thỏa thuận nhưng vẫn không bán hết số lượng cổ phần còn lại, Văn phòng thành ủy sẽ báo cáo Thường trực thành ủy và Ủy ban nhân dân Thành phố quyết định.
- Trường hợp không có nhà đầu tư nào đăng ký mua cổ phần thì Văn phòng thành ủy sẽ báo cáo Thành ủy và UBND Thành phố quyết định.

4. Đối tượng nhận chuyển nhượng

Đối tượng nhận chuyển nhượng thực hiện đấu giá công khai cổ phần: Là các nhà đầu tư đáp ứng điều kiện tham gia đấu giá theo quy chế bán đấu giá do Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh ban hành.

III. Tổ chức thực hiện

1. Trường hợp bán đấu giá thông qua Sở giao dịch chứng khoán

- Thời gian bắt đầu thực hiện: Ngay sau khi Thường trực thành ủy và UBND Thành phố có văn bản chấp thuận Phương án chuyển nhượng vốn đầu tư của Văn phòng thành ủy tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ.
- Cách thức thực hiện:
 - ✓ Phối hợp với tổ chức tư vấn xây dựng các hồ sơ liên quan đến việc chuyển nhượng vốn (thoái vốn) nộp Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
 - ✓ Phối hợp với tổ chức tư vấn giải trình, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
 - ✓ Nhận thông báo chấp thuận của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.
 - ✓ Phối hợp với tổ chức tư vấn làm việc với Sở giao dịch chứng khoán để tiến hành thủ tục bán đấu giá.
 - ✓ Báo cáo thường trực Thành ủy và UBND Thành phố thông qua kết quả bán cổ phần.
 - ✓ Văn phòng thông báo kết quả thực hiện bán cổ phần cho Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

2. Trường hợp bán thỏa thuận

- Thời gian bắt đầu thực hiện: Sau khi tổ chức đấu giá công khai nhưng không thành công (trường hợp chỉ có một nhà đầu tư đăng ký hoặc đã tổ chức bán đấu giá cổ phần nhưng không bán hết)
- Cách thức thực hiện:
 - ✓ Văn phòng Thành ủy thỏa thuận trực tiếp với nhà đầu tư.
 - ✓ Văn phòng Thành ủy ký thỏa thuận với nhà đầu tư (nếu có).
 - ✓ Kết thúc bán thỏa thuận, Văn phòng Thành ủy báo cáo cơ quan có thẩm quyền kết quả thực hiện.

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ĐẦU TƯ

- ✓ Thường trực Thành ủy và UBND Thành phố thông qua kết quả bán cổ phần.
- ✓ Văn phòng thành ủy sẽ thông báo kết quả thực hiện cho Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Kính trình Thường trực Thành ủy Phương án chuyển nhượng vốn đầu tư của Văn phòng Thành ủy tại Công ty cổ phần Đô thị Du lịch Cần Giờ

CHÁNH VĂN PHÒNG THÀNH ỦY



Nơi nhận:

- Thường trực Thành ủy,
- Ủy ban nhân dân thành phố,
- Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố,
- VPTU (đ/c Trần Vĩnh Tuyền, đ/c Phạm Văn Thông, đ/c Nguyễn Phước Minh, Phòng: TC-NS, ĐT-KDY),
- Lưu VPTU.

Trần Vĩnh Tuyền