

## NGHỊ QUYẾT

Về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng quyền mua cổ phần  
của Tổng Công ty Bến Thành tại Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Tháng Mười

### HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH - TNHH MTV

Căn cứ Điều lệ Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV được Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2362/QĐ-UBND ngày 12/7/2022;

Xét đề nghị của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành tại Phiếu trình số 149/PT-TCT ngày 12/12/2023 về phương án chuyển nhượng quyền mua cổ phần của TCT Bến Thành tại Công ty CP DL Khách sạn Tháng Mười và Tờ trình số 80/2023/TTr-TCKH ngày 12/12/2023 của Phòng Tài chính - Kế hoạch Tổng Công ty Bến Thành về phương án chuyển nhượng quyền mua cổ phần của Tổng Công ty Bến Thành tại Công ty Cổ phần Du lịch Khách sạn Tháng Mười;

Căn cứ Biên bản họp Hội đồng thành viên Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV lần 34/2023 ngày 14/12/2023.

### QUYẾT NGHỊ:

**Điều 1.** Phê duyệt phương án chuyển nhượng quyền mua cổ phần của Tổng Công ty Bến Thành tại Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Tháng Mười theo nội dung Phiếu trình số 149/PT-TCT ngày 12/12/2023 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành.

**Điều 2.** Giao Tổng Giám đốc Tổng Công ty tổ chức thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần của Tổng Công ty Bến Thành tại Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Tháng Mười và các công việc có liên quan theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

**Điều 3.** Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 2;
- Ban Kiểm soát TCT;
- Phòng TCKH TCT;
- Nhóm ĐDV tại Cty KS Tháng Mười;
- Lưu: VP HĐTV.

TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN  
CHỦ TỊCH



PHAN VĂN QUANG



**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN MUA CỔ PHẦN  
CỦA TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN KHÁCH SẠN  
DU LỊCH THÁNG MƯỜI**



(Ban hành kèm theo Nghị quyết số .40./NQ-HĐTV ngày 14./12/2023  
của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV)

Căn cứ Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về việc đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

Căn cứ Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP về chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần; và sửa đổi Nghị định số 91/2015/NĐ-CP và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 24/2023/NQ/ĐHĐCĐ TM ngày 28/6/2023 của Công ty Cổ phần Khách sạn Du lịch Tháng Mười (“Khách sạn Tháng Mười”);

Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 40/2023/NQ-HĐQT ngày 29/9/2023 của Khách sạn Tháng Mười;

Căn cứ Công văn số 3283/UBND-KT ngày 16/9/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố liên quan đến phương án tăng vốn điều lệ từ 8.100 triệu đồng lên 113.400 triệu đồng của Khách sạn Tháng Mười;

Căn cứ Chứng thư thẩm định giá số 01-2/CTTĐG ngày 05/12/2023 của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) xác định giá trị cổ phần của Khách sạn Tháng Mười tại thời điểm 30/9/2023;

Căn cứ Phiếu trình số 149/PT-TCT ngày 12/12/2023 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Bến Thành về phương án chuyển nhượng quyền mua của cổ phần của TCT Bến Thành tại Công ty CP DL Khách sạn Tháng Mười.

### **I. Mục đích chuyển nhượng vốn**

Thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố tại Công văn số 3283/UBND-KT ngày 16/9/2022 về việc chấp thuận chủ trương Tổng Công ty không tham gia góp thêm





vốn tại Khách sạn Tháng Mười và thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần phân bổ cho Tổng Công ty Bến Thành trong đợt tăng vốn điều lệ từ 8.100 triệu đồng lên 113.400 triệu đồng.

## II. Tình hình đầu tư của Tổng Công ty Bến Thành tại Khách sạn Tháng Mười

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022
<b>Hiệu quả kinh doanh của Khách sạn Tháng Mười</b>				
Tổng doanh thu	33.390	22.886	14.245	21.389
Lợi nhuận sau thuế	4.179	(2.257)	(12.751)	(1.624)
ROA	27%	-	-	-
ROE	47%	-	51%	6%
<b>Hiệu quả đầu tư của Tổng Công ty Bến Thành</b>				
Giá trị đầu tư thực tế	3.177	3.177	3.177	3.177
Cổ tức bằng tiền mặt	-	-	-	-
Cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	-
Cổ tức bằng tiền mặt/vốn đầu tư	0%	0%	0%	0%

Tại thời điểm 31/12/2022, vốn điều lệ của Khách sạn Tháng Mười là 8,1 tỷ đồng, tương đương 810.000 cổ phần, trong đó Tổng Công ty Bến Thành sở hữu 69.000 cổ phần, chiếm 8,52% tỷ lệ sở hữu. Tuy nhiên, vốn chủ sở hữu đang gặp khó khăn khi kết quả kinh doanh liên tục lỗ nhiều năm, bên cạnh đó Khách sạn Tháng Mười còn nợ tiền ngân sách nhà nước (tiền thuê đất) lên đến 91,3 tỷ đồng.

Hiệu quả đầu tư của Tổng Công ty Bến Thành tại doanh nghiệp là không có trong thời gian dài. Hiện do tỷ lệ sở hữu thấp, chỉ 8,52%, nên Tổng công ty không có ảnh hưởng quyết định lớn đối với hướng đi kinh doanh của doanh nghiệp.

## III. Đánh giá tình hình hoạt động của Khách sạn Tháng Mười

### 1. Về kết quả sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>33.390</b>	<b>22.886</b>	<b>14.245</b>	<b>21.389</b>
Doanh thu từ HĐKD	30.860	20.138	10.820	21.384
Doanh thu tài chính	534	564	192	4
Thu nhập khác	1.996	2.184	3.234	-
<b>Tổng chi phí</b>	<b>28.379</b>	<b>25.143</b>	<b>26.996</b>	<b>23.012</b>

Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022
Giá vốn hàng bán	27.143	24.176	25.223	21.837
Chi phí tài chính	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	-	-	-	-
Chi phí quản lý	1.049	961	845	1.164
Chi phí khác	188	6	928	12
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>5.011</b>	<b>(2.257)</b>	<b>(12.751)</b>	<b>(1.624)</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	832	-	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>4.179</b>	<b>(2.257)</b>	<b>(12.751)</b>	<b>(1.624)</b>

Do tác động của đại dịch Covid-19, Khách sạn Tháng Mười đã phải đối mặt với những thách thức đáng kể trong hoạt động kinh doanh trong những năm gần đây. Hiệu suất hoạt động của công ty giảm sút, lợi nhuận liên tục ghi nhận số lỗ.

Lợi nhuận trước thuế năm 2022, mặc dù vẫn ghi nhận lỗ là 1.624 triệu đồng, nhưng đã có sự cải thiện đáng kể. Những yếu tố quan trọng góp phần vào việc giảm lỗ bao gồm: (i) Sự đột biến tích cực trong doanh thu nhà hàng, (ii) Ưu đãi giảm 30% tiền thuê đất năm 2022 theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ, (iii) Không có phân bổ tiền thuê đất cho KDL Biển trong năm 2022, điều này là kết quả của việc phân bổ lại tiền thuê đất cho giai đoạn 2018-2021 theo thực tế từng năm.

## 2. Về cơ cấu tài sản, nguồn vốn

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022
<b>A</b>	<b>Tổng tài sản</b>	<b>15.691</b>	<b>17.450</b>	<b>8.989</b>	<b>6.507</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>6.801</b>	<b>10.891</b>	<b>4.839</b>	<b>2.601</b>
1	Tiền, tương đương tiền	958	5.218	986	780
2	Đầu tư ngắn hạn	4.200	4.200	-	-
3	Phải thu ngắn hạn	1.379	1.233	2.948	899
4	Hàng tồn kho	119	90	66	89
5	Tài sản ngắn hạn khác	146	150	840	834
<b>II</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>8.890</b>	<b>6.560</b>	<b>4.150</b>	<b>3.906</b>
1	Tài sản cố định	5.532	4.176	3.154	2.912
2	Tài sản dở dang dài hạn	966	966	966	966
3	Đầu tư tài chính dài hạn	1.000	1.000	-	-
4	Tài sản dài hạn khác	1.393	418	30	28



Stt	Chỉ tiêu	2019	2020	2021	2022
<b>B</b>	<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>15.691</b>	<b>17.450</b>	<b>8.989</b>	<b>6.507</b>
<b>I</b>	<b>Tổng nợ</b>	6.724	10.741	33.963	33.104
1	Nợ ngắn hạn	4.099	6.641	33.478	33.104
2	Nợ dài hạn	2.625	4.100	485	-
<b>II</b>	<b>Vốn chủ sở hữu</b>	8.966	6.709	(24.974)	(26.597)

Tài sản cố định chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản qua các năm. Các khoản nợ phải thu chiếm tỷ trọng thấp và tại thời điểm 31/12/2022, tỷ trọng các khoản nợ phải thu tương đối thấp, không đáng kể. Tuy nhiên các khoản nợ phải trả chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu nguồn vốn, khả năng thanh toán hiện hành và khả năng thanh toán nhanh thấp, các chỉ số về hiệu quả kinh doanh âm do năm 2021 kinh doanh lỗ.

Công ty đang bị âm vốn do các khoản nợ phải trả rất lớn, chủ yếu là khoản nợ tiền thuê đất phải nộp vào Ngân sách Nhà nước, và tiền thuê đất chiếm tỷ trọng khoảng 43% - 50% tổng chi phí của Công ty.

#### **IV. Phương thức chuyển nhượng quyền mua cổ phần**

Tổng Công ty Bến Thành lựa chọn thực hiện chuyển nhượng quyền mua **theo phương thức đấu giá công khai**.

Trường hợp thời gian cho phép Tổng Công ty Bến Thành thực hiện quyền mua cổ phần theo phương án phát hành của doanh nghiệp ngắn không đủ để tổ chức thực hiện đấu giá công khai, Tổng Công ty thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần theo phương thức chào bán cạnh tranh hoặc thỏa thuận trực tiếp theo quy định tại khoản 20 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP, đảm bảo nguyên tắc giá thị trường.

Trường hợp chuyển nhượng quyền mua thông qua đấu giá công khai, chào bán cạnh tranh, thảo luận trực tiếp đều không thành công. Căn cứ quy định tại điểm e khoản 16 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP, Tổng Công ty lựa chọn thời điểm khác để thực hiện chuyển nhượng, đồng thời xác định lại mức giá khởi điểm.

#### **V. Giá khởi điểm đấu giá và Giá trị dự kiến thu được**

Tổng Công ty Bến Thành đề xuất **giá khởi điểm đấu giá quyền mua cổ phần Khách sạn Tháng Mười là 110.563 đồng/quyền mua cổ phần**. Mức giá này đảm bảo không thấp hơn giá trị quyền mua được xác định theo Chứng thư Thẩm định giá số 01-2/CTTĐG ngày 05/12/2023 của Công ty TNHH Dịch vụ tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN) là 51.344 đồng/quyền mua cổ phần.

**VI. Giá trị dự kiến thu được:**

Stt	Diễn giải	Giá trị (đồng)
1	Số lượng quyền mua chào bán	69.000
2	Giá khởi điểm đấu giá (đồng/cp)	110.563
3	Giá trị dự kiến thu về (*)	7.628.847.000

(\*) Giá trị dự kiến thu chưa bao gồm chi phí thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền mua.

**VII. Thời gian thực hiện và hoàn thành việc chuyển nhượng vốn:**

Thời gian hoàn thành chuyển nhượng dự kiến là 02 tháng.

C.T.  
STY  
INH  
UU HA  
VIEN  
CHI





**PHỤ LỤC**  
**THỜI GIAN DỰ KIẾN THỰC HIỆN ĐẦU GIÁ QUYỀN MUA CỔ PHẦN**  
**CỦA TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH TẠI KHÁCH SẠN THÁNG MƯỜI**

Stt	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	THỜI GIAN THỰC HIỆN (Tuần)							
		1	2	3	4	5	6	7	8
	<b>ĐẦU GIÁ QUYỀN MUA</b>	18/12	25/12	01/01	08/01	15/01	22/01	29/01	05/02
		24/12	31/12	07/01	14/01	21/01	28/01	04/02	-09/02
1	Xây dựng bản Công bố thông tin theo quy định.								
2	Tổng Công ty Bến Thành thông qua nội dung dự thảo của Ban công bố thông tin về việc bán đấu giá quyền mua cổ phần; phê duyệt giá khởi điểm.								
3	Thông nhất các nội dung liên quan đến tổ chức bán đấu giá quyền mua cổ phần; Quy chế đấu giá; Công bố thông tin...								
4	Cử người vào Hội đồng đấu giá.								
5	Công bố thông tin về việc bán đấu giá quyền mua cổ phần trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định (03 số báo TW và Địa phương).								
6	Niêm yết thông tin về việc bán đấu giá quyền mua cổ phần tại các điểm đăng ký tham dự đấu giá (thời gian tối thiểu trước khi tổ chức đấu giá là 20 ngày)								
7	Tổ chức cho các nhà đầu tư đăng ký, nộp tiền đặt cọc và nhận phiếu tham dự đấu giá quyền mua cổ phần.								
8	Tổng hợp danh sách các nhà đầu tư đăng ký tham dự đấu giá quyền mua cổ phần.								
9	Tổ chức cho các nhà đầu tư tham gia nộp phiếu tham dự đấu giá.								
10	<b>Tổ chức đấu giá và thông báo kết quả</b>								
11	Thu tiền bán quyền mua cổ phần của các nhà đầu tư được mua quyền mua và hoàn trả tiền cọc cho nhà đầu tư không được mua.								
12	Tổng hợp kết quả bán đấu giá quyền mua cổ phần, báo cáo Tổng Công ty. BVSC chuyển tiền cho Tổng Công ty.								

