

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0100106144, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 02/06/2011, thay đổi lần thứ 8 ngày 04/11/2022)



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN – RẠCH GIÁ

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ (HUD)

Địa chỉ : Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Tòa nhà Văn phòng Thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại : 024 3773 8600

Fax: 024 3773 8640.

Website : www.hud.com.vn

Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng: CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN – RẠCH GIÁ

Trụ sở chính : 844 Nguyễn Trung Trực, Phường An Hoà, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang

Điện thoại : 029 7381 2229

Fax: 029 7391 0268

Website : www.saigonrachgiahotel.vn

Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính : Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02 – T2 Khu Đoàn Ngoại giao, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội

Điện thoại : 024 3974 1771

Fax: 024 3974 1760

Website : www.cts.vn

Hà Nội, Tháng 6 Năm 2025

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	5
II. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	6
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	6
2. Tổ chức có cổ phần của vốn được chuyển nhượng.....	7
3. Tổ chức tư vấn	7
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	8
1. Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau	8
2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau	8
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	10
1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	10
2. Mối quan hệ với công ty có vốn đầu tư cần chuyển nhượng	12
3. Số cổ phần sở hữu.....	13
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN GÓP CỦA TỔNG CÔNG TY	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	13
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	16
3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ, cơ cấu vốn điều lệ tại thời điểm 19/06/2025	19
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của công ty trở lên tại 19/6/2025	21
5. Danh sách những công ty con, công ty liên kết của công ty.....	21
6. Kết quả hoạt động kinh doanh 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	21
7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	30
8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	31
9. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty	32
10. Các Dự án đã và đang thực hiện	34
11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành	34
11.1. Triển vọng phát triển của ngành	34
11.2. Triển vọng phát triển của công ty	35
12. Lao động.....	35
12.1. Cơ cấu lao động.....	35
12.2. Chính sách đối với người lao động.....	35
13. Ý kiến của đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 và 2024	36

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa được thực hiện của Công ty	38
15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn	38
16. Các thông tin, rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá trong tương lai (nếu có)	38
VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	39
1. Loại cổ phần.....	39
2. Mệnh giá.....	39
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng.....	39
4. Giá khởi điểm đấu giá	39
5. Giá khởi điểm đấu giá một (01) lô cổ phần	39
6. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp	39
7. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm.....	39
8. Phương thức chuyển nhượng vốn	40
9. Tổ chức đấu giá.....	40
10. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn.....	40
11. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến.....	40
12. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	40
13. Đối tượng tham gia mua cổ phần.....	41
14. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn.....	42
15. Các loại thuế có liên quan.....	42
16. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn (như hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin, chuyển nhượng vốn tại các ngân hàng thương mại cổ phần và các thông tin khác chưa có trong quy chế đấu giá và bản công bố thông tin này).....	42
VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	43
VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	44
1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng.....	44
2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng.....	44
3. Tổ chức tư vấn	44
4. Tổ chức thẩm định giá	44
5. Tổ chức đấu giá.....	45

IX. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	45
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN	46

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Tình hình tài chính của công ty năm 2023, 2024 và quý I/2025	25
Bảng 2: Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty năm 2023, 2024 và quý I/2025	26
Bảng 3: Công nợ phải thu ngắn hạn năm 2023, 2024 và quý I/2025	27
Bảng 4: Hàng tồn kho năm 2023, 2024 và quý I/2025	27
Bảng 5: Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/03/2025	27
Bảng 6: Tình hình các khoản nợ phải trả của công ty năm 2023, 2024 và quý I/2025	28
Bảng 7: Các chỉ tiêu tài chính của công ty năm 2023, 2024.....	30
Bảng 8: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của công ty	31

DANH MỤC SƠ ĐỒ, HÌNH ẢNH

Hình 1: Cơ cấu tổ chức của công ty	16
Hình 2: Cảnh quan Khách sạn Sài Gòn - Rạch Giá.....	22
Hình 3: Nhà hàng điểm tâm Saigon quán.....	23
Hình 4: Sảnh sự kiện tại Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá	23

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;
- Luật quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và Quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp;
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và Quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp;
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; 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 và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ 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;
- Nghị định số 167/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ về 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 đã được sửa đổi, bổ sung tại nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của chính phủ và nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của chính phủ;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;
- Thông tư số 16/2023/TT-BTC ngày 17/03/2023 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018, Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;
- Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23/09/2022 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị;

- Quyết định số 858/QĐ – BXD ngày 18/08/2023 của Bộ Xây dựng về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021 – 2025;
- Chứng thư Thẩm định giá số 111/2025/78/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 07/02/2025 và Báo cáo Thẩm định giá số 111/2025/78/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 07/02/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam ban hành;
- Công văn số 137/2025/CV-CPA VIETNAM-NV2 ngày 07/02/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM về tư vấn giá khởi điểm phục vụ chuyển nhượng vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá;
- Nghị quyết số 80/NQ-HĐTV ngày 17/3/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc thông qua kết quả thực hiện dịch vụ tư vấn thẩm định giá và thông qua giá khởi điểm, làm cơ sở lập phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá;
- Công văn số 4566/BXD-QLDN ngày 05/06/2025 của Bộ Xây dựng về chủ trương thoái vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần Sài Gòn Rạch Giá;
- Nghị quyết số 195/NQ-HĐTV ngày 19/06/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

- Tên tổ chức: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**
- Trụ sở chính: Tầng 28, 29, 30, 31, 32 Toà nhà Văn phòng Thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024 3773 8600 Fax: 024 3773 8640

- Logo:



- | | |
|---------------------------------|--|
| - Ông: Đậu Minh Thanh | Chức vụ: Chủ tịch HĐQT. |
| - Ông: Đỗ Hoài Đông | Chức vụ: Thành viên HĐQT – Tổng giám đốc. |
| - Ông: Nguyễn Ngọc Cương | Chức vụ: Thành viên HĐQT. |
| - Ông: Phan Trường Sơn | Chức vụ: Thành viên HĐQT. |
| - Bà: Trần Thị Quỳnh Hoa | Chức vụ: Thành viên HĐQT. |

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

2. Tổ chức có cổ phần của vốn được chuyển nhượng

- Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN – RẠCH GIÁ**
- Trụ sở chính: 844 Nguyễn Trung Trực, Phường An Hoà, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
- Điện thoại: 029 7381 2229 Fax: 029 7391 0268

- Logo:



- Ông: **Lê Trọng Tú** Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT**
- Ông: **Phạm Vũ Phong** Chức vụ: **Tổng giám đốc** - Đại diện pháp luật.

Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá xác nhận rằng Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông hoặc tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

- Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02 – T2 Khu Đoàn Ngoại giao, P. Xuân Tảo, Q. Bắc Từ Liêm, Tp. Hà Nội
- Điện thoại: 024 3974 1771 Fax: 024 3974 1760
- Website: www.cts.vn
- Ông **Phạm Ngọc Hiệp** Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

(Theo Giấy ủy quyền số 32/2025/GUQ-CKCT do Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam ký ngày 17/03/2025)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá do Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 24/2024/TVTC/CKCT07-HUD ngày 17/10/2024 giữa công ty Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau

- Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng: Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị
- Công ty có vốn của chủ sở hữu vốn chuyên nhượng: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá
- Bản công bố thông tin: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá thông qua
- Vốn điều lệ: Là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá.

2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau

- Chủ sở hữu vốn chuyên nhượng : Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị / Tổng Công ty HUD/ HUD
- Công ty, Doanh nghiệp, Công ty : Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá SAIGON – RACHGIA/ Công ty có vốn Nhà nước chuyên nhượng
- VietinBank Securities/ Tổ chức : Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam tư vấn
- BCTC : Báo cáo tài chính
- BKS : Ban kiểm soát

- ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
- ĐKKD	:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- HĐQT	:	Hội đồng quản trị
- TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
- CTCP	:	Công ty cổ phần
- SXKD	:	Sản xuất kinh doanh
- ĐKDN	:	Đăng ký doanh nghiệp
- CBNV	:	Cán bộ nhân viên
- VCSH	:	Vốn chủ sở hữu

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyên nhượng

- Tên chủ sở hữu vốn chuyên nhượng: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
- Tên Tiếng Anh: HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT HOLDINGS CORPORATION LIMITED
- Tên viết tắt: HUD
- Trụ sở chính: Tầng 28, 29, 30, 31, 32, Tòa nhà HUDTOWER, Số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024 3773 8600
- Fax: 024 3773 8640
- Website: www.hud.com.vn
- Logo:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100106144 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 02 tháng 06 năm 2011, thay đổi lần thứ 8 ngày 04 tháng 11 năm 2022
- Vốn điều lệ: 3.981.000.000.000 đồng (*Ba nghìn chín trăm tám mươi một tỷ đồng*) (Theo Quyết định số 837/QĐ – BXD ngày 23/09/2022 của Bộ Xây dựng ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị)
- Người đại diện pháp luật: Ông **Đỗ Hoài Đông** – **Tổng Giám đốc**
- Ngành nghề kinh doanh của HUD:

Theo Quyết định số 837/QĐ-BXD ngày 23/9/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, ngành nghề sản xuất kinh doanh của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, gồm:

- a) Ngành nghề kinh doanh chính:
- + Hoạt động kinh doanh bất động sản (mã ngành cấp 1: 68);
 - + Xây dựng nhà các loại (mã ngành cấp 1: 41);
 - + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng (mã ngành cấp 1: 42);
 - + Hoạt động xây dựng chuyên dụng (mã ngành cấp 1: 43);
 - + Kinh doanh (buôn bán) vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ vật liệu xây dựng (mã ngành cấp 1: 46).
- b) Ngành nghề kinh doanh liên quan:
- + Hoạt động kiến trúc, kiểm tra và phân tích kỹ thuật (mã ngành cấp 1: 71);
 - + Hoạt động hành chính, hỗ trợ văn phòng và các hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác (mã ngành cấp 1: 82);
 - + Hoạt động dịch vụ lao động việc làm (mã ngành cấp 1: 78);
 - + Hoạt động bảo vệ (mã ngành cấp 1: 80);
 - + Hoạt động dịch vụ tài chính và hoạt động tài chính khác (mã ngành cấp 1: 64);
 - + Hoạt động của các đại lý du lịch, kinh doanh tua du lịch và các dịch vụ hỗ trợ, liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch (mã ngành cấp 1: 79).

❖ Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Cuối năm 1989, Bộ Xây dựng quyết định thành lập Công ty Phát triển nhà và đô thị (HUD) trên cơ sở chuyển đổi Ban quản lý nhà ở đường 1A để triển khai một số dự án nhà ở tại cửa ngõ phía Nam Thành phố Hà Nội.

Sau hơn 10 năm hoạt động, đến năm 2000, vốn chủ sở hữu của Công ty Phát triển nhà và đô thị đã tăng hơn 50 lần, đội ngũ cán bộ công nhân viên bắt đầu trưởng thành với khả năng tích lũy kiến thức và kinh nghiệm của nhà đầu tư thực thụ. Đó cũng là tiền đề vững chắc để Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02/6/2000 thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở bộ máy tổ chức của Công ty Phát triển nhà và đô thị và một số doanh nghiệp Nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân các địa phương với chức năng chủ yếu là đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được thành lập đã khởi đầu mô hình Tổng công ty Nhà nước tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị theo các chủ trương của Đảng và Nhà nước, các chương trình, quy hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

Ngày 30/03/2006, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ký Quyết định số 595/QĐ-BXD chuyển Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, đánh dấu một bước thay đổi về chất trong công tác quản trị doanh nghiệp. Phát huy tính ưu việt của mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã đẩy mạnh triển khai nhân rộng mô hình khu đô thị mới đồng bộ hiện đại ra các địa phương trong cả nước, đồng thời tăng cường năng lực của các công ty con. Đến cuối năm 2009, sau 4 năm hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã có bước phát triển đột phá về các lĩnh vực: tích lũy vốn Nhà nước, mở

rong địa bàn phát triển đô thị và nhà ở sang các địa bàn, các vùng Bắc, Trung, Nam tại các đô thị, thành phố và các vùng kinh tế trọng điểm.

Ngày 12/01/2010, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 54/QĐ-TTg phê duyệt Đề án thí điểm thành lập Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị Việt Nam do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (HUD) làm nòng cốt, cùng với sự tham gia của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tương đồng thuộc Bộ Xây dựng: Tổng công ty Xây dựng Hà Nội (HANCORP), Tổng công ty Thủy tinh và gốm xây dựng (VIGLACERA), Tổng công ty Xây dựng Bạch Đằng, Tổng công ty Đầu tư xây dựng cấp thoát nước và môi trường Việt Nam (VIWASEEN). Cùng ngày, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 55/QĐ-TTg thành lập Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu giúp việc; các ban quản lý, điều hành dự án; các đơn vị phụ thuộc và đơn vị sự nghiệp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Theo Quyết định số 977/QĐ-TTg ngày 25/06/2010, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt chuyển Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị thành Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu.

Ngày 10/10/2012, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký ban hành Quyết định số 896/QĐ-BXD thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thành lập trên cơ sở tổ chức lại Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị và các đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trước đây.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con với khối cơ quan Tổng công ty, 10 Ban quản lý dự án và 14 công ty con, 02 công ty liên kết và 01 công ty liên doanh với tổng số hơn 2.000 cán bộ công nhân viên, người lao động, trong đó hơn một nửa có trình độ đại học và trên đại học.

Hiện nay, HUD đang thực hiện Đề án cơ cấu lại Tổng công ty giai đoạn 2021-2025 theo Quyết định số 858/QĐ-BXD ngày 18/8/2023 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, với mục tiêu:

- Xây dựng Tổng công ty HUD phát triển ổn định; bền vững; phát triển, duy trì vị thế với thương hiệu HUD là một thương hiệu uy tín trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản; đóng vai trò tích cực trong đầu tư phát triển quỹ nhà ở xã hội, góp phần thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030 và Đề án Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030.
- Tập trung đầu tư vào ngành nghề kinh doanh chính; áp dụng chuẩn mực quốc tế về quản trị doanh nghiệp; xây dựng tổ chức bộ máy có quy mô phù hợp với nguồn nhân lực chất lượng cao; đảm bảo cơ cấu tài chính hợp lý, hiệu quả, bảo toàn và phát triển vốn, tài sản của nhà nước tại doanh nghiệp theo nguyên tắc đúng pháp luật, thị trường, công khai, minh bạch.

2. Mối quan hệ với công ty có vốn đầu tư cần chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là cổ đông lớn của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá.

3. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá là **2.781.330 cổ phần** tương ứng với giá trị **27.813.300.000 đồng** tính theo mệnh giá (chiếm tỷ lệ **20,89%** tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá).

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN GÓP CỦA TỔNG CÔNG TY

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Tên doanh nghiệp : Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá
- Tên tiếng Anh : SAIGON – RACHGIA CORPORATION
- Tên viết tắt : SAIGON – RACHGIA
- Trụ sở chính : 844 Nguyễn Trung Trực, Phường An Hòa, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang
- Điện thoại : 029 7381 2229
- Fax : 029 7391 0268
- Website : www.saigonrachgiahotel.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : Số 1700547079 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp đăng ký lần đầu ngày 27/06/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 05/02/2025.
- Mã số thuế : 1700547079
- Vốn điều lệ : 133.161.700.000 đồng (Một trăm ba mươi ba tỷ một trăm sáu mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng)
- Người đại diện theo pháp luật : Ông **Phạm Vũ Phong** – Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Cổ phiếu quỹ : 0 cổ phiếu
- Mệnh giá : 10.000 đồng
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Hoạt động kinh doanh chính : Nhà hàng – khách sạn

Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá được thành lập ngày 18/06/2007 theo Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông Công ty số 01/NQ-ĐH, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1700547079 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 27/06/2007 với vốn điều lệ ban đầu là 30.000.000.000 đồng.

Kể từ khi thành lập, Công ty chỉ tập trung thực hiện đầu tư, kinh doanh Dự án Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá với quy mô tổng số 108 phòng, tiêu chuẩn khách sạn 4 sao, nằm trên trục đường Nguyễn Trung Trực với diện tích đất 15.742,7 m². Khối công trình khách sạn có tổng diện tích sàn xây dựng là 15.183,8 m². Dự án Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá đã chính thức đưa vào hoạt động từ tháng 07/2015.

Ngành nghề sản xuất kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510 (Chính)
2	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)	5621
3	Dịch vụ phục vụ đồ uống	5630
4	Đại lý du lịch	7911
5	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú	9620
6	Cho thuê xe có động cơ	7710
7	Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí	7721
8	Cung ứng và quản lý nguồn lao động	7830
9	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
10	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao	9312
11	Hoạt động thể thao khác	9319
12	Vận tải hành khách đường bộ khác	4932
13	Vận tải hành khách ven biển và viễn dương	5011
14	Đại lý, môi giới, đấu giá	4610
15	Bán buôn đồ uống	4633
16	Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo	4634
17	Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc láo trong các cửa hàng chuyên doanh	4724
18	Bán lẻ băng đĩa âm thanh, hình ảnh (kể cả băng, đĩa trắng) trong các cửa hàng chuyên doanh	4762
19	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	4771
20	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh	4773
21	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc láo lưu động hoặc tại chợ	4781
22	Điều hành tua du lịch	7912

STT	Tên ngành	Mã ngành
23	Cắt tóc, làm đầu, gội đầu	9631
24	Hoạt động dịch vụ phục vụ cá nhân khác còn lại chưa được phân vào đâu	9639
25	Vận tải hành khách đường thủy nội địa	5021
26	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
27	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy	5222
28	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649
29	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	4722
30	Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao trong các cửa hàng chuyên doanh	4763
31	Hoạt động dịch vụ phục vụ hôn lễ	9633
32	Giáo dục thể thao và giải trí	8551
33	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ	5221
34	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
35	Dịch vụ ăn uống khác	5629
36	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
37	Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)	9610
38	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
39	Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động việc làm (không bao gồm tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm cho các tổ chức có chức năng xuất khẩu lao động)	7810
40	Hoạt động vui chơi giải trí khác chưa được phân vào đâu	9329
41	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải	5229
42	Bán buôn kim loại và quặng kim loại. Chi tiết: Bán buôn vàng bạc và kim loại quý khác	4662
43	Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lá chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp	4711
44	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh	4723
45	Bán lẻ sách, báo, tạp chí văn phòng phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	4761
46	Đại lý đổi ngoại tệ (Doanh nghiệp chỉ được hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	Ngành, nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam

(Nguồn: Cổng thông tin Quốc gia về đăng ký Doanh nghiệp, CTCP Sài Gòn – Rạch Giá)

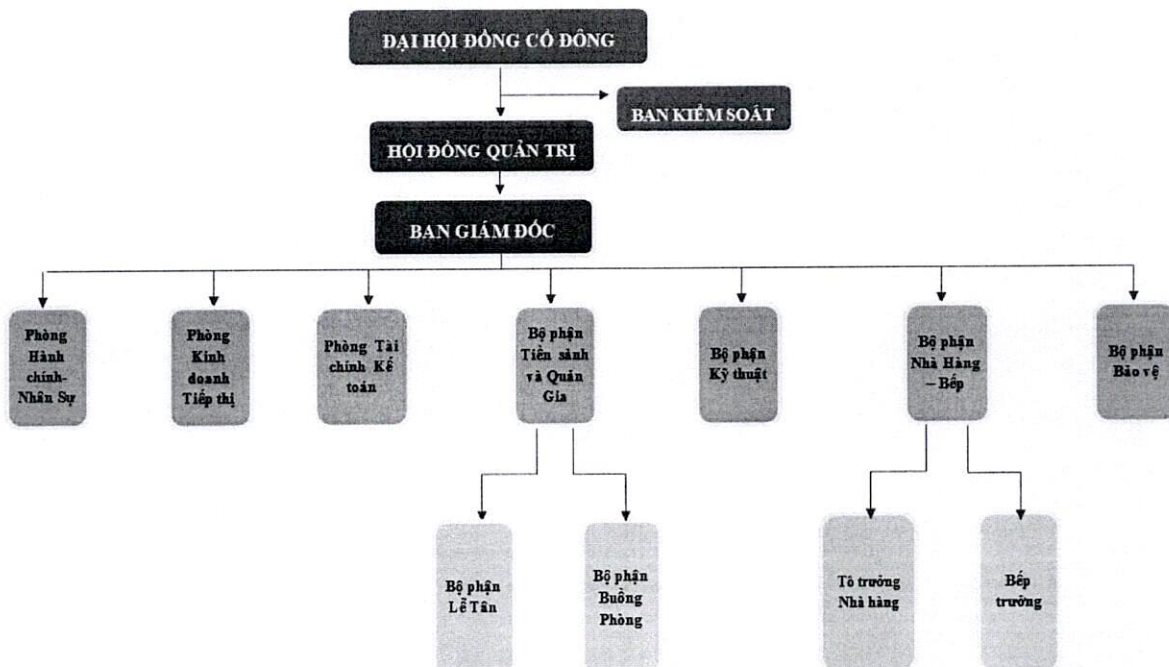
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá được tổ chức và điều hành theo mô hình công ty cổ phần. Cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị: 04 thành viên
- Ban kiểm soát: 03 thành viên
- Ban Giám đốc: 02 thành viên

Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá thiết lập cơ cấu tổ chức phù hợp với tình hình đặc điểm kinh doanh theo mô hình Công ty cổ phần, sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:

Hình 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



(Nguồn: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá)

❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Đại hội đồng cổ đông sẽ bầu ra Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát của Công ty. Đại hội đồng cổ đông được tổ chức mỗi năm một lần.

❖ Hội đồng quản trị

Số lượng thành viên Hội đồng quản trị gồm bốn (04) người. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của Công ty không quá hai

(02) nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, thực hiện các nhiệm vụ quyền hạn theo quy định của Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông của Công ty. Hội đồng quản trị 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. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Ban Tổng giám đốc và những người quản lý khác.

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông: Lê Trọng Tú	Chủ tịch HĐQT
2	Ông: Ngô Thiện Tài	Thành viên HĐQT
3	Ông: Huỳnh Minh Thắng	Thành viên HĐQT
4	Ông: Bùi Văn Thành	Thành viên HĐQT

❖ **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 tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính của Công ty. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc.

Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là ba (03) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Bà: Trần Thị Bích	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông: Trần Thái Hưng	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà: Lê Như Huỳnh	Thành viên Ban Kiểm soát

❖ **Ban Tổng giám đốc**

Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là không quá năm (05) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng Giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ và quyền hạn theo quy định tại Điều lệ Công ty, Nghị quyết của Hội đồng quản trị. Tổng Giám đốc trực tiếp chịu trách nhiệm toàn bộ hoạt động SXKD của Công ty, trực tiếp điều hành và quản lý mọi hoạt động SXKD hàng ngày của Công ty theo quy định của pháp luật.

STT	HỌ VÀ TÊN	CHỨC VỤ
1	Ông: Phạm Vũ Phong	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 25/12/2024)
2	Ông: Nguyễn Hoàng Trọng	Phó Tổng Giám đốc (Thôi giữ chức vụ 14/08/2024)

❖ **Các phòng ban của Công ty**

Các phòng chuyên môn nghiệp vụ thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức, điều hành hoạt động kinh doanh được hiệu quả và theo đúng quy định của pháp luật.

Các phòng, ban của Công ty gồm: Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Hành chính nhân sự, Phòng Kinh doanh tiếp thị, Bộ phận Nhà hàng, Bộ phận Bếp, Bộ phận Lễ tân, Bộ phận Quản gia, Bộ phận Bảo vệ, Bộ phận Kỹ thuật.

✚ **Phòng Tài chính – Kế toán:**

- Thực hiện quản lý và kiểm soát: Nguồn Thu - Chi tài chính, Quỹ tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, cơ sở vật chất, tài sản bằng nghiệp vụ tài chính;
- Xây dựng kế hoạch kinh doanh;
- Kiểm soát việc mua sắm, sửa chữa, xây dựng;
- Thanh toán, quyết toán các nguồn kinh phí bằng nghiệp vụ tài chính.

✚ **Phòng Hành chính nhân sự:**

- Thực hiện chức năng quản lý và điều hành các hoạt động liên quan đến công tác nhân sự, hành chính;
- Tham mưu và hỗ trợ Ban Giám đốc xây dựng và triển khai các chính sách, quy định, quy chế về nhân sự;
- Đảm bảo các hoạt động nhân sự được thực hiện hiệu quả, đáp ứng nhu cầu tại Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá.

✚ **Phòng Kinh doanh tiếp thị:** Là Phòng ban trực tiếp tiếp xúc, tư vấn khách hàng và bán hàng, có nhiệm vụ:

- Nghiên cứu, tìm kiếm và mở rộng thị trường;
- Xây dựng và duy trì mối quan hệ Khách hàng;
- Tham mưu Ban Tổng giám đốc kế hoạch, phương hướng kinh doanh, thúc đẩy tiêu thụ sản phẩm.

✚ **Bộ phận Lễ tân:**

- Là Bộ phận giữ vai trò giao tiếp, giữ mối liên hệ chặt chẽ đối với Khách hàng và tạo mối quan hệ với Khách hàng;
- Là cầu nối giữa Khách hàng và các dịch vụ của Khách sạn;

- Tham mưu, đề xuất Ban Tổng giám đốc trong việc củng cố và phát triển sản phẩm;
- Thực hiện quy trình Checkin - Checkout và đón tiếp khách.

✚ **Bộ phận Quản gia:**

- Đây là bộ phận được coi là nền tảng của dịch vụ tại Khách sạn, đảm bảo các sản phẩm tại Khách sạn đều đạt tiêu chuẩn, thoải mái và sạch sẽ;
- Đây cũng là vị trí liên kết chặt chẽ với Bộ phận Lễ tân để cung cấp dịch vụ liên quan đến việc đón tiếp và chăm sóc khách hàng.

✚ **Bộ phận Kỹ thuật:** Là bộ phận kiểm tra, bảo trì thường xuyên các thiết bị trong Khách sạn:

- Sửa chữa các công cụ, thiết bị khi có yêu cầu của các Bộ phận hoặc thực hiện bảo trì, bảo dưỡng định kỳ.

✚ **Bộ phận Nhà hàng:**

- Thực hiện công tác phục vụ nhu cầu sử dụng dịch vụ ẩm thực, ăn uống của khách lưu trú, khách vắng lai tại Khách sạn, đây cũng là bộ phận góp phần lớn vào doanh thu và thúc đẩy thương hiệu chung của Khách sạn.

✚ **Bộ phận Bếp:**

- Đây là Bộ phận nấu và chế biến thức ăn phục vụ nhu cầu ẩm thực của khách hàng trên cơ sở An toàn vệ sinh thực phẩm;
- Đồng thời thực hiện công tác tham mưu, bổ sung các món ăn phong phú, đa dạng phục vụ kinh doanh.

✚ **Bộ phận Bảo vệ:**

- Là Bộ phận giữ vai trò đảm bảo An ninh trật tự, phòng cháy chữa cháy tại khách sạn;
- Thực hiện tuần tra, canh gác, kiểm soát người ra vào theo nghiệp vụ;
- Hỗ trợ Bộ phận Lễ tân trong việc hướng dẫn khách và di chuyển hành lý,...

3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ, cơ cấu vốn điều lệ tại thời điểm 19/06/2025

Vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá căn cứ theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 1700547079 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Kiên Giang cấp lần đầu ngày 27/06/2007 với số vốn điều lệ ban đầu là 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng), bao gồm 07 cổ đông với cơ cấu góp vốn như sau:

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ/Vốn Điều lệ
1	Công ty TNHH TM-DL Phương Nam	900.000	9.000.000.000	30%
2	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị - Công ty TNHH MTV	600.000	6.000.000.000	20%
3	Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – TNHH MTV	450.000	4.500.000.000	15%
4	Tổng Công ty cổ phần Phong Phú	300.000	3.000.000.000	10%
5	Ngân hàng TMCP Kiên Long	300.000	3.000.000.000	10%
6	Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Phú	300.000	3.000.000.000	10%
7	Công ty TNHH TM Dịch vụ Hoà Lan	150.000	1.500.000.000	5%
Tổng cộng		3.000.000	30.000.000.000	100%

(Nguồn: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá)

Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá đã trải qua 03 lần tăng vốn điều lệ. Tính đến 19/06/2025, vốn điều lệ đăng ký và thực góp tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch giá là 133.161.700.000 đồng với cơ cấu cổ đông, như sau:

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần sau tăng (VNĐ)	Tỷ lệ/Vốn Điều lệ
1	Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – Công ty - TNHH MTV	4.962.660	49.626.600.000	37,27%
2	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị - Công ty TNHH MTV	2.781.330	27.813.300.000	20,89%
3	Công ty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang	1.552.100	15.521.000.000	11,66%
4	Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết Kiên Giang	1.429.230	14.292.300.000	10,73%
5	Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	1.363.740	13.637.400.000	10,24%
6	Công ty TNHH TM & DV Lộc Phát 68	927.110	9.271.100.000	6,96%
7	Tổng Công ty cổ phần Phong Phú	300.000	3.000.000.000	2,25%
Tổng cộng		13.316.170	133.161.700.000	100%

(Nguồn: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá)

Trong đó:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ %/VĐL
I	Cổ đông trong nước	7	13.316.170	100%
-	Tổ chức	7	13.316.170	100%
+	Nhà nước	4	10.725.320	80,54%
-	Cá nhân	0	0	0,00%
II	Cổ đông nước ngoài	0	0	0,00%
-	Tổ chức	0	0	0,00%
-	Cá nhân	0	0	0,00%
III	Cổ phiếu quỹ	0	0	0,00%
Tổng cộng		7	13.316.170	100%

(Nguồn: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá)

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của công ty trở lên tại 19/06/2025

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần sau tăng (VNĐ)	Tỷ lệ/Vốn Điều lệ
1	Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – Công ty - TNHH MTV	4.962.660	49.626.600.000	37,27%
2	Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô Thị - Công ty TNHH MTV	2.781.330	27.813.300.000	20,89%
3	Công ty TNHH MTV Phương Nam Kiên Giang	1.552.100	15.521.000.000	11,66%
4	Công ty TNHH MTV Xổ số Kiến thiết Kiên Giang	1.429.230	14.292.300.000	10,73%
5	Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình	1.363.740	13.637.400.000	10,24%
6	Công ty TNHH TM & DV Lộc Phát 68	927.110	9.271.100.000	6,96%
	Tổng cộng	13.016.170	130.161.700.000	97,75%

5. Danh sách những công ty con, công ty liên kết của công ty

Không có

6. Kết quả hoạt động kinh doanh 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là từ khai thác các dịch vụ tại Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá, với quy mô thiết kế xây dựng là 108 phòng, đã hoàn thiện và khai thác kinh

doanh 81 phòng. Tuy nhiên tỷ lệ khai thác đạt thấp, trong số 81 phòng đưa vào kinh doanh, mức khai thác bình quân chỉ đạt từ 30% đến 35% công suất phòng.

Dự án Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá được phê duyệt vào thời điểm tháng 06/2008, được xây dựng với quy mô tiêu chuẩn khách sạn 4 sao với tổng số 108 phòng, nằm trên trục đường Nguyễn Trung Trực có diện tích 15.742,7 m². Khối công trình khách sạn có tổng diện tích sàn xây dựng 15.183,8 m², phía Bắc giáp với đường Ngô Gia Tự với mặt cắt đường 19,3m, phía Đông giáp với đường Nguyễn Trung Trực có mặt cắt đường 24m, phía Nam giáp với khu dân cư, phía Tây giáp với khu biệt thự. Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá đã chính thức đưa vào hoạt động từ tháng 07/2015.

Hình 2: Cảnh quan Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá



Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá với đa dạng các loại phòng nghỉ đáp ứng mọi nhu cầu của các khách hàng. Bên cạnh đó, Khách sạn cũng trang bị nhiều tiện ích nhằm tăng trải nghiệm của khách hàng khi đến tham quan, du lịch tại tỉnh Kiên Giang như Phòng Gym, Quầy lưu niệm, Hồ bơi,...

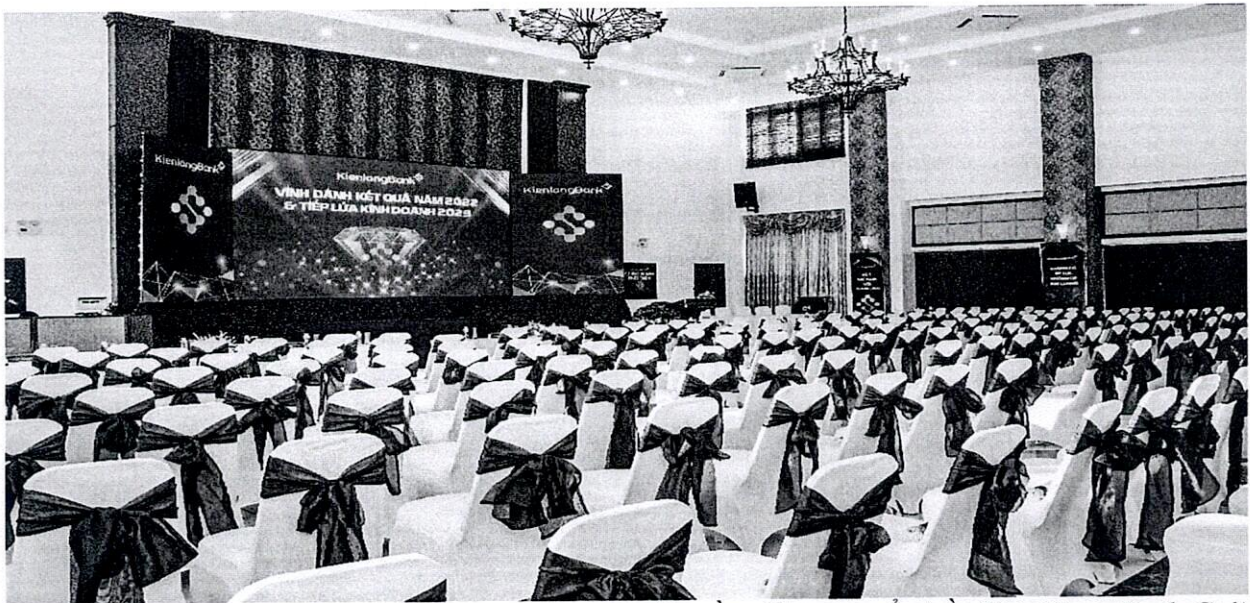
Tận dụng mặt bằng hiện hữu khuôn viên, chính sách ưu đãi đầu tư đối với dự án Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá, nhằm đáp ứng mục đích phục vụ khách đoàn tằm trung và phục vụ khách bên ngoài đến ăn điểm tâm sáng, cơm trưa văn phòng, giải khát, thư giãn, ngắm cảnh, tham quan khách sạn. Hội đồng quản trị Công ty đã phê duyệt chủ trương đầu tư xây dựng Nhà hàng điểm tâm Sài Gòn Quán thuộc Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá theo Nghị quyết số 02/NQ.HĐQT-SGRG ngày 25/04/2019 nhằm đẩy mạnh phát triển, tối đa hóa doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

Hình 3: Nhà hàng Điềm tâm Saigon Quán



Bên cạnh đó, Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá sở hữu không gian tổ chức sự kiện trang trọng cùng nhiều trang thiết bị tối tân nhất, sẵn sàng đáp ứng mọi yêu cầu của khách hàng từ các buổi dạ yến, hội nghị tầm cỡ lớn cho đến các tiệc tối thân mật, lễ kỷ niệm, hay sự kiện công ty.

Hình 4: Sảnh sự kiện tại Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá



(Nguồn: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá)

✦ Những thuận lợi và khó khăn

❖ Thuận lợi

- Là Công ty liên kết của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn – Saigontourist, vận dụng thế mạnh thương hiệu Saigontourist trên thị trường, nên Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá cũng nhận được sự ủng hộ của nhiều khách hàng trong và ngoài nước sử dụng dịch vụ tại Khách sạn.
- Nhận được sự quan tâm, hỗ trợ, giúp đỡ của các cơ quan, sở ban ngành địa phương và các cấp lãnh đạo của Tổng Công ty.

- Chất lượng dịch vụ, hình ảnh thương hiệu Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá và đã tạo được sự tín nhiệm của các công ty lữ hành, các cơ sở ban ngành, trung ương địa phương đối với dịch vụ lưu trú và ẩm thực. Đặc biệt công tác tổ chức yến tiệc đã có bước phát triển mạnh và được ủng hộ cao.
- Kiên Giang là tỉnh có nhiều tiềm năng và điều kiện để phát triển du lịch so với các tỉnh vùng đồng bằng sông Cửu Long, bởi có nhiều địa danh thắng cảnh và địa danh di tích lịch sử nổi tiếng như: Hòn Chông, Hòn Trẹm, Hòn Phụ Tử, núi Mỏ Sỏi, bãi biển Mũi Nai, Thạch Động, Lăng Mạc Cửu, Đông Hồ, Hòn Đất, rừng U Minh, đảo Phú Quốc...
- Tiềm năng du lịch Kiên Giang tạo nên những sản phẩm du lịch phong phú, nổi tiếng, hấp dẫn. Các vùng du lịch của Kiên Giang: Hà Tiên – Kiên Lương, Phú Quốc, Rạch Giá, U Minh Thượng và các vùng phụ cận.

❖ *Khó khăn*

- Doanh thu chưa đủ bù đắp chi phí đầu tư (Khấu hao, lãi vay).
- Cơ cấu vốn của dự án chưa hợp lý (74% vốn vay và 36% vốn cổ đông).
- Lượng khách nội địa sụt giảm đáng kể từ sau dịch Covid – 19, các đoàn khách quốc tế đến du lịch tại Rạch Giá – Kiên Giang cũng không nhiều do Rạch Giá cũng không phải là một điểm tham quan phổ biến trong danh sách du lịch của các Công ty lữ hành.
- Như được biết dự án khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá được hình thành với sự tâm huyết của các cấp sở ban ngành địa phương, đồng thời cũng phủ mạng lưới chuỗi hệ thống Nhà hàng – Khách sạn – vui chơi giải trí của thương hiệu Saigontourist group trên phạm vi toàn quốc, Như ban đầu dựa vào những chỉ tiêu trong thuyết minh hiệu quả dự án đầu tư “Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá” đã có những mặt còn hạn chế hiệu quả giữa tổng mức đầu tư so với tầm nhìn phát triển của Tỉnh Kiên Giang khi bắt đầu đưa vào hoạt động như:
 - + Chỉ mới đưa vào hoạt động được tầng 4, 5 và 03 sảnh hội nghị và đến năm 2017 mới đưa thêm hoạt động tầng 3, còn lại các tầng 1, 2 và tầng hầm đều mới hoàn thiện chỉ phần thô.
 - + Cơ sở vật chất, cảnh quan khuôn viên khách sạn ban đầu vẫn còn thiếu.
 - + Thành phố Rạch Giá cũng được nhận định chỉ là điểm dừng chân do tỉnh chưa khai thác thế mạnh lĩnh vực du lịch để thu hút du khách.
 - + Đồng thời vì quy mô các sảnh tiệc hiện tại cũng có sức chứa hạn chế không tiếp cận được các tiệc, hội nghị và chiêu đãi quy mô lớn với sức chứa từ 80 – 120 bàn.
- Mặc dù ảnh hưởng bởi những yếu tố hiệu quả đầu tư dự án nhưng Ban điều hành đã triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá trong những năm đều có mức tăng trưởng tốt với tốc độ tăng trưởng bình quân từ 30 –

40%. Tuy nhiên vẫn chưa đủ nguồn tích lũy bù đắp hết các khoản chi phí tài chính đầu tư ban đầu vào dự án Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá.

(Nguồn: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá)

Bảng 1: Tình hình tài chính của Công ty năm 2023, 2024 và quý I/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (1)	Năm 2024 (2)	(%) Tăng/giảm $(3) = ((2) - (1)) * 100 / (1)$	Quý I/2025
I	Tổng giá trị tài sản	143.863	136.338	(5,23%)	134.238
1	Tài sản ngắn hạn	7.696	5.558	(27,77%)	4.880
-	Tiền và các khoản tương đương tiền	5.904	4.455	(24,55%)	3.875
-	Các khoản phải thu ngắn hạn	955	469	(50,87%)	505
-	Hàng tồn kho	531	609	14,66%	483
-	Tài sản ngắn hạn khác	306	26	(91,55%)	17
2	Tài sản dài hạn	136.167	130.780	(3,96%)	129.358
-	Các khoản phải thu dài hạn	-	-		-
-	Tài sản cố định	136.032	130.200	(4,29%)	128.752
-	Tài sản dở dang dài hạn	-	-		-
-	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-		-
-	Tài sản dài hạn khác	135	580	328,63%	606
II	Tổng cộng nguồn vốn	143.863	136.338	(5,23%)	134.238
1	Nợ phải trả	135.627	141.157	4,08%	141.849
-	Nợ ngắn hạn	39.103	60.563	54,88%	93.574
-	Nợ dài hạn	96.524	80.593	(16,50%)	48.275
2	Vốn chủ sở hữu	8.236	(4.818)	(158,50%)	(7.611)
-	Vốn góp của chủ sở hữu	133.162	133.162	0,00%	133.162

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (1)	Năm 2024 (2)	(%) Tăng/giảm (3)=((2)- (1))*100/(1)	Quý I/2025
-	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(124.926)	(137.980)	-	(140.773)
-	Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-

*Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do làm tròn đơn vị

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC tự lập quý I/2025 của Công ty)

Bảng 2: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty năm 2023, 2024 và quý I/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2023 (1)	Năm 2024 (2)	(%) Tăng/giảm (3)=((2)- (1))*100/(1)	Quý I/2025
Doanh thu thuần	22.550	18.847	(16,42%)	4.879
Lợi nhuận gộp	8.657	6.364	(26,49%)	1.731
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(10.612)	(13.097)	-	(2.800)
Lợi nhuận khác	11	42	279,85%	7
Lợi nhuận trước thuế	(10.601)	(13.054)	-	(2.793)
Lợi nhuận sau thuế	(10.601)	(13.054)	-	(2.793)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	-	-	-	-

*Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do làm tròn đơn vị

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC tự lập quý I/2025 của Công ty)

Sau dịch Covid 19, với tình hình nền kinh tế trong và ngoài nước gặp nhiều khó khăn đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến lượng khách du lịch của Công ty. Do đó, trong năm 2023 và năm 2024, Doanh thu tiếp tục sụt giảm, chi phí lãi vay và các chi phí hoạt động cao, dẫn đến lợi nhuận sau thuế năm 2023 và năm 2024 lần lượt là âm khoảng 10 tỷ đồng và 13 tỷ đồng. Tính đến quý I năm 2025, doanh thu đang đạt 20,2% so với kế hoạch 2025, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế đang âm trên 2 tỷ đồng. Lỗ lũy kế đến 31/03/2025 khoảng 141 tỷ đồng.

Nguyên nhân chủ yếu là do: (1) Doanh thu chưa đủ bù đắp chi phí đầu tư (khấu hao, lãi vay);

(2) cơ cấu vốn ban đầu của dự án chưa hợp lý (74% vốn vay và 36% vốn cổ đông) và do lỗ lũy kế hiện nay Công ty không có dòng tiền để thực hiện các nghĩa vụ cam kết với Ngân hàng đối với nợ vay đến hạn phải trả; (3) Có những mặt còn hạn chế hiệu quả giữa tổng mức đầu tư so với tầm nhìn phát triển của Tỉnh Kiên Giang khi bắt đầu đưa dự án vào hoạt động.

Bảng 3: Công nợ phải thu ngắn hạn năm 2023, 2024 và quý I/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	532	338	378
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	22	10	2
3	Phải thu ngắn hạn khác	401	121	122
4	Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	3
Tổng cộng		955	469	505

*Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do làm tròn đơn vị

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC tự lập quý I/2025 của Công ty)

Bảng 4: Hàng tồn kho năm 2023, 2024 và quý I/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	31/03/2025
1	Nguyên liệu, vật liệu	207	242	191
2	Công cụ, dụng cụ	240	290	249
3	Hàng hóa	84	76	43
Tổng cộng		531	609	483

*Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do làm tròn đơn vị

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC tự lập quý I/2025 của Công ty)

Bảng 5: Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/03/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ giá trị còn lại/ Nguyên giá (%)
I	Tài sản cố định hữu hình	182.359	128.732	70,59%
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	162.784	124.675	76,59%
2	Máy móc, thiết bị	17.757	4.036	22,73%

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ giá trị còn lại/ Nguyên giá (%)
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.818	21	1,16%
II	Tài sản cố định vô hình	372	21	5,65%
1	Phần mềm máy vi tính	372	21	5,65%
	Tổng cộng	182.731	128.752	70,46%

*Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do làm tròn đơn vị

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC tự lập quý I/2025 của Công ty)

Bảng 6: Tình hình các khoản nợ phải trả của Công ty năm 2023, 2024 và quý I/2025

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023 (1)	Năm 2024 (2)	(%) Tăng/giảm (3)=((2)-(1))*100)/(1)	Quý I/2025
	Nợ phải trả	135.627	141.157	4,08%	141.849
-	Nợ ngắn hạn	39.103	60.563	54,88%	93.574
	Phải trả người bán ngắn hạn	2.712	2.641	(2,63%)	2.651
	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	204	218	6,64%	178
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	449	1.005	123,63%	1.074
	Phải trả người lao động	1.372	1.419	3,46%	852
	Chi phí phải trả ngắn hạn	8.367	10.306	23,17%	44.887
	Phải trả ngắn hạn khác	80	56	(29,32%)	105
	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	25.918	44.918	73,31%	43.828
-	Nợ dài hạn	96.524	80.593	(16,50%)	48.275
	Chi phí phải trả dài hạn	26.249	32.318	23,12%	-
	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	70.275	48.275	(31,31%)	48.275

**Lưu ý: Số liệu tổng có thể chênh lệch với tổng các số thành phần do làm tròn đơn vị*

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán và BCTC tự lập quý I/2025 của Công ty)

Đối với Nợ ngắn hạn của Công ty, khoản mục chiếm tỷ trọng lớn nhất là Chi phí phải trả ngắn hạn và Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn. Trong đó, Chi phí phải trả ngắn hạn chủ yếu phát sinh từ trích trước chi phí lãi vay, tính đến 31/12/2024 khoản trích trước này đang khoảng 10 tỷ đồng, tăng 23,17% so với năm 2023. Trong quý I/2025, Chi phí phải trả ngắn hạn khoảng 45 tỷ đồng (bao gồm chi phí lãi vay ngắn hạn và lãi vay dài hạn, do Công ty chưa đối chiếu chi tiết được từng khoản vay theo kỳ hạn thanh toán với Ngân hàng nên chưa phân loại được chi phí lãi vay ngắn hạn và dài hạn). Đối với khoản mục Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn cũng tăng mạnh trong năm 2024 lên khoảng 44 tỷ đồng, tăng 73,31% so với cùng kỳ, do phát sinh khoản Vay dài hạn đến hạn trả là 22 tỷ đồng.

Tại 31/12/2024, Nợ dài hạn của Công ty chỉ bao gồm Chi phí phải trả dài hạn và Vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Trong đó, Chi phí phải trả dài hạn chỉ bao gồm khoản Trích trước chi phí lãi vay, và đã tăng 23,12% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, đến 31/03/2025, toàn bộ khoản Trích trước chi phí lãi vay này đang được ghi nhận vào chi phí phải trả ngắn hạn, do Công ty chưa phân loại được chi phí lãi vay ngắn hạn và dài hạn nên đã cộng gộp vào phần chi phí phải trả ngắn hạn. Khoản mục Vay và nợ thuê tài chính dài hạn là khoản vay ngân hàng theo hợp đồng tín dụng từ năm 2011, mục đích vay để xây dựng khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá.

Chi tiết các khoản vay và nợ thuê tài chính như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Loại tiền	Lãi suất năm	01/01/2024	31/12/2024	31/03/2025
1	Vay ngắn hạn					
	Vay ngắn hạn					
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Kiên Giang (1)	VND	9,80%	25.918	22.918	22.918
	Vay dài hạn đến hạn trả					
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Kiên Giang (2)	VND	9,90%	-	22.000	20.910
	Tổng cộng			25.918	44.918	43.828
2	Vay dài hạn					
	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – CN Kiên Giang (2)	VND	9,90%	70.275	48.275	48.275
	Tổng cộng			70.275	48.275	48.275

(1) Đây là khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Kiên Giang theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2022/3937999/HĐTD, ký ngày 10 tháng 06 năm 2022 có nội

dung sau:

Hạn mức tín dụng: 23.000.000.000 VND (Bao gồm số dư từ hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2017/3937999/HĐTD ngày 10/04/2017 sang)

Thời hạn: Từ ngày ký đến hết ngày 09/06/2025

Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động

Tài sản đảm bảo: – Công trình trên đất là khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá và toàn bộ máy móc thiết bị, tài sản khách sạn hiện tại và hình thành trong tương lai tại số 844 Nguyễn Trung Trực, Phường An Hòa, Thành phố Rạch Giá, Tỉnh Kiên Giang.
– Xe ô tô biển kiểm soát 68A-028.87

(2) Đây là khoản vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển – CN Kiên Giang theo Hợp đồng tín dụng số 01/2011/HĐ, ký ngày 29 tháng 09 năm 2011 và văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng tín dụng gần nhất số 04/2022/3937999/HĐTD, ngày 22 tháng 07 năm 2022 có nội dung sau:

Nợ gốc vay: 75.275.000.000 VND

Thời hạn: Tối đa 3 năm kể từ lịch đến hạn trả nợ cuối cùng (kế hoạch trả nợ gốc vay bắt đầu từ 09/01/2022, và ngày trả nợ cuối cùng chậm nhất là ngày 09/07/2027).

Mục đích vay: Xây dựng khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá

Tài sản đảm bảo: – Tài sản hình thành từ vốn vay, vốn tự có là toàn bộ khách sạn, công trình phụ trợ, trang thiết bị của dự án “khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá”
– Toàn bộ số dư tiền gửi của bên Vay tại Ngân hàng và các Tổ chức tín dụng khác
– Các khoản phải thu mà bên Vay là người thụ hưởng

7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 7: Các chỉ tiêu tài chính của Công ty năm 2023, 2024

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
	+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần) (Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	0,197	0,092
	+ Hệ số thanh toán nhanh (lần) (Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,183	0,082
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
	+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả)/Tổng tài sản (%)	94,28%	103,53%
	+ Hệ số Nợ (Nợ phải trả)/Vốn chủ sở hữu (%)	1646,79%	(2929,57%)
3	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	(47,01%)	(69,26%)
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (%)	(77,04%)	(763,96%)
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (%)	(7,19%)	(9,32%)
	+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%)	(47,06%)	(69,49%)
	+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn cổ phần (%)	(7,96%)	(9,80%)
	+ Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	Không chi trả	Không chi trả

(Nguồn: Tính toán dựa trên BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán)

Do Nợ phải trả chiếm tỷ lệ lớn trong cơ cấu Nguồn vốn của Công ty. Tài sản của Công ty hầu hết đều được tài trợ bởi Nợ vay. Dẫn đến chỉ tiêu khả năng thanh toán của Công ty thấp và chỉ tiêu về cơ cấu vốn cao. Hệ số Nợ/VCSH năm 2024 đang âm do Công ty đang bị âm Vốn chủ sở hữu.

Ngoài ra, lợi nhuận sau thuế năm 2023 và năm 2024 âm dẫn đến các chỉ tiêu về khả năng sinh lời đều âm.

8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Bảng 8: Kế hoạch kinh doanh năm 2025 của Công ty

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	
	Giá trị	Giá trị	% tăng/ giảm
	(1)	(2)	(3) = ((2) - (1)) * 100 / (1)
Doanh thu thuần (triệu đồng)	18.847	24.131	28,04%
Vốn chủ sở hữu (triệu đồng) *	(4.818)	N/A	N/A
Vốn cổ phần (triệu đồng)	133.161,7	133.161,7	0%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	(13.054)	(11.231)	-

Chỉ tiêu	Thực hiện Năm 2024	Kế hoạch Năm 2025	
	Giá trị	Giá trị	% tăng/ giảm
	(1)	(2)	$(3) = ((2) - (1)) * 100 / (1)$
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	(69,26%)	(46,54%)	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn cổ phần	(9,80%)	(8,43%)	-
Cổ tức	0%	0%	-

(Nguồn: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá)

(*) Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá không có kế hoạch đối với chỉ tiêu vốn chủ sở hữu

❖ Căn cứ đưa ra kế hoạch lợi nhuận nêu trên

Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh năm 2024, quý I/2025 và dự kiến sẽ còn gặp nhiều khó khăn trong thời gian sắp tới, cụ thể như: Khách nội địa sau dịch Covid – 19 bị sụt giảm đáng kể; Các công ty lữ hành đưa khách du lịch nước ngoài đến Rạch Giá – Kiên Giang cũng không còn phổ biến; Đường vận chuyển hành khách không thuận lợi; Rạch Giá cũng được nhận định chỉ là điểm dừng chân cho du lịch tại đảo Phú Quốc và không có nhiều địa điểm vui chơi giải trí; Các công ty và đơn vị nhà nước cũng thắt chặt chi tiêu cho việc tổ chức các sự kiện. Bên cạnh đó, cùng với cơ cấu Nợ vay và Chi phí lãi vay lớn nên Công ty đưa ra kế hoạch thận trọng trong năm 2025 với Doanh thu thuần tăng 28,04% so với thực hiện năm 2024 và Lợi nhuận sau thuế âm.

❖ Định hướng kế hoạch

Các năm tiếp theo, Công ty sẽ tăng cường cải thiện hoạt động kinh doanh, truyền thông đầy mạnh hình ảnh của Thành phố Rạch Giá và Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá trong mắt du khách trong nước lẫn quốc tế. Kết hợp với các mối quan hệ của Ban điều hành để mở rộng kênh du lịch của địa phương. Từ đó, đẩy mạnh tăng trưởng doanh thu và siết chặt chi phí kinh doanh để giảm thiểu chi phí không cần thiết nhằm tối đa hóa lợi nhuận của Công ty.

9. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Hiện tại, Công ty đang sử dụng một Khu đất phục vụ hoạt động SXKD của Công ty, cụ thể:

- Địa chỉ thửa đất: : Số 844 đường Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
- Diện tích : 15.742,7 m²
- Hồ sơ pháp lý, nguồn gốc khu đất : + Quyết định 2428/QĐ – UBND ngày 08/10/2008 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc thu hồi đất của Công ty TNHH Thương mại Du lịch Phương Nam tại số 844, đường Nguyễn Trung Trực, phường

An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang, cho Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá thuê đất để sử dụng vào mục đích đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (đầu tư xây dựng khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá).

- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AN 266842 do UBND tỉnh Kiên Giang cấp ngày 10/10/2008 cho Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá, thửa đất số 3, tờ bản đồ 17 tại số 844 đường Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.
- + Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTD ngày 03/11/2008 giữa UBND tỉnh Kiên Giang và Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá cho thuê khu đất tại số 844 đường Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Diện tích thửa đất: 15.742,7 m². Mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất kinh doanh. Thời hạn sử dụng đất: 49 năm, đến ngày 11/12/2057. Nguồn gốc: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm.
- + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 999748 ngày 13/12/2017, chứng nhận sở hữu công trình trên đất là khách sạn. Diện tích xây dựng: 2.160 m². Diện tích sàn: 15.183,8 m². Cấp công trình: cấp 2. Thời hạn sở hữu: 11/12/2057.
- + Thông báo tiền thuê đất năm 2024 số 1018/TB-CTKGI ngày 24/4/2024 của Cục thuế tỉnh Kiên Giang.

- Mục đích sử dụng : Đất thương mại, dịch vụ đất
- Thời hạn sử dụng đất : Đến ngày 11/12/2057
- Nguồn gốc sử dụng : Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
- Hiện trạng : Đang sử dụng
- Ghi chú : Theo Quyết định 883/QĐ-CT ngày 20/06/2016 của Cục thuế tỉnh Kiên Giang, Công ty được miễn tiền thuê đất theo ưu đãi đầu tư đến hết tháng 06/2022. Từ tháng 7/2022 đến nay, Công ty phải thanh toán tiền thuê đất hàng năm.

Trên thửa đất này, Công ty đã đầu tư xây dựng công trình trên đất là Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá với diện tích xây dựng là: 2.160 m², diện tích sàn là: 15.183,8 m², cấp công trình cấp 2, và đã được cấp giấy chứng nhận sở hữu tài sản trên đất số CL 999748 ngày 13/12/2017, thời hạn sở hữu đến 11/12/2057.

(Nguồn: Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá)

10. Các Dự án đã và đang thực hiện

Kể từ khi thành lập đến nay, Công ty chỉ thực hiện đầu tư, khai thác, vận hành Dự án Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá. Dự án được phê duyệt đầu tư, xây dựng từ tháng 06/2008, với quy mô tổng số 108 phòng tiêu chuẩn khách sạn 4 sao. Dự án đã hoàn thành giai đoạn 1 và đưa vào hoạt động kinh doanh từ tháng 07/2015 với 48 phòng nghỉ và 03 sảnh tiệc, hội nghị. Tháng 07/2016, dự án hoàn thiện thêm 33 phòng, nâng tổng số phòng nghỉ kinh doanh thành 81 phòng.

Thực hiện Nghị quyết số 02/NQ.HĐQT-SGRG ngày 25/04/2019 của Hội đồng Quản trị, Công ty đã xây dựng và đưa vào hoạt động kinh doanh Nhà hàng Điềm tâm thuộc Dự án Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá.

Trong tương lai, theo nhu cầu của thị trường Công ty có thể đầu tư khai thác 27 phòng nghỉ còn lại theo Dự án đầu tư đã được phê duyệt. Ngoài ra, Công ty có thể đầu tư, khai thác một Trung tâm Hội nghị, tiệc trong khuôn viên đất của Dự án.

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

11.1. Triển vọng phát triển của ngành

Ngay những tháng đầu năm 2025, ngành Du lịch Việt Nam đón nhận tín hiệu đầy lạc quan khi lượng tìm kiếm quốc tế về các điểm đến trong nước tăng trưởng mạnh mẽ. Theo thống kê từ Google Destination Insights, từ cuối tháng 11/2024 đến hết tháng 1/2025, số lượt tìm kiếm liên quan đến du lịch Việt Nam từ các thị trường nước ngoài tăng từ 15% đến 30% so với cùng kỳ năm 2024. Chưa dừng lại, trong nửa đầu tháng 2 năm nay, lượng tìm kiếm quốc tế tiếp tục tăng ở mức 30% - 45%.

Đồng thời, ngành du lịch Việt Nam đẩy mạnh chiến lược tiếp thị số, tận dụng nền tảng mạng xã hội, các trang đặt vé, đặt tour trực tuyến và hợp tác với các blogger du lịch nổi tiếng để tăng cường quảng bá hình ảnh đất nước. Các chương trình quảng bá như “Vietnam - Timeless Charm” và “Live Fully in Vietnam” đã thu hút sự chú ý lớn từ du khách quốc tế. Ngoài ra, trong năm 2024, Việt Nam vinh dự nhận ba giải thưởng danh giá: “Điểm đến hàng đầu châu Á”, “Điểm đến di sản hàng đầu thế giới” và “Điểm đến thiên nhiên hàng đầu châu Á”.

Bên cạnh đó, chính sách thị thực Việt Nam rất thuận lợi. Việc mở rộng danh sách các quốc gia được miễn thị thực và kéo dài thời gian lưu trú đã giúp du khách quốc tế dễ dàng tiếp cận Việt Nam hơn. Từ giữa năm 2023, Việt Nam đã áp dụng thị thực điện tử (e-visa) cho công dân của hơn 200 quốc gia và vùng lãnh thổ, đồng thời tăng thời gian lưu trú cho nhiều nhóm khách quan trọng.

Từ những chính sách mở rộng cũng như quảng bá hình ảnh Việt Nam trên bản đồ thế giới, giúp cho ngành dịch vụ du lịch cũng như ngành nhà hàng khách sạn bên cạnh lượng khách trong nước, sẽ phát triển mạnh mẽ khách quốc tế trong tương lai. Kéo theo sự chuẩn hóa và nâng cấp chất lượng dịch vụ theo tiêu chuẩn quốc tế nhằm tăng uy tín và cạnh tranh với các nước trong khu vực. Nhờ vậy, ngành Du lịch và Nhà hàng khách sạn được kỳ vọng sẽ có nguồn thu bền vững và không ngừng phát triển trong tương lai.

11.2. Triển vọng phát triển của công ty

❖ Về thương hiệu:

Là một trong những đơn vị liên kết của Tổng Công ty Du lịch Sài Gòn (Saigontourist) – đã có hơn 40 năm kinh nghiệm trong ngành dịch vụ du lịch lữ hành và là tập đoàn du lịch đa dịch vụ hàng đầu tại Việt Nam. Nhờ đó mà Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá thu hút được một lượng khách hàng không nhỏ trong và ngoài nước. Với lợi thế vị trí nằm ngay trung tâm của Thành phố Rạch Giá, sở hữu khuôn viên rộng gần 16.000m², với các phòng nghỉ được trang bị nội thất cao cấp và hiện đại, các phòng hội nghị có sức chứa từ 200 – 500 khách, nhà hàng cao cấp và cùng nhiều tiện nghi khác đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn phục vụ khách hàng trong nước và quốc tế.

❖ Về kinh nghiệm:

Công ty đã trải qua hơn 10 năm phát triển trong lĩnh vực Nhà hàng – Khách sạn, Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá là một trong những khách sạn hàng đầu tại Thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang. Tuy còn gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh, nhưng Công ty vẫn luôn không ngừng cải thiện dịch vụ nhằm thu hút thêm nhiều khách hàng, đẩy mạnh và phát triển Công ty.

12. Lao động

12.1. Cơ cấu lao động

Căn cứ BCTC kiểm toán năm 2024 tại ngày 31/12/2024, số lượng lao động của Công ty là 56 người, với cơ cấu như sau:

STT	Diễn giải	Số người
1	Phân loại theo trình độ chuyên môn	56
	+ Có trình độ đại học và trên đại học	18
	+ Có trình độ cao đẳng, trung cấp	15
	+ Lao động nghề, chưa qua đào tạo	23
2	Phân loại theo giới tính	56
	+ Nam	28
	+ Nữ	28
	Tổng cộng	56

12.2. Chính sách đối với người lao động

Công ty thực hiện chính sách tiền lương, phúc lợi đối với người lao động trên cơ sở tuân thủ Bộ Luật lao động, các văn bản của cơ quan quản lý Nhà nước về lao động tiền lương, thỏa ước tập thể lao động và căn cứ theo hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Điều kiện làm việc của CBNV Công ty không ngừng được cải thiện.

Hàng năm, Công ty đã xây dựng kế hoạch ngân sách dành cho công tác đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực; khuyến khích tạo điều kiện cho CBNV tham gia các khóa đào tạo, bồi

đường kiến thức để nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ. Qua đó, chất lượng nguồn nhân lực ngày càng được cải thiện, đáp ứng mục tiêu phát triển bền vững của đơn vị.

❖ *Nguồn hình thành quỹ lương*

Căn cứ vào kết quả thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, Công ty xác định nguồn quỹ tiền lương tương ứng để chi trả cho người lao động, bao gồm:

- Quỹ tiền lương được hình thành theo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, được tính vào chi phí hợp lệ của Công ty.
- Quỹ tiền lương từ các hoạt động sản xuất kinh doanh dịch vụ khác.
- Quỹ tiền lương dự phòng từ năm trước chuyển sang (nếu có).

❖ *Nguyên tắc phân phối và sử dụng Quỹ tiền lương*

Quản lý, sử dụng quỹ lương của Công ty đúng mục đích, hiệu quả. Tiền lương được trả trực tiếp, đầy đủ, đúng thời hạn, bình đẳng, phù hợp với tình hình tài chính, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty và quy định của pháp luật.

Tiền lương, thu nhập của người lao động gắn liền với năng suất chất lượng công việc, hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty và được trả trên nguyên tắc tổng lương bao gồm: Mức lương theo công việc hoặc chức danh, phụ cấp lương, và các khoản bổ sung khác (lương theo hiệu quả kinh doanh).

Quỹ tiền lương dùng để trả lương, trả thưởng cho người lao động đang làm việc tại Công ty, không sử dụng Quỹ tiền lương vào mục đích khác.

❖ *Chế độ phụ cấp*

Phụ cấp tiền điện thoại di động cho Ban điều hành Công ty: Căn cứ quy định của Công ty tại cùng thời điểm để áp dụng.

Phụ cấp tiền ăn giữa ca: Căn cứ quy định của Công ty tại cùng thời điểm để áp dụng.

Các phúc lợi khác (trường hợp kết hôn, ma chay, hiếu hỷ, thiên tai, hỏa hoạn, trợ cấp khó khăn, ...): Căn cứ quy định của Công ty tại cùng thời điểm để áp dụng.

❖ *Việc nâng bậc lương cơ bản, cụ thể như sau:*

Hàng năm, căn cứ vào nhu cầu công việc, tình hình kinh doanh, sau khi tham khảo ý kiến của Ban chấp hành Công đoàn Cơ sở, Công ty lập kế hoạch và tổ chức nâng bậc lương cho người lao động đủ điều kiện nâng bậc lương.

Điều kiện nâng bậc lương: Luôn hoàn thành tốt công việc được giao, bảo đảm năng suất, hiệu quả, chất lượng và tiến độ; Không trong thời gian bị thi hành kỷ luật; Đủ thời gian nâng bậc lương.

13. Ý kiến của đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 và 2024

❖ **Ý kiến kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2022 tại ngày 31/12/2022:**

“Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2022,

cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

“Cho đến ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng làm cơ sở cho việc ghi nhận khoản phải thu khác 266.636.000 VND từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình. Chúng tôi cũng không thể thu thập được bằng chứng về quyền của Công ty và khả năng thu hồi đối với khoản nợ này bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác.”

❖ **Ý kiến kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 tại ngày 31/12/2023:**

“Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

“Cho đến ngày phát hành báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng làm cơ sở cho việc ghi nhận khoản phải thu khác 266.636.000 VND từ Công ty Cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình. Chúng tôi cũng không thể thu thập được bằng chứng về quyền của Công ty và khả năng thu hồi đối với khoản nợ này bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác.”

❖ **Ý kiến kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 tại ngày 31/12/2024:**

“Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Sài Gòn - Rạch Giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.”

Vấn đề cần nhấn mạnh:

“Không đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ, chúng tôi cần nhấn mạnh đến thuyết minh VII.4 của báo cáo tài chính, theo đó năm tài chính kết thúc 31 tháng 12 năm 2024 Công ty lỗ 13.054.181.149 đồng (Năm 2023 lỗ 10.600.659.233 đồng). Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 lũy kế vượt vốn góp của chủ sở hữu là 4.818.347.308 đồng và nợ ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn là 55.004.983.402 đồng (Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 31.407.238.877 đồng).

Các sự kiện này chứng tỏ sự hiện hữu của một sự không chắc chắn mang tính trọng yếu đưa đến điều rất hoài nghi về khả năng của Công ty tiếp tục hoạt động trên cơ sở doanh nghiệp hoạt động liên tục. Giả định hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng thanh toán của Công ty trong việc thực hiện thanh toán, gia hạn hoặc tái cấu trúc các khoản nợ quá hạn, nợ sắp đến hạn cũng như tạo ra đủ dòng tiền trong ngắn hạn từ việc thu hồi nguồn tiền của việc hoạt động kinh doanh có hiệu quả để duy trì cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty trong



tương lai gần.”

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

Không có.

15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn

Không có.

16. Các thông tin, rủi ro có thể ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá trong tương lai (nếu có)

- Vay và nợ thuê tài chính: Theo BCTC kiểm toán năm 2024, tại thời điểm 31/12/2024, Công ty đang có 02 khoản vay ngắn hạn và dài hạn tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam. Khoản vay ngắn hạn là 44.917.793.400 VND (bao gồm vay ngắn hạn nhằm bổ sung vốn lưu động là 22.917.793.400 VND, vay dài hạn đến hạn trả là 22.000.000.000 VND) và khoản vay dài hạn là 48.275.000.000 VND. Tại 31/03/2025, Khoản vay ngắn hạn là 43.827.793.400 VND (bao gồm vay ngắn hạn nhằm bổ sung vốn lưu động là 22.917.793.400 VND, vay dài hạn đến hạn trả là 20.910.000.000 VND) và khoản vay dài hạn là 48.275.000.000 VND:

+ Đối với khoản vay ngắn hạn nhằm bổ sung vốn lưu động, thời hạn vay sẽ đến hết ngày 09/06/2025, tài sản đảm bảo là Công trình trên đất của Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá và toàn bộ máy móc thiết bị, tài sản khách sạn hiện tại và hình thành trong tương lai, xe ô tô của Công ty.

+ Đối với khoản vay dài hạn, thời hạn vay sẽ đến hết ngày 09/07/2027, tài sản đảm bảo là toàn bộ khách sạn, công trình phụ trợ, trang thiết bị của dự án Khách sạn Sài Gòn – Rạch Giá, toàn bộ số dư tiền gửi tại các ngân hàng và các khoản phải thu của Công ty. Hiện tại một phần của khoản vay dài hạn này đã được chuyển sang khoản vay ngắn hạn là 20,9 tỷ đồng.

Trong thời gian gần đây, do chưa cân đối được dòng tiền trả nợ, Công ty đã thống nhất với Ngân hàng về việc tái cơ cấu nợ vay và gia hạn kỳ trả nợ gốc vay (đối với khoản vay dài hạn, Ngân hàng đã thực hiện 8 lần cơ cấu nợ và đối với khoản vay ngắn hạn, Ngân hàng đã 4 lần cơ cấu nợ). Năm 2025, Công ty đã đề nghị Ngân hàng cơ cấu nợ vay và gia hạn đến 09/06/2025, tuy nhiên nếu không được Ngân hàng gia hạn, thì có thể Ngân hàng sử dụng các biện pháp xử lý như khởi kiện, bán khoản nợ... để thu hồi công nợ. Ngoài ra, Công ty cũng đã đề nghị các cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược hỗ trợ để tạo nguồn duy trì hoạt động và tạo dòng tiền thanh toán nợ đến hạn theo kế hoạch thanh toán mới.

- Chi phí phải trả: Chủ yếu phát sinh đối với khoản mục Trích trước chi phí lãi vay ngắn hạn và dài hạn đang được ghi nhận lần lượt là 10.305.894.482 VND và 32.318.323.334 VND trên BCTC kiểm toán năm 2024. Tại 31/03/2025, khoản mục Trích trước chi phí lãi vay ngắn hạn đang được ghi nhận là 44.886.585.645 VND, đã bao gồm chi phí lãi vay ngắn hạn và dài hạn. Đây là khoản lãi vay phát sinh từ các hợp đồng vay ngắn hạn và dài hạn tại Ngân hàng của Công ty và có xu hướng gia tăng qua các năm do hoạt động kinh doanh của Công ty còn gặp nhiều khó khăn và chưa thể thanh toán đúng hạn.

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2024 và BCTC tự lập Quý I/2025 của Công ty)

VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

2.781.330 cổ phần (chiếm tỷ lệ 20,89% tổng số lượng cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)

4. Giá khởi điểm đấu giá

10.000 đồng/cổ phần

5. Giá khởi điểm đấu giá một (01) lô cổ phần

27.813.300.000 đồng/lô cổ phần

6. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

30/06/2024

7. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm

Căn cứ quy định tại Điểm d Khoản 15 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP, việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn như sau:

“Việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ lựa chọn ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về giá và thẩm định giá.

Tổ chức có chức năng thẩm định giá được lựa chọn các phương pháp định giá thích hợp theo quy định của pháp luật giá và thẩm định giá để xác định giá khởi điểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá. Khi xác định giá khởi điểm phải xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đầu tư ra ngoài bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hàng năm) theo quy định của pháp luật. Việc xác định giá trị thương hiệu (trong đó bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử) vào giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.

Việc sử dụng một mức giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng vốn theo các phương thức quy định tại Nghị định này phải đảm bảo nguyên tắc thời gian tối đa không quá 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực đến ngày giao dịch cuối cùng (đối với trường hợp giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán); hoặc tính đến ngày công bố trúng giá chuyển nhượng vốn (đối với phương thức đấu giá công khai, chào bán cạnh tranh) hoặc tính đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng vốn (theo phương thức thỏa thuận).”

Giá khởi điểm cổ phần bán đấu giá được xác định trên cơ sở:

- Căn cứ Chứng thư Thẩm định giá số 111/2025/78/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 07/02/2025 và Báo cáo Thẩm định giá số 111/2025/78/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 07/02/2025 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam ban hành.
- Căn cứ văn bản số 137/2025/CV-CPA VIETNAM-NV2 ngày 07/02/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam về tư vấn giá khởi điểm.
- Căn cứ đề xuất của Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam.

Ngày 17/03/2025, Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã ban hành Nghị quyết số 80/NQ-HĐTV về việc thông qua kết quả thực hiện dịch vụ tư vấn thẩm định giá, giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá, giá khởi điểm được phê duyệt là **10.000 đồng/cổ phần**, tương ứng giá khởi điểm cả lô cổ phần là **27.813.300.000 đồng/lô cổ phần**.

8. Phương thức chuyển nhượng vốn

Căn cứ Nghị quyết số 195/NQ-HĐTV ngày 19/06/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá, phương thức chuyển nhượng vốn: **Đấu giá công khai theo lô (01 lô)**.

9. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Website: www.hsx.vn

Điện thoại: 028 38 217 713

Fax: 028 38 217 452

10. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến trong Quý III năm 2025, đồng thời đảm bảo nguyên tắc thời gian tối đa không quá 06 tháng kể từ thời điểm chứng thư thẩm định giá có hiệu lực tính đến ngày công bố trúng giá chuyển nhượng vốn.

11. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá do Tổ chức đấu giá ban hành.

12. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Theo quy định tại điểm i khoản 1 Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 và Khoản 2 Điều 6 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020:

“Nhà đầu tư nước ngoài mua cổ phần, phần vốn góp của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phải đảm bảo tỷ lệ sở hữu vốn thực góp trong vốn điều lệ của công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên phù hợp với từng lĩnh vực pháp luật chuyên ngành quy định hoặc các điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên. Việc mở, sử dụng tài khoản vốn đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài liên quan đến mua cổ phần, phần vốn góp tại doanh nghiệp Việt Nam khi doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ chuyển nhượng vốn góp tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan”.

Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tại Công ty sẽ tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư, Thông tư 51/2021/TT-BTC ngày 30/06/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân trong hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam và các Hiệp định quốc tế mà Việt Nam là thành viên.

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện không quy định giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phần đối với nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, một số ngành nghề kinh doanh của Công ty thuộc các ngành nghề hạn chế tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, cụ thể:

- **“Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào chiếm tỷ trọng lớn trong các cửa hàng kinh doanh tổng hợp”** – Mã ngành 4711.
- **“Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc lào”** – Mã ngành 4634
- **“Bán lẻ sản phẩm thuốc lá, thuốc lào trong các cửa hàng chuyên doanh”** – Mã ngành 4724
- **“Bán lẻ lương thực, thực phẩm, đồ uống, thuốc lá, thuốc lào lưu động hoặc tại chợ”** – Mã ngành 4781

Theo quy định của pháp luật hiện hành, Mã ngành 4711, 4634, 4724, 4781 hiện giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là 0%. Như vậy Nhà đầu tư nước ngoài không được quyền tham gia mua cổ phần chuyển nhượng của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá.

13. Đối tượng tham gia mua cổ phần

Các đối tượng tham gia đấu giá theo lô gồm:

❖ Đối với nhà đầu tư trong nước

- Đối với nhà đầu tư cá nhân: Là công dân Việt Nam, có địa chỉ liên hệ, Giấy chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự;
- Đối với nhà đầu tư tổ chức: Là tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy phép hoạt động; có địa chỉ liên hệ;

- Tuân thủ quy định hiện hành về góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp Việt Nam và quy định của pháp luật chuyên ngành (nếu có).

❖ **Đối với nhà đầu tư nước ngoài**

Theo quy định của pháp luật, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa áp dụng đối với Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá là 0% (Nhà đầu tư nước ngoài không được sở hữu cổ phần của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá và không được tham gia đấu giá mua cổ phần).

❖ **Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư**

Cụ thể về đối tượng tham gia đấu giá theo lô được quy định tại Quy chế đấu giá do Tổ chức bán đấu giá ban hành, trên cơ sở phù hợp theo quy định tại Quy chế mẫu về bán đấu giá được ban hành kèm theo Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021 của Bộ Tài chính.

14. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn

Không có

15. Các loại thuế có liên quan

- Tại khoản 2 Điều 15 Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị phải chịu thuế thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán. Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.
- Nghĩa vụ thuế của Công ty:

Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành. Các loại thuế khác được Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật liên quan.

Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá tự kê khai, quyết toán và chịu trách nhiệm với cơ quan có thẩm quyền về các loại thuế theo quy định của nhà nước. Sau thời điểm công bố thông tin, số liệu về kết quả sản xuất kinh doanh và tài chính của Công ty có thể có sự thay đổi do kiểm tra, thanh tra của các cơ quan có thẩm quyền (Kiểm toán Nhà nước, Thanh tra, Thuế...),...

16. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn (như hồ sơ đấu giá, phương tiện, địa điểm công bố thông tin, chuyển nhượng vốn tại các ngân hàng thương mại cổ phần và các thông tin khác chưa có trong quy chế đấu giá và bản công bố thông tin này)

*** Hồ sơ đấu giá:**

Bộ hồ sơ đấu giá được công bố bao gồm:

- Quyết định số 858/QĐ-BXD ngày 18/08/2023 của Bộ Xây dựng về Phê duyệt Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021-2025;
- Công văn số 4566/BXD-QLDN ngày 05/06/2025 của Bộ Xây dựng về chủ trương thoái

vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần Sài Gòn Rạch Giá;

- Nghị quyết số 195/NQ-HĐTV ngày 19/06/2025 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn, Bản công bố thông tin để chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đầu tư tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá;

- Bản Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn theo mẫu quy định tại Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính Phủ;

- Tài liệu chứng minh Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;

- Quy chế bán đấu giá theo lô cổ phần;

- Các thông tin liên quan khác đến cuộc đấu giá theo quy định (BCTC, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Điều lệ doanh nghiệp,...);

- Tài liệu khác theo yêu cầu của Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Phương tiện, địa điểm công bố thông tin**

Bộ hồ sơ đấu giá được công khai cho nhà đầu tư trước ngày đấu giá tối thiểu hai mươi (20) ngày tại:

- Trụ sở chính của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị, Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá, Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam và Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ba (03) số báo liên tiếp của một tờ báo phát hành trong toàn quốc, một tờ báo địa phương nơi Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có trụ sở chính (Hà Nội) và Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá có trụ sở chính (Kiên Giang);
- Website của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (www.hud.com.vn), Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá (www.saigonrachgiahotel.vn), Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (<https://www.cts.vn>) và Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (www.hsx.vn).

VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Thực hiện Đề án cơ cấu lại Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2021 – 2025 đã được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 858/QĐ – BXD ngày 18/08/2023. Theo đó, trong giai đoạn 2021-2025, HUD thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá;

- Thu hồi vốn đầu tư của Tổng công ty HUD tại Công ty Sài Gòn – Rạch Giá ở mức tối đa, sử dụng nguồn vốn thu hồi cho hoạt động SXKD chính của Tổng công ty.

Như vậy việc chuyển nhượng phần vốn Nhà nước do HUD đầu tư tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá là phù hợp với định hướng và chủ trương của cơ quan đại diện chủ sở hữu; thúc đẩy sự phát triển của doanh nghiệp.

Việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông hoặc tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

VIII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Doanh nghiệp nhà nước sở hữu vốn chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị

Địa chỉ: Tầng 28, 29, 30, 31, 2 Tòa nhà HUDTOWER, Số 37 Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024 3773 8600

Fax: 024 3773 8640

Website: www.hud.com.vn

2. Doanh nghiệp có vốn của chủ sở hữu chuyển nhượng

Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá

Trụ sở chính: 844 Nguyễn Trung Trực, phường An Hòa, thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang.

Điện thoại: 029 7381 2229

Fax: 029 7391 0268

Website: www.saigonrachgiahotel.vn

3. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam (VietinBank Securities)

Trụ sở chính: Tầng 1 đến Tầng 4, Tòa nhà N02-T2 Khu Đoàn ngoại giao, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

Website: www.cts.vn

Điện thoại: 024 3974 1771 Fax: 024 3974 1760

CN TP.HCM: Tầng 1, 3, 5 – Tòa nhà văn phòng – Cao ốc Central Garden, số 328 Võ Văn Kiệt, phường Cô Giang, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 024 3974 1771 Fax: 024 3820 0899

CN Đà Nẵng: Tầng 8, số 36 Trần Quốc Toản, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

Điện thoại: 024 3974 1771 Fax: 024 6358 4788

4. Tổ chức thẩm định giá

Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường

Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam

Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024 3783 2121

Fax: 024 3783 2122

Website: www.kiemtoancpa.com

5. Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, phường Nguyễn Thái Bình, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 38 217 713

Fax: 028 38 217 452

Website: www.hsx.vn

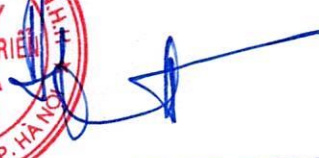
IX. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

- Bản công bố thông tin này được Công ty cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam xây dựng một cách hợp lý và cân trọng trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cung cấp và công bố thông tin. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cam kết là cổ đông có quyền sở hữu hợp pháp đối với số cổ phần chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá và các thông tin trong Bản công bố thông tin mà Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị với vai trò là một cổ đông của Công ty cổ phần Sài Gòn – Rạch Giá có được là trung thực, chính xác.
- Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.
- Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như: Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai... phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

**X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN
CHUYỂN NHƯỢNG VÀ TỔ CHỨC TƯ VẤN**

Hà Nội, ngày 20 tháng 6 năm 2025

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**


TỔNG GIÁM ĐỐC

Đỗ Hoài Đông

**ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CÓ VỐN CỦA CHỦ SỞ HỮU CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN SÀI GÒN RẠCH GIÁ**


TỔNG GIÁM ĐỐC

Phạm Vũ Phong



**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CTCP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



Phạm Ngọc Hiệp