

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG**  
**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
-----

**PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA**  
**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN**  
**CÀ PHÊ THUẬN AN**

**Đắk Nông, tháng 01 năm 2019**

## MỤC LỤC

<b>BẢNG BIỂU.....</b>	<b>4</b>
<b>CĂN CỨ PHÁP LÝ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN .....</b>	<b>5</b>
1. Các văn bản quy phạm pháp luật về việc cổ phần hóa.....	5
2. Các văn bản pháp lý liên quan đến cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Cà Phê Thuận An:.....	5
<b>PHẦN I. GIỚI THIỆU VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>7</b>
<b>I. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THUẬN AN.....</b>	<b>7</b>
1. Giới thiệu về công ty.....	7
2. Hình thức sở hữu: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 100% vốn nhà nước.....	7
3. Ngành nghề kinh doanh.....	7
4. Quá trình hình thành và phát triển.....	7
5. Cơ cấu tổ chức quản lý và Bộ máy của Công ty.....	8
<b>II. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRƯỚC KHI CHUYỂN ĐỔI.....</b>	<b>11</b>
1. Sản lượng sản phẩm/Giá trị dịch vụ qua các năm.....	11
2. Nguyên vật liệu.....	13
3. Chi phí sản xuất.....	13
4. Thị trường.....	14
5. Trình độ công nghệ .....	15
6. Hệ thống quản lý chất lượng.....	15
7. Hoạt động Marketing .....	15
8. Tình hình đầu tư phát triển giai đoạn 3 năm trước Cổ phần hóa .....	15
<b>III. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP .....</b>	<b>16</b>
1. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh trong 3 năm trước cổ phần hóa.....	16
2. Hiện trạng về quản lý, sử dụng đất đai.....	22
3. Hiện trạng tài sản là vườn cây .....	25
4. Hiện trạng các công trình kết cấu hạ tầng.....	25
5. Thực trạng sử dụng nguồn nhân lực .....	26
6. Hiện trạng về khoa học và công nghệ.....	27
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	27
8. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và các vấn đề cần lưu ý.....	27

<b>PHẦN II: NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>33</b>
<b>I. MỤC TIÊU, ĐỊNH HƯỚNG CỔ PHẦN HOÁ .....</b>	<b>32</b>
1. Mục tiêu cổ phần hóa .....	33
2. Định hướng chuyển đổi doanh nghiệp .....	33
<b>II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>33</b>
1. Hình thức cổ phần hóa .....	33
2. Thông tin về Công ty cổ phần .....	33
3. Ngành nghề kinh doanh.....	34
4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ .....	34
5. Phương án bán cổ phần .....	36
6. Cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành và kiểm soát của công ty cổ phần .....	39
7. Phương án sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa.....	42
8. Phương án sắp xếp lao động.....	47
9. Phương án sử dụng đất .....	49
10. Kế hoạch đăng ký giao dịch và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.....	51
<b>PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>52</b>
<b>I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN .....</b>	<b>52</b>
1. Bán cổ phần:.....	52
2. Tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần đầu và đăng ký công ty cổ phần .....	52
3. Tổ chức quyết toán và bàn giao sang công ty cổ phần:.....	52
4. Quản lý và sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa.....	52
<b>II. KIẾN NGHỊ .....</b>	<b>55</b>

**BẢNG BIỂU**

Bảng 1: Doanh thu công ty các năm 2015 – 2017 và 6 tháng/2018.....	11
Bảng 2: Cơ cấu nguồn thu của Công ty 2015 – 2017 và 6 tháng/2018.....	12
Bảng 3: Cơ cấu chi phí theo hoạt động sản xuất kinh doanh trước cổ phần hoá .....	14
Bảng 4: Cơ cấu lợi nhuận trước cổ phần hoá.....	14
Bảng 5: Báo cáo tài chính giai đoạn trước cổ phần hóa.....	17
Bảng 6: Các khoản phải thu trước thời điểm cổ phần hóa .....	18
Bảng 7: Nợ phải trả trước thời điểm cổ phần hóa .....	18
Bảng 8: Tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2017 và 30/06/2018.....	19
Bảng 9: Tài sản dở dang dài hạn tại các thời điểm kết thúc năm tài chính trước thời điểm cổ phần hóa .....	20
Bảng 10: Vốn chủ sở hữu các thời điểm kết thúc năm tài chính trước cổ phần hóa.....	20
Bảng 11: Kết quả kinh doanh và một số chỉ tiêu tài chính của .....	21
Bảng 12: Hiện trạng sử dụng đất của Công ty trước CPH .....	22
Bảng 13: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 30/06/2018.....	28
Bảng 14: Cơ cấu vốn điều lệ .....	35
Bảng 15: Tổng hợp một số chỉ tiêu chủ yếu SXKD của công ty cổ phần.....	46
Bảng 16: Kế hoạch tài chính sau cổ phần hóa.....	47
Bảng 17: Phương án sắp xếp lao động sau cổ phần hóa .....	47
Bảng 18: Kế hoạch lao động giai đoạn 2018-2020 .....	48
Bảng 19: Phương án sử dụng đất đai sau cổ phần hóa.....	49

**CĂN CỨ PHÁP LÝ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN****1. Các văn bản quy phạm pháp luật về việc cổ phần hóa**

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8;
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính Phủ về việc Hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần;
- Nghị định số 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính Phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty Nông, Lâm nghiệp;
- Nghị định 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ về việc quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 40/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành Công ty Cổ phần;
- Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần;
- Thông tư số 44/2015/TT-BLĐTBXH ngày 22/10/2015 của Bộ Lao động thương binh và Xã hội Hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 63/2015/NĐ-CP;
- Thông tư 07/2018/TT-BLĐTBXH ngày 01/08/2018 của Bộ Lao động thương binh và Xã hội hướng dẫn xây dựng phương án sử dụng lao động và chế độ chính sách của người lao động khi cổ phần hóa.

**2. Các văn bản pháp lý liên quan đến cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Cà Phê Thuận An:**

- Công văn số 50/TTg-ĐMDN ngày 07/01/2013 của Thủ Tướng Chính phủ về Phương án tổng thể sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp thuộc UBND tỉnh Đắk Nông;
- Công văn số 1827/TTg-ĐMDN ngày 14/10/2015 của Thủ Tướng Chính phủ về Phương án tổng thể sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp thuộc UBND tỉnh Đắk Nông;
- Công văn số 15/KH-UBND ngày 14/01/2016 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc CPH doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc tỉnh Đắk Nông;
- Quyết định số 375/QĐ-UBND ngày 16/03/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Nông về việc thành lập Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc tỉnh Đắk

Nông;

- Quyết định số 134/QĐ-BCĐCPH ngày 20/11/2018 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước Tỉnh Đắk Nông về việc kiện toàn Tổ giúp việc cổ phần hóa Doanh nghiệp nhà nước;
- Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 15/8/2016 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Nông về thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa;
- Quyết định số 762/QĐ-UBND ngày 23/05/2018 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Nông về việc điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa, tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 15/08/2016 của UBND Tỉnh, đối với Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An, Công ty TNHH MTV Nam Trung;
- Quyết định số 47/QĐ-BCĐCPH ngày 14/06/2018 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Tỉnh Đắk Nông về việc chỉ định đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp và kinh phí thực hiện đối với Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An;
- Quyết định số 53/QĐ-BCĐCPH ngày 27/06/2018 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Tỉnh Đắk Nông về việc chỉ định đơn vị tư vấn xây dựng phương án cổ phần hóa, bán cổ phần và kinh phí thực hiện đối với Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An;
- Quyết định số 1058/QĐ-UBND ngày 09/07/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt dự toán chi phí cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An;
- Quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 05/09/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An;
- Quyết định số 2004/QĐ-UBND ngày 05/12/2018 của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Nông về việc điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa đối với Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An;
- Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc điều chỉnh nội dung về công bố giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2018 đối với Công ty TNHH Cà phê Thuận An;
- Phương án lao động ngày 16/01/2019 của Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An đã được Sở Lao động Thương binh và Xã hội phê duyệt.

**PHẦN I. GIỚI THIỆU VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA****I. TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THUẬN AN****1. Giới thiệu về công ty**

Tên gọi đầy đủ: **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CÀ PHÊ THUẬN AN**  
Tên tiếng Anh: **Thuan An Coffee Company Limited.**  
Tên viết tắt: Thuan An Coffee Co.,Ltd.  
Địa chỉ: Thôn Thuận Sơn, xã Thuận An, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông  
Số điện thoại: (0261) 3747053 – 3747060 – 3747076 – 3747087  
Fax: (0261) 3747087  
Số tài khoản: 5301201000049 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Đắk Mil, Đắk Nông.  
63510000198568 tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) Chi nhánh Đắk Nông.

2. **Hình thức sở hữu:** Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên 100% vốn nhà nước.

**3. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 6000173846, đăng ký lần đầu ngày 01/07/2010, ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Thuận An như sau:

- Trồng, chế biến cà phê nhân xuất khẩu;
- Mua, bán vật tư nông nghiệp (phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y, giống cây trồng, giống vật nuôi) và cà phê;
- Kinh doanh Mua, bán Xăng dầu, chất bôi trơn động cơ;
- Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp (mua, bán nông sản, hàng hóa, dịch vụ rửa xe, đỗ xe, ăn uống, v.v..)

**4. Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty TNHH MTV cà phê Thuận An là Doanh nghiệp Nhà nước tiền thân thuộc Xí nghiệp Liên hiệp cà phê Đắk Mil (trực thuộc LHCXN cà phê Đắk Mil), được thành lập từ năm 1978 sau ngày miền nam hoàn toàn giải phóng theo chủ trương của Đảng và Nhà nước thực hiện dậm dân, thành lập các DNNN, Các Nông, Lâm trường quốc doanh để tiếp quản các cơ sở của chế độ cũ, thực hiện xây dựng kinh tế kết hợp với quốc phòng an ninh, và làm công tác định canh, định cư cho đồng bào dân tộc. Tháng 6 năm 1990 lúc này là Nông trường được tách ra hoạt động theo chế độ báo sổ và đến tháng 03/1993 Nông trường được thành lập lại theo Nghị Định 388/NĐ-HĐBT nay là Thủ tướng Chính phủ, hạch toán độc lập, hoạt động theo luật DNNN. Từ đó đến nay qua nhiều lần sắp xếp, chuyển đổi đến ngày 01/7/2010 theo Quyết định số 934/QĐ-

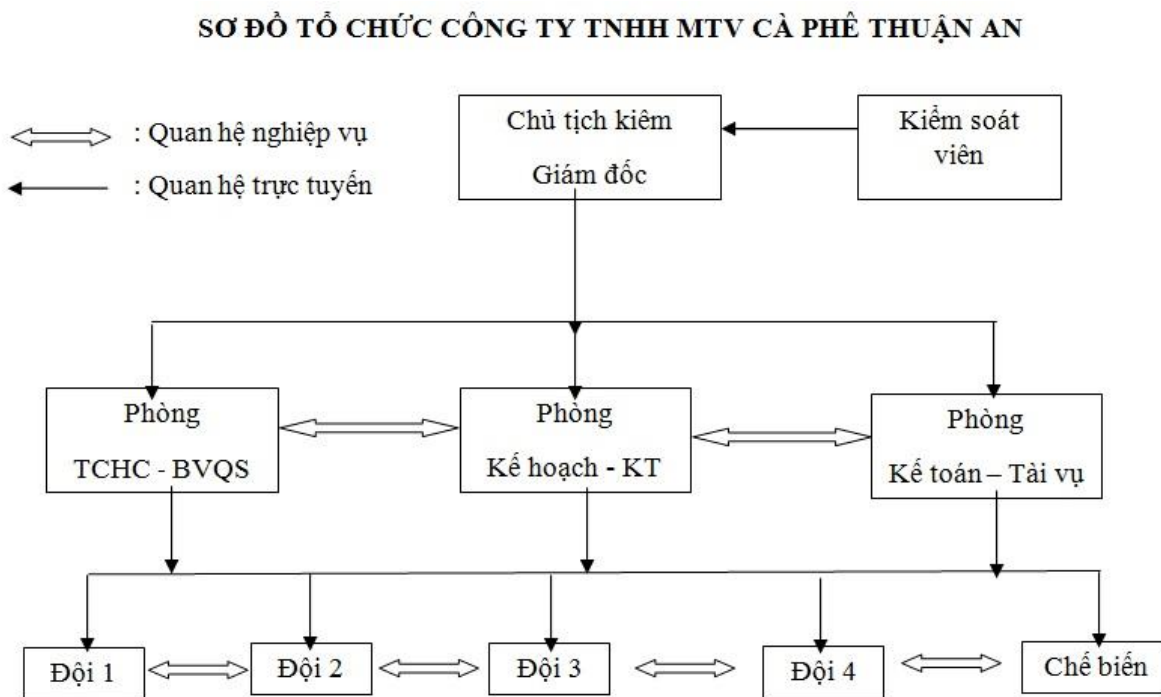
UBND phê duyệt đề án chuyển đổi công ty cà phê Thuận An thành tên đầy đủ của doanh nghiệp chúng tôi là Công ty TNHH MTV cà phê Thuận An.

Từ một nông trường hạch toán báo sổ, lao động đa số là đồng bào dân tộc tại chỗ, diện tích đất đai ít, không thể phát triển mở rộng được, đến nay nông trường đã là một Doanh nghiệp Nhà nước hạch toán kinh doanh độc lập, khẳng định được vị trí, vai trò chủ đạo của mình tại địa phương và trong nền kinh tế nhiều thành phần của đất nước. Trong xây dựng phát triển ngoài những thuận lợi nông trường cũng trải qua muôn vàn khó khăn, thử thách, Đặc biệt khi nền kinh tế mở cửa, hoạt động theo cơ chế thị trường định hướng Xã hội Chủ nghĩa, giá cả không ổn định, thời tiết thay đổi thất thường và một số khó khăn chủ quan khác trong quản lý sản xuất kinh doanh, ... dẫn đến kết quả hoạt động kinh doanh của nông trường không ổn định. Nhưng nhìn chung Nông trường cũng đã góp phần xây dựng sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa nông nghiệp nông thôn và giữ một vai trò quan trọng trong sự nghiệp định canh, định cư, xóa đói giảm nghèo vùng đồng bào dân tộc tại chỗ nơi nông trường đứng chân, củng cố an ninh quốc phòng, giữ vững ổn định chính trị, trật tự xã hội, cải thiện đời sống vật chất và tinh thần cho đồng bào vùng biên giới, thể hiện được vai trò, trách nhiệm của Doanh nghiệp nhà nước trên địa bàn.

### 5. Cơ cấu tổ chức quản lý và Bộ máy của Công ty.

Theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH một thành viên Cà Phê Thuận An (ban hành kèm theo Quyết định số:935/QĐ-UBND ngày 1 tháng 7 năm 2010 của Chủ tịch UBND tỉnh Đắk Nông).

#### Sơ đồ tổ chức:



(Nguồn: Cà phê Thuận An)

#### Bộ máy quản lý điều hành:



**Chủ tịch Công ty:** Nhân danh chủ sở hữu tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Công ty, chịu trách nhiệm trước chủ sở hữu và pháp luật về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao:

- Tổ chức xây dựng và quyết định chiến lược phát triển, kế hoạch dài hạn, trung hạn và hàng năm của Công ty, quyết định các giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ, các dự án đầu tư, hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị dưới 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong sổ kế toán của Công ty hoặc tỷ lệ khác nhỏ hơn quy định tại điều lệ Công ty.

- Quyết định cơ cấu tổ chức, phương án tổ chức kinh doanh, quy chế quản lý nội bộ Công ty, biên chế bộ máy quản lý.

- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty.

**Kiểm soát viên:** Có nhiệm vụ giúp chủ sở hữu kiểm soát việc tổ chức thực hiện quyền chủ sở hữu, việc quản lý điều hành công việc kinh doanh tại Công ty của Chủ tịch công ty và Giám đốc.

**Giám đốc:** điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty theo mục tiêu, kế hoạch phù hợp với Điều lệ công ty và các nghị quyết, quyết định của Chủ tịch công ty; Giám đốc chịu trách nhiệm trước Chủ tịch công ty và pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Giám đốc có các quyền sau:

- Tổ chức thực hiện quyết định của Chủ tịch công ty;
- Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;
- Ban hành quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Chủ tịch công ty;
- Ký kết hợp đồng nhân danh Công ty, trừ trường hợp thuộc thẩm quyền của Chủ tịch công ty; - Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức Công ty;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hằng năm lên Chủ tịch công ty;
- Kiến nghị phương án sử dụng lợi nhuận hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Tuyển dụng lao động

**Kế toán trưởng:** Tổ chức thực hiện công tác kế toán của Công ty; giúp Giám đốc giám sát tài chính tại Công ty theo quy định của Pháp luật về tài chính, kế toán; chịu trách nhiệm trước Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được phân công hoặc ủy quyền.

**Các phòng ban chức năng:**

**Phòng tổ chức, hành chính, bảo vệ quân sự**

- Tham mưu tuyển dụng lao động, quản lý lao động, quản lý hồ sơ cán bộ công nhân viên, lao động. Giải quyết các chế độ của người lao động như chế độ ốm đau, thai sản, thôi việc, hưu trí, tử tuất, chế độ đóng BHXH, BHYT, BHTN...
- Tham gia xây dựng định mức lao động, tiền lương.
- Xây dựng quỹ tiền lương của viên chức quản lý, người lao động. Làm bảng lương hàng tháng cho CBCNV, LĐ.
- Quản lý trang thiết bị văn phòng, mua sắm văn phòng phẩm, dụng cụ bếp ăn tập thể
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ, tạp vụ.
- Lái xe phục vụ công tác.
- Tham mưu công tác quân sự: Xây dựng lực lượng tự vệ, quản lý, huấn luyện tự vệ đảm bảo sẵn sàng chiến đấu trong mọi tình huống.
- Thực hiện công tác bảo vệ Công ty bảo đảm tài sản, tính mạng của Công ty và CBCNV. Đảm bảo an ninh trật tự trên địa bàn công ty đóng chân.

**Phòng kế toán – tài vụ**

- Xây dựng kế hoạch tài chính cho mọi hoạt động của Công ty
- Quản lý vốn, tài sản của Công ty
- Trích các loại quỹ theo quy định, Quản lý các loại quỹ, thu, chi tiền mặt, séc.
- Theo dõi công nợ
- Hạch toán sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính theo quy định.
- Thực hiện công tác khai báo, nộp các loại thuế theo quy định
- Tham gia xây dựng định mức lao động, tiền lương.
- Tham khảo, tham mưu đề xuất, chốt giá bán tiêu thụ sản phẩm.
- Thực hiện chức năng chuyên ngành theo quy phạm pháp luật.

**Phòng kế hoạch – Kỹ thuật**

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Quản lý đất đai, tài sản trên đất của Công ty.
- Tổ chức, chỉ đạo sản xuất từ trồng, chăm sóc, thu hoạch, chế biến cà phê và các loại cây màu khác.
- Tham gia xây dựng định mức lao động, tiền lương.
- Chủ trì, phối hợp cùng với các phòng ban, đội sản xuất nghiệm thu, thanh toán các công trình, công đoạn sản xuất theo kế hoạch công tác.

**II. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRƯỚC KHI CHUYỂN ĐỔI****1. Sản lượng sản phẩm/Giá trị dịch vụ qua các năm**

Cây trồng chính của Công ty hiện nay là cà phê vối (robusta). Tính đến thời điểm hiện nay Công ty đang trồng, chăm sóc, quản lý và khai thác 228,27 ha cà phê (49,09 ha cà phê đang khai thác thuộc đội 4 do nằm trong diện quy hoạch khu đô thị Đức Lập, với tổng diện tích quy hoạch là 134,704 ha). Tuy nhiên diện tích cây đã quá tuổi khai thác hiện nay của Công ty là khá cao, cụ thể cơ cấu cây cà phê tính theo tuổi cây như sau:

TT	Tuổi cây	Diện tích (ha)	Tỷ trọng
1	>30 năm (quá tuổi khai thác)	170,57	74,72
2	<10 năm (tuổi khai thác hiệu quả cao)	57,70	25,28
3	<3 năm ((tuổi khai thác hiệu quả)		
	<b>Cộng</b>	<b>228,27</b>	<b>100,00</b>

Việc canh tác cà phê của Công ty hiện đang được tổ chức theo hai hình thức là giao khoán theo Nghị định 135/2005/NĐ-CP của Chính phủ và hình thức sản xuất tập trung.

- Cà phê giao khoán: Quy mô cà phê sản xuất theo hình thức giao khoán hiện nay là 170,57 ha. Công ty thực hiện giao khoán sản phẩm theo tinh thần Nghị định 135/2005.NĐ-CP ngày 8/11/2005 về việc giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các nông, lâm trường quốc doanh và thông tư 102/2006/TT-BNN ngày 13/11/2006 hướng dẫn một số điều của Nghị định 135/2005/NĐ-CP. Theo đó, người nhận giao khoán tự tổ chức các công đoạn sản xuất như tưới nước, định thân, làm cành, chồi, bón phân, phun thuốc BVTV, thu hoạch cà phê tươi. Công ty hỗ trợ kỹ thuật chăm sóc và thu mua sản phẩm cà phê của hộ nhận khoán có nhu cầu bán, xây dựng triển khai tổ chức thực hiện điều hành sản xuất kinh doanh theo kế hoạch của Công ty.
- Cà phê tổ chức sản xuất tập trung: có quy mô là 57,70 ha bao gồm toàn bộ 57,70 ha đang trong thời kỳ, độ tuổi khai thác hiệu quả và chuyển sang kinh doanh. Hàng năm Công ty xây dựng định mức kinh tế kỹ thuật theo quy trình đầu tư, chăm sóc. Phân bón, thuốc BVTV, BHLĐ, bao bì, lưới hái, ... Công ty triển khai liên hệ khách hàng, ký kết hợp đồng kinh tế, cung ứng kịp thời theo tiến độ kế hoạch của Công ty. Chi phí nhân công công ty chi trả hàng tháng theo định mức và kế hoạch được nghiệm thu quy trình thực hiện

Sản phẩm chính của Công ty là cà phê nhân xô với các chỉ tiêu chất lượng cụ thể như sau:

- Thủy phần  $\leq 15^0$  trên máy Kett II;
- Tạp chất  $\leq 1\%$ ;
- Hạt đen, nâu, sâu, vỡ  $\leq 5\%$

**Bảng 1: Doanh thu công ty các năm 2015 – 2017 và 6 tháng/2018**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017		6 tháng/2018	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu cà phê	9.202	99,74	11.641	96,01	9.016	94,02	9.913	96,40
2	Doanh thu sản phẩm từ đất màu	-	-	468	3,86	489	5,09	369	3,59
3	Doanh thu khác	25	0,26	16	0,13	85	0,89	1	0,01
<b>Tổng cộng</b>		<b>9.227</b>	<b>100</b>	<b>12.125</b>	<b>100</b>	<b>9.590</b>	<b>100</b>	<b>10.283</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

Trong giai đoạn trước cổ phần hóa, hoạt động kinh doanh có sự tăng trưởng ổn định, sản lượng và doanh thu của Công ty tăng nhẹ trong giai đoạn trước cổ phần hóa.

**Bảng 2: Cơ cấu nguồn thu của Công ty 2015 – 2017 và 6 tháng/2018.**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017		6 tháng/2018	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu thuần	9.227	85,30	12.125	89,75	9.590	93,24	10.283	96,89
2	Doanh thu từ hoạt động tài chính	10	0,09	6	0,04	3	0,03	0,3	0,01
3	Thu nhập khác	1.580	14,61	1.378	10,21	692	6,73	330	3,10
3.1	Thu nhập từ bán cây muồng	-	-	-	-	263	2,56	134	1,26
3.2	Thu nhập từ giao khoán đất màu, quản lý phí	227	2,10	-	-	-	-	-	-
3.3	Thu hồi nợ phải thu khó đòi đã xử lý	29	0,27	-	-	-	-	-	-
3.4	Thu tiền đền bù giải phóng mặt	800	7,39	-	0,00	384	3,73	-	-

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017		6 tháng/2018	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
	<i>bằng</i>								
3.5	Thu nhập từ hoạt động chống hạn	-	-	305	2,26	-	-	-	-
3.6	Thu nhập từ quản lý phí từ các năm trước	-	-	636	4,71	-	-	-	-
3.7	Xử lý công nợ không phải trả	-	-	273	2,02	-	-	-	-
3.8	Thu thanh lý tài sản cố định	-	-	93	0,69	-	-	104	0,98
3.9	Cấp trên hỗ trợ đóng BHXH	-	-	-	-	-	-	59	0,55
3.10	Các khoản khác	524	4,84	71	0,53	45	0,44	33	0,31
<b>Tổng cộng</b>		<b>10.817</b>	<b>100</b>	<b>13.509</b>	<b>100</b>	<b>10.285</b>	<b>100</b>	<b>10.613,3</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

Thu khoán đất màu: Theo báo cáo tại phương án sử dụng đất của Công ty, diện tích đất màu công ty đang quản lý, khai thác là 38,26 ha. Đối với diện tích đất này, Công ty thực hiện giao khoán trực tiếp cho các hộ gia đình. Theo đó các hộ nhận khoán tự do sản xuất các loại cây màu mà họ tự chọn, Công ty chỉ thu phần nghĩa vụ giao nộp của các hộ nhận khoán là 12.000.000 đồng/năm/ha.

## 2. Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên liệu (yếu tố đầu vào) của sản xuất là vật tư: điện tưới, nước tưới, nhiên liệu, phân bón, giống cây trồng, thuốc BVTV, ... mua từ các công ty trong nước. Thị trường cung cấp nguyên vật liệu cho Công ty là thị trường Nội địa. Các công ty mua bán trên địa bàn Tỉnh là các nhà cung cấp chính. Tuy nhiên, diễn biến giá cả trong thời gian qua không ổn định, lên xuống thất thường. Công ty có ký kết hợp đồng theo chất lượng bao bì, hàng hóa của nhà sản xuất trong nước. Hàng nhập về kho được bộ phận kế hoạch - kỹ thuật Công ty kiểm tra, cơ bản là niềm tin đối với nhà cung cấp.

## 3. Chi phí sản xuất

**Bảng 3: Cơ cấu chi phí theo hoạt động sản xuất kinh doanh trước cổ phần hoá***Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015		Năm 2016		Năm 2017		6 tháng/2018	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Giá vốn hàng bán	4.105	51,01	5.293	50,86	3.160	43,22	5.405	58,84
2	Chi phí tài chính	56	0,70	82	0,79	-	-	-	-
3	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.832	47,61	4.740	45,55	4.121	56,37	2.865	31,18
5	Chi phí khác	55	0,68	292	2,80	30	0,41	917	9,98
<b>Tổng chi phí</b>		<b>8.048</b>	<b>100</b>	<b>10.407</b>	<b>100</b>	<b>7.311</b>	<b>100</b>	<b>9,187</b>	<b>100</b>
<b>Tổng thu nhập</b>		<b>10.817</b>		<b>13.509</b>		<b>10.285</b>		<b>10.613,3</b>	
<b>Tỷ trọng tổng chi phí/ Doanh thu (%)</b>		<b>74,40%</b>		<b>77,04%</b>		<b>71,08%</b>		<b>86,56%</b>	

*(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)*

Hai khoản chi phí lớn trong tổng cơ cấu chi phí của Công ty là chi phí về giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp, trong đó chi phí về quản lý doanh nghiệp chiếm bình quân trên 45% tổng chi phí hoạt động của Công ty. Trong năm 2017, giá vốn hàng bán của Công ty giảm mạnh làm lợi nhuận gộp được cải thiện đáng kể so với các năm trước.

**Bảng 4: Cơ cấu lợi nhuận trước cổ phần hoá***Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	6 tháng/2018
1	Lợi nhuận gộp	5.122	6.832	6.430	4.878
2	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.244	2.017	2.312	2.014
3	Lợi nhuận khác	1.525	1.086	663	(587)

*(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)***4. Thị trường**

Thị trường tiêu thụ của Công ty chủ yếu là thị trường nội địa đặc biệt là tỉnh Đắk Nông và vùng lân cận. Công ty chưa tổ chức mua bán xuất khẩu trực tiếp.

## **5. Trình độ công nghệ**

Công ty đã nỗ lực cải tiến nâng cao năng suất, đầu tư vào cơ giới hóa nông nghiệp và áp dụng công nghệ cao vào hoạt động sản xuất ở Công ty. Hiện tại, công ty có nhà xưởng, máy chế biến công suất 8 tấn nhân/ ngày. Nhưng từ khi thực hiện cơ chế khoán gọn, sản phẩm quả tươi thu về thấp, hầu như không chế biến qua hệ thống mà được người nhận khoán chế biến bằng máy xay xát nhỏ. Trình độ công nghệ ở Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An hiện tại vẫn đang còn thấp, dẫn đến hiệu quả sản xuất kinh doanh không cao.

Dự kiến sau khi Cổ phần hóa, Công ty sẽ tập trung vào đầu tư, phát triển công nghệ nhằm tăng cường hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty.

## **6. Hệ thống quản lý chất lượng**

Quy trình kiểm tra chất lượng sản phẩm: cà phê quả tươi nhập về sân, phơi khô, xát vỏ ra nhân. Chất lượng sản phẩm được kiểm tra theo tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 4193:2014.

Đánh giá rủi ro của quá trình kiểm tra chất lượng sản phẩm: trong hợp đồng nhận khoán chế biến sản phẩm đã thống nhất tỷ lệ thành phẩm nên bên nhận khoán lời ăn, lỗ chịu Công ty chỉ quyết toán thu đủ số lượng cà quả tươi nhập về sân phơi sau khi quy đổi thành phẩm nhân xô theo quy định trong hợp đồng khoán gọn, chế biến.

## **7. Hoạt động Marketing**

Hiện tại công ty chưa đầu tư nhiều vào hoạt động Marketing. Dự kiến sau khi chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, Công ty sẽ thúc đẩy mạnh hơn nữa hoạt động marketing để mở rộng thị trường

## **8. Tình hình đầu tư phát triển giai đoạn 3 năm trước Cổ phần hóa**

### **8.1. Đầu tư cải tạo, xây mới trụ sở văn phòng và các công trình phụ trợ**

Năm 2015 Công ty đã hoàn thành việc đầu tư cải tạo và xây mới lại trụ sở Công ty bao gồm Nhà trụ sở làm việc, nhà ăn, nhà tập thể, Hội trường đội 1, cải tạo hội trường đội 4 với tổng giá trị đầu tư là 7.342.429.000 đồng.

### **8.2. Đầu tư tái canh cây cà phê**

Ngày 26/02/2014, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông đã có công văn số 614/UBND – NN về việc thanh lý vườn cây Cà phê già cỗi, thực hiện tái canh cây Cà phê của Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An. Theo đó, UBND tỉnh đã đồng ý chủ trương cho Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An được tiến hành thanh lý vườn cây Cà phê già cỗi và thực hiện tái canh cây Cà phê, thông tin cụ thể như sau:

- Địa điểm thực hiện: Khu vực vườn Cà phê của Công ty, thuộc địa giới hành chính xã Thuận An, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

- Diện tích: Diện tích thanh lý 188,73 ha trong đó diện tích tái canh là 133,45 ha và 55,28 ha thuộc diện đất thu hồi để mở rộng thị xã Đức Lập.
- Kế hoạch tái canh:

TT	Năm	Diện tích nhổ bỏ (ha)	Diện tích trồng mới (ha)	Diện tích KTCB (ha)	Diện tích kinh doanh (ha)
1	2014	20	-	-	-
2	2015	20	-	-	-
3	2016	15,8	20	-	-
4	2017	30	20	20	-
5	2018	47,65	15,8	40	-
6	2019	-	30	35,8	20
7	2020	-	47,65	45,8	40
8	2021	-		77,65	55,8
9	2022	-		47,65	86,8
10	2023	-		-	133,45

- Dự toán: tổng dự toán được phê duyệt là 36.421.040.000 đồng, sử dụng Vốn tự có
- Tiến độ thực hiện tính đến thời điểm hiện nay:
  - + Quy mô diện tích đất trồng: 21,25 ha
  - + Dự toán chi phí đầu tư: **36.433.074.630 đồng**. Trong đó:
    - + Trồng mới: 135.742.000 đồng x 133,45 ha = 17.855.900.480 đồng
    - + Kiến thiết năm 01: 68.953.000 đồng x 133,45 ha = 9.201.777.850 đồng
    - + Kiến thiết năm 02: 70.254.000 đồng x 133,45 ha = 9.375.396.300 đồng
  - + Thời gian dự kiến có thể đưa vào khai thác: Đến năm 2017 và 2018 khi cà phê vào kinh doanh năm thứ nhất thì bắt đầu khai thác.
  - + Giống cà phê được trồng mới: Cà phê Robusta: TR4, TR9, TR11, TR12.

### III. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

#### 1. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh trong 3 năm trước cổ phần hóa

##### 1.1. Thực trạng về tài chính trước cổ phần hóa



➤ **Báo cáo tài chính giai đoạn trước cổ phần hóa**

Nhìn chung tình hình tài chính của Công ty trong giai đoạn trước cổ phần hóa khá ổn định và diễn biến theo hướng an toàn, lành mạnh về tài chính, tăng trưởng vốn chủ sở hữu trong cơ cấu tổng tài sản của Công ty.

Tài sản của Công ty chuyển dịch theo hướng tăng dần tài sản cố định do trong giai đoạn này công ty duy trì hoạt động đầu tư phát triển vườn cà phê. Hàng tồn kho chiếm phần lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty và biến động của tài sản ngắn hạn chủ yếu do ảnh hưởng từ khoản mục này. Đây là yếu tố đặc thù của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất nông sản.

Nợ ngắn hạn phải trả của Công ty trong giai đoạn trước cổ phần hóa có sự gia tăng, tuy nhiên tỷ lệ thấp so với tài sản ngắn hạn vẫn đảm bảo duy trì khả năng trả nợ ở mức cao.

**Bảng 5: Báo cáo tài chính giai đoạn trước cổ phần hóa.**

*Đơn vị tính: Đồng*

CHỈ TIÊU		31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>7.691.035.471</b>	<b>5.018.522.805</b>	<b>7.623.988.174</b>	<b>5.736.723.109</b>
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	113.428.533	70.848.980	207.578.653	813.305.396
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	0	0
III	Các khoản phải thu	334.511.396	39.244.000	187.014.000	721.024.075
IV	Hàng tồn kho	7.238.388.592	4.884.454.913	7.229.395.521	4.202.393.638
V	Tài sản ngắn hạn khác	4.706.950	23.974.912	0	0
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>12.015.137.810</b>	<b>14.831.697.631</b>	<b>14.504.920.708</b>	<b>13.632.921.718</b>
I	Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0	0
II	Tài sản cố định (đã bao gồm tài sản dở dang dài hạn)	11.804.761.669	14.648.761.290	14.377.610.025	13.574.153.751
III	Bất động sản đầu tư	0	0	0	0
IV	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0	0	0
V	Tài sản dài hạn khác	210.376.141	182.936.341	127.310.683	58.767.967
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>19.706.173.281</b>	<b>19.850.220.436</b>	<b>22.128.908.882</b>	<b>19.369.644.827</b>

CHỈ TIÊU		31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>A</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>5.968.500.265</b>	<b>5.279.484.826</b>	<b>6.711.209.550</b>	<b>32.32.790.845</b>
I	Nợ ngắn hạn	5.582.278.374	4.893.262.935	5.964.987.659	2.766.568.954
II	Nợ dài hạn	386.221.891	386.221.891	746.221.891	446.221.891
<b>B</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>13.737.673.016</b>	<b>14.570.735.610</b>	<b>15.417.699.332</b>	<b>16.136.853.982</b>
I	Vốn chủ sở hữu	13.737.673.016	14.570.735.610	15.358.953.332	16.136.853.982
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	0	0	58.746.000	0
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>19.706.173.281</b>	<b>19.850.220.436</b>	<b>22.128.908.882</b>	<b>19.369.644.827</b>

(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

➤ **Tình hình công nợ giai đoạn trước cổ phần hóa**

Công nợ của Công ty trong giai đoạn trước cổ phần hóa tương đối an toàn. Công nợ phải thu duy trì ở mức thấp. Cũng tương tự công nợ phải trả cũng không có nhiều thay đổi.

**Bảng 6: Các khoản phải thu trước thời điểm cổ phần hóa**

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>334.511.396</b>	<b>39.244.000</b>	<b>187.014.000</b>	<b>721.024.075</b>
Phải thu của khách hàng	131.341.043	3.600.000	7.200.000	8.802.000
Trả trước cho người bán	162.430.097	33.000.000	82.200.000	36.000.000
Phải thu khác	195.557.341	2.644.000	97.614.000	676.222.075
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(154.817.085)	-	-	-
<b>Phải thu dài hạn</b>	-	-	-	-

(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

**Bảng 7: Nợ phải trả trước thời điểm cổ phần hóa**

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>5.582.278.374</b>	<b>4.893.262.935</b>	<b>5.964.987.659</b>	<b>2.766.568.954</b>
Vay và nợ ngắn hạn	1.001.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Phải trả người bán ngắn hạn	409.764.000	109.617.650	22.282.650	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	35.000.000	354.000.000	27.503.198
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	84.854.314	9.264.391	602.743.778	690.739.429
Phải trả người lao động	383.198.958	177.894.958	948.346.958	715.157.676
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	502.000.000	-	-
Phải trả phải nộp ngắn hạn khác	841.852.134	89.839.623	64.709.103	606.551.308
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.861.608.968	3.968.646.313	3.971.905.170	725.617.343
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>386.221.891</b>	<b>386.221.891</b>	<b>746.221.891</b>	<b>446.221.891</b>
Phải trả dài hạn khác	300.000.000	300.000.000	660.000.000	360.000.000
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	86.221.891	86.221.891	86.221.891	86.221.891

(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

➤ **Hiện trạng tài sản của Công ty giai đoạn trước cổ phần hóa**

Tài sản của công ty trong giai đoạn trước cổ phần hóa chủ yếu là nhà cửa vật kiến trúc và giá trị vườn cây lâu năm. Trong đó biến động chính về tài sản cố định do tác động từ việc trồng mới vườn cà phê.

Hoạt động đầu tư trồng mới vườn cà phê trong năm 2014 và 2015 ảnh hưởng đến giá trị tài sản dài hạn của Công ty tương đối lớn. Tuy nhiên, sang năm 2016 hoạt động này không được duy trì có thể làm cho tài sản dài hạn của Công ty bị suy giảm trong năm tiếp theo do thiếu tái đầu tư.

**Bảng 8: Tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2017 và 30/06/2018**

Đơn vị tính: Đồng

Nội dung	31/12/2017		30/06/2018	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	12.813.887.351	8.225.823.336	12.813.887.351	7.770.704.712
Máy móc thiết bị	629.464.500	(33.682.000)	203.478.000	-
Phương tiện vận tải	1.266.786.514	369.102.659	952.500.800	248.047.500
Thiết bị dụng cụ quản lý	418.850.000	287.999.000	418.850.000	268.849.000
Vườn cây lâu năm	12.157.464.928	5.410.287.064	12.157.464.928	5.168.472.573
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.286.453.293</b>	<b>14.259.530.059</b>	<b>26.546.181.079</b>	<b>13.456.073.785</b>

(Nguồn: BCTC Kiểm toán năm 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

**Bảng 9: Tài sản dở dang dài hạn tại các thời điểm kết thúc năm tài chính trước thời điểm cổ phần hóa**

Đơn vị tính: Đồng

Nội dung	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
Nâng cấp kho xăng dầu	36.036.439	36.036.439	36.036.439	36.036.439
Chi phí chuẩn bị đất trồng mới	15.456.700	15.456.700	-	-
Chi phí cà phê tái canh đội 3	445.121.166	-	-	-
Chi phí cà phê trồng mới 2014	554.805.680	-	-	-
Chi phí cà phê trồng mới 2015	834.448.513	1.328.833.786	-	-
Chi phí cà phê trồng mới 2016	-	12.255.000	12.255.000	12.255.000
Chi phí khác	82.788.527	82.788.527	69.788.527	69.788.527
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.968.657.025</b>	<b>1.475.370.452</b>	<b>118.079.966</b>	<b>118.079.966</b>

(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

➤ **Vốn chủ sở hữu của Công ty giai đoạn trước cổ phần hóa****Bảng 10: Vốn chủ sở hữu các thời điểm kết thúc năm tài chính trước cổ phần hóa**

Đơn vị tính: Đồng

TT	Nội dung	31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
<b>Vốn chủ sở hữu</b>		<b>13.737.673.016</b>	<b>14.570.735.610</b>	<b>15.358.953.332</b>	<b>16.136.853.982</b>
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	11.108.564.916	11.108.564.916	11.108.564.916	11.108.564.916
2	Quỹ đầu tư phát triển	2.388.310.012	3.221.372.606	4.009.590.328	4.423.035.495
3	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối				364.455.483
4	Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	240.798.088	240.798.088	240.798.088	240.798.088

(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

Nhìn chung trong giai đoạn trước cổ phần hóa, tình hình tài chính của Công ty được phát triển lành mạnh. tài sản có sự tăng trưởng tốt. ổn định. Những tồn tại về tài chính cũng như những tồn tại trọng hoạt động kinh doanh của Công ty đã được xử lý hoàn toàn, tỷ lệ nợ vay rất ít so với tổng tài sản và không có nợ vay dài hạn. Nguồn vốn Công ty cũng được dự trữ tốt tạo điều kiện cho kế hoạch đầu tư trong giai đoạn tiếp theo.

#### 1.2. Kết quả kinh doanh các năm 2015-2017 và 6 tháng/2018, các chỉ số tài chính chủ yếu của Công ty.

**Bảng 11: Kết quả kinh doanh và một số chỉ tiêu tài chính của Công ty trước Cổ phần hóa**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% Tăng/giảm 2016/2015	Năm 2017	% Tăng/giảm 2017/2016	6 tháng/ 2018
1	Doanh thu	9.227	12.125	31,41%	9.590	-20.91%	10.283
2	Vốn kinh doanh	19.706	19.850	0,73%	22.129	11.48%	19.370
3	Vốn nhà nước (Vốn NN)	13.738	14.571	6,06%	15.418	5.81%	16.137
4	Lợi nhuận trước thuế	2.769	3.103	12,06%	2.974	-4.15%	1.427
5	Lợi nhuận sau thuế	2.487	2.777	11,68%	2.636	-5.08%	1.361
6	Số lao động bình quân	80	78	-2,5%	71	-8,97	72
7	Thu nhập bình quân người/đồng/tháng	5,35	5,45	1,87%	5,55	1,83	5,55
8	Thuế và các khoản phải nộp	282	326	15,45%	338	3,78%	4.500

	nhà nước						
9	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn kinh doanh (ROA, %)	12,62%	14,04%	11,27%	12,56%	-10,56%	7,03%
10	Nợ phải trả	5.969	5.279	-11,54%	6.711	27,12%	3.233
11	Nợ phải thu	335	39	-88,27%	187	376,54%	721
12	Tỷ suất LNST/Vốn NN (ROE, %)	18,10%	19,62%	8,39%	17,58%	-10,40%	8,43%
13	Tỷ số thanh toán nhanh	0,08	0,03	-66,21%	0,07	141,44%	0,55
14	Tỷ số thanh toán ngắn hạn	1,38	1,03	-25,56%	1,28	24,62%	2,07
15	Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,30	0,27	-12,19%	0,30	14,03%	0,17
16	Hệ số nợ phải trả/Vốn CSH	0,43	0,36	-16,60%	0,44	20,14%	0,20
17	Vòng quay phải thu của khách hàng	27,58	308,96	1020,11%	51,28	-83,40%	14,26

(Nguồn: BCTC Kiểm toán các năm 2015 - 2017 và 6 tháng/2018 của Công ty)

## 2. Hiện trạng về quản lý, sử dụng đất đai

Theo quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 05/09/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An, tổng diện tích đất Công ty đang quản lý, khai thác trước cổ phần hóa là **299,593** ha, trong đó, có **289,107** ha đã được cấp quyền sử dụng đất theo số bìa đồ AN 951655 ngày 20 tháng 9 năm 2009 của UBND tỉnh Đắk Nông, và **10,486** ha đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đất phi nông nghiệp). Tổng diện tích đất Công ty đang quản lý, khai thác là 299,593 ha, đã bao gồm phần diện tích đất thuộc diện quy hoạch của đô thị Đức Lập.

**Bảng 12: Hiện trạng sử dụng đất của Công ty trước CPH**

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	VPCT	ĐỘI 1	ĐỘI 2	ĐỘI 3	ĐỘI 4	CÔNG TY
A	ĐẤT NÔNG NGHIỆP	Ha		57,985	77,231	59,74	50,055	280,184
I	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM			54,414	77,219	59,74	50,04	241,413
1	CÀ PHÊ GIAO KHOÁN 135/NĐ-CP	Ha		17,97	65,96	37,55	50,04	171,52
2	CÀ PHÊ SXTT	Ha		32,00	8,06	17,64	0	57,70
	- Cà phê trồng năm 2006	Ha		31,17		1,15		32,32
	- Cà phê trồng năm 2011	Ha		0,83	1,99	0,97		3,79

	- Cà phê trồng năm 2014	Ha			6,07	4,34		10,41
	- Cà phê trồng năm 2015	Ha				11,18		11,18
3	Đất HĐKT, liên kết	Ha		3,58	1,68	4,55		9,81
4	Đất lần chiếm	Ha		0,864	1,519			2,383
<b>II</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP KHÁC</b>	<b>Ha</b>		<b>0,021</b>	<b>0,012</b>		<b>0,015</b>	<b>0,048</b>
1	Đất điểm đặt máy tưới các đội Sx	Ha		0,021	0,012		0,015	0,048
<b>III</b>	<b>ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM</b>	<b>Ha</b>		<b>3,55</b>	<b>2,326</b>	<b>5,04</b>	<b>27,807</b>	<b>38,723</b>
	- Đất trồng cây hàng năm khác	Ha		3,55	2,030	5,04	27,807	38,427
	- Đất trồng lúa (Lần chiếm)	Ha			0,296			0,296
<b>B</b>	<b>ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP</b>	<b>Ha</b>	<b>0,48</b>	<b>2,186</b>	<b>10,595</b>	<b>2,196</b>	<b>3,952</b>	<b>19,409</b>
1	Đất Tru sở công ty, Hội trường các đội sx	Ha	0,48	0,016	0,124		0,072	0,692
2	Đất giao thông (Đường lộ)	Ha		2,17	3,73	2,11	1,94	9,95
3	Khu vực Sân phơi, nhà kho chế biến	Ha			6,111			6,111
5	Đất ao hồ mặt nước	Ha			0,14	0,086	1,94	2,166
6	Đất nghĩa địa (Lần chiếm)	Ha			0,49			0,49
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>0,48</b>	<b>60,171</b>	<b>90,152</b>	<b>66,976</b>	<b>81,814</b>	<b>299,593</b>

## a. Đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 289,107 ha

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	VPCT	ĐỘI 1	ĐỘI 2	ĐỘI 3	ĐỘI 4	CÔNG TY
<b>A</b>	<b>ĐẤT NÔNG NGHIỆP</b>	<b>Ha</b>		<b>57,55</b>	<b>77,04</b>	<b>64,78</b>	<b>77,847</b>	<b>277,217</b>
<b>I</b>	<b>ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM</b>			<b>54,00</b>	<b>75,01</b>	<b>59,74</b>	<b>50,04</b>	<b>238,79</b>
1	CÀ PHÊ GIAO KHOÁN 135/NĐ-CP	Ha		17,97	65,96	37,55	50,04	171,52
2	CÀ PHÊ SXTT	Ha		32,00	8,06	17,64	0	57,70
	- Cà phê trồng năm 2006	Ha		31,17		1,15		32,32
	- Cà phê trồng năm 2011	Ha		0,83	1,99	0,97		3,79
	- Cà phê trồng năm 2014	Ha			6,07	4,34		10,41
	- Cà phê trồng năm 2015	Ha				11,18		11,18

3	Đất HDKT, liên kết	Ha		3,58	0,99	4,55		9,12
4	Đất lấn chiếm	Ha		0,45				0,45
II	ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM	Ha		3,55	2,03	5,04	27,807	38,427
	- Đất trồng cây hàng năm khác	Ha		3,55	2,030	5,04	27,807	38,427
B	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP	Ha		2,17	3,73	2,11	3,88	11,89
1	Đất giao thông (Đường lộ)	Ha		2,17	3,73	2,11	1,94	9,95
2	Đất ao hồ mặt nước	Ha					1,94	1,94
	<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>59,72</b>	<b>80,77</b>	<b>66,89</b>	<b>81,727</b>	<b>289,107</b>

**b. Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 10,486 ha (đất phi nông nghiệp)**

STT	HẠNG MỤC	ĐVT	VPCT	ĐỘI 1	ĐỘI 2	ĐỘI 3	ĐỘI 4	CÔNG TY
I	ĐẤT PHI NÔNG NGHIỆP							
1	Đất Trụ sở công ty, Hội trường các đội sx	Ha	0,48	0,016	0,124		0,072	0,692
2	Khu vực sân phơi, nhà kho chế biến	Ha			6,111			6,111
3	Đất điểm đặt máy tưới các đội Sx	Ha		0,021	0,012		0,015	0,048
4	Đất lấn chiếm	ha		0,414	2,209			2,623
5	Đất ao hồ mặt nước	Ha			0,14	0,086		0,226
6	Đất trồng lúa	Ha			0,296			0,296
7	Đất nghĩa địa	Ha			0,49			0,49
	<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>0,48</b>	<b>0,451</b>	<b>9,382</b>	<b>0,086</b>	<b>0,087</b>	<b>10,486</b>

Tất cả các diện tích theo hạng mục của bảng biểu trên là diện tích công ty đang quản lý, sử dụng đúng mục đích, được công ty rà soát, phân loại cụ thể theo quy định của Thông tư 07/2015/TT-BTNMT và đã được công ty khai thác, quản lý một cách hiệu quả thông qua các hợp đồng giao nhận khoán giữa công ty với người nhận khoán. Các diện tích đất liên kết sản xuất đều có các hợp đồng kinh tế rõ ràng giữa hai bên. Hàng tháng, hàng quý đều được công ty tổ chức kiểm tra, rà soát tình hình sử dụng các loại đất mà nhà nước giao cho công ty quản lý. Những diện tích giáp ranh, trọng yếu sợ người dân lấn chiếm, công ty đã cắm mốc ranh giới rõ ràng, cho nên trong quá trình quản lý, sử dụng đất nhà nước giao cho công ty quản lý rất tốt, việc lấn chiếm đất có xảy ra (do trước đây để lại) nhưng không đáng kể (2,383 ha), nên không làm mất đất của



nhà nước, cũng như xảy ra tranh chấp đất giữa công ty và nhân dân trong vùng.

Có được những thuận lợi đó là nhờ sự lãnh đạo chỉ đạo của cấp ủy Đảng, Ban Giám đốc, các phòng ban chức năng cũng như các đội trực tiếp quản lý tại cơ sở.

Kinh nghiệm nhiều năm được rút ra từ các doanh nghiệp Nhà nước là nếu buông lỏng quản lý, không sâu sát thực tế thì việc lấn chiếm đất Nhà nước là không thể không có. Chính vì vậy trong việc quản lý và sử dụng đất đai của mình, công ty luôn chủ động, quan tâm thường xuyên trong suốt thời gian từ lúc thành lập công ty cho đến hôm nay.

### 3. Hiện trạng tài sản là vườn cây

STT	Tên tài sản	Tuổi đời	Diện tích (ha)	Mật độ trồng cây	PHÂN LOẠI						CÂY CÀ PHÊ						
					A	B	C	D	Chết	Khu vực 2	Khu vực 3	Chiều cao cây trung bình (M)	Đường kính gốc (Cm)	Đường kính tán (M)	Số cặp cành cấp 1	Đánh giá hình thái cây (màu sắc), nếu là cây kinh doanh thì theo năng suất (tấn cà phê nhân)	Vườn cây cà phê với hay cà phê chè(hoặc với tái canh)
1	2	3	4	5	6	7	8		9		11	12	13	14	15		
I.	CÀ PHÊ GIAO KHOẢN 135/CP	170.575			7.947	38.431	105.682	7.133	11.382	133.022	37.555						
1	Đội 1	1983	6.143	1111	0.622	2.217	2.978	0.036	0.290	6.147		2	15	3.5		2.2	Cà phê với
		1983	11.826	1333	0.205	2.386	8.450	0.185	0.600	11.825		2	15	3.5		2.2	Cà phê với
2	Đội 2	1979	65.954	1111	3.022	20.838	32.755	5.365	3.974	65.960		2	15	3.5		2.2	Cà phê với
		1986	35.574	1111	3.326	5.718	23.190	1.547	1.793		35.572	2	15	3.5		2.2	Cà phê với
3	Đội 3	2009	0.300	1111	0.119	0.134	0.047				0.300	2	15	3.5		2.2	Cà phê với
		2012	1.683	1111	0.653	0.446	0.512		0.072		1.683	2	15	3.5		2.2	Cà phê với
4	Đội 4	1983	49.095	1111	0.000	6.692	37.750		4.653	49.090		2	15	3.5		2.2	Cà phê với ghép
II. CÀ PHÊ KD SXIT			57.701		35.539	15.428	6.238	0.191	0.305	57.701							
1	Đội 1	2006	31.168	1111	20.119	8.757	2.080		0.212	31.170		1.6	13	3		3.7	Cà phê với ghép
		2011	0.832	1111		0.482	0.257		0.093	0.833		1.3	7	2.5		0.5	Cà phê với ghép
2	Đội 2	2011	1.992	1111	1.507	0.327	0.158			1.992		1.4	7	2.5		0.7	Cà phê với ghép
		2014	6.067	1111	3.783	1.707	0.386	0.191		6.064		1.5	7	2.5		1.0	Cà phê với ghép
3	Đội 3	2006	1.150	1111	0.501	0.199	0.450			1.150		1.6	13	3		2.5	Cà phê với ghép
		2011	0.970	1111	0.430	0.454	0.086			0.970		1.5	10	3		1.5	Cà phê với ghép
		2014	4.344	1111	3.110	0.994	0.240			4.344		1.5	7	2.5		1.0	Cà phê với ghép
		2015	11.178	1111	6.089	2.508	2.581			11.178		1.5	7	2.5		0.7	Cà phê với ghép

### 4. Hiện trạng các công trình kết cấu hạ tầng

#### a. Hệ thống đường giao thông:

Hệ thống đường giao thông hiện nay của Công ty chủ yếu là đất đường lô kết hợp với giao thông của cư dân địa phương cùng dùng chung đã được công ty quản lý, sử dụng phục vụ cho hoạt động chăm sóc, khai thác và vận chuyển cà phê. Tổng diện tích đất giao thông hiện nay của Công ty là 9,95 ha, trong đó có 1,94 ha của đội 4 nằm trong quy hoạch của khu đô thị Đức Lập (tổng diện tích quy hoạch là 134,704 ha) và sẽ bàn giao lại địa phương khi chuyển sang công ty cổ phần.

#### b. Hệ thống cấp nước tưới tiêu:

Hiện tại công ty đang sử dụng hồ, đập nước của 4 đội: đội 2, đội 3, đội 4, đập núi lửa và Hồ Tây để phục vụ việc cung cấp nước tưới tiêu cho diện tích đất trồng cà phê của Công ty và dân cư địa phương cùng dùng chung để phục vụ cho việc sản xuất. Bên cạnh đó, công ty có hệ thống bơm điện (55 KW) cùng 2 mô tơ và hệ thống ống dẫn nước tưới tiêu.

#### c. Hệ thống nhà làm việc, nhà xưởng sản xuất:

Hệ thống nhà làm việc, nhà xưởng của công ty trong những năm gần đây đã được công ty đầu tư xây mới, cải tạo khang trang, trong đó bao gồm hệ thống nhà kho, sân phơi sản phẩm, nhà xưởng chế biến và trụ sở làm việc. Hệ thống nhà kho, sân phơi sản phẩm được đầu tư xây dựng từ nhiều năm trước đến nay đã được khấu hao hết.

Trong năm 2015 và 6 tháng năm 2016, Công ty đã hoàn thành đầu tư cải tạo, xây mới trụ sở làm việc cùng các công trình phụ trợ tại trụ sở với tổng giá trị đầu tư gần 8 tỷ đồng.

## 5. Thực trạng sử dụng nguồn nhân lực

Căn cứ vào thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 30/06/2018, tổng số cán bộ công nhân viên có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An là 72 người. Trong đó cơ cấu như sau:

Tiêu chí	Số lượng	Tỷ trọng (%)
<b>Phân theo trình độ lao động</b>		
- Trên đại học	0	0
- Trình độ đại học	10	13,89%
- Trình độ cao đẳng, trung cấp	5	6,94%
- Trình độ khác	57	79,17%
<b>Phân theo loại hợp đồng lao động</b>		
- Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	2	2,78%
- Hợp đồng không thời hạn	70	97,22%
- Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	0	0
- Hợp đồng thời vụ	0	0
<b>Phân theo giới tính</b>		
- Nam	46	63,89%
- Nữ	26	36,11%

Đề tập trung phát triển sản xuất, nâng cao đời sống của người lao động trong Doanh nghiệp, trong thời gian qua, được sự quan tâm lãnh đạo của khối Doanh nghiệp tỉnh, Công ty đã xây dựng được tập thể CBCNV, lao động, hộ nhận khoán các tổ chức đoàn thể trong doanh nghiệp đoàn kết, thống nhất cao, luôn biết phát huy tự lực tự cường, khắc phục khó khăn hoàn thành nhiệm vụ, có ý thức thực hiện các chủ trương đường lối, chính sách của đảng, pháp luật của nhà nước cũng như các nội quy, quy định của công ty.

Công ty đã chú trọng việc xây dựng và ban hành các nội quy lao động, quy chế dân chủ cơ sở, quy chế thi đua khen thưởng, thỏa ước lao động tập thể, định mức lao động theo hướng tuân thủ các quy định cơ bản của pháp luật. Ban lãnh đạo công ty cùng Ban chấp hành công đoàn đã

thường xuyên nghiên cứu, cập nhật những thay đổi của pháp luật để vận dụng tại doanh nghiệp theo hướng có lợi cho người lao động. Chế độ trả lương, thưởng, nâng bậc lương đã được công ty thực hiện theo đúng quy định hiện hành và phù hợp với tình hình thực tế. Công tác an toàn vệ sinh lao động, phòng chống cháy nổ, bảo vệ môi trường cũng được công ty quan tâm thực hiện nghiêm túc.

Việc thanh toán lương, thưởng, kinh phí công đoàn, trích nộp BHXH, BHYT, BHTN được công ty thực hiện đầy đủ, công khai theo đúng quy định của pháp luật.

Thu nhập bình quân của người lao động giai đoạn trước cổ phần hóa như sau:

Thu nhập bình quân đầu người (đồng/người/tháng)	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	6 tháng/2018
	5.350.000	5.460.000	5.550.000	5.550.000

## 6. Hiện trạng về khoa học và công nghệ

Trong điều kiện thực tế diện tích đất đai của Công ty ngày càng thu hẹp, không thể mở rộng được nữa; kế hoạch của Công ty là tập trung thâm canh, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ mới trên diện tích cà phê kinh doanh còn lại nhằm đưa diện tích này đi vào phát triển ổn định và cho năng suất cao.

Năm 2014, Công ty đang thực hiện: hợp đồng số 28/2014-HĐNCKHCN ký ngày 02/01/2014; Nghiên cứu khoa học công nghệ với Viện khoa học kỹ thuật nông, lâm nghiệp Tây Nguyên. “Nghiên cứu hoàn thiện quy trình quản lý cây trồng tổng hợp (ICM) áp dụng cho cây cà phê – mã số KC.06.19/11-15” và Bản cam kết thực hiện mô hình “Xây dựng mô hình quản lý cây trồng tổng hợp (ICM) cho cây cà phê tái canh tại Đắk Nông” ký ngày 03/01/2014.

Tích cực tìm tòi áp dụng các giải pháp công nghệ mới nhằm tăng năng suất cây trồng, tăng hiệu quả sản xuất và chất lượng sản phẩm, đáp ứng cạnh tranh và đủ tiêu chuẩn xuất khẩu.

## 7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Xét về quy mô vốn và năng suất lao động đối với sản phẩm, mức độ đầu tư và công nghệ, đầu tư cho hệ thống quản lý, trình độ quản lý sản xuất, chính sách đào tạo và tay nghề công nhân thì Công ty có quy mô vốn tương đối nhỏ so với các doanh nghiệp khác trong ngành, ngành nghề kinh doanh sản xuất của Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An vẫn chưa đa dạng phong phú so với các doanh nghiệp khác cùng ngành.

## 8. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và các vấn đề cần lưu ý

### 8.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2018:

Theo Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc điều chỉnh nội dung về công bố giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2018 để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An, giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần

vốn nhà nước tại doanh nghiệp, tại thời điểm ngày 30/06/2018 theo Kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước như sau:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp là **44.432.784.417** đồng.
- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp: **41.286.215.463** đồng

*Đơn vị tính: Đồng*

TT	Khoản mục	Số liệu sổ kế toán	Số liệu theo Kiểm toán Nhà nước	Chênh lệch so với sổ kế toán
	1	2	3	4 = 3 - 2
1	Giá trị thực tế của doanh nghiệp	19.369.644.827	44.432.784.417	25.063.139.590
2	Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp	16.136.853.982	41.286.215.463	25.149.361.481

**Bảng 13: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 30/06/2018**

*Đơn vị tính: Đồng*

TT	Khoản mục	Số liệu sổ kế toán	Số liệu theo Kiểm toán Nhà nước	Chênh lệch so với sổ kế toán
	1	2	3	4 = 3 - 2
A.	Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	19.369.644.827	44.432.784.417	25.063.139.590
I.	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	13.632.921.718	35.830.374.225	22.197.452.507
1.	Tài sản cố định	13.456.073.785	35.653.526.292	22.197.452.507
a.	TSCĐ hữu hình	13.456.073.785	35.653.526.292	22.197.452.507
b.	TSCĐ vô hình	-	-	-
2.	Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3.	Tài sản dở dang dài hạn	118.079.966	118.079.966	-
a.	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-	-
b.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	118.079.966	118.079.966	-
4.	Chi phí trả trước dài hạn	58.767.967	58.767.967	-
5.	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-

6.	Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	-	-	-
7.	Tài sản dài hạn khác	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>5.736.723.109</b>	<b>5.736.723.109</b>	<b>-</b>
1.	Tiền	813.305.396	813.305.396	-
a.	Tiền mặt tồn quỹ	488.188.015	488.188.015	-
b.	Tiền gửi ngân hàng	325.117.381	325.117.381	-
c.	Tiền đang chuyển	-	-	-
d.	Các khoản tương đương tiền	-	-	-
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3.	Các khoản phải thu	721.024.075	721.024.075	
4.	Vật tư hàng hoá tồn kho	4.202.393.638	4.202.393.638	
5.	Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-
6.	Thuế GTGT được khấu trừ	-	-	-
7.	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	-	-
8.	Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	-	-	-
9.	Tài sản ngắn hạn khác	-	-	-
10.	Chi phí sự nghiệp	-	-	-
<b>III.</b>	<b>Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp</b>	<b>-</b>	<b>2.865.687.083</b>	<b>2.865.687.083</b>
<b>IV.</b>	<b>Giá trị quyền sử dụng đất</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B.</b>	<b>Tài sản không cần dùng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>I.</b>	<b>Tài sản cố định và đầu tư dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1.	Tài sản cố định	-	-	-
a.	Tài sản cố định hữu hình	-	-	-
	<i>Trong đó tài sản đầu tư bằng quỹ khen thưởng, phúc lợi</i>	-	-	-

b.	Tài sản cố định vô hình	-	-	-
2.	Các khoản đầu tư dài hạn	-	-	-
3.	Chi phí XDCB dở dang	-	-	-
4.	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
<b>II.</b>	<b>Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>	-	-	-
1.	Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-
2.	Hàng hoá tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất	-	-	-
<b>C.</b>	<b>Tài sản chờ thanh lý</b>	-	-	-
I.	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-
II.	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
<b>D.</b>	<b>Tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng, phúc lợi</b>	-	-	-
	<b>Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (A+B+C+D)</b>	<b>19.369.644.827</b>	<b>44.432.784.417</b>	<b>25.063.139.590</b>
	<b>Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp (A)</b>	<b>19.369.644.827</b>	<b>44.432.784.417</b>	<b>25.063.139.590</b>
<b>E1.</b>	<b>Nợ thực tế phải trả</b>	<b>3.232.790.845</b>	<b>3.146.568.954</b>	<b>(86.221.891)</b>
	Trong đó: giá trị quyền sử dụng đất mới nhận phải nộp NSNN	-	-	-
<b>E2.</b>	<b>Nguồn kinh phí sự nghiệp</b>	-	-	-
	<b>Tổng giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp [A-(E1+E2)]</b>	<b>16.136.853.982</b>	<b>41.286.215.463</b>	<b>25.149.361.481</b>

(Nguồn: Biên bản kiểm toán của Tổng Kiểm toán Nhà nước)

**8.2. Các vấn đề cần lưu ý của Kiểm toán Nhà nước:**

- Việc xác định giá trị tài sản ngắn hạn khi cổ phần hóa doanh nghiệp, Công ty chưa thực hiện đối chiếu, xác nhận toàn bộ các khoản nợ phải thu (bao gồm các khoản nợ đến hạn và chưa đến hạn, đồng thời thực hiện thu hồi các khoản nợ đến hạn trước khi xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa theo quy định tại Điều 15 Nghị định 126/2017/NĐ-CP và Khoản 1 Điều 4 Thông tư 41/2018/TT-BTC.

- Về thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, hiện Công ty đang được Nhà nước giao quản lý và sử dụng 535.767 m<sup>2</sup> đất vào mục đích sản xuất nông nghiệp (chủ yếu trồng cà phê) tại xã Thuận An nhưng tới nay chưa có quyết định cho thuê đất và hợp đồng thuê đất của cơ quan có thẩm quyền, toàn bộ diện tích đất này cũng chưa được Cơ quan Thuế quản lý lập bộ theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 42/2007/NĐ-CP và Nghị định số 46/2014/NĐ-CP của Chính phủ quy định về quản lý tiền thuê đất.
- Kiến nghị với UBND Tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định cho thuê đất đối với diện tích phục vụ sản xuất kinh doanh của Công ty theo Phương án sử dụng đất sang cổ phần hóa nhằm tạo điều kiện cho Công ty ổn định sản xuất kinh doanh lâu dài cũng như tránh thất thoát tiền thuê đất.

## PHẦN II: NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

### I. MỤC TIÊU, ĐỊNH HƯỚNG CỔ PHẦN HOÁ

#### 1. Mục tiêu cổ phần hóa

Thực hiện mục tiêu của Chính phủ trong chương trình cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước, Công ty xác định mục tiêu cổ phần hóa bao gồm:

- ✓ Chuyển hình thức sở hữu 100% vốn nhà nước thành hình thức đa sở hữu. Tạo sự thay đổi căn bản về phương thức quản lý, từng bước đầu tư đổi mới công nghệ, phát triển quy mô, nâng cao năng lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động hiện nay và trong tương lai.
- ✓ Huy động vốn nhân rồi của cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp, của cá nhân, của các tổ chức kinh tế trong nước và ngoài nước để đầu tư phát triển, mở rộng phạm vi hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm tăng doanh thu, tăng lợi nhuận và phát triển ổn định trong tương lai.
- ✓ Nâng cao vai trò làm chủ thật sự, gắn chặt trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy trong công tác điều hành, quản lý sản xuất kinh doanh có hiệu quả, nâng cao thu nhập của người lao động, của cổ đông và góp phần tăng trưởng kinh tế đất nước.
- ✓ Từng bước cải thiện tình hình sản xuất kinh doanh nhằm quản lý, sử dụng có hiệu quả quỹ đất hiện có.
- ✓ Chuyển hóa dần các trạng thái đất nông, lâm nghiệp phù hợp với mục đích kinh doanh; đảm bảo khai thác tài nguyên đất đai một cách ổn định, lâu dài và liên tục. Giải quyết công ăn việc làm có thu nhập cao, ổn định cho người lao động và nhân dân trên địa bàn mà đặc biệt là bà con đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ nhằm xóa bỏ tập quán du canh, du cư, phá rừng làm nương rẫy, góp phần định canh định cư cho bà con.
- ✓ Phát triển sản xuất kinh doanh trên cơ sở áp dụng khoa học công nghệ vào sản xuất, nâng cao chất lượng và giá trị của sản phẩm. Tập trung vào áp dụng các công nghệ chế biến nông sản hiện đại, tạo ra nhiều giá trị gia tăng cho các sản phẩm nông sản.

#### 2. Định hướng chuyển đổi doanh nghiệp

- ✓ Đổi mới công ty nhằm quản lý chặt chẽ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai.
- ✓ Nghiên cứu chuyển đổi cơ cấu cây trồng mới đem lại hiệu quả kinh tế- xã hội (Đề xuất là cây Bơ và các cây trồng như chanh leo, khoai lang Nhật, bí đỏ Nhật,...), gắn quyền lợi với trách nhiệm trong quản lý, sử dụng đất đai.
- ✓ Chuyên môn hóa nhiệm vụ sản xuất kinh doanh là chính; chuyển hẳn sang hạch toán kinh doanh theo cơ chế thị trường .



- ✓ Tạo sự chuyển biến căn bản về phương thức tổ chức quản lý và quản trị doanh nghiệp; gắn với công nghiệp chế biến và thị trường theo chuỗi giá trị hàng hóa.
- ✓ Tạo thêm việc làm và thu nhập; bảo đảm hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, công ty và người lao động.
- ✓ Thực hiện công khai minh bạch theo nguyên tắc thị trường, không cổ phần khép kín trong nội bộ doanh nghiệp.
- ✓ Trồng, chế biến các sản phẩm từ bơ, chanh leo, khoai lang, bí đỏ.
- ✓ Sản xuất và chế biến nông sản để phục vụ thị trường trong nước và xuất khẩu.

### 3. Điều kiện thuận lợi để cổ phần hóa

- ✓ Công ty luôn nhận được sự hỗ trợ, chỉ đạo sâu sát, tận tình của UBND tỉnh Đắk Nông, các cơ quan ban ngành, ban đổi mới nên đây cũng là điều kiện thuận lợi cho Công ty trong việc tổ chức thực hiện thành công quá trình cổ phần hoá.
- ✓ Cơ cấu tổ chức hiện tại của Công ty được sắp xếp tinh gọn, phù hợp với quy mô hoạt động kinh doanh hiện tại, thuận lợi cho công tác quản lý và tổ chức trong giai đoạn đầu hoạt động dưới mô hình công ty cổ phần.
- ✓ Ban Giám đốc Công ty đã có sự chuẩn bị tích cực về mặt tư tưởng, tổ chức để quá trình cổ phần hoá diễn ra thuận lợi và thành công, đồng thời công tác tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách của Nhà nước về cổ phần hoá cho cán bộ công nhân viên được thực hiện chu đáo.

## II. NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

### 1. Hình thức cổ phần hóa

- Căn cứ Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Nghị định 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính Phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty Nông, Lâm nghiệp;
- Căn cứ văn bản số 1827/TTg-ĐMDN ngày 14/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ về phương án tổng thể sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp thuộc UBND tỉnh Đắk Nông,

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế, Công ty thực hiện cổ phần hóa theo hình thức "*Bán một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp*" theo Khoản 2 Điều 5 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

### 2. Thông tin về Công ty cổ phần

Tên gọi đầy đủ: CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THUẬN AN  
 Tên giao dịch quốc tế: Thuan An Coffee Joint Stock Company

Tên viết tắt:	Thuan An Coffee Co.,JSC
Địa chỉ:	Thôn Thuận Sơn, xã Thuận An, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông
Số điện thoại:	(0261) 3747053

### 3. Ngành nghề kinh doanh

Dự kiến Công ty Cổ phần Cà Phê Thuận An sẽ tiếp tục đăng ký các ngành nghề hoạt động kinh doanh như sau:

- Trồng, chế biến cà phê nhân xuất khẩu;
- Mua, bán vật tư nông nghiệp (phân bón, thuốc bảo vệ thực vật, thuốc thú y, giống cây trồng, giống vật nuôi) và cà phê;
- Kinh doanh Mua, bán Xăng dầu, chất bôi trơn động cơ;
- Kinh doanh Dịch vụ tổng hợp (mua, bán nông sản, hàng hóa, dịch vụ rửa xe, đỗ xe, ăn uống, v.v..)

### 4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

- Căn cứ Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Nghị định 118/2014/NĐ-CP, ngày 17/12/2014 của Chính Phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty Nông, Lâm nghiệp;
- Căn cứ văn bản số 1827/TTg-ĐMDN ngày 14/10/2015 của Thủ Tướng Chính phủ về Phương án tổng thể sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp thuộc UBND tỉnh Đắk Nông;
- Căn cứ Quyết định số 111/QĐ-UBND ngày 21/01/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc điều chỉnh nội dung về công bố giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2018 đối với Công ty TNHH Cà phê Thuận An,

Theo tình hình sản xuất kinh doanh thực tế những năm trước cổ phần hóa, cũng như kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trên cơ sở kế thừa và phát triển ổn định, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cà Phê Thuận An dự kiến được xác định là **16.136.900.000** đồng.

Về cơ cấu vốn điều lệ, với mục tiêu giảm áp lực chi phối từ vốn nhà nước, để thu hút thêm nguồn lực từ bên ngoài nhằm đa dạng hóa cơ cấu sở hữu, tăng cường khả năng cạnh tranh cho doanh nghiệp sau cổ phần hóa, cũng như vẫn đảm bảo Nhà nước nắm giữ một tỷ lệ sở hữu cổ phần không chi phối (theo văn bản số 1827/TTg-ĐMDN ngày 14/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ về Phương án tổng thể sắp xếp, đổi mới các công ty nông, lâm nghiệp thuộc UBND tỉnh Đắk Nông), Công ty dự kiến tỷ lệ sở hữu nhà nước là **5%**, đây là tỷ lệ mà trong đó Nhà nước là một cổ đông lớn của Công ty Cổ phần theo các quy định của pháp luật.

#### 4.1. Vốn điều lệ

STT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giá trị
1	Vốn điều lệ Công ty cổ phần	Đồng	16.136.900.000
2	Mệnh giá một cổ phần	Đồng/cổ phần	10.000
3	Số lượng cổ phần	Cổ phần	1.613.690

#### 4.2. Cơ cấu vốn điều lệ

**Bảng 14: Cơ cấu vốn điều lệ**

STT	Khoản mục	Số cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ(%)
<b>1</b>	<b>Cổ phần Nhà nước nắm giữ</b>	<b>80.685</b>	<b>806.850.000</b>	<b>5,00%</b>
<b>2</b>	<b>Cổ phần bán cho CBCNV và người lao động nhận khoán theo đăng ký mua (*)</b>	<b>189.500</b>	<b>1.895.000.000</b>	<b>11,74</b>
2.1	Cổ phần CBCNV đăng ký mua theo giá ưu đãi	119.300	1.193.000.000	7,39
2.2	Cổ phần CBCNV đăng ký mua theo số năm cam kết làm việc (200 cổ phần/năm)	6.800	68.000.000	0,42
2.3	Cổ phần người lao động nhận khoán đăng ký mua theo giá ưu đãi	63,400	634.000.000	3,93
<b>3</b>	<b>Cổ phần bán cho tổ chức công đoàn</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>4</b>	<b>Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,00%</b>
<b>5</b>	<b>Cổ phần bán đấu giá công khai (IPO)</b>	<b>1.343.505</b>	<b>13.435.050.000</b>	<b>83,26</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.613.690</b>	<b>16.136.900.000</b>	<b>100%</b>

(\*) Người lao động nhận khoán: là lao động đại diện cho hộ gia đình nhận khoán, mỗi hộ gia đình nhận khoán cử một người lao động đại diện.

Tất cả cổ phần của Công ty Cổ phần Cà Phê Thuận An tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông. Các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của điều lệ Công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

Số cổ phần không bán hết (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP. Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận mà vẫn không bán hết thì báo cáo UBND tỉnh Đắk Nông thực hiện điều chỉnh lại vốn điều lệ, cơ cấu vốn điều lệ và thực hiện thoái vốn sau khi doanh nghiệp đã hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.

Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An và người đại diện phần

vốn nhà nước tại doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm bổ sung vào Dự thảo Điều lệ Công ty Cổ phần Cà Phê Thuận An sau khi Công ty Cổ phần Cà Phê Thuận An đã chính thức hoạt động theo Luật Doanh nghiệp, theo phương án cổ phần hóa đã được UBND tỉnh Đắk Nông phê duyệt điều chỉnh.

## 5. Phương án bán cổ phần

### 5.1. Đối tượng mua cổ phần

Theo Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 và chủ trương của Chính phủ, đối tượng mua cổ phần lần đầu bao gồm:

- Cán bộ công nhân viên của Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An (người lao động đang làm việc tại công ty) có tên trong danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 30/06/2018.
- Người lao động có hợp đồng nhận khoán ổn định lâu dài với công ty.
- Công đoàn Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An.
- Nhà đầu tư chiến lược (NĐTCL): Bao gồm các tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài đáp ứng được các tiêu chí và yêu cầu đối với nhà đầu tư chiến lược, có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc mua cổ phần và gắn bó lợi ích lâu dài, hỗ trợ Công ty sau cổ phần hóa và thực hiện theo quy định của luật pháp Việt Nam.
- Các nhà đầu tư khác bao gồm nhà đầu tư trong nước và nước ngoài.

### 5.2. Cổ phần bán cho CBCNV và người lao động có hợp đồng nhận khoán ổn định lâu dài với Công ty

#### a) Cổ phần CBCNV đăng ký mua theo giá ưu đãi:

Căn cứ vào Điểm a Khoản 1 điều 42 nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần, tổng số CBCNV của Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2018) là: **72** người, cụ thể như sau:

STT	Khoản mục	Đơn vị tính	Số lượng
<b>1</b>	<b>Tổng số lao động là CBCNV tại thời điểm 30/06/2018 (thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp)</b>	<b>Người</b>	<b>72</b>
1.1	Số lao động đủ điều kiện mua cổ phần	Người	72
a	Số lao động đăng ký mua cổ phần	Người	72
b	Số lao động không đăng ký mua	Người	0
1.2	Số lao động không đủ điều kiện mua cổ phần	Người	0

<b>2</b>	<b>Tổng số năm làm việc của CBCNV trong KVNN được mua cổ phần theo giá ưu đãi</b>	<b>Năm</b>	<b>1.193</b>
2.1	Số năm làm việc trong KVNN tương ứng với số cổ phần đăng ký mua	Năm	1.193
2.2	Số năm làm việc trong KVNN tương ứng với số cổ phần không đăng ký mua	Năm	0
<b>3</b>	<b>Tổng số cổ phần CBCNV được mua theo giá ưu đãi</b>	<b>Cổ phần</b>	<b>119.300</b>
3.1	Số cổ phần đăng ký mua	Cổ phần	119.300
3.2	Số cổ phần không đăng ký mua	Cổ phần	0

- Số cổ phần với giá ưu đãi được CBCNV đã đăng ký mua (gồm **72** người lao động) theo số năm thực tế làm việc trong KVNN là: **119.300** cổ phần, chiếm **7,39%** vốn điều lệ công ty cổ phần.
- Giá bán cổ phần cho CBCNV: 6.000 đồng/cổ phần (bằng 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).
- Phương thức bán: Bán trực tiếp cho CBCNV.
- Điều kiện chuyển nhượng cổ phần: không được chuyển nhượng cổ phần trong vòng 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần theo giá ưu đãi.

(Danh sách người lao động được mua cổ phần ưu đãi theo năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước theo phụ lục đính kèm).

**b) Cổ phần CBCNV đăng ký mua theo năm cam kết làm việc lâu dài cho Công ty:**

- Tổng số CBCNV đăng ký mua thêm theo năm cam kết làm việc lâu dài (200 cổ phần/năm): **10** người.
- Tổng số cổ phần CBCNV đăng ký mua thêm theo năm cam kết làm việc lâu dài (200 cổ phần/năm): **6.800** cổ phần, chiếm **0,42%** vốn điều lệ công ty cổ phần.
- Công ty **không có** CBCNV là chuyên gia giỏi đăng ký mua thêm theo năm cam kết làm việc lâu dài (500 cổ phần/năm).
- Giá bán cổ phần cho CBCNV đăng ký mua thêm: **25.600** đồng/cổ phần (bằng với giá khởi điểm bán đầu giá được phê duyệt).
- Phương thức bán: Bán trực tiếp cho CBCNV theo năm cam kết làm việc
- Điều kiện chuyển nhượng cổ phần: không được chuyển nhượng cổ phần trong thời gian cam kết làm việc tại công ty cổ phần (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu).

**c) Cổ phần người lao động nhận khoán đăng ký mua theo giá ưu đãi:**

Căn cứ vào Điểm c Khoản 1 điều 42 nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần, lao động có hợp đồng nhận khoán ổn định lâu dài với Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2018) là: **90** người, cụ thể như sau:

STT	Khoản mục	Đơn vị tính	Số lượng
<b>1</b>	<b>Tổng số lao động nhận khoán tại thời điểm 30/06/2018 (thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp)</b>	<b>Người</b>	<b>90</b>
1.1	Số lao động nhận khoán đủ điều kiện mua cổ phần	Người	84
a	Số lao động nhận khoán đăng ký mua cổ phần	Người	79
b	Số lao động nhận khoán không đăng ký mua	Người	5
1.2	Số lao động nhận khoán không đủ điều kiện mua cổ phần	Người	6
<b>2</b>	<b>Tổng số năm làm việc theo Hợp đồng nhận khoán được mua cổ phần theo giá ưu đãi</b>	<b>Năm</b>	<b>662</b>
2.1	Số năm làm việc theo Hợp đồng nhận khoán tương ứng với số cổ phần đăng ký mua	Năm	634
2.2	Số năm làm việc theo Hợp đồng nhận khoán tương ứng với số cổ phần không đăng ký mua	Năm	28
<b>3</b>	<b>Tổng số cổ phần lao động nhận khoán được mua theo giá ưu đãi</b>	<b>Cổ phần</b>	<b>66.200</b>
3.1	Số cổ phần đăng ký mua	Cổ phần	63.400
3.2	Số cổ phần không đăng ký mua	Cổ phần	2.800

- Số cổ phần với giá ưu đãi được người lao động nhận khoán đã đăng ký mua (gồm **79** người) theo số năm nhận khoán trong hợp đồng đã ký với Công ty là: **63.400** cổ phần, chiếm **3,93%** vốn điều lệ công ty cổ phần.
- Giá bán cổ phần cho người lao động nhận khoán: 6.000 đồng/cổ phần (bằng 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).
- Phương thức bán: Bán trực tiếp cho lao động nhận khoán.
- Điều kiện chuyển nhượng cổ phần: không được chuyển nhượng cổ phần trong vòng 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần theo giá ưu đãi.

(Danh sách lao động nhận khoán được mua cổ phần với giá ưu đãi theo hợp đồng nhận khoán ổn định lâu dài với công ty theo phụ lục đính kèm).

### 5.3. Cổ phần bán cho tổ chức công đoàn theo giá ưu đãi:

Tổ chức công đoàn Công ty không đăng ký mua cổ phần.

#### 5.4. Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược

Căn cứ quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, việc tổ chức bán cổ phần lần đầu cho nhà đầu tư chiến lược chỉ áp dụng đối với các doanh nghiệp thuộc danh mục Nhà nước tiếp tục nắm giữ trên **50%** tổng số cổ phần khi cổ phần hóa theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Công ty thực hiện cổ phần hóa theo hình thức bán một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, nhà nước nắm giữ cổ phần không chi phối (**5%** vốn điều lệ), do đó Công ty không tổ chức bán cổ phần cho Nhà đầu tư chiến lược.

#### 5.5. Cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài (IPO):

- Số lượng cổ phần bán đấu giá: **1.343.505** cổ phần, chiếm **83,26%** vốn điều lệ.
- Giá trị cổ phần bán đấu giá (tính theo mệnh giá): **13.435.050.000** đồng.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Tất cả các nhà đầu tư là cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước theo quy định tại Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ.
- Giá khởi điểm bán đấu giá: **25.600** đồng/cổ phần.
- Phương thức bán đấu giá: bán đấu giá thông thường cho các nhà đầu tư là cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước theo quy định tại Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ.
- Tổ chức bán đấu giá cổ phần: **Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)**
  - ✓ Địa chỉ: số 02 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội
  - ✓ Điện thoại: (84-24) 3941 2626      Fax: (84-24) 3934 7818
- Một số quy định khác về bán đấu giá: theo quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành tại thời điểm tổ chức triển khai thực hiện bán đấu giá cổ phần.

### 6. Cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành và kiểm soát của công ty cổ phần

#### 6.1. Bộ máy quản lý của Công ty sau khi cổ phần hóa

Công ty Cổ phần Cà Phê Thuận An được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014, Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan. Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm:

**Đại hội đồng cổ đông:** Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của công ty cổ phần, quyết định những vấn đề được Luật pháp và điều lệ công ty cổ phần quy định. Đặc biệt các cổ đông sẽ thông qua các báo cáo tài chính hàng năm của công ty cổ phần 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 cổ phần.

**Hội đồng quản trị:** Là cơ quan quản lý công ty cổ phần, có toàn quyền nhân danh công ty cổ phần để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của công ty cổ phần, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc điều hành và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và điều lệ công ty cổ phần, các quy chế nội bộ của công ty cổ phần và Nghị quyết ĐHĐCĐ quy định.

**Ban kiểm soát:** Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của công ty cổ phần. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

**Ban Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc là người điều hành và có quyền quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của công ty cổ phần và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Các Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về phần việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc đã được Tổng Giám đốc uỷ quyền và phân công theo đúng chế độ chính sách của Nhà nước và Điều lệ của công ty cổ phần.

## 6.2. Phòng ban chức năng và đơn vị hạch toán phụ thuộc

### ❖ Phòng tổ chức, hành chính, bảo vệ quân sự

- Tham mưu tuyển dụng lao động, quản lý lao động, quản lý hồ sơ cán bộ công nhân viên, lao động. Giải quyết các chế độ của người lao động như chế độ ốm đau, thai sản, thôi việc, hưu trí, tử tuất, chế độ đóng BHXH, BHYT, BHTN...
- Tham gia xây dựng định mức lao động, tiền lương.
- Xây dựng quỹ tiền lương của viên chức quản lý, người lao động. Làm bảng lương hàng tháng cho CBCNV,LD.
- Quản lý trang thiết bị văn phòng, mua sắm văn phòng phẩm, dụng cụ bếp ăn tập thể
- Thực hiện công tác văn thư, lưu trữ, tạp vụ.
- Lái xe phục vụ công tác.
- Tham mưu công tác quân sự: Xây dựng lực lượng tự vệ, quản lý, huấn luyện tự vệ đảm bảo sẵn sàng chiến đấu trong mọi tình huống.
- Thực hiện công tác bảo vệ Công ty bảo đảm tài sản, tính mạng của Công ty và CBCNV,LD. Đảm bảo an ninh trật tự trên địa bàn công ty đóng chân.

### ❖ Phòng kế toán – tài vụ

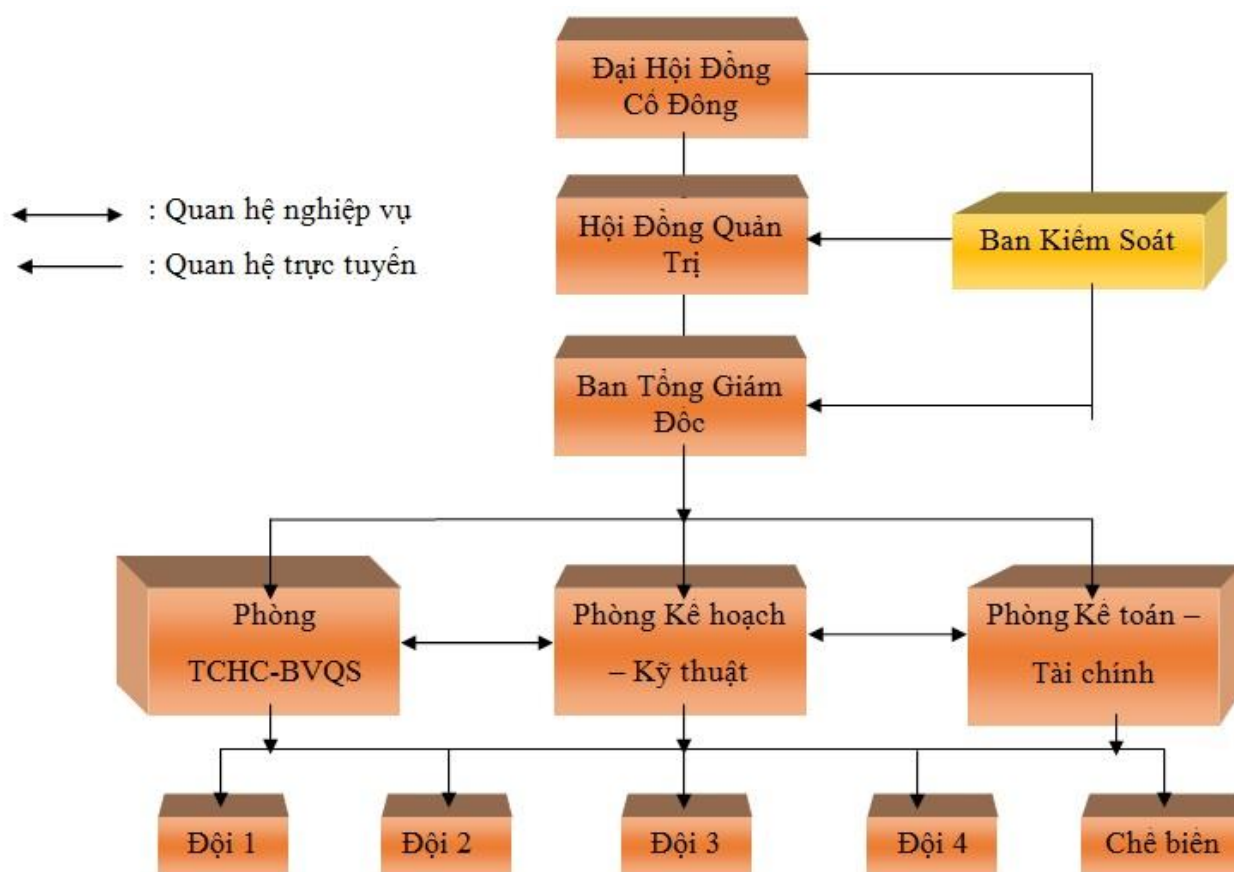


- Xây dựng kế hoạch tài chính cho mọi hoạt động của Công ty
- Quản lý vốn, tài sản của Công ty
- Trích các loại quỹ theo quy định , Quản lý các loại quỹ, thu, chi tiền mặt, séc.
- Theo dõi công nợ
- Hạch toán sản xuất kinh doanh, báo cáo tài chính theo quy định.
- Thực hiện công tác khai báo, nộp các loại thuế theo quy định
- Tham gia xây dựng định mức lao động, tiền lương.
- Tham khảo, tham mưu đề xuất, chốt giá bán tiêu thụ sản phẩm.
- Thực hiện chức năng chuyên ngành theo quy phạm pháp luật.

❖ **Phòng kế hoạch – Kỹ thuật**

- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Quản lý đất đai, tài sản trên đất của Công ty.
- Tổ chức, chỉ đạo sản xuất từ trồng, chăm sóc, thu hoạch, chế biến cà phê và các loại cây màu khác.
- Tham gia xây dựng định mức lao động, tiền lương.
- Chủ trì, phối hợp cùng với các phòng ban, đội sản xuất nghiệm thu, thanh toán các công trình, công đoạn sản xuất theo kế hoạch công tác.

**Sơ đồ Tổ chức bộ máy Công ty**



## 7. Phương án sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa

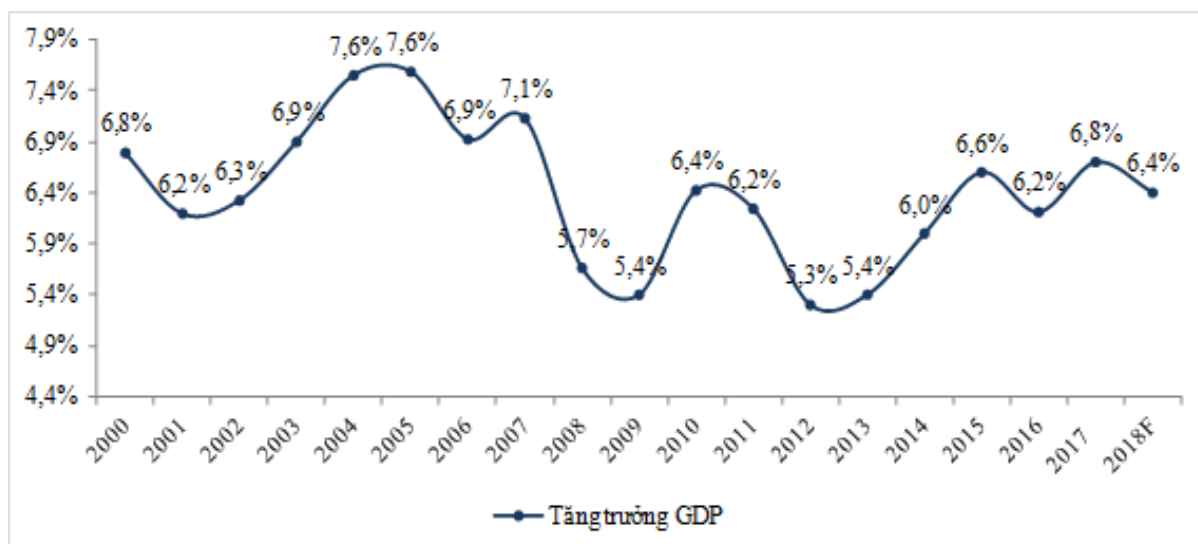
### 7.1. Đánh giá về tình hình vĩ mô và tình hình chung của ngành

#### Tình hình kinh tế xã hội

Năm 2017 nền kinh tế duy trì đà phục hồi tốc độ trên 6.5%. GDP đã qua giai đoạn đáy với mức tăng bình quân 5.88% giai đoạn 2011-2015 và dự báo tăng trưởng bình quân 6.5%-7.0% giai đoạn 2016–2020. Thu nhập bình quân đầu người năm 2017 ước đạt 2,550 USD và dự kiến tăng lên mức 3,200–3,500 USD vào năm 2020. 10% dân số hiện thuộc tầng lớp trung lưu và dự báo sẽ tăng lên khoảng 50% vào năm 2035 theo WB. Công nghiệp chế biến chế tạo chính là động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng GDP trong những năm gần đây.

Dự báo GDP 2018 tăng 6,6% dựa vào các yếu tố Việt Nam vẫn sẽ là tiêu điểm thu hút dòng vốn FDI nhờ các chính sách ưu đãi của chính phủ, hàng loạt FTAs được ký và chi phí lao động thấp, đặc biệt trong lĩnh vực công nghiệp chế biến chế tạo, cầu tiêu dùng đang phục hồi tốt, đặc biệt trong khu vực dịch vụ, các chính sách mở rộng tín dụng nhờ lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát, tỷ giá VND/USD có xu hướng ổn định...

#### **Biểu đồ x: Tốc độ tăng trưởng GDP giai đoạn 2000 – 2018**



*Nguồn: Tổng Cục Thống Kê (GSO)*

Nhìn chung, kinh tế trong nước đang được cải thiện rõ rệt, đòi hỏi các doanh nghiệp phải luôn chủ động, nhạy bén, kịp thời có các giải pháp để nắm bắt cơ hội này để tiếp tục phát triển lên một tầm cao mới.

Theo công bố của Tổng cục thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong tháng cuối cùng của năm 2017 tăng chỉ 0,21% so với tháng trước và tăng 2,6% so với tháng 12 năm trước. CPI bình quân năm 2017 so với năm 2016 tăng 3,53%. Như vậy chỉ số làm phát ổn định đang giúp thực thi hiệu quả chính sách tiền tệ của Ngân Hàng Nhà Nước cũng như duy trì tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế bền vững, tác động tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp, giúp Doanh nghiệp kiểm soát được giá cả chi phí các yếu tố đầu vào, đảm bảo hoạt động kinh doanh ổn định.

### **Thị trường cà phê:**

Theo thông tin ước tính từ hiệp hội cà phê cao Việt Nam, sản lượng cà phê mùa vụ 2016/17 đạt 1,45 triệu tấn, ước tính mùa vụ 2017/18 sản lượng sẽ đạt khoảng 1,55 triệu tấn.

Hiện nay có nhiều thông tin dự báo khác nhau về mùa vụ tới thời tiết thuận lợi. Tuy nhiên, chúng ta đều biết thời tiết luôn diễn biến phức tạp, mưa nắng thất thường. Các địa phương vẫn đang trong thời kỳ tái canh cải tạo vườn cây cà phê nên nhiều vườn cây chưa cho thu hoạch. Một số diện tích tái canh lại chuyển sang trồng sầu riêng, bơ, chanh leo và cây khác có giá trị cao hơn. Giá cà phê nhân thấp nhất trong vòng 50 năm trong khi chi phí như nhân công, xăng dầu và các dịch vụ, phân bón, thuốc trừ sâu tăng nên giá bán hiện nay xuống thấp hơn cả giá thành sản xuất, khiến người nông dân không chú tâm vào chăm bón gây ảnh hưởng tới năng suất của mùa vụ.

Theo chủ trương của Bộ Nông nghiệp và PTNT, mục tiêu vẫn sẽ ổn định diện tích trồng cà phê của nước ta ở quanh mức 600.000 ha. Ước tính vụ 2017/18 cả nước sẽ xuất khẩu được 1,5 triệu tấn, kim ngạch khoảng 3 tỷ USD, tăng 0,8% về lượng nhưng giảm 10,5% về giá trị so với vụ trước.

### 7.2. Mục tiêu và định hướng phát triển công ty cổ phần:

Công ty có những lợi thế về điều kiện tự nhiên như khí hậu, đất đai, nguồn nước tưới tại khu vực này là vô cùng thuận lợi cho việc sản xuất cây cà phê; đặc biệt là chất lượng. Đây là một trong số không nhiều những địa danh được xem là nổi tiếng về chất lượng cà phê của Đắk Lắk - Đắk Nông. Hơn nữa, cây cà phê là cây chủ lực có giá trị kinh tế đem lại lợi nhuận cao. Đặc biệt, khi gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO việc mở rộng thị trường, cùng với những thông tin nhanh chóng, theo xu hướng biến động giá cả cà phê trong thời gian qua là rất khả thi có lợi cho sản xuất cây cà phê. Với những nhận định như trên, Công ty xây dựng kế hoạch SXKD là: Tập trung đầu tư, cải tạo và phát triển sản xuất cây cà phê theo hướng thâm canh tăng năng suất, chất lượng tương xứng với tiềm năng và yêu cầu phẩm cấp, chất lượng cho công tác xuất khẩu, từng bước xây dựng thương hiệu hàng hóa, sản phẩm. Bên cạnh lợi thế như đã nêu trên thì việc Công ty đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức của ngành sản xuất nông nghiệp như yếu tố: Thiên tai, biến đổi khí hậu; giá cả đầu vào liên tục tăng, giá cả đầu ra không ổn định lên xuống thất thường ...

Cùng với kế hoạch phát triển sản xuất cây cà phê, Công ty cũng sẽ tham khảo và nghiên cứu các phương án chuyển đổi cây trồng, qua đó cần mở rộng và đa dạng hóa ngành nghề, tìm ra loại sản phẩm có thu nhập cao hỗ trợ cho cây cà phê, từ đó sử dụng có hiệu quả đất đai, tạo thêm việc làm cho người lao động, góp phần xóa đói, giảm nghèo, phát triển kinh tế - xã hội, đảm bảo an ninh quốc phòng trên địa bàn.

Công ty đẩy mạnh áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ mới trong trồng, phát triển cây cà phê. Trong điều kiện thực tế diện tích đất đai của Công ty ngày càng thu hẹp việc tập trung thâm canh, áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật, công nghệ mới trên diện tích cà phê kinh doanh còn lại là yêu cầu cấp thiết của công ty nhằm đưa diện tích này đi vào phát triển ổn định và cho năng suất cao. Công ty đang từng bước xây dựng cơ chế quản lý mới, hình thức tổ chức phù hợp để thúc đẩy ứng dụng nhanh và có hiệu quả các tiến bộ khoa học công nghệ vào sản xuất, tạo động lực thúc đẩy chuyển dịch cơ cấu kinh tế.

### 7.3. Định hướng phát triển sản xuất kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty sau cổ phần hóa chủ yếu tập trung vào phát triển, đầu tư tái canh cây cà phê. Căn cứ công văn số 614/UBND – NN về việc thanh lý vườn cây Cà phê già cỗi, thực hiện tái canh cây Cà phê của Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An trước đây, theo đó, dựa vào điều kiện thực tế những năm đầu sau khi cổ phần hóa, kế hoạch tái canh cây cà phê 3 năm sau cổ phần hóa như sau:

TT	Năm	Diện tích nhỏ bỏ (ha)	Diện tích trồng mới (ha)	Diện tích KTCB (ha)	Diện tích kinh doanh (ha)	Dự toán chi phí (triệu đồng)
1	2019	10	-	-	-	100
2	2020	20	-	-	-	200

3	2021	20	10	-	-	1.005
	<b>Cộng</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.305</b>

Căn cứ Quyết định số 967/QĐ-UBND ngày 26/06/2018 của Ủy ban Nhân dân Tỉnh Đắk Nông về việc ban hành suất đầu tư trồng và chăm sóc cây cà phê để cổ phần hóa Công ty Cà phê Thuận An, chi phí đầu tư cho 1 ha là: 177.198.561 đồng/ha, trong đó

+ Trồng mới: 80.466.825 đồng/ha và khai hoang: 10.000.000 đồng/ha;

Tổng cộng trồng mới và khai hoang là: 90.466.825 đồng/ha

+ Kiến thiết năm 01 : 35.954.984 đồng/ha

+ Kiến thiết năm 02 : 50.776.752 đồng/ha

Đến năm 2024 khi cà phê vào thời kỳ kinh doanh năm thứ nhất thì bắt đầu khai thác.

+ Giống cà phê được trồng mới: Cà phê Robusta - TR4.

#### **7.4. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa**

##### **a) Đối với diện tích khoán 10 năm:**

Tiến hành thanh lý Hợp đồng cũ (đã đến hạn), xây dựng, ký kết Hợp đồng mới theo định hướng của Công ty cổ phần trên cơ sở đảm bảo hài hòa lợi ích của Công ty và người lao động. Có thể xem xét gia hạn hợp đồng trong thời gian đầu trên cơ sở thỏa thuận của các bên.

##### **b) Đối với diện tích cà phê đang quản lý tập trung:**

Công ty cổ phần sẽ xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh cụ thể. Có thể vẫn tiếp tục tổ chức sản xuất tập trung hoặc khoán gọn vườn cây để nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và hiệu quả sử dụng vốn.

##### **c) Đối với diện tích đất trồng cây ngắn ngày:**

Diện tích cây ngắn ngày do thanh lý cà phê trước đây, hiện đã hết thời gian cải tạo đất nhưng do số diện tích này phần lớn nằm trong quy hoạch đô thị Đức Lập nên về lâu dài không thể trồng cây lâu năm. Do đó, công ty từng bước tìm những loại cây ngắn ngày có giá trị kinh tế cao để trồng trên diện tích này.

Đồng thời đề nghị cơ quan có thẩm quyền trả lời bằng văn bản đối với phần diện tích nằm trong quy hoạch khu đô thị Đức Lập để Công ty chủ động kế hoạch kinh doanh. Số diện tích trồng cây ngắn ngày còn lại Công ty cổ phần sẽ có định hướng bố trí cơ cấu cây trồng hợp lý, hiệu quả.

Trên cơ sở dự báo, nhận định trước tình hình mới, mục tiêu mới và nguồn lực mới, Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An xây dựng các chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa 2019 - 2021 như sau:

**Bảng 15: Tổng hợp một số chỉ tiêu chủ yếu SXKD của công ty cổ phần***Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm				
		Năm 2019	Năm 2020	% tăng/giảm 2020/2019	Năm 2021	% tăng/giảm 2021/2010
1	Vốn điều lệ	16.137	16.137	0,00%	16.137	0,00%
2	Doanh thu	10.683	11.720	9,71%	12.860	9,72%
3	Giá vốn hàng bán	4.378	4.812	9,92%	5.290	9,93%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.273	4.688	9,71%	5.144	9,72%
5	Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	43	63	0,00%	79	0,00%
6	Lợi nhuận khác	530	481	-9,31%	527	9,71%
7	Lợi nhuận trước thuế	2.606	2.763	0,00%	3.032	0,00%
8	Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	261	276	0,00%	303	0,00%
9	Lợi nhuận sau thuế	2.345	2.487	0,00%	2.729	0,00%
10	Tỷ lệ cổ tức (%)	10%	11%	10,00%	12%	9,09%
11	Cổ tức tiền mặt nhận được	1.577	1.735	10,00%	1.893	9,09%
12	Tổng quỹ lương	5.395	5.712	5,88%	5.998	5,01%
13	Tổng số lao động (Người)	81	85	4,94%	88	3,53%
14	TNBQ của người lao động	5,55	5,60	0,89%	5,68	1,43%

(\*): Công ty ước tính, trong mức lợi nhuận trước thuế thu được, thì lợi nhuận từ hoạt động trồng và khai thác cà phê chiếm tỷ trọng chủ yếu và hoạt động này được miễn thuế TNDN theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 của Bộ Tài chính. Do đó, dựa theo tình hình kinh doanh thực tế những năm trước cổ phần hóa, Công ty ước tính mức thuế phải nộp cho kế hoạch kinh doanh 2019 – 2021 là 10% trong tổng lợi nhuận trước thuế thu được.

Nhằm tận dụng lợi thế trên diện tích đất nông nghiệp hiện có, cũng như tối đa hóa lợi ích trong hoạt động kinh doanh các sản phẩm nông nghiệp, Công ty sẽ nghiên cứu và từng bước xây dựng, triển khai phương án chuyển đổi cơ cấu cây trồng trên diện tích tái canh, qua đó hướng đến mục tiêu phủ toàn diện tích đất trồng cây lâu năm của Công ty. Cùng với đó, Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu trong việc trồng, chế biến các sản phẩm từ bơ, chanh leo, khoai lang, bí đỏ, v.v.....

Đây là những sản phẩm đang được thị trường trong nước và xuất khẩu ưa chuộng và nguồn tiêu thụ được dự báo là khá tốt và có triển vọng lâu dài.

### 7.5. Kế hoạch tài chính

Là doanh nghiệp hoạt động theo Luật doanh nghiệp, Công ty cổ phần được phép sử dụng và tiếp cận các nguồn vốn từ vốn chủ sở hữu, vốn tín dụng thương mại và các nguồn vốn tín dụng hợp pháp khác. Các nguồn vốn vay tín dụng sẽ được công ty cân nhắc sử dụng để gia tăng hiệu quả kinh doanh mà vẫn đảm bảo an toàn tình hình tài chính, khả năng trả nợ của Công ty.

Căn cứ kế hoạch đầu tư, kế hoạch hoạt động kinh doanh, Công ty xây dựng một số chỉ tiêu chính kế hoạch tài chính giai đoạn 2019-2021:

**Bảng 16: Kế hoạch tài chính sau cổ phần hóa**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Các chỉ tiêu	Kế hoạch năm				
		Năm 2019	Năm 2020	% tăng/giảm 2020/2019	Năm 2021	% tăng/giảm 2021/2010
1	Vốn chủ sở hữu	17.733	18.485	4,24%	19.321	4,52%
2	Vốn điều lệ	16.137	16.137	0,00%	16.137	0,00%
3	Vốn đầu tư	24.287	25.169	3,63%	26.791	6,45%
3.1	Vốn tự có	17.733	18.485	4,24%	19.321	4,52%
3.2	Vay thương mại	6.554	6.684	1,98%	7.470	11,76%
4	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế/vốn chủ sở hữu (%)	14,7%	14,9%	1,74%	15,7%	4,99%

### 8. Phương án sắp xếp lao động

Sau khi có quyết định cổ phần hóa, Công ty đã từng bước thực hiện phương án sắp xếp lại tổ chức bộ máy và nhân lực, cụ thể như sau:

#### 8.1. Kế hoạch sắp xếp lao động

**Bảng 17: Phương án sắp xếp lao động sau cổ phần hóa**

Đơn vị tính: người

TT	Vị trí	Lao động tại thời điểm 30/06/2018	Lao động không có nhu cầu sử dụng	Lao động chuyển sang công ty cổ phần	Lao động dự kiến bổ sung	Lao động tại Công ty cổ phần sau cổ phần hóa
		(1)	(2)	(3) = (1)-(2)	(4)	(5) = (3)+(4)



1	Chủ tịch kiêm Giám đốc công ty	1	1	0	0	0
2	Chủ tịch Hội đồng quản trị	0	-	-	1	1
3	Tổng giám đốc	0	-	-	1	1
4	Ban Kiểm Soát	1	-	1	0	1
5	Phòng kế toán	2	1	1	1	2
6	Phòng Kế hoạch – Kỹ thuật	9	2	7	0	7
7	Phòng TCHC-QSBV	6	1	5	0	5
8	Công nhân sản xuất	53	-	53	0	53
	<b>Cộng</b>	<b>72</b>	<b>5</b>	<b>67</b>	<b>3</b>	<b>70</b>

### 8.2. Giải quyết chế độ chính sách cho Người lao động không có nhu cầu sử dụng

Tại thời điểm xác định giá trị Doanh nghiệp, ngày 30/06/2018, số lượng và chi phí cho các lao động dư chi tiết như sau:

- Tổng số lao động dư: 03 người
- Tổng số tiền chi trả (được chi trả từ tiền bán cổ phần lần đầu): **495.212.500** đồng
- Tổng số lao động không thuộc đối tượng ký hợp đồng lao động tinh giản biên chế theo Nghị định 108/2014/NĐ-CP và Nghị định 113/2018/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 108/2014/NĐ-CP: 02 người, bao gồm ông Nguyễn Trọng Trung – Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty và ông Đinh Cư – Kế toán trưởng Công ty.

### 8.3. Kế hoạch tuyển dụng, đào tạo lao động giai đoạn 2019-2021

#### ➤ Kế hoạch tuyển dụng:

Căn cứ kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa, công ty dự kiến nhu cầu tuyển dụng thêm lao động đến năm 2021 là 18 lao động, cụ thể như sau:

**Bảng 18: Kế hoạch lao động giai đoạn 2019-2021**

STT	Nhu cầu tuyển dụng	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021
1	Lao động gián tiếp	3	1	0
2	Lao động trực tiếp	0	10	4
<b>Tổng cộng</b>		<b>3</b>	<b>11</b>	<b>4</b>

#### ➤ Kế hoạch đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực:

Công ty dự kiến đào tạo ngành nghề cho người lao động trong năm 2019 là: đào tạo quản lý nhân sự và kỹ thuật trồng trọt.



## 9. Phương án sử dụng đất

Theo quyết định số 1385/QĐ-UBND ngày 05/09/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An, tổng diện tích đất của công ty đang quản lý đến thời điểm hiện nay là 299,593 ha, trong đó có 289,107 ha (số này đã trừ phần diện tích bàn giao cho địa phương để xây dựng các công trình) đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 951655 ngày 20 tháng 4 năm 2009 của UBND tỉnh Đắk Nông, và 7,077 ha đất chuyên dùng đang làm hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ, dự kiến khi cổ phần hóa, diện tích đất của Công ty sẽ được phân loại sử dụng như sau:

- Diện tích đất giữ lại tiếp tục thuê đất để tổ chức sản xuất là: 295,307 ha.
- Diện tích đất đề nghị bàn giao về địa phương quản lý và cấp giấy CNQSD đất cho hộ gia đình (nếu đủ điều kiện) là: 4,286 ha.

Diện tích đất giữ lại là 295,307 ha (đã bao gồm 134,704 ha phần diện tích đất thuộc diện quy hoạch của đô thị Đức Lập), thuộc địa giới hành chính xã Thuận An, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông, sẽ chuyển hình thức sang thuê đất để tổ chức sản xuất, được Công ty bố trí sử dụng sau cổ phần hóa như sau:

**Bảng 19: Phương án sử dụng đất đai sau cổ phần hóa**

*Đơn vị tính: Ha*

STT	Loại đất	Diện tích	Phân theo các đơn vị hành chính					Ghi chú
			VPCT	ĐỘI 1	ĐỘI 2	ĐỘI 3	ĐỘI 4	
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT</b>	<b>295,307</b>	<b>0,48</b>	<b>59,307</b>	<b>87,847</b>	<b>66,976</b>	<b>80,697</b>	
<b>1</b>	<b>Đất nông nghiệp</b>	<b>276,388</b>	<b>0</b>	<b>57,121</b>	<b>77,742</b>	<b>64,78</b>	<b>76,745</b>	
1.1	Đất trồng cây hàng năm	38,26	0	3,55	2,03	5,04	27,64	
1.1.1	Đất liên kết, HĐKT							
1.1.2	Đất lán chiếm	0						
1.2	Đất trồng cây lâu năm	238,08	0	53,55	75,70	59,74	49,09	
1.3	Đất rừng sản xuất							
1.3.1	Đất có rừng tự nhiên sản xuất							
1.3.2	Đất có rừng trồng sản xuất							
1.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng sản xuất							

1.3.4	Đất trồng rừng sản xuất							
1.4	Đất rừng phòng hộ							
1.4.1	Đất có rừng tự nhiên phòng hộ							
1.4.2	Đất có rừng trồng phòng hộ							
1.4.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng phòng hộ							
1.4.4	Đất trồng rừng phòng hộ							
1.5	Đất rừng đặc dụng							
1.5.1	Đất có rừng tự nhiên đặc dụng							
1.5.2	Đất có rừng trồng đặc dụng							
1.5.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng đặc dụng							
1.5.4	Đất trồng rừng đặc dụng							
1.6	Đất nông nghiệp khác	0,048	0	0,021	0,012	0	0,015	
<b>2</b>	<b>Đất phi nông nghiệp</b>	<b>18,919</b>	<b>0,48</b>	<b>2,186</b>	<b>10,105</b>	<b>2,196</b>	<b>3,952</b>	
2.1	Đất trụ sở công ty, Hội trường các đội sản xuất	0,692	0,48	0,016	0,124	0	0,072	
2.2	Đất thương mại, dịch vụ; cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	6,111			6,111			- Xưởng Chế biến: 2,364 - Sân bóng, trạm xá: 3,747
2.3	Đất xây dựng công trình hạ tầng							
2.3.1	Đất giao thông nội vùng	9,95	0	2,17	3,73	2,11	1,94	
2.3.2	Đất thủy lợi							
2.3.3	Đất chuyển dẫn năng lượng, truyền thông							
2.3.4	Đất xây dựng công trình khác							
2.4	Đất có mặt nước chuyên dùng	2,166			0,14	0,086	1,94	

Sau khi hoạt động dưới mô hình công ty cổ phần, tùy theo tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, phù hợp với nhu cầu sử dụng đất làm cơ sở chế biến sản xuất nông sản, doanh nghiệp sẽ thực hiện các thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo quy định, với diện tích khoảng 6 ha tại vị trí thuận lợi trên phần diện tích đất mà Công ty được phép quản lý và sử dụng.

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

Trong quá trình thực hiện hồ sơ bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng, Công ty sẽ đồng thời lập hồ sơ đăng ký lưu ký và hồ sơ đăng ký giao dịch hoặc niêm yết trên Thị trường chứng khoán (nếu Công ty đủ điều kiện niêm yết theo quy định của pháp luật về chứng khoán).

Trong thời hạn tối đa 90 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, Công ty sẽ hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom. Trường hợp Công ty đáp ứng đầy đủ các điều kiện niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán, Công ty sẽ nộp hồ sơ niêm yết ngay sau khi kết thúc đợt chào bán và thông báo kết quả chào bán cho Ủy ban Chứng khoán nhà nước.

## PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ KIẾN NGHỊ

### I. TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN

Sau khi có quyết định phê duyệt Phương án cổ phần hóa, Công ty sẽ tiếp tục triển khai các công việc sau:

#### 1. Bán cổ phần:

- Mở tài khoản phong tỏa tại ngân hàng;
- Bán cổ phần cho CBCNV và người lao động nhận khoán, tổ chức thực hiện bán đấu giá;
- Xây dựng hồ sơ công bố thông tin thực hiện bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng, gắn liền với lưu ký chứng khoán và đăng ký giao dịch chứng khoán;
- Phối hợp với Tổ chức tư vấn để thực hiện tổ chức bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội;
- Công bố thông tin (3 số báo liên tiếp);
- Tổ chức bán đấu giá và báo cáo kết quả đấu giá;
- Báo cáo kết quả bán cổ phần với Ban Chỉ đạo, chủ sở hữu và đề xuất phương án xử lý cổ phần không bán hết (nếu có).

#### 2. Tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần đầu và đăng ký công ty cổ phần

- Chuẩn bị kế hoạch tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập;
- Xây dựng tài liệu và công tác tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập;
- Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập;
- Thực hiện đăng ký Công ty cổ phần.

#### 3. Tổ chức quyết toán và bàn giao sang công ty cổ phần:

- Lập báo cáo tài chính thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần, kiểm toán độc lập, quyết toán thuế, quyết toán chi phí cổ phần hóa.
- Tổ chức bàn giao giữa doanh nghiệp nhà nước và công ty cổ phần.
- Hoàn tất chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần.

#### 4. Quản lý và sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa

##### 4.1. Chi phí cổ phần hóa

Căn cứ Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty Cổ phần;

Căn cứ Quyết định số 1058/QĐ-UBND ngày 09/07/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt dự toán chi phí cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An.

Dự toán chi phí cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Thuận An với các nội dung cụ thể như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung chi phí	Giá trị	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Các khoản chi trực tiếp tại DN:</b>	<b>244.000.000</b>	
1	Chi phí cho việc tập huấn nghiệp vụ về cổ phần hóa DN	3.000.000	
2	Chi phí kiểm kê, xác định tài sản	39.000.000	150.000/1 ha
3	Chi phí Hội nghị NLĐ để triển khai cổ phần hóa	10.000.000	
4	Chi phí thuê kiểm toán BCTC tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần	30.000.000	
5	Chi phí cho bán cổ phần	5.000.000	
6	Chi phí Đại hội cổ đông lần đầu	5.000.000	
7	Chi phí công bố thông tin, báo, đài.....		Thanh toán theo hóa đơn thực tế
8	Tiền thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	62.000.000	Chưa thuế VAT
9	Chi phí thuê tư vấn xây dựng phương án cổ phần hóa và tổ chức bán cổ phần	90.000.000	Chưa thuế VAT
<b>II</b>	<b>Các khoản chi trực tiếp cho Ban chỉ đạo CPH và Tổ giúp việc (theo Quyết định số 114/QĐ-UBND ngày 24/01/2018 của UBND tỉnh, phê duyệt mức kinh phí chi cho Ban Chỉ đạo CPH và Tổ giúp việc Ban chỉ đạo CPH)</b>	<b>680.800.000</b>	
1	Chi phí cho Ban chỉ đạo CPH: 9 người (7 người x 18 tháng và 2 người x 10 tháng)	284.700.000	Đây là số chi dự kiến tối đa. Số thực tế Ban chỉ đạo CPH sẽ căn cứ vào công việc cụ thể của từng người và quyết định thành lập của Ban chỉ đạo CPH và Tổ giúp việc để chi trả theo quy định
2	Chi phí cho Tổ giúp việc CPH: 11 người (11 người x 18 tháng)	386.100.000	
3	Các chi phí khác có liên quan đến cổ phần hóa	10.000.000	Dự phòng phát sinh
	<b>TỔNG CỘNG:</b>	<b>924.800.000</b>	

#### 4.2. Quản lý và sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa

Theo quy định tại Nghị định 126/2018/NĐ-CP thì Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An là trường hợp bán phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp, số tiền thu được từ cổ phần hóa sẽ được xử lý như sau:

Để thuận tiện cho công tác dự toán, Công ty TNHH MTV Cà Phê Thuận An giả định giá bán thành công cho nhà đầu tư tham gia đấu giá tối thiểu bằng giá khởi điểm là 23.000 đồng/cổ phần. Với đặc điểm và quy mô của đợt chào bán nêu trên, số tiền thu được từ quá trình cổ phần hóa dự kiến như sau:

**Dự kiến số tiền thu được từ cổ phần hóa**

*Đơn vị tính: đồng*

STT	Nội dung	Ghi chú	Giá trị
<b>1</b>	<b>Quy mô Vốn điều lệ sau cổ phần hóa</b>	<b>A</b>	<b>16.136.900.000</b>
2	Vốn cổ phần do nhà nước nắm giữ, theo mệnh giá (5% vốn điều lệ)	B	806.850.000
3	Vốn cổ phần do người lao động và nhà đầu tư bên ngoài nắm giữ, theo mệnh giá (3=1-2)	C	15.330.050.000
4	Giá bán (giả định bán theo giá khởi điểm)	D	25.600
5	Tổng số cổ phần chào bán cho người lao động và nhà đầu tư bên ngoài	E	1.533.005
<b>6</b>	<b>Số tiền thu được từ cổ phần hóa</b>	<b>F</b>	<b>35.664.008.000</b>
6.1	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV theo giá ưu đãi	F1	715.800.000
6.2	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV đăng ký mua thêm	F2	174.080.000
6.3	Thu từ bán cổ phần cho lao động nhận khoán	F3	380.400.000
6.4	Thu từ bán cổ phần cho Công đoàn	F4	0
6.5	Thu từ bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược	F5	0
6.6	Thu từ bán đấu giá cổ phần ra bên ngoài	F6	34.393.728.000
<b>7</b>	<b>Tổng chi phí cổ phần hóa</b>	<b>G</b>	<b>1.420.012.500</b>
7.1	Chi phí cổ phần hóa được duyệt theo Quyết định số 1058/QĐ-UBND ngày 09/07/2018 của UBND tỉnh Đắk Nông	G1	924.800.000
7.2	Chi phí thực hiện chính sách đối với người lao động dôi dư, nghỉ hưu theo quy định	G2	495.212.500
<b>8</b>	<b>Số tiền thu từ CPH dự kiến nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp</b>	<b>H = F - G</b>	<b>34.243.995.500</b>

Số tiền thu từ Cổ phần hóa sẽ được nộp về quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp của tỉnh Đắk Nông, với tổng số tiền thu được dự kiến là **35,66** tỷ đồng, trong đó nộp về nhà nước theo quy định là **34,24** tỷ đồng.

**II. KIẾN NGHỊ**

Công ty kính đề nghị Ban chỉ đạo cổ phần hóa, cơ quan có thẩm quyền xem xét, phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Cà phê Thuận An để doanh nghiệp tiếp tục triển khai các bước tiếp theo trong lộ trình cổ phần hóa, từ đó tạo tiền đề cho Công ty sớm đi vào hoạt động theo mô hình công ty cổ phần.

Đắk Nông, ngày 30 tháng 01 năm 2019

**CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THUẬN AN**

**CHỖ TÍCH KIỂM GIÁM ĐỌC**



**NGUYỄN TRỌNG TRUNG**