



**TỔNG CÔNG TY LƯƠNG THỰC MIỀN BẮC**

**PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA  
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN  
LƯƠNG THỰC LƯƠNG YÊN**

**VNF1**

*Tháng 12/2020*



**Mục lục**

I.	CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA VIỆC CỔ PHẦN HÓA.....	6
II.	QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH, PHÁT TRIỂN VÀ THỰC HIỆN CPH.....	7
1.	Quá trình hình thành, phát triển của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên .....	7
2.	Thực hiện CPH Công ty .....	8
III.	THỰC TRẠNG CỦA CÔNG TY TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	9
1.	Tóm lược chung về doanh nghiệp cổ phần hóa .....	9
1.1.	Thông tin cơ bản về Công ty TNHH Một Thành Viên Lương thực Lương Yên .....	9
1.2.	Ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh .....	9
1.3.	Cơ cấu tổ chức của Công ty trước cổ phần hóa .....	12
1.4.	Thực trạng về lao động của Công ty .....	19
2.	Tình hình sản xuất kinh doanh 03 năm trước khi cổ phần hóa .....	20
2.1.	Kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty .....	20
2.2.	Kết quả kinh doanh riêng của Văn phòng công ty .....	21
2.3.	Kết quả sản xuất kinh doanh riêng của chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long	22
3.	Tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty .....	23
4.	Tổng quan về cơ cấu doanh thu và chi phí của Công ty .....	26
4.1.	Văn phòng Công ty .....	26
4.2.	Chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long.....	29
5.	Thực trạng sử dụng đất và diện tích sử dụng đất trước cổ phần hóa.....	31
6.	Lợi thế và yếu khuyết của Công ty .....	34
6.1.	Một số lợi thế của Công ty .....	34
6.2.	Các yếu khuyết còn tồn tại .....	34
IV.	KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP .....	35
1.	Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp .....	35
2.	Các vấn đề cần tiếp tục xử lý .....	35
V.	HÌNH THỨC CỔ PHẦN HÓA .....	36
1.	Mục tiêu cổ phần hóa .....	36
2.	Yêu cầu cổ phần hóa .....	36
3.	Hình thức cổ phần hóa .....	36
4.	Thông tin chung của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa .....	36
4.1.	Thông tin doanh nghiệp .....	36
4.2.	Hình thức pháp lý .....	37
VI.	CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ, GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN CỔ PHIẾU THEO QUY ĐỊNH .....	38
1.	Vốn điều lệ .....	38



2.	Cơ cấu vốn điều lệ .....	39
3.	Chào bán cổ phần.....	40
3.1.	Bán đấu giá công khai.....	40
3.2.	Chào bán ưu đãi cho người lao động .....	45
3.3.	Thời hạn hoàn thành việc bán cổ phần.....	47
4.	Xử lý lượng cổ phần không bán hết.....	48
5.	Chi phí cổ phần hóa .....	48
6.	Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành .....	50
VII.	DỰ THẢO ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA LUẬT DOANH NGHIỆP VÀ CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH.....	51
VIII.	PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG (PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG LAO ĐỘNG) TRÌNH CƠ QUAN ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU PHÊ DUYỆT .....	51
1.	Sự cần thiết phải sắp xếp lại lao động.....	51
1.1.	Về việc làm của Công ty .....	52
1.2.	Về lao động .....	52
2.	Đề xuất nguyên tắc sắp xếp lại lao động sau Cổ phần hóa .....	52
2.1.	Kế thừa và tận dụng nguồn nhân lực sẵn có .....	52
2.2.	Chọn lọc lao động theo các tiêu chí phù hợp với mô hình sản xuất kinh doanh mới sau Cổ phần hóa.....	52
3.	Cơ cấu tổ chức .....	52
3.1.	Mô hình tổ chức của Công ty sau cổ phần hóa .....	52
3.2.	Các điểm điều chỉnh chính trong cơ cấu tổ chức khuyến nghị .....	55
3.3.	Chức năng nhiệm vụ khuyến nghị đối với các vị trí lãnh đạo và phòng ban .....	55
3.4.	Số lượng nhân sự đề xuất để vận hành mô hình tổ chức theo phương án cổ phần hóa.....	58
4.	Phương án sử dụng lao động.....	61
5.	Kinh phí dự kiến .....	61
IX.	PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG 3 – 5 NĂM TIẾP THEO	61
1.	Mục tiêu, chiến lược kinh doanh.....	62
1.1.	Định hướng chung cho toàn Công ty .....	62
1.2.	Định hướng cho Văn phòng Công ty .....	62
1.3.	Định hướng cho Chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long.....	62
2.	Cơ sở xây dựng phương án sản xuất kinh doanh .....	62
2.1.	Tình hình thế giới.....	62
2.2.	Tình hình trong nước .....	63
2.3.	Đặc điểm thị trường sản xuất và kinh doanh gạo Việt Nam .....	64
a)	Công ty Cổ phần Tập đoàn Lộc Trời .....	70
b)	Tổng Công ty Lương thực Miền bắc (Vinafood 1).....	70

c)	Tổng công ty Lương thực miền Nam – Công ty Cổ phần (Vinafood 2)	71
d)	Công ty Cổ phần Tập đoàn Giống cây trồng Việt Nam (Vinaseed)	71
e)	Công ty Cổ phần Lương Thực Thành phố Hồ Chí Minh	71
2.4.	Đặc điểm thị trường sản xuất và kinh doanh nông sản Việt Nam	71
3.	Mục tiêu kế hoạch giai đoạn 2020-2023	72
4.	Giải pháp thực hiện	74
4.1.	Giải pháp chung	74
4.2.	Giải pháp cụ thể	74
X.	PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT	76
XI.	NHẬN DIỆN RỦI RO VÀ PHÂN LOẠI RỦI RO	79
1.	Rủi ro về kinh tế	79
2.	Rủi ro về luật pháp	79
3.	Rủi ro về cân đối dòng tiền	79
4.	Rủi ro về chi phí vốn	79
5.	Rủi ro về sức mua của thị trường	80
6.	Rủi ro về tỷ giá hối đoái	80
7.	Rủi ro về đợt chào bán cổ phiếu	80
8.	Các rủi ro khác	80
XII.	TỔ CHỨC THỰC HIỆN	80
XIII.	KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ	81
1.	Kết luận	81
2.	Kiến nghị	82
XIV.	PHỤ LỤC	83
1.	Tham chiếu thông tin thị trường về địa chỉ nhà đất tương tự với các địa điểm nhà đất đang hợp tác kinh doanh hiện tại	83
1.1.	Số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	83
1.2.	Căn hộ tầng 1, Nhà chung cư, Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	85
1.3.	Số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	86
1.4.	Số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội	87



**Danh sách bảng, biểu**

Bảng 1: Các ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh.....	10
Bảng 2: Thực trạng và chất lượng lao động.....	19
Bảng 3: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty .....	20
Bảng 4: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Văn phòng công ty.....	21
Bảng 5: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long .....	22
Bảng 6 : Tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty .....	23
Bảng 7: Phân tích đơn giá hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2019 của Văn phòng công ty.....	29
Bảng 8: Tổng hợp số liệu đất đang quản lý, sử dụng theo địa bàn .....	31
Bảng 9: Tổng hợp quỹ đất đang sử dụng theo đơn vị quản lý, sử dụng.....	31
Bảng 10: Tổng hợp kết quả xác định GTDN (theo phương pháp tài sản) .....	35
Bảng 11: Các ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh.....	37
Bảng 12: Tổng nhu cầu vốn của Công ty sau cổ phần hóa .....	39
Bảng 13: Cấu trúc nguồn vốn của Công ty sau cổ phần hóa.....	39
Bảng 14: Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty sau cổ phần hóa .....	39
Bảng 15: Bảng xác định giá khởi điểm theo phương pháp tài sản.....	41
Bảng 16: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty (2019 và 9 tháng đầu năm 2020) .....	42
Bảng 17: Tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty (2019 và 9 tháng đầu năm 2020) .....	43
Bảng 18: Dự toán Chi phí Cổ phần hóa .....	48
Bảng 19: Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành .....	50
Bảng 20: Các điểm điều chỉnh chính trong cơ cấu tổ chức khuyến nghị.....	55
Bảng 21: Số lượng nhân sự đề xuất với mô hình tổ chức mới.....	59
Bảng 22: Lượng gạo sản xuất và tiêu thụ tại Việt Nam năm 2017-2024.....	65
Bảng 23: 10 thị trường xuất khẩu gạo lớn nhất của Việt Nam 2 tháng đầu năm 2020 .....	68
Bảng 24: Kế hoạch sản xuất kinh doanh toàn Công ty giai đoạn 2020 – 2023.....	73
Bảng 25: Nguồn thu dự kiến từ kinh doanh gạo cung ứng xuất khẩu cho Tổng công ty.....	75
Bảng 26: Tổng hợp quỹ đất Công ty quản lý sau Cổ phần hóa theo địa bàn .....	76
Bảng 27: Tổng hợp quỹ đất Công ty quản lý sau Cổ phần hóa theo đơn vị quản lý.....	77
Bảng 28: Đề xuất sử dụng quỹ đất Công ty quản lý sau Cổ phần hóa.....	77
Bảng 29: Lộ trình thực hiện phương án cổ phần hóa.....	81
Biểu đồ 1: So sánh biến động doanh thu và chi phí của Văn phòng Công ty qua các năm .....	26
Biểu đồ 2: Cơ cấu doanh thu tại Văn phòng Công ty năm 2018.....	26
Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu tại Văn phòng Công ty năm 2019.....	27
Biểu đồ 4: Cơ cấu chi phí quản lý tại Văn phòng Công ty .....	28
Biểu đồ 5: So sánh biến động doanh thu và chi phí của Chi nhánh qua các năm .....	29
Biểu đồ 6: Cơ cấu doanh thu tại Chi nhánh .....	30
Biểu đồ 7: Cơ cấu chi phí tại Chi nhánh .....	30
Biểu đồ 8: Cạnh tranh về giá giữa các quốc gia – Giá xuất khẩu Gạo tằm 25%, USD/tấn .....	65
Biểu đồ 9: Khó khăn trong việc mở rộng thị phần - Thị phần giữa các quốc gia xuất khẩu gạo theo % trên tổng sản lượng xuất khẩu (2000-2018) .....	67
Biểu đồ 10: Phụ thuộc nhiều vào việc xuất khẩu sang Trung Quốc - Tình hình xuất khẩu gạo sang Trung Quốc và một số quốc gia khác (% tổng giá trị xuất khẩu) .....	68



## **I. CƠ SỞ PHÁP LÝ CỦA VIỆC CỔ PHẦN HÓA**

- Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Luật số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 108/2014/NĐ – CP của Chính phủ ngày 20/11/2014 về chính sách tinh giản biên chế;
- Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ 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 (Nghị định 63);
- Nghị định số 46/2010/NĐ-CP của Chính phủ quy định về thôi việc và thủ tục nghỉ hưu đối với công chức;
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần
- Quyết định số 21/2012/QĐ – TTg ngày 10/5/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế quản lý và sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp;
- Quyết định số 58/2016/QĐ – TTg ngày 28/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chí phân loại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước và danh mục doanh nghiệp nhà nước thực hiện sắp xếp giai đoạn 2016 – 2020;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính 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 115/2016/TT-BTC ngày 30/06/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính 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 07/2018/TT-BLĐTBXH ngày 01/08/2018 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội về hướng dẫn xây dựng phương án sử dụng lao động và thực hiện chính sách đối với người lao động khi cổ phần hóa quy định tại nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Thông tư 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;



- Thông tư 44/2015/TT-BLĐTBXH ngày 22/10/2015 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với 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 57/2015/TT-BTC ngày 24/04/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn bàn giao, tiếp nhận, xử lý các khoản nợ và tài sản loại trừ khi sắp xếp, chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ;

- Thông tư 184/2012/TT – BTC ngày 25/10/2012 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn cơ chế quản lý và sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp ban hành kèm theo Quyết định số 21/2012/QĐ – TTg ngày 10/5/2012 của Thủ tướng Chính phủ;

- Thông tư số 51/2015/TT – BTC ngày 17/4/2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn về xử lý tài chính khi sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp;

- Công văn số 7627/VPCP – ĐMDN ngày 20/7/2017 của Văn phòng Chính phủ v/v phương án sử dụng đất khi phê duyệt phương án cổ phần hóa DNNN;

- Công văn số 10187/BTC – TCDN ngày 01/8/2017 của Bộ Tài chính v/v bàn giao nợ và tài sản loại trừ khi sắp xếp, cổ phần hóa doanh nghiệp cho DATC

- Công văn số 5241/UBND-KT ngày 01/7/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên trên địa bàn thành phố Hà Nội

- Công văn số 933/BTC-QLCS ngày 31/1/2020 của Bộ Tài chính v/v phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của Tổng Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;

- Công văn số 283/UBQLV-NN ngày 21/2/2020 của UB Quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp v/v phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;

## **II. QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH, PHÁT TRIỂN VÀ THỰC HIỆN CPH**

### **1. Quá trình hình thành, phát triển của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên**

Năm 1958, với sự hỗ trợ của Chính phủ Trung Quốc, nhà máy xay Hà Nội với công suất 180 tấn gạo/ngày kèm theo hệ thống kho thóc và kho gạo đã được xây dựng và đi vào hoạt động. Khi đó nhà máy xay Hà Nội trực thuộc Bộ Nội Thương, sau đó bàn giao sang Tổng cục Lương thực quản lý.

Năm 1965, chính phủ Trung Quốc tiếp tục hỗ trợ nhà máy xay Hà Nội xây dựng thêm phân xưởng xay bột mỳ công suất 24 tấn/ ngày kèm theo kho lúa và kho thành phẩm.

Năm 1966, nhà máy phát triển thêm phân xưởng thức ăn gia súc.

Năm 1967, phân xưởng ép cám thủ công ra đời với thiết bị do Việt Nam sản xuất (nhà máy cơ khí C70), và cung cấp dầu cám cho nhà máy Xà phòng Hà Nội.

Năm 1969, nhà máy mở rộng thêm ngành tinh chế dầu cám thủ công.

Năm 1970, nhà máy phát triển sản xuất xà phòng cám tự nấu từ phụ phẩm quá trình tinh luyện dầu cám.

Năm 1971, phân xưởng máy xay phát triển sản phẩm gạo 4 túi cho chiến trường Miền Nam.

Năm 1972, phân xưởng ép dầu cám cơ giới được xây dựng bằng hệ thống nổi chung 4 tầng, máy ép dầu EP Đức và tinh chế dầu cám.



Năm 1977, nhà máy xay Hà Nội bắt đầu sản xuất gạo mì và Phosphatid từ phụ phẩm tinh luyện đầu cám thực phẩm, cung cấp cho nhà máy bánh kẹo Hải Châu.

Từ đó, nhà máy Xay Hà Nội liên tục sản xuất phục vụ chiến trường và nhân dân Hà Nội.

Tháng 4/1975, sau khi giải phóng Sài Gòn, đất nước hoàn toàn thống nhất, nhà máy Xay Hà Nội vẫn tiếp tục sản xuất theo kế hoạch nhà nước.

Ngày 20/1/1996 Công ty Lương thực cấp I Lương Yên, được thành lập theo Quyết định số 57NN – TCCB/QĐ của Bộ trưởng Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trên cơ sở sáp nhập Công ty XNK Lương thực Hà Nội vào Công ty Chế biến Lương thực Lương Yên.

Thực hiện việc đổi mới và nâng cao năng lực hoạt động của DNNN, Bộ Nông nghiệp và PTNT đã ban hành Quyết định số 4679/QĐ/BNN-TCCB ngày 30/10/2000 về việc sáp nhập Công ty Chế biến Lương thực Sông Hồng vào Công ty Lương thực cấp I Lương Yên.

Ngày 20/3/2001, Bộ Nông nghiệp và PTNT có quyết định số 960/QĐ/BNN TCCB sáp nhập 3 Công ty thuộc Liên Hiệp các Công ty Lương thực Hà Nội vào Công ty Lương thực cấp I lương Yên.

Thực hiện Nghị quyết Hội nghị TW3 và Nghị quyết Hội nghị TW9(Khóa IX) về sắp xếp đổi mới doanh nghiệp, Nghị định 187/2004/NĐ-CP ngày 10/11/2004 của chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần. Do bị vướng mắc về khoản công nợ Kichietsu nên Công ty không thực hiện được cổ phần hóa toàn bộ mà chỉ cổ phần hóa bộ phận được 2 đơn vị trực thuộc đó là Xí nghiệp CBKD Lương thực Nông sản Thanh Xuân và Trung tâm KD Lương thực Nông sản và DV tổng hợp Đông Anh.

Thực hiện chuyển đổi và sắp xếp lại Công ty Lương thực cấp I Lương Yên thành Chi nhánh của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc tại quyết định số 2575/QĐ BNN-ĐMDN ngày 15/ 12/ 2009 của Bộ trưởng bộ Nông nghiệp và PTNT, Hội đồng quản trị của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc đã ban hành Quyết định số 102/QĐ-TCTLTMB – HĐQT ngày 9/6/2010 về việc thành lập Công ty Lương thực cấp I Lương Yên – Chi nhánh của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc. Công ty Lương thực cấp I Lương Yên – Chi nhánh của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc tiền thân là đơn vị hạch toán độc lập, các đơn vị trực thuộc có con dấu riêng, có quyền chủ động trong SXKD dịch vụ và tổ chức quản lý. Khi hoạt động theo mô hình chi nhánh – đơn vị hạch toán phụ thuộc, đã gặp nhiều khó khăn trong công tác quản lý điều hành hoạt động SXKD. Không phát huy được tính năng động, tự chủ theo cơ chế thị trường.

Để tháo gỡ khó khăn đồng thời thực hiện phương án sắp xếp Doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc Tổng công ty Lương thực Miền Bắc theo văn bản số 2457/TTg – ĐMDN ngày 30/12/2011 của Thủ tướng chính phủ ngày 18/6/2012 Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên được thành lập tại quyết định số 179/QĐ- TCTLTMB – TCLĐ. Trên cơ sở chuyển đổi Công ty Lương thực cấp I Lương Yên - Chi nhánh của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc. Từ đó đến nay Công ty lại trở lại hoạt động theo mô hình Công ty độc lập có tư cách pháp nhân đầy đủ và là Công ty thành viên của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc.

## **2. Thực hiện CPH Công ty**

Triển khai thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên theo các văn bản sau đây:

- Căn cứ công văn số 808/TTg-ĐMDN ngày 26/6/2018 của Thủ tướng Chính phủ về Phương án tổng thể và sắp xếp đổi mới Tổng công ty Lương thực Miền Bắc.

- Căn cứ quyết định 2869/QĐ-BNN-QLDN ngày 17/7/2018 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về phê duyệt Phương án cơ cấu lại Tổng công ty Lương thực Miền Bắc (giai đoạn 2018 - 2020).

- Căn cứ quyết định 26/2019/QĐ-TTg ngày 15/8/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa đến hết 2020 (trong đó Tổng công ty Lương thực Miền Bắc nhà nước nắm giữ 65% vốn điều lệ trở lên).



- Căn cứ quyết định số 196/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 05/9/2018 của HĐTV Tổng công ty Lương thực Miền Bắc về việc phê duyệt Kế hoạch thực hiện phương án cơ cấu lại Tổng công ty Lương thực Miền Bắc (giai đoạn 2018 - 2020).

- Căn cứ quyết định số 328/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 20/9/2019 của HĐTV Tổng công ty Lương thực Miền Bắc về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Căn cứ quyết định số 339/QĐ-TCTLTMB-BCĐ ngày 25/09/2019 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên về việc thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Căn cứ quyết định số 522/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 31/12/2019 của HĐTV Tổng công ty về việc thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Căn cứ quyết định số 37/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 14/02/2020 của HĐTV Tổng công ty Lương thực Miền Bắc về việc phê duyệt Kế hoạch tiến độ cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Căn cứ quyết định số 312/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 12/11/2020 của HĐTV Tổng công ty Lương thực miền Bắc về việc điều chỉnh tiến độ kế hoạch cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Căn cứ quyết định số 322/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 24/11/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Lương thực miền Bắc về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên;

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

#### 1. Tóm lược chung về doanh nghiệp cổ phần hóa

##### 1.1. Thông tin cơ bản về Công ty TNHH Một Thành Viên Lương thực Lương Yên

- Tên tiếng Việt: Công ty TNHH Một Thành Viên Lương thực Lương Yên
- Tên viết tắt: CÔNG TY LƯƠNG THỰC LƯƠNG YÊN
- Tên tiếng Anh: Luong Yen Food Company Limited
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 6 phố Ngô Quyền, Phường Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (+84 24) 39716894
- Fax: (+84 28) 38219889
- Website: [www.vnfl1luongyen.com.vn/](http://www.vnfl1luongyen.com.vn/) [www.vnfl1.com.vn](http://www.vnfl1.com.vn)
- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng).

##### 1.2. Ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 0105927553 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội, cấp lần đầu ngày 25/06/2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 2: ngày 11/08/2017, Giấy xác nhận Về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2017 và ngày 04/06/2018, ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

**Bảng 1: Các ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh**

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ các loại Nhà nước cấm)	4620 (Chính)
2	Bán buôn gạo	4631
3	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	4722
4	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
5	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn	5510
7	Dịch vụ ăn uống khác	5629
8	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...)	5621
9	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
10	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
11	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn phân bón và sản phẩm nông hóa	4669
12	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ Chi tiết: Các hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hành khách, hàng hóa bằng đường bộ	5221
13	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520
14	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
15	Đại lý du lịch	7911
16	Điều hành tua du lịch	7912
17	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
18	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
19	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
20	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	4663
21	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Cho thuê văn phòng	6810
22	Xay xát và sản xuất bột thô Chi tiết: Chế biến lương thực, nông sản	1061
23	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh	4721

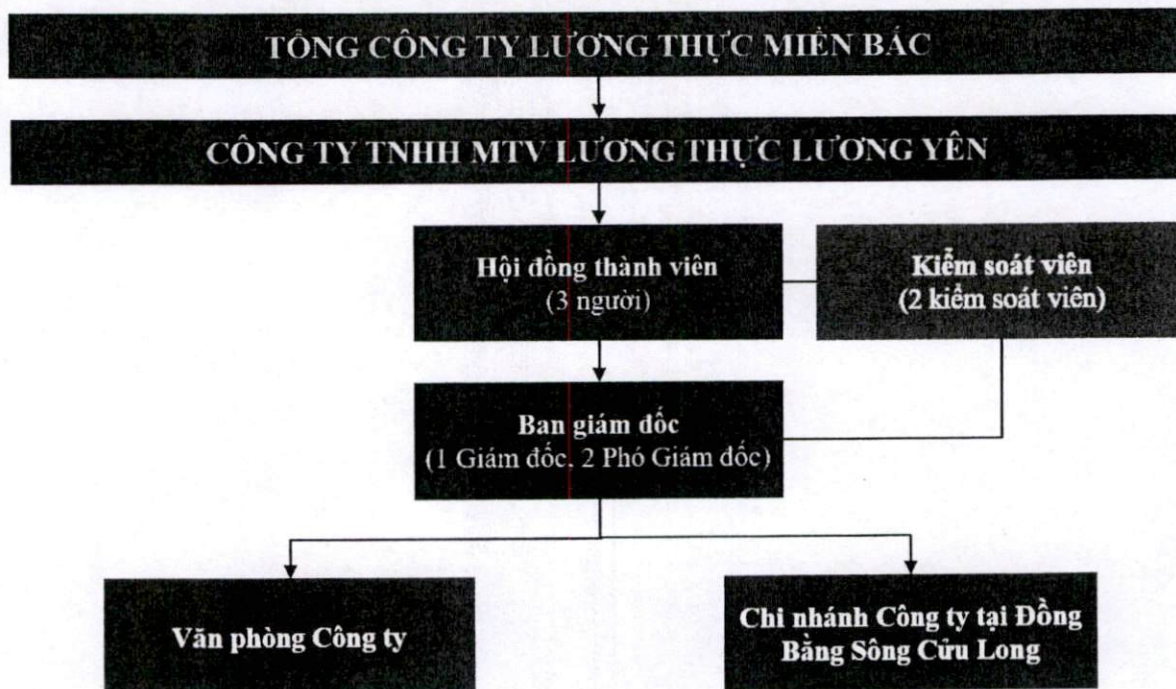


STT	Tên ngành	Mã ngành
24	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	4771

Nguồn: GCNĐKKD của Công ty TNHH Một Thành Viên Lương thực Lương Yên

**1.3. Cơ cấu tổ chức của Công ty trước cổ phần hóa**

**Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty trước cổ phần hóa**



**Phòng Tài chính  
Kế toán**

- 1 trưởng phòng
- 1 phó phòng
- 2 nhân viên

**Phòng Tổ chức  
Hành chính**

- 1 trưởng phòng
- 1 phó phòng
- 1 CB công tác Đảng và Thư ký HĐQT
- 2 nhân viên
- 4 nhân viên bảo vệ
- 1 nhân viên tạp vụ

- 1 Phó Giám đốc Chi nhánh
- 1 nhân viên phụ trách kế toán
- 2 nhân viên thủ kho
- 1 nhân viên thủ quỹ
- 1 nhân viên kiểm phẩm
- 1 nhân viên cấp dưỡng
- 4 nhân viên thợ máy

**Phòng Kinh doanh & Đầu tư**

- 1 phó phòng
- 3 nhân viên

**Phòng Dịch vụ**

- 1 trưởng phòng
- 2 nhân viên

**Tổng số lượng nhân sự là 35 người, trong đó không bao gồm:**

- 1 Chủ tịch Hội đồng thành viên là người đại diện phần vốn của Tổng Công ty Lương thực miền Bắc tại Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.
- 1 Kiểm soát viên là nhân sự trực thuộc Tổng Công ty Lương thực miền Bắc.



**1.3.1. Hội đồng thành viên**

- Đề nghị Tổng công ty ban hành Điều lệ, sửa đổi, bổ sung Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty;
- Đề nghị Tổng công ty quyết định, điều chỉnh vốn điều lệ, tổ chức lại, chuyển đổi sở hữu, giải thể, phá sản Công ty; việc điều chỉnh, bổ sung ngành, nghề kinh doanh của Công ty;
- Đề nghị Tổng công ty bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật Chủ tịch, Thành viên Hội đồng thành viên, Giám đốc và Kiểm soát viên Công ty;
- Đề nghị Tổng công ty phê duyệt quỹ tiền lương, thù lao kế hoạch của người quản lý công ty, phê duyệt quỹ tiền lương, thù lao thực hiện, quỹ tiền thưởng hàng năm của người quản lý Công ty;
- Đề nghị Tổng công ty ban hành quy chế tài chính Công ty;
- Hội đồng thành viên quyết định sau khi trình và được Tổng công ty phê duyệt các nội dung sau đây:
  - + Chiến lược, kế hoạch đầu tư phát triển 05 năm và kế hoạch sản xuất, kinh doanh hằng năm của doanh nghiệp;
  - + Các dự án đầu tư, xây dựng và mua sắm tài sản cố định vượt thẩm quyền của Hội đồng thành viên theo phân cấp tại Quy chế quản lý, phân cấp thực hiện dự án đầu tư của Tổng công ty;
  - + Các phương án huy động vốn, hợp đồng mua bán và hợp đồng khác có giá trị trên 50% vốn chủ sở hữu của Công ty được ghi trên báo cáo tài chính quý hoặc báo cáo tài chính năm gần nhất với thời điểm phát sinh nghiệp vụ;
  - + Góp vốn, tăng, giảm vốn góp, chuyển nhượng vốn đầu tư của doanh nghiệp đầu tư tại công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên;
  - + Báo cáo tài chính, phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ hằng năm
  - + Tổng biên chế quản lý và Người lao động của Công ty; tổng quỹ tiền lương, thù lao, tiền thưởng thực hiện của Công ty.
  - + Thành lập, giải thể chi nhánh, văn phòng đại diện trong và ngoài nước;
  - + Tuyển chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, khen thưởng hoặc kỷ luật; quyết định tiền lương, tiền thưởng và quyền lợi khác đối với Phó Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty sau khi được Tổng công ty chấp nhận;
- Hội đồng thành viên Công ty có các thẩm quyền sau:
  - + Ban hành các quy chế quản lý nội bộ, định mức kinh tế kỹ thuật của Công ty; phê duyệt Quy chế Tổ chức quản lý và hoạt động của đơn vị trực thuộc;
  - + Quyết định hoặc ủy quyền cho Giám đốc quyết định các dự án đầu tư, xây dựng, mua, bán tài sản cố định thuộc thẩm quyền của Hội đồng thành viên và được quy định trong phân cấp quản lý đầu tư xây dựng của Tổng công ty (Hiện tại là Quyết định 290/QĐ-TCTLTNB-HDTV ngày 15/9/2014).
  - + Quyết định hoặc ủy quyền cho Giám đốc quyết định các phương án huy động vốn, hợp đồng mua bán và hợp đồng khác có giá trị đến 50% vốn chủ sở hữu của Công ty được ghi trên báo cáo tài chính quý hoặc báo cáo tài chính năm gần nhất với thời điểm phát sinh nghiệp vụ;
  - + Quyết định điều động, điều chỉnh vốn và các nguồn lực do Công ty ủy quyền sử dụng giữa các đơn vị trực thuộc;
  - + Quyết định việc xây dựng và sử dụng thương hiệu; các giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ; phân công chuyên môn hoá, hợp tác, tiếp cận, mở rộng và chia sẻ thông tin, thị trường, nghiên cứu, ứng dụng khoa học, công nghệ giữa Công ty và các công ty thành viên (nếu có).



+ Quyết định phương án tổ chức quản lý, tổ chức kinh doanh, sử dụng bộ máy quản lý, quy hoạch và đào tạo lao động của Công ty.

+ Thông qua đề Giám đốc quyết định tuyển chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức và quyết định mức lương đối với Giám đốc, Phụ trách kế toán các đơn vị trực thuộc và Trưởng các phòng, ban chuyên môn, nghiệp vụ của Công ty;

+ Yêu cầu Giám đốc nộp đơn phá sản khi Công ty lâm vào tình trạng phá sản.

+ Tổ chức kiểm tra, giám sát Giám đốc Công ty, Giám đốc đơn vị trực thuộc theo quy định tại Điều lệ này;

- Hội đồng thành viên chịu trách nhiệm trước Tổng công ty trong quản lý, sử dụng, bảo toàn, phát triển vốn; báo cáo Tổng công ty kịp thời khi doanh nghiệp hoạt động thua lỗ, không bảo đảm khả năng thanh toán, không hoàn thành nhiệm vụ được giao và những trường hợp sai phạm khác.

- Hội đồng thành viên chịu trách nhiệm trước pháp luật về vi phạm gây tổn thất vốn, tài sản của doanh nghiệp.

- Hội đồng thành viên sử dụng các phòng, ban chuyên môn nghiệp vụ của Công ty để thực hiện nhiệm vụ của mình. Ngoài ra, Hội đồng thành viên được thành lập bộ phận giúp việc chuyên trách và kiểm soát nội bộ là chuyên viên chính hoặc chuyên viên có ít nhất 05 năm kinh nghiệm về chuyên môn nghiệp vụ để giúp việc trực tiếp cho Hội đồng thành viên.

- Hội đồng thành viên, Chủ tịch và thành viên, Hội đồng thành viên thực hiện quyền, trách nhiệm khác theo quy định của Luật doanh nghiệp, điều lệ doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan.

### 1.3.2. Giám đốc

- Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên và quyết định của Tổng công ty; các hợp đồng, các thoả thuận của Công ty đã được ký kết; điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty.

- Quyết định các dự án đầu tư, mua bán, thanh lý, nhượng bán tài sản các hợp đồng vay, thuê, và hợp đồng kinh tế khác, phương án sử dụng vốn và tài sản của Công ty để góp vốn, mua cổ phần của các doanh nghiệp khác theo phân cấp hoặc ủy quyền của Hội đồng thành viên và pháp luật có liên quan.

- Ký kết các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự của Công ty. Đối với các Hợp đồng có giá trị trên mức phân cấp cho Giám đốc thì Giám đốc chỉ được ký kết sau khi có Nghị quyết hoặc quyết định của Hội đồng thành viên.

- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty; các giải pháp thị trường, tiếp thị và công nghệ.

- Tuyển dụng lao động theo biên chế đã được Hội đồng thành viên và Tổng công ty phê duyệt.

- Quyết định tuyển chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, khen thưởng, kỷ luật, quyết định mức lương và phụ cấp (nếu có) đối với:

+ Giám đốc, Phụ trách kế toán các đơn vị hạch toán phụ thuộc và các Trưởng phòng chuyên môn, nghiệp vụ của Công ty sau khi được sự chấp thuận của Hội đồng thành viên;

+ Phó các phòng, ban (hoặc các chức danh tương đương), Phó giám đốc đơn vị trực thuộc của Công ty;

- Kiến nghị Hội đồng thành viên về xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển dài hạn, kế hoạch trung hạn của Công ty.

- Xây dựng kế hoạch hàng năm của Công ty, phương án huy động vốn, dự án đầu tư, phương án liên doanh, quy chế quản lý nội bộ của Công ty trình Hội đồng thành viên.



- Xây dựng và trình Hội đồng thành viên phê duyệt phương án cơ cấu tổ chức quản lý, quy hoạch đào tạo lao động, phương án chuyển đổi sở hữu.

- Xây dựng và trình Hội đồng thành viên phê duyệt các định mức kinh tế, kỹ thuật, tiêu chuẩn sản phẩm, đơn giá tiền lương phù hợp với các quy định của Nhà nước; tổ chức thực hiện định mức, tiêu chuẩn sản phẩm theo quy định của Công ty, Tổng công ty và của Nhà nước.

- Trình Hội đồng thành viên xem xét, quyết định hoặc đề Hội đồng thành viên trình Tổng công ty quyết định (nếu vượt thẩm quyền của Hội đồng thành viên) các dự án đầu tư ra ngoài Công ty và các dự án đầu tư trong nội bộ Công ty vượt mức phân cấp cho Giám đốc.

- Quyết định các dự án đầu tư xây dựng cơ bản trong nội bộ Công ty theo Quy chế quản lý tài chính của Công ty, phân cấp của Hội đồng thành viên Công ty và quy định của pháp luật về đầu tư.

- Tham dự các cuộc họp của Hội đồng thành viên; chuẩn bị tài liệu cho các cuộc họp Hội đồng thành viên, báo cáo trước Hội đồng thành viên và các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty; thực hiện công khai các báo cáo tài chính của Công ty theo quy định của pháp luật.

- Chịu sự kiểm tra, giám sát của Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên và các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền đối với việc thực hiện các chức năng, nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy định khác của pháp luật.

- Lập phương án phân phối lợi nhuận sau thuế của Công ty trình Hội đồng thành viên báo cáo chủ sở hữu phê duyệt theo quy định của pháp luật.

- Được áp dụng các biện pháp cần thiết trong trường hợp khẩn cấp và phải báo cáo ngay cho Hội đồng thành viên và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Được quyền phân cấp hoặc ủy quyền cho người khác trong Công ty thực hiện từng phần hoặc một số quyền và nhiệm vụ của Giám đốc; chịu trách nhiệm về kết quả phân cấp hoặc ủy quyền đó.

- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên.

- Được hưởng chế độ tiền lương theo năm. Mức tiền lương và mức tiền thưởng tương ứng với hiệu quả sản xuất, kinh doanh của Công ty do Hội đồng thành viên quyết định hoặc theo hợp đồng đã ký. Chế độ thanh toán, quyết toán tiền lương, tiền thưởng được thực hiện như đối với các thành viên chuyên trách của Hội đồng thành viên.

### **1.3.3. Kiểm soát viên**

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng của Hội đồng thành viên, Giám đốc trong việc thực hiện quyền của Tổng công ty và trong việc quản lý điều hành công việc kinh doanh của Công ty.

- Thẩm định trước khi trình Tổng công ty hoặc các cơ quan quản lý nhà nước các báo cáo của Công ty sau:

- + Báo cáo tình hình kinh doanh;
- + Báo cáo tài chính hàng năm;
- + Báo cáo đánh giá công tác quản lý;
- + Các báo khác theo yêu cầu của Tổng công ty hoặc cơ quan quản lý nhà nước.

Kết quả thẩm định của Kiểm soát viên phải lập thành báo cáo và gửi cùng các báo cáo trên.

- Kiến nghị Tổng công ty hoặc Hội đồng thành viên các biện pháp bổ sung, sửa đổi, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành Công ty.

- Kiểm soát viên có quyền xem xét bất kỳ các hồ sơ, tài liệu nào của Công ty tại trụ sở chính, chi nhánh và văn phòng đại diện của Công ty. Các thành viên Hội đồng thành viên, Giám đốc và các cán



bộ quản lý khác phải cung cấp đầy đủ và kịp thời các thông tin, tài liệu về thực hiện quyền của chủ sở hữu, về quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của Kiểm soát viên.

- Khi phát hiện thành viên Hội đồng thành viên, Giám đốc, Phó Giám đốc và Kế toán trưởng vi phạm nghĩa vụ, nhiệm vụ thì phải thông báo ngay bằng văn bản đến Hội đồng thành viên để xử lý và yêu cầu người vi phạm phải chấm dứt hành vi vi phạm hoặc phải có biện pháp khắc phục hậu quả. Trường hợp Hội đồng thành viên vi phạm nghiêm trọng thì phải báo Tổng công ty xử lý.

- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này hoặc quyết định khác của Tổng công ty.

- Tham gia các cuộc họp của Hội đồng thành viên, các cuộc tham vấn và trao đổi chính thức và không chính thức của Tổng công ty với Hội đồng thành viên; có quyền chất vấn Hội đồng thành viên, thành viên Hội đồng thành viên và Giám đốc công ty về các kế hoạch, dự án hay chương trình đầu tư phát triển và các quyết định khác trong quản lý điều hành công ty.

- Xem xét sổ sách kế toán, báo cáo, hợp đồng, giao dịch và tài liệu khác của công ty; kiểm tra công việc quản lý điều hành của Chủ tịch Hội đồng thành viên, thành viên Hội đồng thành viên, Giám đốc khi xét thấy cần thiết hoặc theo yêu cầu của Tổng công ty.

- Xem xét, đánh giá thực trạng hoạt động kinh doanh, thực trạng tài chính của công ty, thực trạng vận hành và hiệu lực các quy chế quản trị nội bộ công ty.

- Yêu cầu những người quản lý công ty báo cáo về thực trạng tài chính, thực trạng và kết quả kinh doanh của công ty con khi xét thấy cần thiết để thực hiện các nhiệm vụ theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

- Trường hợp phát hiện có thành viên Hội đồng thành viên, Giám đốc và những người quản lý khác làm trái các quy định về quyền, nghĩa vụ và trách nhiệm của họ hoặc có nguy cơ làm trái các quy định đó; hoặc phát hiện hành vi vi phạm pháp luật, làm trái các quy định về quản lý kinh tế, trái quy định Điều lệ công ty hoặc các quy chế quản trị nội bộ công ty thì phải thông báo ngay bằng văn bản đến Hội đồng thành viên Công ty để xử lý và yêu cầu người vi phạm phải chấm dứt hành vi vi phạm hoặc phải có biện pháp khắc phục hậu quả. Trường hợp Hội đồng thành viên vi phạm nghiêm trọng thì phải báo Tổng công ty xử lý.

#### **1.3.4. Phó Giám đốc**

- Các Phó Giám đốc giúp Giám đốc điều hành Công ty theo sự phân công và ủy quyền của Giám đốc; chịu trách nhiệm trước Giám đốc và pháp luật về thực hiện các quyền và nhiệm vụ được phân công hoặc ủy quyền. Việc ủy quyền có liên quan đến việc ký kết hợp đồng kinh tế hoặc liên quan đến sử dụng con dấu của Công ty đều phải thực hiện bằng văn bản.

- Việc ủy quyền có thể ủy quyền có thời hạn hoặc theo thời điểm, ủy quyền theo lĩnh vực hoặc theo từng việc.

#### **1.3.5. Kế toán trưởng**

- Kế toán trưởng có nhiệm vụ tổ chức thực hiện công tác kế toán trong Công ty.

- Độc lập về chuyên môn, nghiệp vụ kế toán;

- Tuân thủ các quy định của pháp luật về kế toán và chịu trách nhiệm về chuyên môn, nghiệp vụ của mình. Khi thay đổi Kế toán trưởng, Kế toán trưởng cũ phải có trách nhiệm bàn giao công việc Kế toán trưởng và tài liệu kế toán cho Kế toán trưởng mới. Kế toán trưởng cũ phải chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh trong thời gian mình làm Kế toán trưởng.

- Giúp Hội đồng thành viên, Giám đốc Công ty quản lý và giám sát tài chính tại Công ty.

- Kế toán trưởng chịu sự lãnh đạo của Hội đồng thành viên và Giám đốc Công ty;

- Các tiêu chuẩn, quyền hạn và trách nhiệm khác của Kế toán trưởng theo quy định của Luật kế toán. Các phòng/ban chuyên môn Văn phòng Công ty



**1.3.6. Phòng Tài Chính Kế toán**

- Hạch toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh tại Công ty một cách kịp thời, đầy đủ đảm bảo phục vụ tốt cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Cụ thể là các nghiệp vụ liên quan: Kế toán vốn bằng tiền. Kế toán tài sản cố định, nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ... Kế toán công nợ. Kế toán doanh thu, chi phí hoạt động tài chính. Kế toán thực hiện hoạt động khác.

- Thực hiện kế hoạch tài chính hàng năm của Công ty. Thực hiện kịp thời, đầy đủ công tác thống kê, kế hoạch tài chính theo quy định của công ty

- Tham gia thực hiện và trực tiếp quản lý công tác đầu tư tài chính, cho vay tại Công ty

- Tham mưu cho Lãnh đạo Công ty về việc chỉ đạo thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện kiểm tra, giám sát việc quản lý và chấp hành chế độ tài chính kế toán của Nhà nước và của nội bộ Công ty:

+ Lập kế hoạch và kiểm tra kế hoạch chi tiêu đảm bảo đúng các quy định về định mức chi tiêu của Nhà nước và của Công ty để hoạt động kinh doanh được hiệu quả

+ Xây dựng các quy định nội bộ về quản lý tài chính: quy trình thu, chi kinh doanh; quản lý tiền vốn, công nợ; Các loại định mức như định mức hàng tồn kho, hao hụt, tiền lương, ... áp dụng trong Công ty và kiểm tra việc chấp hành các quy định nội bộ này

- Nghiên cứu và đề xuất với Lãnh đạo Công ty các biện pháp quản lý hoạt động kinh doanh đảm bảo chấp hành tốt đúng chế độ hiện hành và phù hợp với đặc điểm, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty để đạt hiệu quả cao nhất

**1.3.7. Phòng Tổ chức hành chính****a) Công tác tổ chức, lao động, tiền lương**

- Nghiên cứu, đề xuất với lãnh đạo Công ty về việc thành lập bộ máy tổ chức của Công ty như thành lập các phòng ban, đơn vị trực thuộc nhằm đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ.

- Nghiên cứu, vận dụng và đề xuất các chế độ chính sách đối với cán bộ như: tuyển dụng, phân công, điều động, bổ nhiệm, nâng bậc, nâng lương, kỉ luật cán bộ... hưu trí và các chế độ khác đối với người lao động

- Theo dõi thống kê nhân sự theo quy định và yêu cầu của các cơ quan quản lý cấp trên.

- Quản lý và bổ sung hồ sơ cán bộ công nhân viên trong Công ty hàng năm theo đúng quy định.

- Xây dựng kế hoạch đào tạo dài hạn, ngắn hạn nhằm bồi dưỡng nâng cao trình độ chính trị, nghiệp vụ và công tác quản lý đối với cán bộ CNV.

- Tuyển chọn cán bộ đề cử đi bồi dưỡng, đào tạo.

- Xây dựng và cùng các phòng chức năng khác bảo vệ kế hoạch lao động tiền lương hàng năm theo hướng dẫn của cơ quan quản lý cấp trên.

- Hướng dẫn và tổ chức thực hiện các hình thức tính lương, thưởng và các khoản thù lao, phụ cấp đúng chính sách chế độ đối với người lao động.

- Thống kê và lập các báo cáo theo dõi tiền lương và thu nhập của cán bộ công nhân viên

- Các công tác về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế.... tính mức trích nộp hàng tháng, quý, năm.

- Theo dõi chế độ nghỉ phép, nghỉ ốm, thai sản của cán bộ CNV, tập hợp hồ sơ và đề nghị giải quyết chế độ BHXH.

- Thực hiện, đề xuất công tác bảo hộ lao động.

**b) Công tác hành chính**



- Bao gồm toàn bộ công tác: Văn thư, quản lý con dấu, quản lý lưu trữ tài liệu, bảo mật, đánh máy, in ấn tài liệu, phục vụ thông tin liên lạc, quản lý và điều hành phương tiện làm việc cho các phòng ban, bảo vệ thường trực Công ty. Thực hiện các công việc tạp vụ, quản lý tài sản khối văn phòng Công ty.

- Giao dịch, tiếp khách hoặc hướng dẫn khách đến làm việc với lãnh đạo Công ty.

- Thực hiện công việc đột xuất khi có yêu cầu của lãnh đạo Công ty.

#### **1.3.8. Phòng Kinh doanh & Đầu tư**

- Tham mưu, giúp việc cho Hội đồng thành viên và Giám đốc Công ty trong các hoạt động sau:

+ Kinh doanh lương thực, nông sản nội địa và trực tiếp tổ chức các hoạt động kinh doanh lương thực, nông sản theo Phương án kinh doanh được lãnh đạo Công ty phê duyệt.

+ Kinh doanh bán lẻ tại các địa điểm chuyên dùng thuộc sở hữu của Nhà nước, đảm bảo an toàn về vốn và tài sản được giao.

+ Kinh doanh, đầu tư trên quỹ mặt bằng hiện có tại toà nhà 373 Bạch Mai.

+ Lập phương án kinh doanh, đầu tư ngắn hạn, trung hạn và dài hạn để mở rộng sản xuất kinh doanh.

- Nghiên cứu đánh giá và dự báo nhu cầu thị trường về kinh doanh lương thực, nông sản nội địa và các hàng hoá tiêu dùng. Xây dựng, lập phương án kinh doanh ngắn, trung và dài hạn.

- Triển khai thực hiện chỉ đạo định hướng phát triển kinh doanh và đầu tư của công ty. Khảo sát, thăm dò, tìm hiểu tiếp cận đánh giá tình hình thị trường lĩnh vực mặt hàng, ngành nghề Công ty đang hoạt động và định hướng trong tương lai.

- Nghiên cứu, đề xuất với Lãnh đạo Công ty các phương án mở rộng ngành nghề, mặt hàng, đổi mới các hoạt động kinh doanh hàng hoá cho phù hợp với các cửa hàng nhà chuyên dùng đang thuê của Nhà Nước.

- Trực tiếp lập phương án kinh doanh trình lãnh đạo Công ty phê duyệt. Tổ chức thương thảo đàm phán, dự thảo các hợp đồng để thực hiện phương án kinh doanh đã được phê duyệt.

- Thực hiện chương trình bình ổn và đảm bảo an ninh lương thực khi được giao.

- Phối hợp với các phòng ban Công ty, các đơn vị trực thuộc để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao

- Các công việc khác khi được lãnh đạo Công ty giao.

#### **1.3.9. Phòng Dịch vụ**

- Thực hiện, quản lý các công việc kinh doanh và hợp tác kinh doanh trong các ngành nghề, dịch vụ ngoài ngành lương thực, được xác nhận trên Giấy Đăng ký Kinh doanh của Công ty, như kinh doanh bến xe, xăng dầu, kho bãi,...

- Nghiên cứu, đề xuất và tham mưu với Lãnh đạo Công ty về các phương án mở rộng các ngành nghề, mặt hàng kinh doanh có tiềm năng phát triển, ngoài ngành lương thực

- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Lãnh đạo Công ty

#### **1.3.10. Chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long**

- Thực hiện nhiệm vụ sản xuất và chế biến mặt hàng gạo xuất khẩu nhằm phục vụ cho nhu cầu xuất khẩu của Tổng Công ty và các đối tác bên ngoài khác

- Thực hiện công việc lưu trữ hàng hóa thành phẩm nhằm đảm bảo nguồn cung ứng và hoạt động kinh doanh của Công ty được kịp thời, hiệu quả



- Phối hợp và tham vấn Phòng Kinh doanh và Đầu tư lập kế hoạch sản xuất và thực hiện công việc theo ngày, tuần, tháng
- Điều phối và quản lý các phương tiện vận tải để thực hiện công tác vận chuyển hàng hóa
- Quản lý việc kê khai thiết lập chứng từ xuất nhập kho phù hợp cho từng đơn hàng của Chi nhánh
- Quản lý việc thực hiện, hoàn tất các thủ tục bán hàng theo quy định của công ty và luật pháp đảm bảo tính phù hợp pháp lý cho các hợp đồng/ đơn hàng
- Tìm kiếm nguồn cung cấp nguyên liệu và đánh giá rủi ro của các nguồn cung cấp
- Kiểm soát việc thu mua nguyên liệu: Số lượng, tiến độ hàng về đảm bảo phù hợp với kế hoạch sản xuất và yêu cầu giao hàng, tránh tồn kho, lưu kho gây lãng phí
- Hạch toán kế toán và gửi báo cáo quyết toán về Văn phòng Công ty để tổng hợp
- Theo dõi, giám sát hệ thống sổ sách, dữ liệu phản ánh chính xác công tác nhập xuất tồn tại kho thành phẩm
- Phối hợp với Văn phòng Công ty thực hiện các công việc theo phân công và chỉ đạo của Lãnh đạo Công ty

#### 1.4. Thực trạng về lao động của Công ty

- Danh sách người lao động thường xuyên của Công ty tại thời điểm bắt đầu xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2019 là 35 người; được phân loại theo giới tính, trình độ, hợp đồng lao động, độ tuổi và địa điểm làm việc, cụ thể như sau:

**Bảng 2: Thực trạng và chất lượng lao động**

*ĐVT: Người*

STT	Phân loại lao động	Tổng số	Trong đó		Tỷ lệ
			Văn phòng Công ty	CN Công ty tại ĐBSCL	
<b>I</b>	<b>Theo giới tính</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
1	Nam	18	11	7	51%
2	Nữ	17	16	1	49%
<b>II</b>	<b>Theo trình độ</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
1	Thạc sỹ	1	1	0	3%
2	Cử nhân	26	24	2	74%
3	Trung cấp	2	2	0	6%
4	Lao động phổ thông	6	0	6	17%
<b>III</b>	<b>Theo hợp đồng lao động</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
1	Không thuộc đối tượng ký Hợp đồng lao động	3	3	0	9%
2	Không xác định thời hạn	30	24	6	86%
3	Thời hạn từ 12-36 tháng	2	0	2	6%
<b>IV</b>	<b>Theo độ tuổi</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
1	Dưới 25	0	0	0	0%
2	Từ 25 - 30	1	0	1	3%
3	Từ 31 - 35	5	1	4	14%
4	Từ 36 - 40	4	3	1	11%
5	Từ 41 - 45	8	7	1	23%

STT	Phân loại lao động	Tổng số	Trong đó		Tỷ lệ
			Văn phòng Công ty	CN Công ty tại ĐBSCL	
6	Từ 46 - 50	10	10	0	29%
7	Từ 51 - 55	4	3	1	11%
8	Từ 56 - 60	3	3	0	9%
9	Trên 60	0	0	0	0%
<b>V</b>	<b>Theo địa điểm</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>8</b>	<b>100%</b>
1	Văn phòng Công ty	27	27	0	77%
2	CN Công ty tại ĐBSCL	8	0	8	23%

Nguồn: Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên

Trong đó:

- Số người quản lý doanh nghiệp và không thuộc đối tượng ký hợp đồng lao động: 3 người
- Số lao động đang làm việc theo hợp đồng lao động: 32 người
- Số lao động đã thôi việc: 0 người
- Số lao động đang nghỉ việc hưởng chế độ bảo hiểm xã hội: 0 người
- Số lao động đang nghỉ việc không hưởng lương: 0 người
- Số lao động đang tạm hoãn thực hiện hợp đồng lao động: 0 người
- Số lao động đang được cử đi học: 0 người

**2. Tình hình sản xuất kinh doanh 03 năm trước khi cổ phần hóa**

**2.1. Kết quả kinh doanh hợp nhất của Công ty**

**Bảng 3: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty**

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
01	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	112.066.895.261	359.726.515.212	192.156.686.183
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
10	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	112.066.895.261	359.726.515.212	192.156.686.183
11	Giá vốn hàng bán	108.378.924.294	350.908.597.950	185.618.422.821
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.687.970.967	8.817.917.262	6.538.263.362
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.528.800.802	1.043.184.257	1.435.888.589
22	Chi phí tài chính	13.642.520	82.989.453	183.665.754
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	13.642.520	82.989.453	183.665.754
25	Chi phí bán hàng	144.004.000	3.567.739.732	2.491.321.406



Mã số	Chi tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
-------	----------	----------	----------	----------

26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.705.968.341	6.346.321.850	5.591.382.883
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(3.646.843.092)	(135.949.516)	(292.218.092)
31	Thu nhập khác	122.420.587	312.723.637	89.090.909
32	Chi phí khác	104.677.029	46.438.776	226.704.053
40	Lợi nhuận khác	17.743.558	266.284.861	(137.613.144)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.629.099.534)	130.335.345	(429.831.236)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	371.256.453
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(3.629.099.534)	130.335.345	(801.087.689)

2.2. Kết quả kinh doanh riêng của Văn phòng công ty  
Nguồn: Công ty TNHH MTV Lương thực Yên

Bảng 4: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Văn phòng công ty

ĐVT: VND

Mã số	Chi tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
01	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	112.066.895.261	183.203.769.712	74.321.173.183
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
10	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	112.066.895.261	183.203.769.712	74.321.173.183
11	Giá vốn hàng bán	108.378.924.294	179.113.614.360	71.117.190.718
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.687.970.967	4.090.155.352	3.203.982.465
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.528.680.497	2.151.891.226	2.440.104.290
22	Chi phí tài chính	13.642.520	82.989.453	183.665.754
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	13.642.520	82.989.453	183.665.754
25	Chi phí bán hàng	144.004.000	-	-
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.704.858.341	6.346.321.850	5.591.382.883
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(3.645.853.397)	(187.264.725)	(130.961.882)
31	Thu nhập khác	362.172.818	312.663.637	89.090.909
32	Chi phí khác	344.429.260	46.438.776	226.704.053



Mã số	Chi tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
40	Lợi nhuận khác	17.743.558	266.224.861	(137.613.144)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.628.109.839)	78.960.136	(268.575.026)
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	371.256.453
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(3.628.109.839)	78.960.136	(639.831.479)

Nguồn: Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên

2.3. Kết quả sản xuất kinh doanh riêng của chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long

Bảng 5: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long

ĐVT: VNĐ

Mã số	Chi tiêu	Năm 2018	Năm 2019
01	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	331.037.060.500	117.835.513.000
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	154.514.315.000	-
10	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	176.522.745.500	117.835.513.000
11	Giá vốn hàng bán	171.794.983.590	114.501.232.103
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.727.761.910	3.334.280.897
21	Doanh thu hoạt động tài chính	7.877.450	2.477.726
22	Chi phí tài chính	1.116.584.419	1.006.693.427
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	1.116.584.419	1.006.693.427
25	Chi phí bán hàng	3.567.739.732	2.491.321.406
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	-
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	51.315.209	-161.256.210
31	Thu nhập khác	(60.000)	-
32	Chi phí khác	(120.000)	-
40	Lợi nhuận khác	60.000	-
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	51.375.209	-161.256.210
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	0	0
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	0	0
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	51.375.209	-161.256.210



Nguồn: Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên

**3. Tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty**
**Bảng 6 : Tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty**

ĐVT: VNĐ

Chi tiêu	Năm 2018	Năm 2019
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>55.328.603.334</b>	<b>54.071.587.726</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>24.592.345.932</b>	<b>20.625.867.519</b>
1. Tiền	2.092.345.932	4.725.867.519
2. Các khoản tương đương tiền	22.500.000.000	15.900.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>20.520.000.000</b>	<b>20.520.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	20.520.000.000	20.520.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>623.534.736</b>	<b>626.330.000</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.027.494.705	21.027.494.705
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	269.998.736	330.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch H.Đồng xây dựng	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	353.536.000	626.000.000
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(21.027.494.705)	(21.027.494.705)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>8.418.840.680</b>	<b>10.761.141.556</b>
1. Hàng tồn kho	8.418.840.680	10.761.141.556
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>1.173.881.986</b>	<b>1.538.248.651</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	-	74.526.187
2. Thuế GTGT được khấu trừ	1.156.681.986	1.438.600.917
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	17.200.000	25.121.547
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>5.830.190.730</b>	<b>5.538.463.150</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>5.814.190.730</b>	<b>5.538.463.150</b>



Chi tiêu	Năm 2018	Năm 2019
1. Tài sản cố định hữu hình	5.814.190.730	5.538.463.150
- Nguyên giá	10.177.840.960	9.672.070.750
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(4.363.650.230)	(4.133.607.600)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>16.000.000</b>	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	16.000.000	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	-	-
4. Tài sản dài hạn khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>61.158.794.064</b>	<b>59.610.050.876</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>24.912.647.439</b>	<b>24.164.991.940</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>24.762.149.439</b>	<b>24.164.991.940</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	77.355.007	77.355.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.347.672.654	1.347.848.072
4. Phải trả người lao động	-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	299.992.727	90.909.091
9. Phải trả ngắn hạn khác	23.010.202.993	22.626.953.719
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	26.926.058	21.926.058



Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
13. Quỹ bình ổn giá	-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>150.498.000</b>	-
1. Phải trả dài hạn khác	150.498.000	-
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>36.246.146.625</b>	<b>35.445.058.936</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>36.246.146.625</b>	<b>35.445.058.936</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	40.000.000.000	40.000.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	40.000.000.000	40.000.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(3.753.853.375)	(4.554.941.064)
- <i>LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước</i>	-	-
- <i>LNST chưa phân phối kỳ này</i>	(3.753.853.375)	(4.554.941.064)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	-	-
1. Nguồn kinh phí	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>61.158.794.064</b>	<b>59.610.050.876</b>

Nguồn: Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên

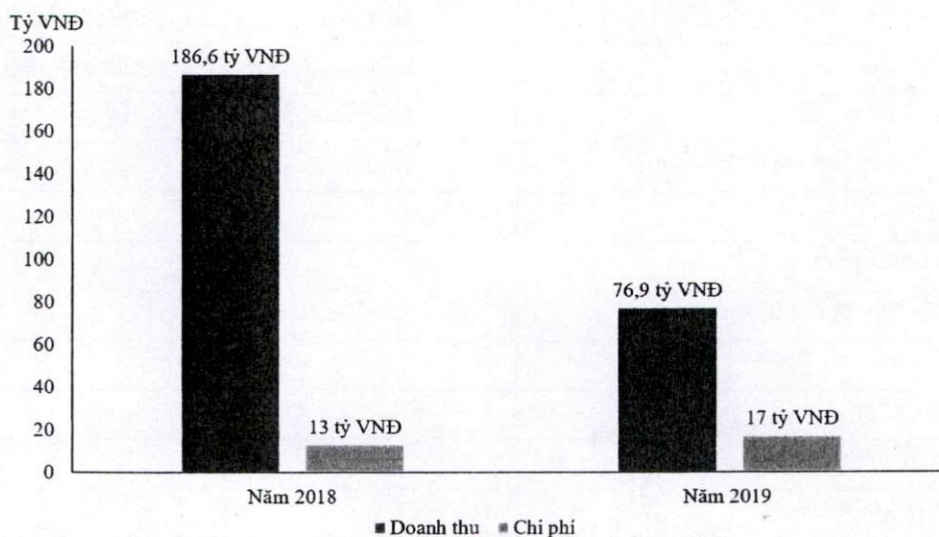


#### 4. Tổng quan về cơ cấu doanh thu và chi phí của Công ty

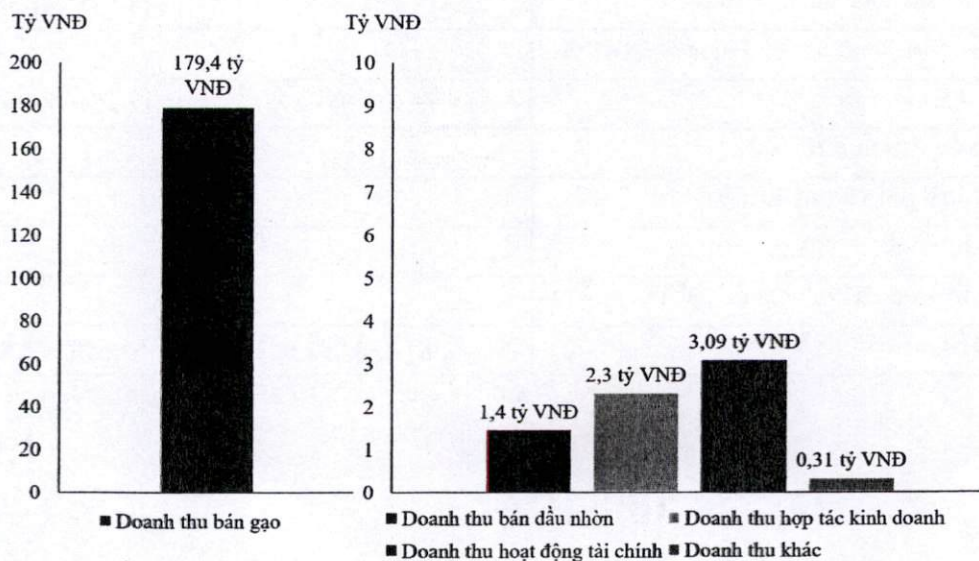
##### 4.1. Văn phòng Công ty

##### a) Phân tích hiện trạng doanh thu và chi phí

**Biểu đồ 1: So sánh biến động doanh thu và chi phí của Văn phòng Công ty qua các năm**

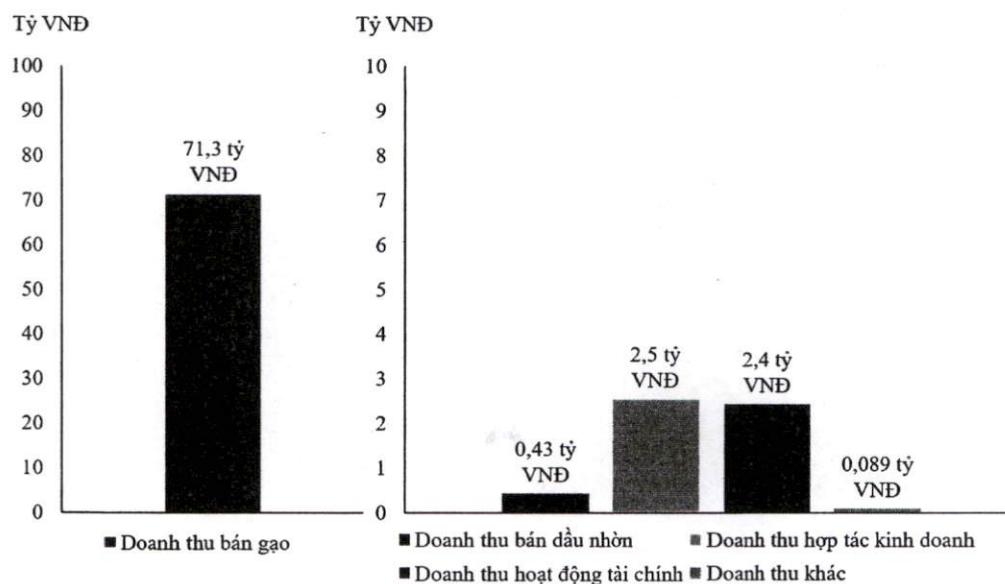


**Biểu đồ 2: Cơ cấu doanh thu tại Văn phòng Công ty năm 2018**





**Biểu đồ 3: Cơ cấu doanh thu tại Văn phòng Công ty năm 2019**



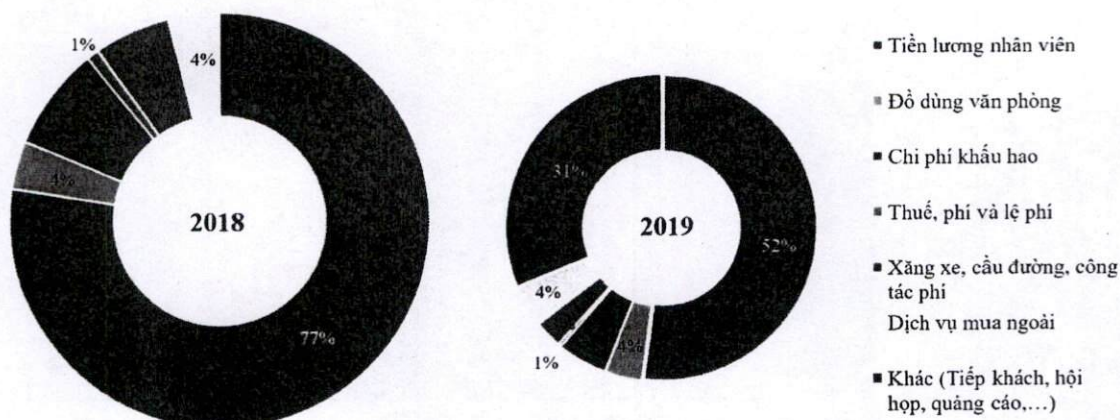
- Doanh thu năm 2018 tại Văn phòng Công ty là 186,6 tỷ VNĐ với chi phí là 13 tỷ VNĐ. Năm 2019, Văn phòng đạt doanh thu thấp hơn đáng kể (76,9 tỷ VNĐ) nhưng lại với mức chi phí cao hơn (17 tỷ VNĐ)

- Năm 2018, Văn phòng đạt tổng doanh thu 186,5 tỷ VNĐ, trong đó 179,4 tỷ VNĐ đến từ doanh thu bán gạo, chiếm gần 96% tổng doanh thu. Ngoài ra, 4% còn lại của tổng doanh thu đến từ các hoạt động khác như doanh thu bán dầu nhớt chiếm 1,4 tỷ VNĐ (0,7%), doanh thu hợp tác kinh doanh chiếm 2,3 tỷ VNĐ (1,2%), doanh thu hoạt động tài chính chiếm 3,09 tỷ VNĐ (1,6%).

- Năm 2019, Doanh thu bán gạo giảm hơn 100 tỷ so với năm 2018. Doanh thu bán gạo năm 2019 đạt 71,3 tỷ VNĐ, chiếm 92% tổng doanh thu; đây vẫn là nguồn doanh thu chính của Văn phòng Công ty. Ngoài ra, những hoạt động khác nhìn chung giảm so với năm ngoái, ngoại trừ doanh thu hợp tác kinh doanh tăng nhẹ 0,2 tỷ VNĐ từ 2,3 tỷ VNĐ trong năm 2018 lên 2,5 tỷ VNĐ năm 2019. Hoạt động bán dầu nhớt giảm gần 1 tỷ VNĐ từ 1,4 tỷ xuống còn 0,43 tỷ; doanh thu từ hợp tác kinh doanh cũng giảm nhẹ từ 3 tỷ VNĐ xuống còn 2,4 tỷ VNĐ; các doanh thu khác có giảm không đáng kể.



**Biểu đồ 4: Cơ cấu chi phí quản lý tại Văn phòng Công ty**



- Tổng Chi phí quản lý tại Văn phòng tăng gần 1,5 tỷ VNĐ, từ 4,3 tỷ VNĐ vào năm 2018 lên 5,7 tỷ VNĐ vào năm 2019, tiền lương cho nhân viên là chi phí chủ yếu, chiếm 77% vào năm 2018 nhưng giảm còn 52% vào năm 2019

- Chi phí khác như tiếp khách, hội họp, quảng cáo mới xuất hiện năm 2019 và chiếm gần 1/3 chi phí quản lý, ghi nhận 1,79 tỷ VNĐ

- Ngoài ra những chi phí khác thay đổi nhẹ, cụ thể là đồ dùng văn phòng có tăng nhẹ khoảng 63 triệu VNĐ; chi phí khấu hao giảm 50 triệu VNĐ; Thuế, phí và lệ phí giảm hơn một nửa từ 42 triệu VNĐ xuống còn 19 triệu VNĐ; Chi phí xăng xe, cầu đường giảm 85 triệu VNĐ từ 251 triệu VNĐ còn 166 triệu VNĐ; Chi phí mua ngoài tăng gần 100 triệu VNĐ từ 168 triệu VNĐ lên 247 triệu VNĐ.



**b) Phân tích đơn giá hợp đồng tại các địa điểm hợp tác kinh doanh**

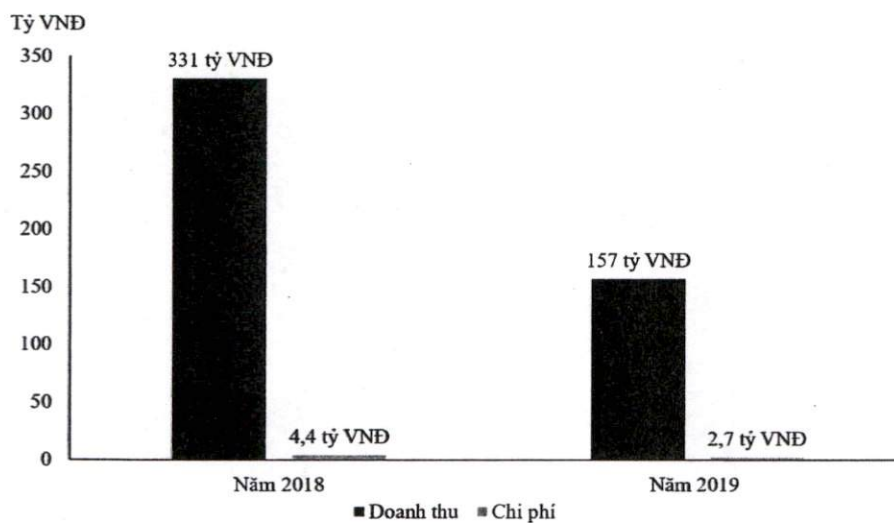
**Bảng 7: Phân tích đơn giá hợp đồng hợp tác kinh doanh năm 2019 của Văn phòng công ty**

STT	Địa bàn / Địa chỉ nhà đất	Diện tích sàn sử dụng (m <sup>2</sup> )	Đơn giá hợp đồng trung bình / tháng / m <sup>2</sup> (VNĐ)
1	157 Khâm Thiên	167,1	324.244
2	51 Bùi Thị Xuân	25	600.636
3	373 Bạch Mai	1260	104.618
4	45 Lò Đúc	28,5	217.783
5	Khu tập thể Nguyễn Công Trứ	50	109.091

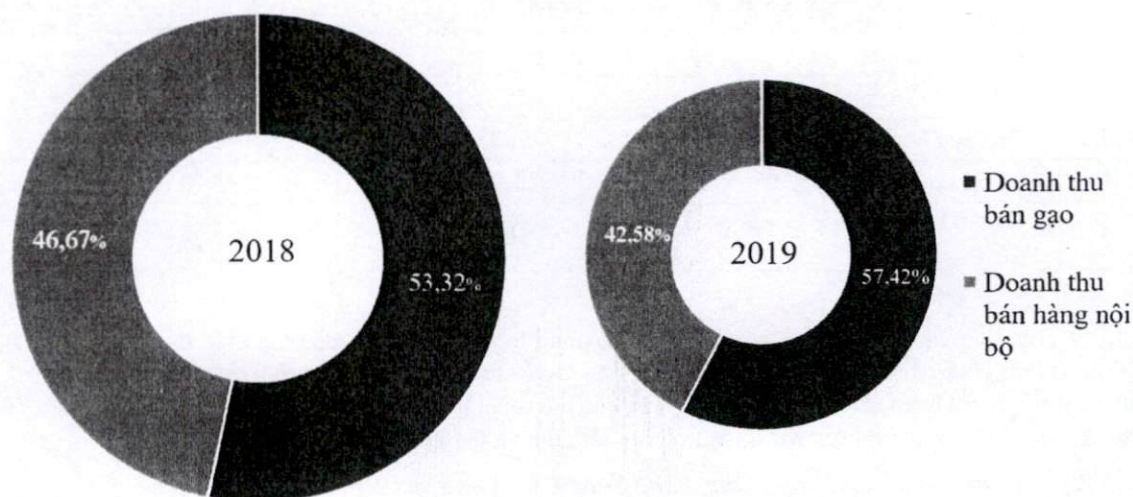
- Dựa vào vào công tác rà soát lại giá hợp đồng hợp tác kinh doanh, cập nhật tình hình giá thị trường (tham chiếu thêm về giá thị trường tại Phụ lục Mục 1) và các biện pháp tăng cường quản lý giám sát và giao khoán, đơn giá hợp đồng của các địa điểm nhà đất có cơ hội cải thiện nhằm giúp Văn phòng Công ty tận dụng được tối đa nguồn lực nhà đất và tăng doanh thu.

**4.2. Chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long**

**Biểu đồ 5: So sánh biến động doanh thu và chi phí của Chi nhánh qua các năm**



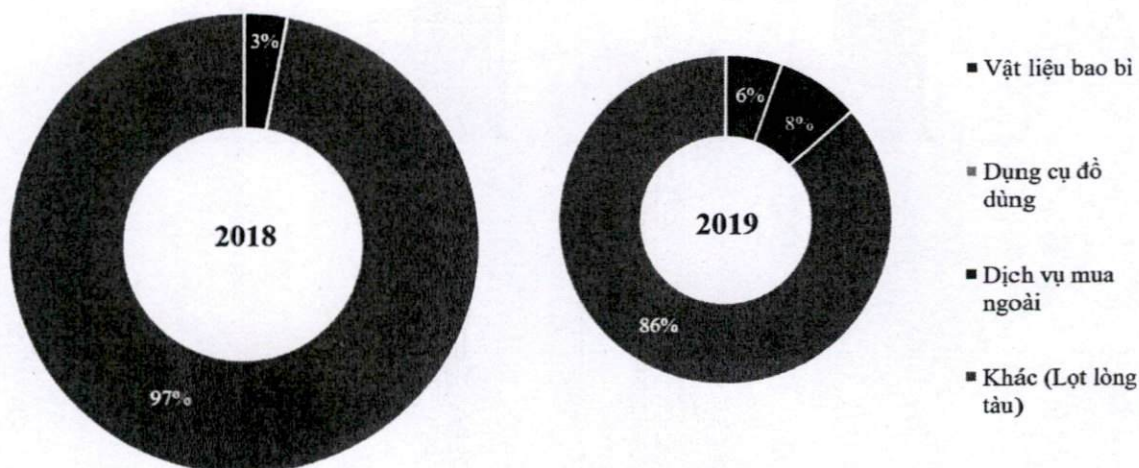
**Biểu đồ 6: Cơ cấu doanh thu tại Chi nhánh**



- Tổng doanh thu Chi nhánh năm 2018 đạt 331 tỷ VNĐ; trong đó doanh thu bán gạo chiếm 53,32% với 176,5 tỷ VNĐ, doanh thu bán hàng nội bộ chiếm 46,67% với 154,5 tỷ VNĐ, ngoài ra còn doanh thu từ hoạt động tài chính là không đáng kể

- Tổng doanh thu Chi nhánh năm 2019 giảm một nửa so với năm 2018, cụ thể tổng doanh thu đạt 157 tỷ VNĐ. Trong đó, doanh thu bán gạo chiếm 57,42% với 90,2 tỷ VNĐ (giảm gần 86 tỷ VNĐ) và doanh thu bán hàng nội bộ chiếm 42,58% với 66,9 tỷ VNĐ (giảm gần 80 tỷ VNĐ). Doanh thu từ hoạt động tài chính cũng là rất nhỏ và không đáng kể

**Biểu đồ 7: Cơ cấu chi phí tại Chi nhánh**



- Tổng chi phí bán hàng tại chi nhánh trong năm 2018 và 2019 lần lượt là 4,4 tỷ VNĐ và 2,7 tỷ VNĐ, giảm gần một nửa trong một năm. Chi phí chủ yếu tại chi nhánh là chi phí lọt lòng tàu, chiếm 97% tổng chi phí chi nhánh vào năm 2018 và 86% tổng chi phí vào năm 2019.



- Ngoài ra chi phí vật liệu bao bì tăng khoảng 15 triệu VNĐ từ 131 triệu VNĐ (chiếm 3%) năm 2018 lên 146 triệu VNĐ (6%) năm 2019.

- Chi phí dụng cụ đồ dùng là không đáng kể. Dịch vụ mua ngoài chiếm 8% tổng chi phí năm 2019, ghi nhận 219 triệu VNĐ.

**5. Thực trạng sử dụng đất và diện tích sử dụng đất trước cổ phần hóa**

**Bảng 8: Tổng hợp số liệu đất đang quản lý, sử dụng theo địa bàn**

TT	Địa bàn/ Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất quản lý (m <sup>2</sup> )	
		Đất	Sàn sử dụng
<b>I</b>	<b>Hà Nội</b>	<b>649</b>	<b>1.607,5</b>
1	Số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	366,4	1.336,9
2	Căn hộ tầng 1, Nhà chung cư, Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	62	50
3	Số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	25	25
4	Số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội	167,1	167,1
5	Số 45 Lò Đức, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	28,5	28,5
<b>II</b>	<b>Tiền Giang</b>	<b>1.478</b>	<b>615,6</b>
1	Cơ sở nhà đất tại Huyện Cái Bè, Tiền Giang	1.478	615,6

**Bảng 9: Tổng hợp quỹ đất đang sử dụng theo đơn vị quản lý, sử dụng**

TT	Đơn vị quản lý / Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất quản lý (m <sup>2</sup> )	
		Đất	Sàn sử dụng
<b>I</b>	<b>Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên</b>	<b>2127</b>	<b>2223,1</b>
1	Số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	366,4	1.336,9
2	Căn hộ tầng 1, Nhà chung cư, Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	62	50
3	Số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	25	25
4	Số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội	167,1	167,1
5	Số 45 Lò Đức, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	28,5	28,5
6	Cơ sở nhà đất tại huyện Cái Bè, Tiền Giang	1.478	615,6



Quỹ đất thuộc đối tượng phải sắp xếp theo quy định để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên Việt Nam gồm Quỹ đất do Văn phòng Công ty trực tiếp quản lý là: 649 m<sup>2</sup> đất (1.607,5 m<sup>2</sup> sàn sử dụng) trên địa bàn Hà Nội. Thông tin cụ thể như sau:

**a) Số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội**

- Hiện trạng sử dụng: 01 tòa nhà văn phòng 4 tầng hiện đang sử dụng làm trụ sở chính và văn phòng làm việc của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên, đồng thời kết hợp kinh doanh liên kết.

- Cơ sở pháp lý:

+ GCN QSD số BL 868973, theo QĐ số 3663/QĐ-UBND ngày 12/6/2013. Thời hạn sử dụng: 50 năm kể từ ngày 15/10/1993.

- Nguồn gốc quá trình sử dụng:

+ Ngày 15/9/1989, Liên hiệp các Công ty lương thực Hà Nội có Quyết định số 919/LT-TH về việc chuyển giao địa điểm số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng do Cửa hàng lương thực Mai Hắc Đế quản lý cho Xí nghiệp vận tải lương thực, nay là Xí nghiệp chế biến KDTP Nguyễn Đức Cảnh – đơn vị phụ thuộc của Công ty lương thực cấp I Lương Yên;

+ Ngày 5/3/1992, Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số 274.3.92 GP/SXD cho phép cải tạo nhà kho 1 tầng thành cửa hàng nhà khách;

+ Ngày 20/3/2001, Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn có Quyết định số 960/QĐ-BNN-TCCB về việc sát nhập một số doanh nghiệp thuộc Liên hiệp các công ty lương thực Hà Nội vào Công ty lương thực cấp I Lương Yên;

+ Ngày 04/3/2011, Bộ Tài chính có Văn bản số 2926/BTC-QLCS về việc thống nhất phương án giữ lại tiếp tục sử dụng theo quy hoạch của thành phố đối với khu đất tại 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội của Công ty Lương thực cấp I Lương Yên.

+ Ngày 16/3/2011 Tổng công ty Lương thực Miền Bắc có Công văn số 225/TCTLTMB-ĐTD đồng ý cho Công ty Lương thực cấp I Lương Yên thôi không đầu tư mới tại 373 Bạch Mai, chuyển sang cải tạo nâng cấp.

+ Ngày 18/6/2012, Tổng công ty Lương thực miền Bắc có Quyết định số 179-QĐ-TCTLTMB-TCLĐ về việc chuyển đổi Công ty lương thực cấp I Lương Yên thành Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên và tiếp tục giao Công ty quản lý, sử dụng khu đất tại 373 Bạch Mai;

+ Ngày 15/1/2016 Tổng công ty Lương thực Miền Bắc có văn bản số 26/TCTLTMB-ĐTXD phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật đầu tư xây dựng và KHĐT công trình: Cải tạo khách sạn Bông lúa 373 Bạch Mai để sử dụng làm dịch vụ, khách sạn và văn phòng làm việc.

+ Ngày 19/8/2016, Ủy ban nhân dân quận Hai Bà Trưng cấp phép số 582/GPSC(GPCT)-UBND cho Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên cải tạo sửa chữa công trình toà nhà 4 tầng tại 373 Bạch Mai.

+ Ngày 26/3/2017, Đại diện 4 bên là chủ đầu tư, Tư vấn giám sát, Tư vấn thiết kế, Nhà thầu thi công đã ký Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình để bàn giao đưa vào sử dụng Công trình: Cải tạo khách sạn Bông lúa 373 Bạch Mai để sử dụng làm dịch vụ, khách sạn và văn phòng làm việc.

**b) Căn hộ tầng 1, Nhà chung cư, Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội**

- Hiện trạng sử dụng: Tầng 1 khu chung cư hiện đang được sử dụng làm cửa hàng kinh doanh, giới thiệu sản phẩm và bán hàng tiêu dùng của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Cơ sở pháp lý:

+ Hợp đồng thuê đất số 229-245/ĐC-BĐ-HĐTD ngày 26/7/1996 giữa Sở địa chính nhà đất Hà Nội và Cửa hàng kinh doanh lương thực số 3 thuộc Công ty kinh doanh chế biến XNK lương thực Hà



Nội thuê diện tích 62 m<sup>2</sup> đất để làm cửa hàng kinh doanh lương thực (là đơn vị trực thuộc Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên).

- Nguồn gốc quá trình sử dụng

+ Ngày 09/3/1992, Liên hiệp các Công ty Lương thực Hà Nội có Quyết định số 44/LT-TH về việc chuyển giao quầy lương thực ở căn hộ tầng 1, nhà chung cư, khu tập thể Nguyễn Công Trứ cho Công ty Kinh doanh vận chuyển lương thực (nay là đơn vị trực thuộc Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên).

**c) Số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội**

- Hiện trạng sử dụng: Tầng 1 nhà cấp 4 (có 2 tầng) hiện đang được sử dụng làm cửa hàng kinh doanh, giới thiệu sản phẩm và bán hàng tiêu dùng Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên

- Cơ sở pháp lý:

+ HĐ thuê đất số 459/XNHBT/HĐTNCD ngày 10/03/2017 Công ty TNHH MTV quản lý và PT nhà Hà Nội và Công ty TNHH MTV lương thực Lương Yên. Thời hạn thuê đến ngày 03/12/2019. Hiện Công ty đang chờ Công ty quản lý và PT nhà Hà Nội ký (gia hạn) hợp đồng.

- Nguồn gốc quá trình sử dụng:

+ Quyết định số 115 LT/TH ngày 12/4/1991 của Liên hiệp các Công ty lương thực Hà Nội v/v chuyển giao địa điểm 51 Bùi Thị Xuân cho Công ty kinh doanh vận chuyển lương thực (nay là đơn vị trực thuộc Công ty TNHH MTV lương thực Lương Yên).

**d) Số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội**

- Hiện trạng sử dụng: Nhà cấp 4 (có 1 tầng) hiện đang được sử dụng làm cửa hàng kinh doanh, giới thiệu sản phẩm và bán hàng tiêu dùng của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Cơ sở pháp lý:

+ HĐ thuê nhà, đất số 250/XNĐĐ/HĐTNCD Ngày 13/8/2014 giữa Công ty TNHH MTV quản lý và PT nhà Hà Nội và Công ty TNHH MTV lương thực Lương Yên kèm theo Phụ lục hợp đồng thuê nhà, đất ngày 15/5/2018. Thời hạn thuê đến ngày 31/12/2018. Hiện Công ty đang chờ Công ty quản lý và PT nhà Hà Nội ký (gia hạn) hợp đồng.

- Nguồn gốc quá trình sử dụng:

+ Quyết định số 620 LT/TH ngày 17/5/1993 của Liên hiệp các Công ty lương thực Hà Nội v/v giao địa điểm kinh doanh số 157 Khâm Thiên cho Công ty kinh doanh vận chuyển lương thực (nay là đơn vị trực thuộc Công ty TNHH MTV lương thực Lương Yên).

**e) Số 45 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội**

- Hiện trạng sử dụng: Căn hộ tầng 1 nhà cấp 4 (có 2 tầng) hiện đang được sử dụng làm cửa hàng kinh doanh, giới thiệu sản phẩm và bán hàng tiêu dùng của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Cơ sở pháp lý:

+ Công văn số 792/QL&PTN-QLN ngày 12/4/2017 của Công ty TNHH MTV quản lý và PT nhà Hà Nội - UBND thành phố Hà Nội v/v Nhà chuyên dùng thuộc sở hữu Nhà Nước tại số 45 phố Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng. Hiện Công ty đang chờ Công ty quản lý và PT nhà Hà Nội ký hợp đồng.

- Nguồn gốc quá trình sử dụng:

+ Công văn số 588/LT-TH ngày 26/4/1993 của Liên hiệp các Công ty lương thực Hà Nội v/v giao cửa hàng 45 Lò Đúc cho Công ty kinh doanh vận chuyển lương thực Hà Nội (sau này được sáp nhập về Công ty lương thực cấp I lương Yên, nay là Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên).

**f) Đất tại huyện Cái Bè, Tiền Giang**



- Hiện trạng sử dụng: Cơ sở nhà đất tại huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang có tổng diện tích 1.478 m<sup>2</sup>, trong đó 708 m<sup>2</sup> là đất sử dụng lâu dài và 770 m<sup>2</sup> đất được sử dụng theo thời hạn từ 20/3/1999 đến 20/3/2019.

- Cơ sở pháp lý: Quyết định 595/QĐ-UB ngày 20/03/1999 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc giao đất cho Công ty Lương thực cấp I Lương Yên, nay là Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

## **6. Lợi thế và yếu khuyết của Công ty**

### **6.1. Một số lợi thế của Công ty**

- Công ty là đơn vị có truyền thống và lịch sử hoạt động lâu đời. Đây là căn cứ và tiền đề quan trọng để Công ty phát huy và tiếp tục phát triển sau cổ phần hóa

- Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty là sản xuất kinh doanh lương thực. Đây là ngành nghề có thế mạnh và lợi thế của Tổng Công ty, có nhu cầu thị trường ổn định và nhiều tiềm năng phát triển.

- Nguồn nhân lực của Công ty có thâm niên và trình độ quản lý sẽ tạo bước đệm tốt để Công ty xây dựng và tổ chức sản xuất kinh doanh sau cổ phần.

- Công ty tiếp tục nhận được sự hỗ trợ và quan tâm từ Tổng công ty, đơn vị sở hữu cổ phần chi phối của Công ty, trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh.

### **6.2. Các yếu khuyết còn tồn tại**

- Về vốn, cơ sở vật chất:

+ Nguồn vốn của Công ty có hạn, trong khi Chi nhánh tại Đồng Bằng Sông Cửu Long có nhu cầu lớn về vốn để mở rộng sản xuất kinh doanh và đầu tư vào dây chuyền sản xuất.

+ Hiện tại cơ sở vật chất chính của Văn phòng Công ty là tài sản nhà đất tại 373 Bạch Mai. Tòa nhà được xây dựng đã lâu, thiết kế lỗi thời nên việc khai thác công năng sử dụng của tòa nhà là hạn chế.

+ Doanh thu chính của Công ty xuất phát từ hoạt động kinh doanh và sản xuất gạo, nhưng địa điểm sản xuất kinh doanh chính tại Chi nhánh Đồng Bằng Sông Cửu Long vẫn là tài sản đi thuê. Vì vậy việc kinh doanh sản xuất gạo không được ổn định và chưa phù hợp để xây dựng chiến lược kinh doanh lâu dài.

- Về nhân lực: Tuổi đời của người lao động trong Công ty cao, thuộc đối tượng nhân lực già nên khả năng tiếp cận cơ cấu tổ chức, phương án kinh doanh mới có nhiều hạn chế. Vì vậy Công ty cần nghiên cứu đến đội ngũ người lao động kế cận, có trình độ đáp ứng được nhu cầu đặt ra.

- Về thị trường:

+ Thị trường kinh doanh gạo ngày càng khó khăn và khốc liệt. Khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp nhà nước yếu hơn các doanh nghiệp tư nhân.

+ Các điểm đất thuộc quyền sở hữu của Nhà nước không ổn định về cơ sở pháp lý, do cơ chế quản lý tài sản công của Nhà Nước nên để xây dựng phương án kinh doanh lâu dài từ các cơ sở nhà đất đi thuê là khó khăn và nhiều rủi ro khi đầu tư mới.



#### IV. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

- Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên đã thuê Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC làm đơn vị tư vấn xác định GTDN theo Hợp đồng xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa số 21803/HĐ-VVFC/BAN3 ngày 18/02/2020.

- Căn cứ Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp lập ngày 6/11/2020 ký giữa đơn vị tư vấn - Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC và Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Ngày 9/11/2020, Hội đồng thành viên Công ty có Báo cáo số 24/BC-CTLTY-HĐTV về việc Xử lý tài chính, xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Ngày 18/11/2020, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên có Tờ trình số 813/TTr-TCTLTMB-BCĐCPHY đề nghị phê duyệt Giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

- Ngày 24/11/2020, Tổng công ty Lương thực miền Bắc đã ban hành Quyết định số 322/QĐ-TCTLTMB-HĐTV về Phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên, kết quả xác định giá trị doanh nghiệp được xác định như sau:

##### 1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

**Bảng 10: Tổng hợp kết quả xác định GTDN (theo phương pháp tài sản)**

Đơn vị : Triệu VND

TT	Các chỉ tiêu chính	Số kế toán	Xác định lại	Chênh lệch tăng
1	Tài sản đang dùng	59.610	83.651	24.041
2	Tài sản không cần dùng	0	0	0
3	Tài sản chờ thanh lý	0	0	0
4	Tài sản hình thành từ quỹ KT, PL	0	0	0
5	Tổng giá trị tài sản của DN	59.610	83.651	24.041
6	Tổng giá trị thực tế của DN	59.610	83.651	24.041
7	Nợ thực tế phải trả	24.165	24.215	50
8	Giá trị thực tế phần vốn NN tại DN	35.445	59.436	23.991

- Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm ngày 31/12/2019 của Công ty là: 83.650.956.837 đồng, trong đó Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là: 59.436.140.315 đồng.

- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại DN tăng 23.991.081.379 đồng so với giá trị sổ sách kế toán trước xử lý tài chính, mức tăng 67,7%.

- Tài sản không tính vào giá trị cổ phần hóa: Không

**Ghi chú:** Giá trị doanh nghiệp được phê duyệt và trình bày ở trên là giá trị làm cơ sở để xác định giá khởi điểm khi chào bán cổ phần lần đầu ra công chúng (IPO)

##### 2. Các vấn đề cần tiếp tục xử lý

Căn cứ Quyết định số 322/QĐ-TCTLTMB-HĐTV về Phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên của Tổng công ty Lương thực miền Bắc và Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản và phương pháp chiết khấu dòng tiền



thuần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên tại thời điểm 31/12/2019;  
Công ty có trách nhiệm:

- Căn cứ vào giá trị doanh nghiệp của Công ty đã được phê duyệt, Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên thực hiện các bước tiếp theo để cổ phần hóa theo quy định;

- Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên có trách nhiệm tiếp tục đối chiếu các khoản công nợ chưa được đối chiếu theo đúng quy định hiện hành; bao gồm các khoản nợ phải thu, phải trả của Công ty chưa được khách nợ hoặc chủ nợ xác nhận bằng văn bản.

*(Thông tin chi tiết xem tại Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản và phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên tại thời điểm 31/12/2019)*

## **V. HÌNH THỨC CỔ PHẦN HÓA**

### **1. Mục tiêu cổ phần hóa**

- Theo chủ trương của Công ty mẹ - Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc, Công ty TNHH Một Thành Viên Lương thực Lương Yên thực hiện cổ phần hóa nhằm chuyển doanh nghiệp Nhà nước giữ 100% vốn thành công ty cổ phần;

- Công ty sau cổ phần hóa vẫn phải giữ tốt vai trò phát triển kinh tế, tăng trưởng bền vững gắn với an sinh xã hội;

- Cổ phần hóa Công ty nhằm đa dạng sở hữu, thu hút các thành phần kinh tế khác tham gia nhằm đổi mới phương thức quản trị doanh nghiệp theo hướng tinh gọn và chuyên sâu, nâng cao năng lực tài chính, mở rộng thị trường tiêu thụ sản phẩm nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp,

- Tăng cường công tác quản lý, sử dụng vốn, năng lực đầu tư sản xuất kinh doanh của Công ty

- Nâng cao vai trò làm chủ thật sự, gắn trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy công tác điều hành, từng bước 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;

- Thực hiện công khai, minh bạch theo nguyên tắc thị trường; gắn với phát triển thị trường vốn, thị trường chứng khoán.

### **2. Yêu cầu cổ phần hóa**

- Đảm bảo sự phát triển ổn định của Công ty Lương thực Lương Yên sau cổ phần hóa;

- Đảm bảo an toàn, không gây ra biến động lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;

- Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, cổ đông và người lao động;

- Thực hiện công khai, minh bạch theo nguyên tắc thị trường; gắn với phát triển thị trường vốn, thị trường chứng khoán.

### **3. Hình thức cổ phần hóa**

- Do vốn điều lệ của Công ty sau cổ phần hóa được xây dựng là 35,4 tỷ đồng, tương đương vốn Nhà nước hiện có theo sổ sách kế toán doanh nghiệp là 35,4 tỷ đồng nên hình thức cổ phần hóa lựa chọn là bán bớt một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp (35,4 tỷ đồng), theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, để bảo đảm mục tiêu sau cổ phần hóa Nhà nước giữ 51% vốn điều lệ Công ty.

### **4. Thông tin chung của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa**

#### **4.1. Thông tin doanh nghiệp**



- Tên tiếng việt: Công ty Cổ phần Lương thực Lương Yên
- Tên viết tắt: CÔNG TY LƯƠNG THỰC LƯƠNG YÊN
- Tên tiếng Anh: Luong Yen Food Joint Stock Company
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 373 phố Bạch Mai, Phường Bạch Mai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (+84 24) 39716894
- Fax: (+84 28) 38219889
- Website: [www.vnfluongyen.com.vn/](http://www.vnfluongyen.com.vn/) [www.vnfl.com.vn](http://www.vnfl.com.vn)

#### 4.2. Hình thức pháp lý

- Công ty TNHH Một Thành Viên Lương thực Lương Yên sau cổ phần hóa sẽ là công ty cổ phần, có tư cách pháp nhân theo pháp luật Việt Nam kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại ngân hàng theo quy định của pháp luật, tổ chức và hoạt động theo điều lệ của Công ty Cổ phần Lương thực Lương Yên; Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các văn bản pháp lý khác liên quan.

- Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa: Kế thừa các ngành nghề theo Giấy ĐKKD số 0105927553 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội, cấp lần đầu ngày 25/06/2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 2: ngày 11/08/2017, Giấy xác nhận Về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 21/12/2017 và ngày 04/06/2018, ngành nghề kinh doanh của Công ty dự kiến sẽ như sau:

**Bảng 11: Các ngành nghề và lĩnh vực kinh doanh**

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ các loại Nhà nước cấm)	4620 (Chính)
2	Bán buôn gạo	4631
3	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh	4722
4	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan	4661
5	Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh	4730
6	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Khách sạn	5510
7	Dịch vụ ăn uống khác	5629
8	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...)	5621
9	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
10	Kho bãi và lưu giữ hàng hóa	5210
11	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn phân bón và sản phẩm nông hóa	4669
12	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ	5221



STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: Các hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải hành khách, hàng hóa bằng đường bộ	
13	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác	4520
14	Hoạt động của các cơ sở thể thao	9311
15	Đại lý du lịch	7911
16	Điều hành tua du lịch	7912
17	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch	7920
18	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
19	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
20	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)	4663
21	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Cho thuê văn phòng	6810
22	Xay xát và sản xuất bột thô Chi tiết: Chế biến lương thực, nông sản	1061
23	Bán lẻ lương thực trong các cửa hàng chuyên doanh	4721
24	Bán lẻ hàng may mặc, giày dép, hàng da và giả da trong các cửa hàng chuyên doanh	4771

## VI. CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ, GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN CỔ PHIẾU THEO QUY ĐỊNH

### 1. Vốn điều lệ

Căn cứ vào kết quả xác định giá trị doanh nghiệp do đơn vị tư vấn định giá xác định đã được kiểm toán; giá trị thực tế vốn nhà nước theo giá trị sổ sách doanh nghiệp để xác định quy mô vốn điều lệ (35,4 tỷ VNĐ); kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa; tổng nhu cầu vốn điều lệ của Công được xác định là 35,4 tỷ VNĐ. Cơ sở xác định nhu cầu vốn điều lệ như sau:



**Bảng 12: Tổng nhu cầu vốn của Công ty sau cổ phần hóa**

STT	Nội dung	Số tiền	Ghi chú
A	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THEO KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GTDN	5.538.463.150	Số liệu dựa trên giá trị sổ sách của doanh nghiệp
B	NHU CẦU VỐN HÀNG HÓA PHỤC VỤ CHO ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN	29.906.595.786	- Khoản vốn nhằm sản xuất và dự trữ khoảng 3.750 tấn hàng hóa nhằm phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh sau Cổ phần hóa - Lượng hàng hóa này được lưu trữ tại kho Công ty ở Chi nhánh Đồng Bằng Sông Cửu Long với công suất kho tối đa khoảng 5.000 tấn - Đơn giá 8.000 VND/kg trung bình mặt hàng gạo, tấm, cám được sử dụng để tính toán nhu cầu vốn dựa trên tìm hiểu thị trường và tham khảo ý kiến của đơn vị
C	TỔNG NHU CẦU VỐN CHO HOẠT ĐỘNG SXKD	35.445.058.936	
	TỔNG NHU CẦU VỐN CHO HOẠT ĐỘNG SXKD LÀM TRÒN	35.445.060.000	

**2. Cơ cấu vốn điều lệ**
**Bảng 13: Cấu trúc nguồn vốn của Công ty sau cổ phần hóa**

TT	Thành phần vốn	Giá trị (VND)	Ghi chú
1	Giá trị phần vốn Nhà nước sau cổ phần hóa	18.076.980.057	Tương đương với tỷ lệ sở hữu 51%
2	Giá trị phần vốn Nhà nước được bán bớt	17.368.078.879	Tương đương với tỷ lệ sở hữu 49%
3	Tổng nguồn vốn dự kiến sau cổ phần hóa của doanh nghiệp	35.445.058.936	
	Tổng nguồn vốn dự kiến sau cổ phần hóa của doanh nghiệp (làm tròn)	35.445.060.000	

**Bảng 14: Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty sau cổ phần hóa**

TT	Danh sách cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ
1	Nhà nước	1.807.698	18.076.980.600	51%
2	Cổ phần bán cho người lao động thường xuyên	65.500	655.000.000	1,85%



TT	Danh sách cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ
2.1	Lao động được mua theo giá ưu đãi (theo mức 100 cổ phần/năm)	65.500	655.000.000	1,85%
3	<b>Cổ phần bán đấu giá công khai cho nhà đầu tư bên ngoài</b>	<b>1.671.308</b>	<b>16.713.079.400</b>	<b>47,15%</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.544.506</b>	<b>35.445.060.000</b>	<b>100%</b>

Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty được xây dựng trên cơ sở sau:

- Cổ phần nhà nước: 1.807.698 cổ phần chiếm 51% vốn điều lệ

+ Căn cứ Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Quyết định 26/2019/QĐ-TTg ngày 15/8/2019 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa đến hết 2020 (trong đó Tổng công ty Lương thực Miền Bắc nhà nước nắm giữ 65% vốn điều lệ trở lên)

+ Nhà nước tiếp tục nắm giữ 51% vốn điều lệ đối với Công ty

- Cổ phần bán đấu giá công khai cho nhà đầu tư bên ngoài: 1.671.308 cổ phần chiếm 47,15% vốn điều lệ

+ Cổ phần bán đấu giá công khai cho nhà đầu tư thông thường được xác định bằng số lượng cổ phần còn lại chào bán ra công chúng sau khi trừ đi số lượng cổ phần chào bán cho người lao động, tổ chức công đoàn.

- Cổ phần chào bán cho người lao động thường xuyên: 65.500 cổ phần, chiếm 1,85% vốn điều lệ

+ Số lượng cổ phần bán cho đối tượng là người lao động thường xuyên tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp được thực hiện theo quy định hiện hành.

+ Số lượng cổ phần bán cho tổ chức công đoàn: 0

### 3. Chào bán cổ phần

#### 3.1. Bán đấu giá công khai

Căn cứ quy mô về lao động và vốn điều lệ dự kiến của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên sau cổ phần hóa, Công ty thuộc loại doanh nghiệp vừa và nhỏ, trong đó Nhà nước nắm giữ 51% vốn điều lệ, tiếp tục hoạt động với ngành nghề kinh doanh chính là sản xuất và kinh doanh lương thực, chủ yếu là gạo và nông sản. Tuy đây là lĩnh vực kinh doanh có nhu cầu thị trường ổn định và nhiều tiềm năng phát triển nhưng lại phải đối mặt với vấn đề cạnh tranh thị trường khốc liệt, đặc biệt là với doanh nghiệp có cổ phần chi phối là nhà nước, khả năng cạnh tranh khó so sánh được với các doanh nghiệp tư nhân, vì vậy rất khó thu hút nhà đầu tư quan tâm. Do đó, ngoài việc bán cổ phần ưu đãi cho người lao động, viên chức quản lý và tổ chức công đoàn của doanh nghiệp cổ phần hóa, phương án chào bán số cổ phần còn lại được khuyến nghị chỉ thông qua hình thức đấu giá công khai để tăng cường tính minh bạch, rút ngắn tiến độ và chi phí cổ phần hóa, sớm chuyển công ty sang hoạt động theo mô hình cổ phần để nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp. Việc không chào bán cho cổ đông chiến lược cũng phù hợp với hướng dẫn sau đây của Bộ Tài chính về việc không có quy định bắt buộc đối với các doanh nghiệp cổ phần hóa thuộc diện nhà nước tiếp tục nắm giữ trên 50% tổng số cổ phần khi cổ phần hóa. (<https://www.mof.gov.vn/hoidapcstc/home/cthoidap/102409>)

Ngoài ra, căn cứ theo khoản 3 điều 2 Thông tư 34/2013/TT-BCT của Bộ Công Thương ngày 24/12/2013 về Công bố lộ trình thực hiện hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan



trực tiếp đến mua bán hàng hóa của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, ngành lúa gạo thuộc tại Phụ lục 03 của Thông tư này và là mặt hàng mà doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam không được quyền phân phối. Do mặt hàng lúa gạo là một trong những mặt hàng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên sau cổ phần hóa, các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài sẽ không đủ điều kiện tham gia mua cổ phần của Công ty thông qua hình thức đấu giá công khai.

### 3.1.1. Quy mô chào bán

Số lượng cổ phần Công ty chào bán cho nhà đầu tư bên ngoài thông qua hình thức đấu giá công khai 1.671.308 cổ phần chiếm 47,15% vốn điều lệ

### 3.1.2. Phương pháp chào bán và cơ quan thực hiện chào bán cổ phần

Quá trình thực hiện đấu giá cổ phần phải được tuân thủ chặt chẽ các quy chế và yêu cầu do Tổ chức thực hiện bán đấu giá và các quy định hiện hành của Nhà nước. Việc chào bán cổ phần ra công chúng sẽ được tiến hành theo hình thức đấu giá công khai thông qua Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

### 3.1.3. Xác định giá khởi điểm

#### a) Xác định giá khởi điểm theo phương pháp tài sản

Căn cứ Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên được phê duyệt tại Quyết định số 322/QĐ-TCTLTMB-HĐTV về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên, giá khởi điểm khi chào bán cổ phần lần đầu được xác định như sau:

**Bảng 15: Bảng xác định giá khởi điểm theo phương pháp tài sản**

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Giá trị	Ghi chú
1	Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp làm cơ sở xác định vốn điều lệ	VND	35.445.058.936	(1)
2	Giá trị doanh nghiệp xác định lại làm cơ sở xác định quy mô vốn điều lệ (làm tròn)	VND	35.445.060.000	(2)
3	Giá trị làm tròn	VND	1.064	(3) = (2) - (1)
4	Mệnh giá cổ phần	VND/ CP	10.000	(4)
5	Số lượng cổ phần	Cổ phần	3.544.506	(5) = (2)/(4)
6	Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp làm cơ sở xác định giá khởi điểm để IPO	VND	59.436.140.315	(6)
7	Giá khởi điểm	VND/ CP	16.769	(7) = (6)/(5)
8	Giá bán làm tròn	VND/ CP	16.800	(8)



Giá khởi điểm là mức giá ban đầu của một cổ phần được chào bán ra bên ngoài do cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định nhưng không thấp hơn mệnh giá (10.000 VNĐ). Giá khởi điểm khi chào bán cổ phần lần đầu tính toán dựa trên kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên thời điểm 31/12/2019 đã được đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp xác định theo phương pháp tài sản và được Hội đồng thành viên Tổng công ty Lương thực miền Bắc phê duyệt. Theo bảng tính trên, giá khởi điểm khi chào bán cổ phần lần đầu là 16.800VNĐ/01 cổ phần, đây là mức giá tối thiểu khi IPO của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên

Thêm vào đó, căn cứ vào Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của toàn Công ty và Tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty vào 9 tháng đầu năm 2020 được trình bày sau đây:

**Bảng 16: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh hợp nhất của Công ty  
 (2019 và 9 tháng đầu năm 2020)**

*ĐVT: VNĐ*

Mã số	Chi tiêu	Năm 2019	9 tháng đầu năm 2020
01	Doanh thu bán hàng & cung cấp dịch vụ	192.156.686.183	171.776.953.281
02	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
10	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	192.156.686.183	171.776.953.281
11	Giá vốn hàng bán	185.618.422.821	166.461.259.318
20	Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	6.538.263.362	5.315.693.963
21	Doanh thu hoạt động tài chính	1.435.888.589	701.065.168
22	Chi phí tài chính	183.665.754	72.526.607
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay	183.665.754	72.526.607
25	Chi phí bán hàng	2.491.321.406	1.534.370.542
26	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.591.382.883	4.185.937.386
30	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(292.218.092)	223.924.596
31	Thu nhập khác	89.090.909	-
32	Chi phí khác	226.704.053	30.417.677
40	Lợi nhuận khác	(137.613.144)	(30.417.677)
50	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(429.831.236)	193.506.919
51	Chi phí thuế TNDN hiện hành	371.256.453	-
52	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
60	Lợi nhuận sau thuế TNDN	(801.087.689)	193.506.919

*Nguồn: Công ty TNHH Một Thành Viên Lương thực Lương Yên*



**Bảng 17: Tình hình tài sản và nguồn vốn của Công ty  
(2019 và 9 tháng đầu năm 2020)**

ĐVT: VNĐ

Chi tiêu	2019	9 tháng đầu năm 2020
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>54.071.587.726</b>	<b>39.310.427.951</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>20.625.867.519</b>	<b>32.135.664.703</b>
1. Tiền	4.725.867.519	6.035.664.703
2. Các khoản tương đương tiền	15.900.000.000	26.100.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>20.520.000.000</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	20.520.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>626.330.000</b>	<b>1.187.060.575</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	21.027.494.705	21.870.629.825
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	330.000	-
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch H.Đồng xây dựng	-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	626.000.000	343.925.455
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(21.027.494.705)	(21.027.494.705)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10.761.141.556</b>	<b>4.317.877.724</b>
1. Hàng tồn kho	10.761.141.556	4.317.877.724
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	-	0
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>1.538.248.651</b>	<b>1.669.824.949</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	74.526.187	149.062.839
2. Thuế GTGT được khấu trừ	1.438.600.917	1.495.640.563
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	25.121.547	25.121.547
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>5.538.463.150</b>	<b>5.361.927.185</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>5.538.463.150</b>	<b>5.361.927.185</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	5.538.463.150	5.361.927.185
- Nguyên giá	9.672.070.750	9.672.070.750



Chi tiêu	2019	9 tháng đầu năm 2020
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(4.133.607.600)	(4.310.143.565)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	-	-
4. Tài sản dài hạn khác	-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>59.610.050.876</b>	<b>44.672.355.136</b>
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>24.164.991.940</b>	<b>9.033.789.281</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>24.164.991.940</b>	<b>5.233.789.281</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	77.355.000	717.355.000
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.347.848.072	1.347.672.654
4. Phải trả người lao động	-	25.134.500
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	-	515.000.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	90.909.091	244.681.820
9. Phải trả ngắn hạn khác	22.626.953.719	2.367.719.249
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	21.926.058	16.226.058
13. Quỹ bình ổn giá	-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	-	-



Chi tiêu	2019	9 tháng đầu năm 2020
<b>II. Nợ dài hạn</b>	-	<b>3.800.000.000</b>
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>35.445.058.936</b>	<b>35.638.565.855</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>35.445.058.936</b>	<b>35.638.565.855</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	40.000.000.000	40.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(4.554.941.064)	(4.361.434.145)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	-	-
- LNST chưa phân phối kỳ này	(4.554.941.064)	(4.361.434.145)
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	-	-
1. Nguồn kinh phí	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>59.610.050.876</b>	<b>44.672.355.136</b>

Nguồn: Công ty TNHH Một Thành Viên Lương thực Lương Yên

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 9 tháng đầu năm 2020 do Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên cung cấp, đã có thay đổi nhẹ so với năm 2019, Công ty đã thoát khỏi tình trạng thua lỗ và đạt mức lợi nhuận sau thuế vào khoảng 193,5 triệu VNĐ. Tuy nhiên, tổng tài sản của Công ty vào năm 2019 ở khoảng 59,6 tỷ VNĐ, lại giảm đi trong 9 tháng đầu năm 2020 xuống còn 44,7 tỷ VNĐ. Tổng cộng nguồn vốn cũng giảm xuống chỉ còn 44,7 tỷ VNĐ trong giai đoạn này. Những điều này cho thấy không có sự biến động đáng kể tích cực về tình hình tài chính của Công ty so với thực trạng tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (31/12/2019). Vì vậy, mức giá khởi điểm khi chào bán cổ phần lần đầu ở thời điểm hiện tại, không có khả năng vượt quá mức giá khởi điểm được xác định ở thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp bằng phương pháp tài sản, là 16.8000VNĐ/ 01 cổ phần. Do đó giá khởi điểm khi IPO của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên được khuyến nghị là 16.800VNĐ/01 cổ phần.

### 3.2. Chào bán ưu đãi cho người lao động

#### 3.2.1. Mục tiêu chào bán



- Mục tiêu của việc chào bán cổ phần cho người lao động được thực hiện theo chính sách của Nhà nước nhằm gắn kết người lao động với sự phát triển của Công ty, ghi nhận những đóng góp và tạo động lực để người lao động gắn bó lâu dài cùng phát triển với Công ty trong tương lai.

- Căn cứ chính sách ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp khi chuyển sang Công ty cổ phần theo tinh thần Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 140/2020/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Quyết định số 522/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 31/12/2019 của HĐTV Tổng công ty về việc thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

### 3.2.2. Quy mô chào bán và nguyên tắc xác định thời gian công tác được tính cổ phần ưu đãi

#### a) Quy mô chào bán

Tổng số lượng cổ phần Công ty chào bán cho người lao động theo chính sách ưu đãi trong doanh nghiệp cổ phần hóa là 65.500 cổ phần (số lượng dự kiến tối đa), tương ứng 1,85% vốn điều lệ, cụ thể như sau:

#### b) Chào bán cho người lao động đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi

- Mua cổ phần với giá ưu đãi theo số năm làm việc trong khu vực Nhà nước:

+ Đối tượng mua: Viên chức quản lý, Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa (ngày 31/12/2019) được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực Nhà nước.

+ Thời gian được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi: Là tổng thời gian tính theo số năm (đủ 12 tháng, không tính tháng lẻ) người lao động thực tế làm việc (có đi làm, có tên trong bảng thanh toán lương) trong khu vực Nhà nước tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp trừ đi thời gian thực tế làm việc đã được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi tại doanh nghiệp cổ phần hóa trước đó, thời gian thực tế làm việc đã được tính hưởng chế độ hưu trí hoặc tính hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần (nếu có).

+ Thời gian người lao động thực tế làm việc trong khu vực Nhà nước gồm: thời gian thực tế làm việc tại doanh nghiệp nhà nước, thời gian làm việc ở cơ quan hành chính Nhà nước, đơn vị sự nghiệp nhà nước, tổ chức chính trị - xã hội, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang hưởng lương từ ngân sách Nhà nước trước khi về làm việc tại doanh nghiệp cổ phần hóa (bao gồm cả thời gian đào tạo có hưởng lương, thời gian cơ quan, đơn vị cử đi công tác, thời gian hưởng chế độ bảo hiểm xã hội về ốm đau, thai sản, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp, thời gian làm việc theo hình thức nhận khoán sản phẩm, khối lượng công việc được doanh nghiệp cổ phần hóa trả lương và có đóng bảo hiểm xã hội cho người lao động theo quy định của pháp luật).

#### Tổng hợp CP chào bán cho người lao động đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi

✓ Tổng số lao động đủ điều kiện mua	:	35 người
✓ Tổng số cổ phần được mua ưu đãi	:	65.500 cổ phần (số lượng dự kiến tối đa), chiếm 1,85% vốn điều lệ
✓ Giá bán	:	6.000 VNĐ/CP (60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá 10.000 VNĐ/CP)
✓ Thời gian bán	:	Việc triển khai bán cổ phần cho người lao động sẽ thực hiện trước khi bán đấu giá công khai



**c) Chào bán thêm cho cán bộ công nhân viên có cam kết làm việc lâu dài**

- Điều kiện mua:

+ Độ tuổi: Nam từ 57 tuổi trở xuống và Nữ từ 52 tuổi trở xuống;

+ Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa;

+ Người lao động thuộc đối tượng đơn vị cần sử dụng;

+ Có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu sau khi cổ phần hoá).

- Số lượng cổ phần đăng ký mua: Mỗi người lao động chỉ được quyền mua thêm cổ phần ưu đãi theo **một trong hai** trường hợp sau:

+ Mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong Công ty nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người, số cổ phần được mua thêm này được xác định theo thời gian cam kết tiếp tục làm việc tối đa đến đủ tuổi nghỉ hưu đối với lao động trong điều kiện lao động bình thường theo quy định tại Bộ luật Lao động hiện hành

+ Riêng đối tượng là các *chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao* làm việc tại Công ty được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong Công ty nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người.

+ Giá mua: 16.800 VNĐ/CP

- Công ty không phát sinh trường hợp đăng ký mua thêm cổ phần ưu đãi này

**d) Quy định về chuyển nhượng đối với người lao động mua cổ phần ưu đãi**

- Đối với người lao động mua cổ phần theo giá ưu đãi

+ Người lao động phải nắm giữ và không được chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần ưu đãi

- Đối với người lao động có cam kết làm việc lâu dài mua thêm cổ phần theo giá ưu đãi

+ Số cổ phiếu ưu đãi theo số năm cam kết làm việc tại doanh nghiệp sẽ hạn chế chuyển nhượng tương ứng với số năm cam kết làm việc (ví dụ: cam kết 03 năm thì cổ phiếu này sẽ hạn chế chuyển nhượng trong 03 năm). Số cổ phần này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông sau khi kết thúc thời gian cam kết.

+ Trường hợp công ty cổ phần thực hiện thay đổi cơ cấu, công nghệ, di dời hoặc thu hẹp địa điểm sản xuất, kinh doanh theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền dẫn tới người lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động, thôi việc, mất việc theo quy định của Bộ luật lao động trước thời hạn đã cam kết thì số cổ phần đã được mua thêm sẽ được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông. Trường hợp người lao động có nhu cầu bán lại cho doanh nghiệp số cổ phần này thì công ty cổ phần có trách nhiệm mua lại với giá sát với giá giao dịch trên thị trường.

+ Trường hợp người lao động chấm dứt hợp đồng lao động trước thời hạn đã cam kết thì phải bán lại cho công ty cổ phần toàn bộ số cổ phần đã được mua thêm với giá sát với giá giao dịch trên thị trường nhưng không vượt quá giá đã được mua tại thời điểm cổ phần hóa.

**e) Chào bán cổ phần ưu đãi cho tổ chức công đoàn**

Việc xác định tổng số cổ phần ưu đãi do tổ chức công đoàn tại Công ty đăng ký mua với Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên. Tổ chức công đoàn không thực hiện việc đăng ký mua cổ phần.

**3.3. Thời hạn hoàn thành việc bán cổ phần**



Theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, thời hạn hoàn thành việc bán cổ phần lần đầu là 04 tháng kể từ ngày quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa (kể cả bán cổ phần theo phương thức bảo lãnh phát hành và bán thỏa thuận trực tiếp).

#### 4. Xử lý lượng cổ phần không bán hết

Việc xử lý cổ phần không bán hết thực hiện theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, Nghị định số 140/2020/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, và tại điều 9 Thông tư 40/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính về hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi sang công ty cổ phần. Trình tự bán và xử lý như sau: Trình tự bán cổ phần thực hiện bán cho người lao động và tổ chức công đoàn trong doanh nghiệp trước khi bán đấu giá công khai ra công chúng; số lượng cổ phần người lao động và tổ chức công đoàn từ chối mua theo phương án cổ phần hóa, Ban chỉ đạo báo cáo Tổng công ty Lương thực miền Bắc bổ sung vào số lượng cổ phần bán đấu giá công khai ra công chúng. Trường hợp có cổ phần bán đấu giá công khai không hết thì bán thỏa thuận cho các nhà đầu tư đã tham gia đấu giá theo quy định; trường hợp bán thỏa thuận với các nhà đầu tư đã tham gia đấu giá vẫn không hết, Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển thành công ty cổ phần. Đối với số cổ phần chưa bán được, Ban chỉ đạo cổ phần hóa báo cáo Tổng công ty Lương thực miền Bắc quyết định điều chỉnh lại cơ cấu vốn điều lệ, mức vốn điều lệ trong phương án cổ phần hóa đã được duyệt và thực hiện thoái vốn theo quy định sau khi Công ty đã hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.

#### 5. Chi phí cổ phần hóa

**Bảng 18: Dự toán Chi phí Cổ phần hóa**

Đơn vị tính: VNĐ

TT	Nội dung	Số tiền
<b>I</b>	<b>Chi phí trực tiếp tại doanh nghiệp</b>	<b>240.000.000</b>
1	Chi phí cho việc tập huấn nghiệp vụ CPH	0
2	Chi phí kiểm kê, xác định giá trị tài sản CN Sa Đéc & Hà Nội	30.000.000
3	Chi phí Hội nghị người lao động để triển khai CPH	60.000.000
3.1	Hội nghị người lao động bất thường lấy ý kiến về phương án sử dụng lao động	30.000.000
	Thuê hội trường	0
	Tài liệu phục vụ Đại hội CNVC (20.000 đồng/bộ *50 bộ)	1.000.000
	Chi phí hoa tươi, băng rôn khẩu hiệu, trái cây, nước uống	3.000.000
	Chi phí đi lại (5 người *4 triệu/khứ hồi)	20.000.000
	Ăn uống: 40 người *150.00 đồng/ người	6.000.000



TT	Nội dung	Số tiền
3.2	Hội nghị người lao động bất thường lấy ý kiến về Phương án cổ phần hóa	30.000.000
	Thuê hội trường	0
	Tài liệu phục vụ Đại hội CNVC (20.000 đồng/bộ * 50 bộ)	1.000.000
	Chi phí hoa tươi, băng rôn khẩu hiệu, trái cây, nước uống	3.000.000
	Chi phí đi lại (5 người * 4 triệu/khứ hồi)	20.000.000
	Ăn uống: 40 người * 150.000 đồng / người	6.000.000
4	Chi phí công bố thông tin, hoạt động tuyên truyền về doanh nghiệp (chi phí đăng báo, quảng cáo, tổ chức hội nghị...)	20.000.000
5	Chi phí thuê kiểm toán BCTC tại thời điểm chuyển thành công ty cổ phần	60.000.000
6	Chi phí cho việc tổ chức bán cổ phần	35.000.000
	Thông báo đấu giá bán CP (3 số báo * 2 Báo TW + 1 báo địa phương)	35.000.000
7	Chi phí Đại hội đồng cổ đông lần đầu	35.000.000
	Thuê hội trường	0
	Tài liệu phục vụ Đại hội CNVC (40.000 đồng/bộ * 50 bộ)	2.000.000
	Chi phí hoa tươi, băng rôn khẩu hiệu, trái cây, nước uống	3.000.000
	Chi phí đi lại	20.000.000
	Ăn uống: 50 người * 200.000 đồng / người	10.000.000
<b>II</b>	<b>Chi phí tư vấn</b>	<b>661.700.000</b>
1	Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	198.000.000
2	Tư vấn lập phương án cổ phần hóa	250.000.000
3	Tư vấn bán đấu giá cổ phần	100.000.000
4	Chi phí bán CP lần đầu qua Sở GD chứng khoán (0,3% * số tiền thu được từ bán CP)	88.200.000
5	Chi phí đăng báo chọn tư vấn (8.500.000 đồng/ đăng 3 số báo liên tiếp * 3 lần)	25.500.000
<b>III</b>	<b>Thù lao Ban chỉ đạo + Tổ giúp việc CPH</b>	<b>375.480.000</b>
1	Ban chỉ đạo CPH	187.740.000
	Ban chỉ đạo 7 người * 2.235.000 đồng/người/tháng (1,5 tháng lương cơ sở) * 12 tháng	187.740.000



TT	Nội dung	Số tiền
2	Tổ giúp việc	187.740.000
	Tổ giúp việc – 7 người * 2.235.000 đồng/người/tháng (1,5 tháng lương cơ sở) * 12 tháng	187.740.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.277.180.000</b>

Nguồn: Quyết định 97/QĐ-TCTLTMB-HĐTV của Tổng công ty Lương thực miền Bắc  
v/v Phê duyệt dự toán chi phí cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên

#### 6. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành

**Bảng 19: Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt phát hành**

Đơn vị tính: VNĐ

TT	Nội dung	Số tiền
1	Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp theo sổ sách kế toán	35.445.058.936
2	Vốn điều lệ của Công ty	35.445.060.000
2.1	Vốn Nhà nước	18.076.980.600
2.2	Vốn đầu tư của người lao động	655.000.000
2.3	Vốn đầu tư của các cổ đông khác (đầu giá công khai)	16.713.079.400
3	Giá khởi điểm dự kiến bán	16.800
4	Tiền thu từ bán cổ phần	28.470.974.400
4.1	Vốn của người lao động mua theo năm công tác	393.000.000
4.2	Vốn đầu tư của các cổ đông khác (đầu giá công khai)	28.077.974.400
5	Tổng giá trị mệnh giá cổ phần bán bớt (5 = 2.2+2.3)	17.368.079.400
6	Chênh lệch giữa tiền thu từ bán cổ phần với giá trị mệnh giá cổ phần đã bán (6=4-5)	11.102.895.000
7	Chi phí cổ phần hóa	1.277.180.000
8	Chi phí hỗ trợ lao động dôi dư	86.161.212
9	Giá trị phần vốn nhà nước đầu tư tại Công ty (2.1)	18.076.980.600
10	Tổng số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp (1+6-7-8-9)	27.107.632.124

Tính toán trên dựa trên các yếu tố giả định sau:

- Giá đầu giá thành công, giá bán cho người lao động đăng ký mua thêm được tạm thời tính bằng giá khởi điểm dự kiến là 16.800 đồng/cổ phần.

- Giá bán cổ phần cho người lao động theo năm công tác bằng 60% giá trị mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần) là 6.000 đồng/cổ phần.



- Số tiền thu từ cổ phần hóa được sử dụng để thanh toán chi phí cổ phần hóa và chi giải quyết chính sách đối với lao động dôi dư theo quy định. Số còn lại (bao gồm cả chênh lệch giá bán cổ phần) được nộp về Quỹ Hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp.

- Số lượng cổ phần chào bán được thực hiện theo kế hoạch; trong đó số lượng cổ phần dự kiến tối đa chào bán cho người lao động là: 65.500 cổ phần

Trong trường hợp số tiền thu từ cổ phần hóa Công ty không đủ để chi cho các khoản chi theo quy định khi cổ phần hóa doanh nghiệp (chi phí cổ phần hóa, chi phí giải quyết chế độ cho lao động dôi dư, chi phí ưu đãi cho người lao động...), thì Công ty mẹ - Tổng công ty Lương thực miền Bắc thực hiện chi bù đắp phần còn thiếu và được tính vào chi phí hoạt động tài chính của Công ty mẹ theo quy định tại Khoản 4, Điều 44 Nghị định 126/2017/NĐ-CP của Chính phủ.

## **VII. DỰ THẢO ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA LUẬT DOANH NGHIỆP VÀ CÁC VĂN BẢN PHÁP LUẬT HIỆN HÀNH**

Dự thảo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên sau khi Cổ phần hóa được xây dựng phù hợp với:

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam kỳ họp XIII thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn Luật Doanh nghiệp;

- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 09/6/2006 và các văn bản hướng dẫn;

- Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 của Chính phủ hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng;

- Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/9/2017 của Bộ tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/6/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng

Dự thảo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên sau khi Cổ phần hóa bao gồm:

- Chương I: Quy định chung

- Chương II: Quyền và nghĩa vụ của Công ty

- Chương III: Vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu, cổ đông

- Chương IV: Cơ cấu bộ máy tổ chức quản lý, điều hành và kiểm soát của Công ty

- Chương V: Quyền điều tra sổ sách, hồ sơ và chế độ lưu trữ tài liệu Công ty

- Chương VI: Người lao động trong Công ty

- Chương VII: Tài chính kế toán, Báo cáo tài chính phân phối lợi nhuận và lập quỹ

- Chương VIII: Tổ chức lại, giải thể, phá sản Công ty

- Chương IX: Giải quyết tranh chấp nội bộ

- Chương X: Điều khoản thi hành

## **VIII. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG (PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG LAO ĐỘNG) TRÌNH CƠ QUAN ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU PHÊ DUYỆT**

### **1. Sự cần thiết phải sắp xếp lại lao động**



Qua việc đánh giá hiện trạng, đặc điểm về việc làm và lao động của Công ty TNHH Một thành viên Lương thực Lương Yên, thì việc xây dựng Phương án sắp xếp lại lao động là rất cần thiết vì lý do sau đây

### **1.1. Về việc làm của Công ty**

- Do mô hình tổ chức bộ máy của Công ty Cổ phần khác Công ty TNHH MTV
- Hiện tại, kinh doanh bán buôn, bán lẻ lương thực, nông sản và cung ứng xuất khẩu tuy gặp khó khăn nhưng vẫn là hoạt động chính của Công ty.
- Hoạt động kinh doanh dịch vụ sẽ chấm dứt hoạt động do không có nhu cầu của Công ty khi CPH.
- Khi chuyển Công ty Cổ phần sẽ nghiên cứu mở rộng kinh doanh một số ngành nghề.

### **1.2. Về lao động**

- Do mới chuyển đổi cơ cấu tổ chức bộ máy nên nhìn chung trình độ nghiệp vụ của một số lao động cơ bản đáp ứng được nhu cầu hoạt động hiện tại của Công ty.
- Khi chuyển thành Công ty Cổ phần cần sắp xếp lại một số vị trí cho phù hợp với cơ cấu tổ chức bộ máy và yêu cầu từ công tác SXKD mới.

## **2. Đề xuất nguyên tắc sắp xếp lại lao động sau Cổ phần hóa**

### **2.1. Kế thừa và tận dụng nguồn nhân lực sẵn có**

Đối với lực lượng quản lý và lao động về cơ bản đã phù hợp nên giữ nguyên như hiện tại (kể cả các cán bộ chức danh). Chỉ hoán đổi một số vị trí việc làm của nhân viên nghiệp vụ trong các phòng cho phù hợp để nâng cao hiệu quả sử dụng lao động. Công ty cần tiếp tục kế thừa và có các chính sách đãi ngộ phù hợp nhằm tạo điều kiện phát huy tiềm năng của bộ phận này.

Đối với hoạt động kinh doanh dịch vụ không còn nhu cầu nên thực hiện giải thể. Người lao động của bộ phận này có thể điều chuyển về bổ sung cho các đơn vị khác (nếu có nhu cầu). Còn lại sẽ giải quyết theo chế độ.

Công ty cũng cần thực hiện các biện pháp tinh giản, thu gọn biên chế nhằm giảm thiểu sự chồng chéo, trùng lặp trong bộ máy cũng như sự dư thừa lực lượng lao động cũng như các vị trí chức danh không còn cần thiết và có thể kiêm nhiệm như vị trí Trợ lý Hội đồng thành viên.

Việc sắp xếp, bố trí, điều chuyển, số lượng lao động sẽ được điều chỉnh, thay đổi do Lãnh đạo Công ty quyết định theo nhu cầu công việc sản xuất kinh doanh theo từng thời điểm.

### **2.2. Chọn lọc lao động theo các tiêu chí phù hợp với mô hình sản xuất kinh doanh mới sau Cổ phần hóa**

Để sắp xếp lực lượng lao động một cách phù hợp, công ty cần xây dựng các tiêu chí chọn lọc, và phân bổ lao động cụ thể trong từng phòng ban, bộ phận. Đặc biệt với phòng Kinh doanh & Đầu tư, các nhân sự thực hiện nhiệm vụ kinh doanh và thương mại chủ chốt của Công ty, cần đáp ứng được các tiêu chí: năng động, nhiệt huyết, có tư tưởng mới, tư duy nhạy bén, có chuyên môn kinh doanh và truyền thông, am hiểu và có khả năng làm thị trường.

Nguồn nhân lực của Công ty cũng cần hiểu và thích ứng được với định hướng kinh doanh, mục tiêu kinh doanh và các giải pháp thực hiện trong Phương án hoạt động sản xuất kinh doanh mới sau cổ phần hóa của Công ty, nhằm xây dựng kế hoạch và tiến hành tổ chức sản xuất kinh doanh hiệu quả.

## **3. Cơ cấu tổ chức**

### **3.1. Mô hình tổ chức của Công ty sau cổ phần hóa**

Được thực hiện trên cơ sở kiện toàn cơ cấu tổ chức của Công ty và được thực hiện theo định hướng như sau:



---

- Áp dụng mô hình quản trị công ty theo hình thức công ty cổ phần đại chúng quy mô lớn, có cơ cấu phù hợp với chiến lược phát triển của Công ty;

- Cơ cấu tổ chức phải gắn liền với mục tiêu hoạt động của Công ty là hoạt động kinh doanh hiệu quả, góp phần phát triển kinh tế xã hội vùng; tăng cường công tác kiểm soát và quản trị rủi ro, đồng thời gia tăng giá trị cộng hưởng giữa Công ty và các đơn vị thành viên; tạo ra chuỗi sản phẩm, sử dụng dịch vụ của nhau theo hướng sản phẩm của đơn vị này là đầu vào của đơn vị khác trong cùng Công ty;

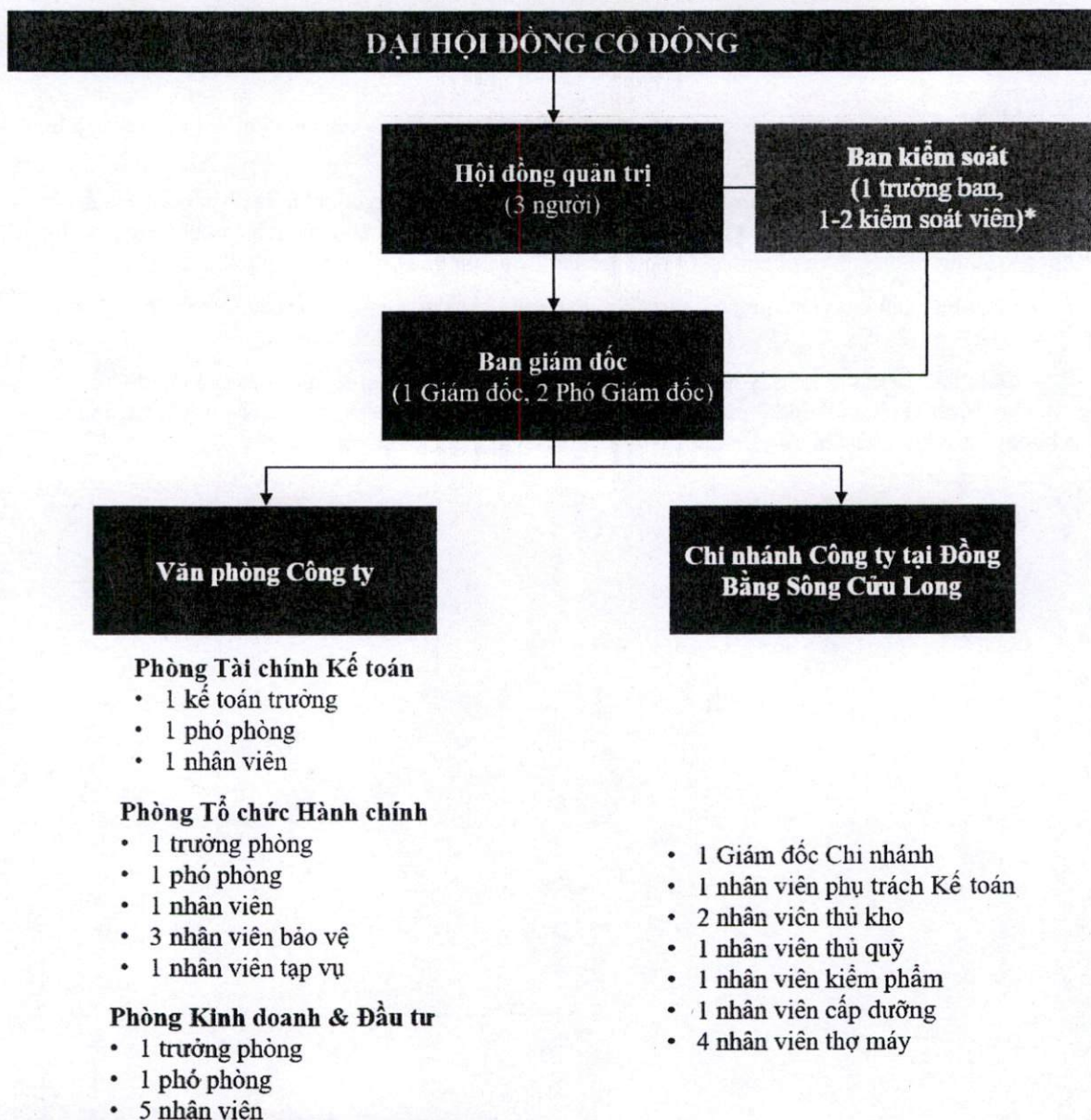
- Cơ cấu tổ chức có phân quyền điều hành theo chức năng chuyên môn và phân công trách nhiệm rõ ràng cụ thể đối với từng phòng ban chức năng. Các phòng/ban chức năng chủ động phối hợp và cùng giải quyết nhiệm vụ phân công nhằm hướng đến hiệu quả chung của tổng thể Công ty;

- Đảm bảo cân đối giữa quyền và trách nhiệm giữa các đơn vị trong cơ cấu tổ chức của Công ty;

- Đảm bảo cơ cấu tổ chức linh hoạt, đối phó với sự thay đổi yếu tố môi trường kinh doanh bên ngoài. Quy trình vận hành nội bộ mang tính hệ thống nhằm nhanh chóng đưa ra các quyết sách theo tình huống phát sinh và đáp ứng kịp thời với yếu tố thay đổi của tổ chức.



**Sơ đồ 2: Cơ cấu tổ chức của Công ty sau cổ phần hóa**



1

**Tổng số lượng nhân sự là 32 người, trong đó không bao gồm:**

1 Chủ tịch Hội đồng Quản trị là người đại diện phần vốn của Tổng Công ty Lương thực miền Bắc tại Công ty Cổ phần Lương thực Lương Yên.

**Chú thích:**

\* Số lượng nhân sự trong Ban kiểm soát có thể dao động từ 1-3 người tùy thuộc vào hoạt động và tổ chức của Công ty sau Cổ phần hóa.



### 3.2. Các điểm điều chỉnh chính trong cơ cấu tổ chức khuyến nghị

**Bảng 20: Các điểm điều chỉnh chính trong cơ cấu tổ chức khuyến nghị**

STT	Mô tả Khuyến nghị	Hiện trạng và giải thích Khuyến nghị
<b>Khuyến nghị 1</b>	<b>Giải thể phòng Dịch vụ</b>	
	Giải thể phòng Dịch vụ do phòng không còn chức năng nhiệm vụ phù hợp với mô hình mới và chuyên giao phần còn lại của phòng Dịch vụ cho phòng Kinh doanh & Đầu tư	<p>- Hiện tại, Công ty Lương thực Lương Yên chủ yếu tập trung kinh doanh trong lĩnh vực lương thực, nông sản, đồng thời đã chấm dứt khai thác nhiều các ngành nghề phụ trợ như kinh doanh bến xe, xăng dầu, kho bãi...</p> <p>- Do đó, phòng Dịch vụ nên được giải thể nhằm tinh gọn, giảm thiểu sự chồng chéo và trùng lặp nhiệm vụ trong sơ đồ tổ chức. Còn chức năng khai thác các hoạt động phụ trợ khác sẽ được điều chuyển về phòng Kinh doanh &amp; Đầu tư để tiếp tục khai thác.</p> <p>- Ngoài ra, trọng tâm của Phương án Kinh doanh sau Cổ phần hóa là tiếp tục phát triển, khai thác mảng sản xuất gạo; tăng cường giao khoán các địa điểm kinh doanh và mở rộng hoạt động kinh doanh ngành nông sản. Nên các nhân sự của phòng Dịch vụ, nếu phù hợp với các tiêu chí chọn lọc lao động của phòng Kinh doanh &amp; Đầu tư, sẽ được điều chuyển sang phòng Kinh doanh &amp; Đầu tư để tiếp tục phát huy các thế mạnh của mình và thực hiện nhiệm vụ hỗ trợ kinh doanh. Còn lại các nhân sự không phù hợp với các tiêu chí chọn lọc được đề ra, sẽ được giải quyết dôi dư theo chế độ.</p>

### 3.3. Chức năng nhiệm vụ khuyến nghị đối với các vị trí lãnh đạo và phòng ban

#### 3.3.1. Chức năng nhiệm vụ của các vị trí tại Văn phòng Công ty

Chức năng, nhiệm vụ của các bộ phận tại Văn phòng Công ty được quy định rõ ràng trong điều lệ của Công ty. Chức năng, nhiệm vụ cơ bản được thực hiện như sau:

##### a) Đại hội đồng cổ đông

- Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

##### b) Hội đồng quản trị

- HĐQT là cơ quan quản lý trực tiếp tại Công ty, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Hội đồng quản trị tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ mà ĐHĐCĐ giao tại Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật; có quyền nhân danh Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề của ĐHĐCĐ.

##### c) Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát thẩm định báo cáo tài chính hàng năm, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông lớn.

- Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ.



**d) Giám đốc**

- Giám đốc là người đại diện theo pháp luật; Giám đốc điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

**e) Phó Giám đốc**

- Các Phó Giám đốc điều hành Công ty theo sự phân công và uỷ quyền của Giám đốc; chịu trách nhiệm trước Giám đốc và pháp luật về thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

**f) Kế toán trưởng**

- Kế toán trưởng do Giám đốc đề nghị để Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Kế toán trưởng giúp Giám đốc tổ chức thực hiện công tác tài chính, kế toán của Công ty theo đúng quy định của pháp luật về tài chính, kế toán.

**g) Phòng Tài chính Kế toán**

- Thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực tài chính và kế toán.

- Hạch toán các nghiệp vụ kinh tế phát sinh tại Công ty một cách kịp thời, đầy đủ đảm bảo phục vụ tốt cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Cụ thể là các nghiệp vụ liên quan: Kế toán vốn bằng tiền; Kế toán tài sản cố định, nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ...; Kế toán công nợ; Kế toán doanh thu, chi phí hoạt động tài chính và Các hoạt động kế toán khác.

- Kiểm tra tính hợp pháp, hợp lý, hợp lệ của tất cả các loại chứng từ, hoàn chỉnh thủ tục trước khi trình Lãnh đạo duyệt. Thực hiện việc ghi chép và hạch toán đúng, đủ các nghiệp vụ kinh tế phát sinh phù hợp với Quy chế tài chính của Công ty và quy định của Pháp luật.

- Thực hiện kế hoạch tài chính hàng năm của Công ty. Thực hiện kịp thời, đầy đủ công tác thống kê, kế hoạch tài chính theo quy định của công ty.

- Lập báo cáo tài chính theo quý, năm theo đúng quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

- Tham gia thực hiện và trực tiếp quản lý công tác đầu tư tài chính, cho vay tại Công ty.

- Tham mưu cho Lãnh đạo Công ty về việc chỉ đạo thực hiện hoặc trực tiếp thực hiện kiểm tra, giám sát việc quản lý và chấp hành chế độ tài chính kế toán của Nhà nước và của nội bộ Công ty:

+ Lập kế hoạch và kiểm tra kế hoạch chi tiêu đảm bảo đúng các quy định về định mức chi tiêu của Nhà nước và của Công ty để hoạt động kinh doanh được hiệu quả

+ Xây dựng các quy định nội bộ về quản lý tài chính: quy trình thu, chi kinh doanh; quản lý tiền vốn, công nợ; Các loại định mức như định mức hàng tồn kho, hao hụt, tiền lương,... áp dụng trong Công ty và kiểm tra việc chấp hành các quy định nội bộ này

+ Xây dựng báo cáo quản trị trình Ban lãnh đạo, tham mưu cho Ban lãnh đạo trong lĩnh vực quản lý các hoạt động tài chính kế toán của Công ty và thực hiện nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc.

- Nghiên cứu và đề xuất với Lãnh đạo Công ty các biện pháp quản lý hoạt động kinh doanh đảm bảo chấp hành tốt đúng chế độ hiện hành và phù hợp với đặc điểm, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty để đạt hiệu quả cao nhất.

**h) Phòng Tổ chức Hành chính**

- Nghiên cứu, đề xuất với lãnh đạo Công ty về việc thành lập bộ máy tổ chức của Công ty như thành lập các phòng ban, đơn vị trực thuộc nhằm đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ.



- Nghiên cứu, vận dụng và đề xuất các chế độ chính sách đối với cán bộ như: tuyển dụng, phân công, điều động, bổ nhiệm, nâng bậc, nâng lương, kỉ luật cán bộ... hưu trí và các chế độ khác đối với người lao động

- Theo dõi thống kê nhân sự, quản lý và bổ sung hồ sơ cán bộ công nhân viên hàng năm theo quy định và yêu cầu của các cơ quan quản lý cấp trên

- Xây dựng kế hoạch đào tạo dài hạn, ngắn hạn và tuyển chọn cán bộ để cử đi đào tạo, nhằm bồi dưỡng nâng cao trình độ chính trị, nghiệp vụ và công tác quản lý đối với CBCNV.

- Xây dựng và cùng các phòng chức năng khác bảo vệ kế hoạch lao động tiền lương hàng năm theo hướng dẫn của cơ quan quản lý cấp trên.

- Hướng dẫn và tổ chức thực hiện các hình thức tính lương, thưởng và các khoản thù lao, phụ cấp đúng chính sách chế độ đối với người lao động.

- Thống kê và lập các báo cáo theo dõi tiền lương và thu nhập của cán bộ công nhân viên

- Các công tác về bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế.... tính mức trích nộp hàng tháng, quý, năm.

- Theo dõi chế độ nghỉ phép, nghỉ ốm, thai sản của cán bộ CNV, tập hợp hồ sơ và đề nghị giải quyết chế độ BHXH.

- Thực hiện, đề xuất công tác bảo hộ lao động.

- Thực hiện các nhiệm vụ liên quan đến thư ký Hội đồng quản trị, quan hệ cổ đông (công bố thông tin).

- Các công tác hành chính: Văn thư, quản lý con dấu, quản lý lưu trữ tài liệu, bảo mật, đánh máy, in ấn tài liệu, phục vụ thông tin liên lạc, quản lý và điều hành phương tiện làm việc cho các phòng ban, bảo vệ thường trực Công ty. Thực hiện các công việc tạp vụ, quản lý tài sản khối văn phòng Công ty.

- Giao dịch, tiếp khách hoặc hướng dẫn khách đến làm việc với lãnh đạo Công ty.

- Thực hiện công việc hành chính đột xuất khi có yêu cầu của lãnh đạo Công ty.

#### **i) Phòng Kinh doanh & Đầu tư**

- Tham mưu, giúp việc cho lãnh đạo Công ty trong các hoạt động sau:

+ Kinh doanh lương thực, nông sản nội địa và trực tiếp tổ chức các hoạt động kinh doanh lương thực, nông sản theo Phương án kinh doanh được lãnh đạo Công ty phê duyệt.

+ Kinh doanh bán lẻ tại các cửa hàng chuyên dùng đi thuê của Nhà Nước đảm bảo an toàn về vốn và tài sản được giao.

+ Kinh doanh, đầu tư trên quỹ mặt bằng hiện có tại toà nhà 373 Bạch Mai.

+ Lập phương án kinh doanh, đầu tư ngắn hạn, trung hạn và dài hạn để mở rộng sản xuất kinh doanh.

- Nghiên cứu đánh giá và dự báo nhu cầu thị trường về kinh doanh lương thực, nông sản nội địa và các hàng hoá tiêu dùng. Xây dựng, lập phương án kinh doanh ngắn, trung và dài hạn.

- Triển khai thực hiện chỉ đạo định hướng phát triển kinh doanh và đầu tư của công ty. Khảo sát, thăm dò, tìm hiểu tiếp cận đánh giá tình hình thị trường lĩnh vực mặt hàng, ngành nghề Công ty đang hoạt động và định hướng trong tương lai.

- Nghiên cứu, đề xuất với Lãnh đạo Công ty các phương án mở rộng ngành nghề, mặt hàng, đổi mới các hoạt động kinh doanh hàng hoá cho phù hợp với các cửa hàng nhà chuyên dùng đang thuê của Nhà Nước.

- Trực tiếp lập phương án kinh doanh trình lãnh đạo Công ty phê duyệt. Tổ chức thương thảo đàm phán, dự thảo các hợp đồng để thực hiện phương án kinh doanh đã được phê duyệt.



- 
- Thực hiện chương trình bình ổn và đảm bảo an ninh lương thực khi được giao.
  - Phối hợp với các phòng ban Công ty, các đơn vị trực thuộc để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao
  - Các công việc khác khi được lãnh đạo Công ty giao.

### **3.3.2. Chức năng nhiệm vụ của các vị trí tại Chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long**

- Thực hiện nhiệm vụ sản xuất và chế biến mặt hàng gạo xuất khẩu và gạo tiêu dùng nội địa nhằm phục vụ cho nhu cầu của Tổng Công ty Lương thực miền Bắc và các đối tác khác.
- Thực hiện công việc lưu trữ hàng hóa thành phẩm nhằm đảm bảo nguồn cung ứng và hoạt động kinh doanh của Công ty được kịp thời, hiệu quả.
- Phối hợp và tham vấn Phòng Kinh doanh và Đầu tư lập kế hoạch sản xuất và thực hiện công việc theo ngày, tuần, tháng.
- Điều phối và quản lý các phương tiện vận tải để thực hiện công tác vận chuyển hàng hóa.
- Quản lý việc kê khai thiết lập chứng từ xuất nhập kho phù hợp cho từng đơn hàng của Chi nhánh.
- Quản lý việc thực hiện, hoàn tất các thủ tục bán hàng theo quy định của công ty và luật pháp đảm bảo tính phù hợp pháp lý cho các hợp đồng/ đơn hàng.
- Tìm kiếm nguồn cung cấp nguyên liệu và đánh giá rủi ro của các nguồn cung cấp.
- Kiểm soát việc thu mua nguyên liệu: Số lượng, tiến độ hàng về đảm bảo phù hợp với kế hoạch sản xuất và yêu cầu giao hàng, tránh tồn kho, lưu kho gây lãng phí.
- Hạch toán kế toán và gửi báo cáo quyết toán về Văn phòng Công ty để tổng hợp.
- Theo dõi, giám sát hệ thống sổ sách, dữ liệu phản ánh chính xác công tác nhập xuất tồn tại kho thành phẩm.
- Phối hợp với Văn phòng Công ty thực hiện các công việc theo phân công và chỉ đạo của Lãnh đạo Công ty.

### **3.4. Số lượng nhân sự đề xuất để vận hành mô hình tổ chức theo phương án cổ phần hóa**

Số lượng nhân sự đề xuất để vận hành mô hình tổ chức mới theo phương án cổ phần hóa theo bảng sau đây



**Bảng 21: Số lượng nhân sự đề xuất với mô hình tổ chức mới**

STT	Phòng ban	Số lượng vị trí, chức danh	Số lượng nhân sự	Chức vụ và phân công công việc
<b>A</b>	<b>Ban lãnh đạo Công ty</b>	<b>7</b>	<b>4</b>	
1	Hội đồng quản trị	3	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chủ tịch HĐQT là người đại diện phần vốn của Tổng công ty Lương thực miền Bắc</li> <li>- 1 Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty, là người đại diện phần vốn của Tổng công ty Lương thực miền Bắc</li> <li>- 1 Thành viên HĐQT sẽ được bầu và thống nhất trong Đại hội đồng cổ đông lần thứ 1 của Công ty sau cổ phần hóa</li> </ul>
2	Ban Giám đốc	3	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 Thành viên Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc Công ty</li> <li>- 1 Phó Giám đốc phụ trách nhân sự, tổ chức và công tác Đảng vụ</li> <li>- 1 Phó Giám đốc phụ trách hoạt động SXKD</li> </ul>
3	Ban Kiểm soát	1	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 trưởng ban là kiểm soát viên chuyên trách</li> <li>- Tùy thuộc vào tình hình hoạt động và tổ chức của Công ty sau Cổ phần hóa, số lượng kiểm soát viên trong Ban kiểm soát có thể dao động từ 1 đến 3 người</li> </ul>
<b>B</b>	<b>Văn phòng Công ty</b>	<b>17</b>	<b>17</b>	
1	Phòng Tài chính Kế toán	3	3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 kế toán trưởng: Kế toán tổng hợp</li> <li>- 1 phó phòng: Kế toán viên, hạch toán phần hành</li> <li>- 1 nhân viên: Thủ quỹ, tài sản cố định</li> </ul>
2	Phòng Tổ chức Hành chính	7	7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 trưởng phòng: Phụ trách chung, xây dựng chính sách, tuyển dụng, đào tạo, kiểm tra ký HĐQT đảm nhiệm nhiệm vụ quan hệ cổ đông (công bố thông tin)</li> <li>- 1 phó phòng: Phụ trách tính lương, bảo hiểm, hành chính, văn thư</li> <li>- 1 nhân viên: Phụ trách kỹ thuật, sửa chữa thiết bị, kiêm lái xe</li> <li>- 3 bảo vệ: Bảo vệ, quản lý tài sản</li> <li>- 1 nhân viên tạp vụ: Phụ trách dọn dẹp hàng ngày, lễ tân</li> </ul>



STT	Phòng ban	Số lượng vị trí chức danh	Số lượng nhân sự	Chức vụ và phân công công việc
3	Phòng Kinh doanh & Đầu tư	7	7	<ul style="list-style-type: none"><li>- 1 trưởng phòng: Xây dựng và quản lý kế hoạch kinh doanh chung, chính sách giá, xúc tiến thương mại</li><li>- 1 phó phòng: Phụ trách kinh doanh ngành gạo</li><li>- 1 nhân viên: Phụ trách kinh doanh ngành nông sản</li><li>- 1 nhân viên: Đảm nhiệm công việc thống kê, thủ tục, hồ sơ, chứng từ kinh doanh và xuất nhập khẩu</li><li>- 3 nhân viên: Phụ trách kinh doanh và quản lý kinh doanh 5 địa điểm nhà đất</li></ul>
C	Chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long	11	11	
1		1	1	- 1 phó giám đốc Chi nhánh: Phụ trách và quản lý chung toàn bộ hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh
2		1	1	- 1 phụ trách kế toán: Thực hiện các nghiệp vụ quyết toán và kế toán tổng hợp tại Chi nhánh
3		1	1	- 1 thủ quỹ: Quản lý quỹ và tài sản cố định
4		1	1	- 1 phụ trách kiểm phẩm: Đảm bảo chất lượng đầu vào và đầu ra của hàng hóa, sản phẩm
5		2	2	- 2 thủ kho: Quản lý các quy trình nhập xuất trong kho và thống kê số liệu hàng tồn kho
6		1	1	- 1 tạp vụ: Phụ trách dọn dẹp, đảm bảo vệ sinh
7		4	4	- 4 công nhân thợ máy: điều hành và bảo trì hệ thống máy móc phục vụ sản xuất
TỔNG CỘNG		35	32	

Việc sắp xếp, bố trí, điều chuyển, số lượng lao động sẽ được điều chỉnh, thay đổi do Lãnh đạo Công ty quyết định theo nhu cầu công việc sản xuất kinh doanh theo từng thời điểm.



**4. Phương án sử dụng lao động**

- a) Số người quản lý doanh nghiệp và lao động tiếp tục sử dụng tại công ty sau khi sắp xếp lại: 32 người, trong đó nữ: 16 người.

Trong đó:

- Số người quản lý doanh nghiệp: 3 người
- Số lao động tiếp tục sử dụng: 29 người.
- Số lao động phải đưa đi đào tạo lại để tiếp tục sử dụng: 0 người;
- Số lao động chuyển sang làm việc không trọn thời gian ở doanh nghiệp sau khi chuyển thành công ty cổ phần: 0 người;

- b) Số lao động chấm dứt hợp đồng lao động, sẽ nghỉ hưu trong khoảng thời gian từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm dự kiến phê duyệt phương án cổ phần hóa theo kế hoạch cổ phần hóa đã được phê duyệt: 0 người

- c) Số lao động được tuyển dụng lần cuối cùng trước ngày 21/4/1998 không bố trí được việc làm và phải chấm dứt hợp đồng lao động: 1 người, trong đó nữ: 1 người.

Trong đó:

- Số lao động nghỉ hưu trước tuổi: 1 người;
- Số lao động đủ tuổi nghỉ hưu nhưng thiếu thời gian đóng BHXH: 0 người;
- Số lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động: 0 người;
- d) Số lao động được tuyển dụng lần cuối cùng từ ngày 21/4/1998 trở về sau không bố trí được việc làm và phải chấm dứt hợp đồng lao động: 2 người, trong đó nữ: 0 người.

**5. Kinh phí dự kiến**

- Thực hiện chế độ đối với số lao động về hưu trước độ tuổi quy định: **86.161.212 VNĐ**
- Đóng cho số tháng còn thiếu vào quỹ hưu trí, từ tuổi số với số lao động đủ tuổi nghỉ hưu nhưng thiếu thời gian đóng BHXH: **0 VNĐ**
- Thực hiện chế độ đối với người lao động tuyển dụng lần cuối cùng trước ngày 21/4/1998 không bố trí được việc làm và phải chấm dứt hợp đồng lao động: **0 VNĐ**
- Thực hiện chế độ đối với người lao động được tuyển dụng lần cuối cùng từ ngày 21/4/1998 trở về sau không bố trí được việc làm và phải chấm dứt hợp đồng lao động: **111.384.000 VNĐ**
- Nguồn kinh phí đảm bảo: Tổng kinh phí dự kiến thực hiện chính sách phương án sử dụng lao động: **197.545.212 VNĐ**,

Trong đó:

- + Nguồn từ tiền bán cổ phần hóa doanh nghiệp: **86.161.212 VNĐ**
- + Chi phí của doanh nghiệp: **111.384.000 VNĐ**
- **Tổng dự kiến kinh phí: 197.545.212 VNĐ** (Bằng chữ: Một trăm chín mươi bảy triệu năm trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm mười hai đồng)

(Thông tin chi tiết xem tại Quyết định số 321/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 24/11/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Lương thực miền Bắc về phê duyệt Phương án sử dụng lao động khi cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên)

**IX. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG 3 – 5 NĂM TIẾP THEO**



## **1. Mục tiêu, chiến lược kinh doanh**

Hiện tại, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên gặp nhiều khó khăn do Công ty đang phải chuyển đổi ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh. Cụ thể, mô hình và mặt hàng kinh doanh chính chưa được định hướng phù hợp; các mặt hàng kinh doanh tiềm năng chưa được phát triển; số lập dự phòng với số nợ chưa thu hồi được lớn, chiếm hơn 50% vốn chủ sở hữu; phụ thuộc nhiều vào sự hỗ trợ của Tổng công ty; đội ngũ cán bộ công nhân viên chưa làm quen được với lĩnh vực thương mại và kinh doanh.

Từ thực tế trên, cần phải có những giải pháp tổ chức quản lý, sản xuất kinh doanh, giải pháp thị trường mạnh dạn, quyết liệt để Công ty Cổ phần Lương thực Lương Yên tồn tại và phát triển trong tương lai.

### **1.1. Định hướng chung cho toàn Công ty**

- Tái cấu trúc, sắp xếp lại sơ đồ tổ chức và lực lượng lao động, tận dụng tối đa đội ngũ nhân sự và chuyên môn hóa hoạt động kinh doanh
- Áp dụng hệ thống công nghệ hiện đại vào quản trị doanh nghiệp. Đầu tư các phần mềm quản lý nhằm nâng cao hiệu quả công tác tổ chức sản xuất, kinh doanh, kế toán nhằm quản lý chặt chẽ hàng hoá, tài sản tiền vốn, chi phí.
- Xây dựng bộ quy chế quản lý nội bộ rõ ràng, cụ thể để các hoạt động của Công ty được trơn tru, hiệu quả
- Mở rộng phạm vi kinh doanh và khai thác triệt để các tài sản nhà đất kinh doanh liên kết để tối đa hóa nguồn thu bù đắp chi phí; triệt để tiết kiệm chi phí để nâng cao hiệu quả.
- Tích cực tham gia chương trình bình ổn lưu thông
- Đẩy mạnh cải tiến chất lượng sản phẩm gạo và các mặt hàng nông sản khác nhằm phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh phục vụ xuất khẩu và tiêu dùng nội địa.

### **1.2. Định hướng cho Văn phòng Công ty**

- Tăng cường quản lý giám sát, rà soát lại giá hợp đồng hợp tác kinh doanh, mở rộng phạm vi kinh doanh và tăng cường giao khoán tại 5 địa điểm nhà đất nhằm khai thác tối đa nguồn thu
- Nghiên cứu thị trường và mở rộng hoạt động kinh doanh ngành nông sản
- Xây dựng phát triển các kênh phân phối và tìm kiếm nguồn khách hàng nội địa để hỗ trợ tiêu thụ, giải quyết bài toán đầu ra cho các sản phẩm gạo mà Chi nhánh sản xuất
- Tối ưu hóa lực lượng lao động nhằm nâng cao hiệu quả quản trị và tiết kiệm chi phí

### **1.3. Định hướng cho Chi nhánh Công ty tại Đồng Bằng Sông Cửu Long**

- Đa dạng hóa cơ cấu sản phẩm kinh doanh thông qua việc phát triển thêm mảng kinh doanh nội địa.
- Đầu tư có chiều sâu các thiết bị, công nghệ tân tiến để tổ chức sản xuất sản phẩm gạo chất lượng cao, xây dựng thương hiệu riêng biệt để bán cho phân khúc thị trường nội địa và phục vụ xuất khẩu.

## **2. Cơ sở xây dựng phương án sản xuất kinh doanh**

### **2.1. Tình hình thế giới**

- Xu hướng hội nhập quốc tế và liên kết khu vực ngày càng trở nên mạnh mẽ. Một loạt FTA đã và sẽ ký kết cùng với việc hình thành Cộng đồng ASEAN sẽ tạo cơ hội rộng mở để Việt Nam thu hút vốn, công nghệ. Hiệp định Đối tác Toàn diện và Tiến bộ xuyên Thái Bình Dương ký kết ngày 08/3/2018 với 11 nước thành viên sẽ mở ra nhiều cơ hội cho hoạt động xuất khẩu của Việt Nam. Việt Nam được dự đoán là một trong các quốc gia được hưởng lợi nhiều nhất từ CPTPP thông qua các cơ hội hội nhập sâu hơn với các nền kinh tế này sẽ giúp gia tăng xuất khẩu của Việt Nam. Cuộc cách



mạng công nghiệp lần thứ tư (CMCN 4.0) đang tạo ra cơ hội phát triển và các thách thức đối với khu kinh tế. Cuộc chiến thương mại giữa Trung Quốc và Mỹ cũng tạo ra các cơ hội cho Việt Nam thu hút các nhà đầu tư (đặc biệt là các nhà đầu tư trong lĩnh vực sản xuất để xuất khẩu vào thị trường Mỹ) chuyển cơ sở sản xuất từ Trung Quốc sang Việt Nam.

- Khoa học công nghệ phát triển nhanh; toàn cầu hoá và hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng đã tác động mạnh đến quá trình phát triển kinh tế - xã hội của các quốc gia. Kinh tế thị trường; tiến bộ công bằng xã hội; dân chủ - pháp quyền; hợp tác và đấu tranh vì lợi ích quốc gia, vì hoà bình - phát triển và cùng chung tay giải quyết những thách thức toàn cầu là xu hướng chung của nhân loại. Khu vực châu Á - Thái Bình Dương vẫn là trung tâm phát triển năng động của kinh tế thế giới; các nước lớn tăng cường sức mạnh quân sự, tranh giành ảnh hưởng trong khu vực ngày càng quyết liệt. Chủ nghĩa dân tộc cực đoan, xung đột sắc tộc, tôn giáo, hoạt động khủng bố có biểu hiện gia tăng, các yếu tố đe dọa an ninh phi truyền thống, tội phạm công nghệ cao trong các lĩnh vực tài chính - tiền tệ, điện tử - viễn thông, sinh học, môi trường... còn tiếp tục gia tăng.

- Kinh tế thế giới mặc dù có dấu hiệu phục hồi sau khủng hoảng nhưng vẫn còn nhiều khó khăn, bất ổn; chủ nghĩa bảo hộ phát triển dưới nhiều hình thức; cơ cấu lại thể chế, các ngành, lĩnh vực kinh tế diễn ra mạnh mẽ ở các nước; tương quan sức mạnh kinh tế giữa các nước, nhất là giữa các nước lớn có quan hệ ảnh hưởng nhiều với nước ta, có nhiều thay đổi. Cạnh tranh về kinh tế - thương mại, tranh giành các nguồn tài nguyên, năng lượng, thị trường, công nghệ, nguồn vốn, nguồn nhân lực chất lượng cao... giữa các nước ngày càng gay gắt. Những vấn đề toàn cầu như an ninh tài chính, an ninh năng lượng, an ninh lương thực, biến đổi khí hậu, nước biển dâng cao, thiên tai, dịch bệnh... sẽ tiếp tục diễn biến phức tạp.

- Khu vực châu Á - Thái Bình Dương, trong đó có khu vực Đông Nam Á, vẫn sẽ là khu vực phát triển năng động nhưng còn tồn tại nhiều nhân tố gây mất ổn định; tranh chấp lãnh thổ, biển đảo ngày càng gay gắt. Xuất hiện các hình thức tập hợp lực lượng và đan xen lợi ích mới.

## **2.2. Tình hình trong nước**

- Việt Nam đang bước vào giai đoạn đẩy mạnh CNH - HĐH, thực hiện ba đột phá chiến lược, đổi mới mô hình tăng trưởng, tái cấu trúc nền kinh tế, phát triển bền vững để cơ bản trở thành nước công nghiệp theo hướng hiện đại vào năm 2020. Việc sửa đổi Hiến pháp năm 2013 đã góp phần tạo nền tảng pháp lý cao nhất cho chặng đường phát triển tiếp theo, trong đó có việc triển khai đường lối đối ngoại độc lập, tự chủ, là thành viên tích cực và có trách nhiệm của cộng đồng quốc tế. Thế và lực, sức mạnh tổng hợp của đất nước tăng lên, uy tín quốc tế của đất nước ngày càng được nâng cao, tạo ra những tiền đề quan trọng để thực hiện nhiệm vụ xây dựng và bảo vệ Tổ quốc.

- Kể từ khi đổi mới, Việt Nam đã trở thành một trong số các nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất châu Á, có môi trường chính trị ổn định, quốc phòng an ninh được bảo đảm, hoạt động đối ngoại được tăng cường; vai trò vị thế và uy tín của Việt Nam trên trường quốc tế được nâng lên. Việt Nam hiện được coi là một điểm đến hấp dẫn của các nhà đầu tư nước ngoài. Sau 30 năm đổi mới, nước ta đã đạt được nhiều thành tựu to lớn, song vẫn còn nhiều tồn tại, yếu kém trên nhiều lĩnh vực chưa thể khắc phục ngay trong thời gian ngắn. Trong khi nhu cầu về đầu tư phát triển ngày càng lớn, nhưng khả năng đáp ứng từ ngân sách Nhà nước lại hạn hẹp, mâu thuẫn này đòi hỏi phải có cơ chế, chính sách đột phá nhằm thu hút nguồn vốn từ bên ngoài.

- Các đột phá chiến lược được tập trung thực hiện và đạt kết quả tích cực. Thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa tiếp tục được hoàn thiện và được xác định cụ thể hơn, từng bước thực thi có hiệu quả và tạo được sự đồng thuận trong xã hội. Phát triển nguồn nhân lực và khoa học công nghệ đạt được những kết quả tích cực. Ứng dụng khoa học và đổi mới công nghệ có bước tiến bộ, nhất là trong các lĩnh vực nông nghiệp, thông tin truyền thông, y tế, xây dựng. Chính sách, pháp luật và quy hoạch phát triển kết cấu hạ tầng được hoàn thiện với tầm nhìn tổng thể, dài hạn. Tập trung huy động các nguồn lực đầu tư xây dựng hệ thống kết cấu hạ tầng kinh tế, xã hội, nhiều công trình hạ tầng thiết yếu về giao thông, năng lượng, thủy lợi, đô thị, thông tin truyền thông, y tế, giáo dục... được đưa vào sử dụng.



- Tái cơ cấu nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng được đẩy mạnh và đạt nhiều kết quả đồng bộ: Về tái cơ cấu đầu tư, trọng tâm là đầu tư công. Triển khai thực hiện Luật Đầu tư công. Ban hành nguyên tắc, tiêu chí, định mức và phân bổ vốn đầu tư theo kế hoạch trung hạn, tập trung cho các dự án quan trọng và vốn đối ứng ODA. Khắc phục tình trạng đầu tư dàn trải. Về tái cơ cấu thị trường tài chính, trọng tâm là các ngân hàng thương mại. Tập trung xử lý nợ xấu và cơ cấu lại các ngân hàng thương mại cổ phần yếu kém. Thanh khoản và an toàn hệ thống được bảo đảm; cung ứng vốn tốt hơn cho nền kinh tế và góp phần ổn định kinh tế vĩ mô. Quy mô thị trường chứng khoán tăng. Về cơ cấu lại doanh nghiệp nhà nước (DNNN), trọng tâm là các tập đoàn kinh tế và tổng công ty đã hình thành các chính sách để thúc đẩy quá trình thực hiện. Về tái cơ cấu nông nghiệp gắn với xây dựng nông thôn mới. Tập trung tổ chức lại sản xuất. Tăng cường ứng dụng tiến bộ khoa học công nghệ; chuyển đổi cơ cấu cây trồng, vật nuôi; đẩy mạnh khai thác hải sản xa bờ. Hình thành một số khu nông nghiệp công nghệ cao, tổ hợp nông - công nghiệp - dịch vụ quy mô lớn. Đa dạng hóa các loại hình hợp tác liên kết, gắn sản xuất với chế biến và tiêu thụ. Nhân rộng các mô hình có hiệu quả cao. Khuyến khích doanh nghiệp đầu tư vào nông nghiệp, công nghiệp, dịch vụ trên địa bàn nông thôn . . .

- Văn hoá, xã hội có bước phát triển, an sinh xã hội cơ bản được bảo đảm, đời sống nhân dân tiếp tục được cải thiện.

- Quản lý tài nguyên, bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu được tăng cường.

- Hiệu lực hiệu quả quản lý nhà nước được nâng lên; cải cách hành chính đạt những kết quả tích cực; công tác phòng chống tham nhũng, lãng phí được chú trọng. Tiếp tục kiện toàn tổ chức bộ máy; đổi mới công tác công vụ, công chức; tăng cường ứng dụng công nghệ thông tin; thực hiện công khai, minh bạch; đề cao trách nhiệm người đứng đầu.

- Quốc phòng, an ninh được tăng cường, chủ quyền quốc gia được giữ vững, bảo vệ vững chắc chủ quyền quốc gia, giữ vững môi trường hoà bình, ổn định và kết hợp tốt hơn giữa bảo đảm quốc phòng, an ninh với phát triển kinh tế - xã hội, phòng chống thiên tai, cứu hộ, cứu nạn. An ninh chính trị, trật tự an toàn xã hội được bảo đảm.

- Công tác đối ngoại và hội nhập quốc tế được chủ động đẩy mạnh và đạt nhiều kết quả quan trọng. Hội nhập quốc tế được triển khai đồng bộ, hiệu quả cả về chính trị an ninh quốc phòng, kinh tế, văn hóa xã hội. Tích cực tham gia xây dựng Cộng đồng ASEAN. Đã có 59 nước công nhận Việt Nam là nền kinh tế thị trường. Đẩy mạnh triển khai các hiệp định thương mại tự do đã ký kết và chủ động đàm phán tham gia các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới.

### **2.3. Đặc điểm thị trường sản xuất và kinh doanh gạo Việt Nam**

- Việt Nam đang và sẽ vẫn là nước sản xuất gạo chính trên thế giới; tuy nhiên, tăng trưởng sản xuất đang chậm lại do những hạn chế về tăng diện tích thu hoạch và sản lượng cũng như sự phát triển của việc di cư từ nông thôn lên thành phố đang đẩy cao chi phí lao động nông nghiệp.

- Sản lượng lúa của Việt Nam đã phục hồi trong năm 2017/18 sau khi ghi nhận hai lần sụt giảm liên tiếp vào năm 2015/16 và 2016/17 do bão El Niño gây ra nhiễm mặn đất, cùng với đó là lượng mưa lớn vào mùa đông năm trước. Sau bão nhiệt đới vừa qua, điều kiện thời tiết ở Việt Nam tương đối thuận lợi cho sản xuất.

- Sản lượng lúa gạo đã được dự báo ở mức ổn định 28,3 triệu tấn trong năm 2019/20, tăng 2% so với cùng kỳ năm trước. Nếu đúng như dự báo, đây sẽ là vụ mùa có năng suất cao nhất được ghi nhận. Sản lượng gạo dự kiến sẽ tăng lên 29,4 triệu tấn vào năm 2023/24.

- Xuất khẩu gạo Việt Nam đã tăng 30% vào 2018 so với cùng kỳ năm 2016/2017 do nhu cầu mạnh mẽ tại các thị trường châu Á, như Trung Quốc, Philippines và Indonesia. Xuất khẩu của Việt Nam vẫn mạnh ở mức khoảng 6,6 triệu tấn trong hai mùa tiếp theo (2019 và 2020).

- Năm 2019 cả nước xuất khẩu 6,37 triệu tấn gạo, tương đương 2,81 tỷ USD, tăng 4,1% về lượng nhưng giảm 8,4% về kim ngạch so với năm 2018. Thặng dư gạo Việt Nam dự kiến sẽ tăng từ 6,1 triệu tấn trong năm 2020 lên hơn 7,86 triệu tấn vào năm 2023/24, hỗ trợ tiềm năng xuất khẩu lớn hơn.



- Theo số liệu sơ bộ của Tổng cục Hải quan, xuất khẩu gạo của Việt Nam sau khi sụt giảm 3 tháng liên tiếp, đến tháng cuối năm 2019 lại tăng mạnh, tăng 36,7% về lượng và tăng 35,6% về kim ngạch so với tháng liền kề trước đó, đạt 499.573 tấn, thu về 227,97 triệu USD; so với cùng tháng năm 2018 chỉ tăng nhẹ 4,5% về lượng nhưng giảm 0,5% về kim ngạch. Thặng dư gạo Việt Nam dự kiến sẽ tăng từ 6,1 triệu tấn trong năm 2020 lên hơn 7,86 triệu tấn vào năm 2023/24 hỗ trợ tiềm năng xuất khẩu lớn hơn.

**Bảng 22: Lượng gạo sản xuất và tiêu thụ tại Việt Nam năm 2017-2024**

Chỉ tiêu		2017	2018	2019	2020f	2021f	2022f	2023f	2024f
Sản lượng gạo	Nghìn tấn	27,400	27,657	27,767	28,300	28,555	28,840	29,100	29,391
	Biến động (%)	-0.7%	0.9%	0.4%	1.9%	0.9%	1.0%	0.9%	1.0%
Tiêu thụ gạo	Nghìn tấn	22,000	21,500	21,350	21,393	21,457	21,500	21,521	21,564
	Biến động (%)	-2.2	-2.3	-0.7	0.2	0.3	0.2	0.1	0.2

Nguồn: USDA, Fitch Solutions

### 2.3.1. Thị trường gạo xuất khẩu

#### a) Việt Nam vẫn là một trong những nước xuất khẩu gạo hàng đầu trên thế giới, tuy nhiên vẫn tồn tại một số khó khăn

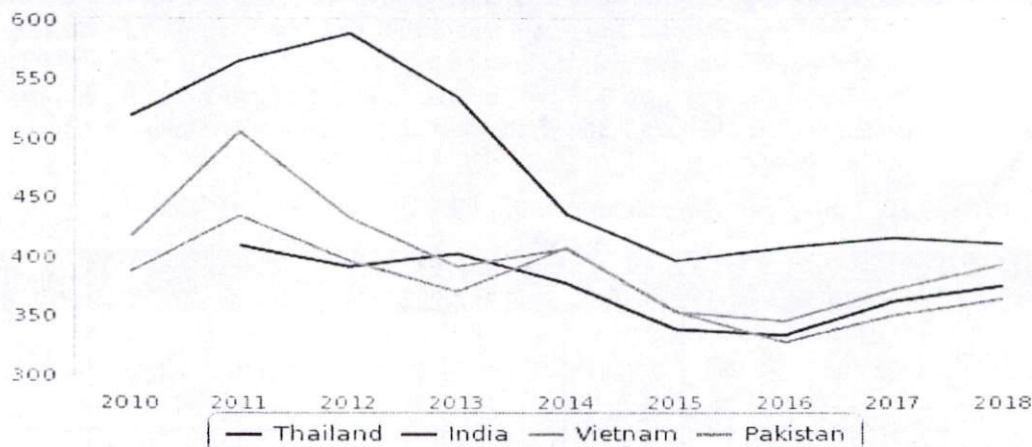
- Mặc dù tăng trưởng sản xuất lúa gạo đang chậm lại đáng kể, Việt Nam sẽ vẫn là nước xuất khẩu gạo chủ chốt trong những năm tới. Tuy nhiên, tình hình cạnh tranh quốc tế ngày càng khốc liệt khi Thái Lan hiện đã quay trở lại thị trường xuất khẩu sau khi kết thúc Chương trình cam kết lúa gạo, dẫn đến giảm khả năng cạnh tranh của Việt Nam. Các nước xuất khẩu nhỏ hơn với chi phí thấp hơn, như Myanmar và Campuchia, cũng đang tăng trưởng xuất khẩu.

- Ngành kinh doanh nông sản của Việt Nam, bao gồm cả ngành lúa gạo, sẽ phải đối mặt với những áp lực ngày càng tăng do sự kết hợp của nhiều yếu tố, bao gồm giá cả hàng hóa thấp, xu hướng tập trung vào các sản phẩm giá trị thấp, hệ thống kiểm soát chất lượng và an toàn thực phẩm dưới mức tiêu chuẩn, tài nguyên đất khan hiếm, chi phí lao động tăng, và yêu cầu tiêu dùng ngày càng cao. Do đó, lợi nhuận của nhà sản xuất sẽ giảm do giá thành thấp và chi phí tăng. Tình trạng này trở nên nghiêm trọng hơn bởi hàng xuất khẩu nông sản chính của Việt Nam thường được giao dịch với giá rẻ hơn so với các mặt hàng tương đương từ các quốc gia khác vì Việt Nam chuyên về các loại hàng hóa giá trị thấp và không có đặc thù. Ví dụ như, tỷ trọng xuất khẩu gạo và cà phê của Việt Nam theo giá trị thấp hơn so với tỷ trọng xuất khẩu theo khối lượng.

- Việt Nam có rất nhiều điều kiện thuận lợi để sản xuất lúa gạo và hoàn toàn có thể cạnh tranh với Thái Lan trong mọi tiêu chuẩn chất lượng. Cải thiện quản lý đất; nâng cấp phương tiện vận chuyển và kho lưu trữ; và thực hiện các hệ thống phân loại, phân cấp và truy xuất nguồn gốc sẽ giúp các nhà sản xuất bán sản phẩm với mức giá cao hơn. Những cải tiến như vậy cũng sẽ giúp tránh được việc xuất khẩu các lô hàng chất lượng thấp sang thị trường EU và bị từ chối; những mặt hàng xuất khẩu này thường được không đáp ứng được thời hạn dư lượng tối thiểu hoặc các tiêu chuẩn vệ sinh và kiểm dịch thực vật khác.

#### **Biểu đồ 8: Cạnh tranh về giá giữa các quốc gia – Giá xuất khẩu Gạo tằm 25%, USD/tấn**





Nguồn: FAO, Fitch Solutions

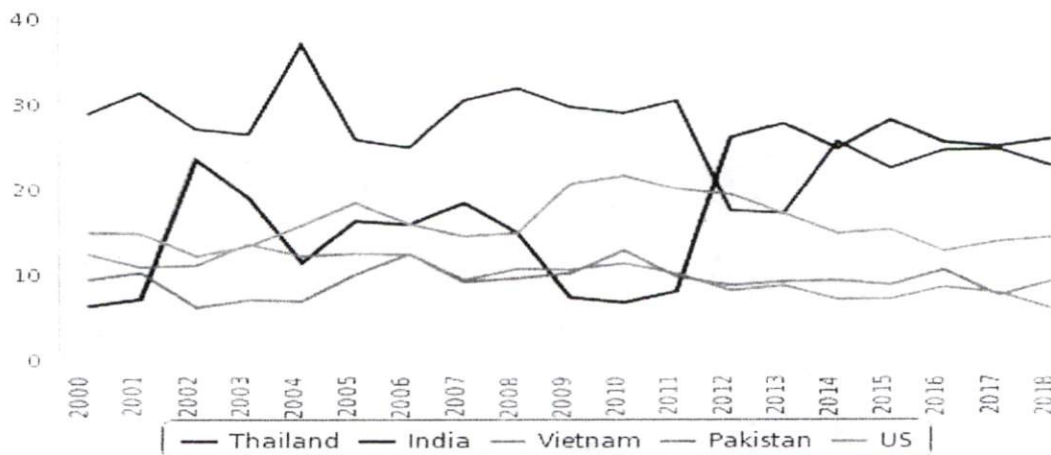
**b) Cơ cấu lao động và thiếu đất là một thách thức lớn**

- Ngoài những điểm yếu về chuỗi giá trị nông nghiệp, Việt Nam còn phải đối mặt với những hạn chế đối với sự phát triển của ngành kinh doanh nông nghiệp, bao gồm thiếu đất mở rộng nông nghiệp và sự tăng mạnh của việc di cư lên đô thị đang làm tăng chi phí lao động tại khu vực nông nghiệp.

- Dựa trên đánh giá năm 2014 của Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên Hợp Quốc, sản xuất lúa gạo ở Việt Nam và Thái Lan tốn kém hơn ở Campuchia, Myanmar và Lào do chi phí đất đai và lương bình quân lao động cao hơn. Trong khi Thái Lan có thể cạnh tranh bằng cách tính phí bảo hiểm cho gạo thơm chất lượng cao, nông dân trồng lúa Việt Nam thường chỉ giữ ở mức hòa vốn sau khi tính toán chi phí đất và chi phí lao động. Do đó, việc tăng mức lương ở khu vực thành thị của Việt Nam sẽ tiếp tục thúc đẩy đô thị hóa và tăng chi phí sản xuất các mặt hàng mà trong đó chi phí nhân công là một yếu tố thiết yếu, như mặt hàng gạo và hạt điều.



**Biểu đồ 9: Khó khăn trong việc mở rộng thị phần - Thị phần giữa các quốc gia xuất khẩu gạo theo % trên tổng sản lượng xuất khẩu (2000-2018)**



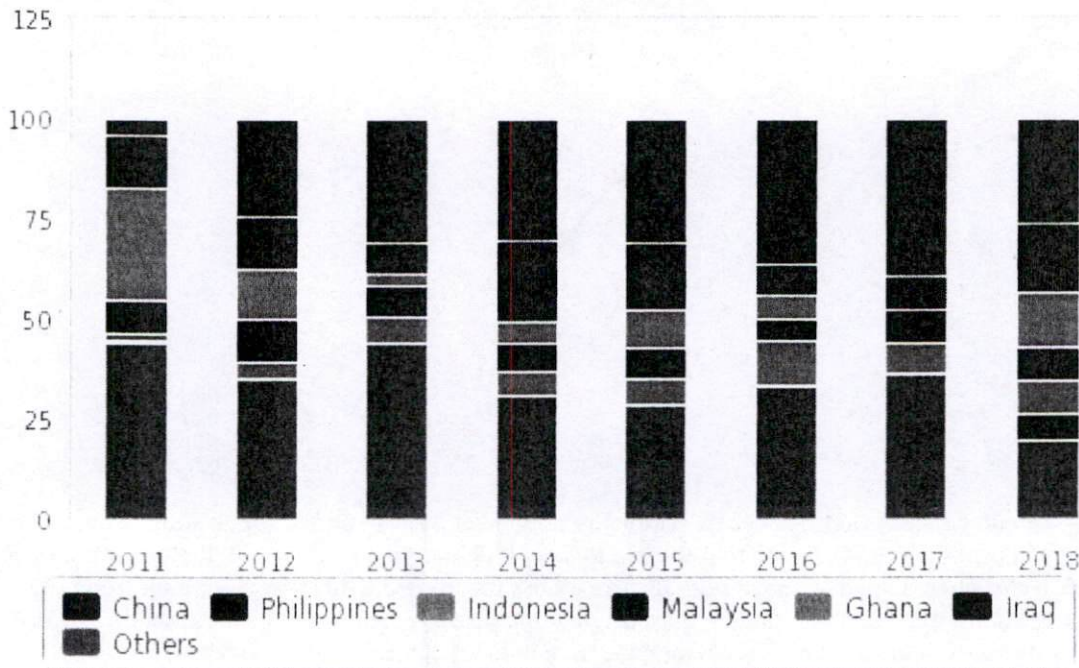
Nguồn: USDA, Fitch Solutions

- Tốc độ cải cách ruộng đất sẽ quyết định mức độ Việt Nam phục hồi tăng trưởng năng suất và đa dạng hóa trong tương lai. Chính phủ thường khuyến khích ưu tiên sử dụng đất để sản xuất lúa gạo bằng cách cho phép nông dân chuyển đổi đất trồng lúa sang trồng cây lâu năm hoặc nuôi trồng thủy sản nhưng không được làm mất đi điều kiện đất phù hợp để trồng lúa trở lại. Chính sách này được ưu tiên vì lý do an ninh lương thực. Việt Nam đang thực hiện tốt các chỉ số an ninh lương thực cơ bản nhưng sẽ bắt đầu phải định hướng lại chiến lược sản xuất lương thực theo các yêu cầu dinh dưỡng. Vào tháng 4 năm 2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định 35, nới lỏng các hạn chế sử dụng đất. Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam hiện kêu gọi chuyển đổi 200.000ha đất từ sản xuất lúa sang trồng ngô và các loại cây trồng khác. Dự đoán sản lượng gạo sẽ giảm khi các chính sách được áp dụng và sản lượng ngô sẽ tăng mạnh (phục vụ nhu cầu chăn nuôi).

- Hạn chế về đất đai cũng là một khó khăn lớn do sự phân mảnh đất đai vì hầu hết các hộ sản xuất nhỏ có các lô đất không liên kết, có chất lượng khác nhau và không được phép cải thiện do không trực tiếp sở hữu đất. Thị trường cho thuê cũng không thể phát triển do giới hạn về quy mô và quyền sử dụng lô đất, quá trình chuyển nhượng đất tốn kém và sự can thiệp của các cơ quan cấp địa phương đối với việc thiết lập giá đất. Các quy định sử dụng đất thường phức tạp, khó giải quyết và dẫn đến việc sử dụng đất một cách kém hiệu quả, kìm hãm sự tăng trưởng trong sản xuất.



**Biểu đồ 10: Phụ thuộc nhiều vào việc xuất khẩu sang Trung Quốc - Tình hình xuất khẩu gạo sang Trung Quốc và một số quốc gia khác (% tổng giá trị xuất khẩu)**



Nguồn: Trade Map, Fitch Solutions

**c) Xuất khẩu gạo 2019 và 2 tháng đầu năm 2020**

- Theo số liệu sơ bộ của Tổng cục Hải quan, xuất khẩu gạo của Việt Nam sau khi sụt giảm 3 tháng liên tiếp, thì đến tháng cuối năm 2019 lại tăng mạnh, tăng 36,7% về lượng và tăng 35,6% về kim ngạch so với tháng liền kề trước đó, đạt 499.573 tấn, thu về 227,97 triệu USD; So với cùng tháng năm 2018 thì chỉ tăng nhẹ 4,5% về lượng nhưng giảm 0,5% về kim ngạch. Tính chung cả năm 2019 cả nước xuất khẩu 6,37 triệu tấn gạo, tương đương 2,81 tỷ USD, tăng 4,1% về lượng nhưng giảm 8,4% về kim ngạch so với năm 2018. Giá xuất khẩu đạt 440,7 USD/tấn, giảm 12,1%.

- 2 tháng đầu năm 2020, Gạo là một trong số ít mặt hàng không bị tác động nhiều bởi dịch COVID-19 khi cả giá trị và sản lượng xuất khẩu đều tăng đáng kể so với cùng kỳ năm 2019. Cụ thể số liệu của Tổng cục Thống kê cho biết trong tháng 2/2020, kim ngạch xuất khẩu gạo của Việt Nam đạt 372 triệu USD, tăng 20,5% về giá trị và lượng tăng 15% so với cùng kỳ năm ngoái. Tính chung trong 2 tháng đầu năm 2020 đạt 900.000 tấn, giá trị kim ngạch 410 triệu USD, tăng 27% về lượng và 32% về giá trị. Điều này được xem có ý nghĩa đặc biệt trong bối cảnh nhiều loại nông sản xuất khẩu bị sụt giảm do hạn chế giao thương với thị trường Trung Quốc do dịch COVID-19.

**Bảng 23: 10 thị trường xuất khẩu gạo lớn nhất của Việt Nam 2 tháng đầu năm 2020**

Thị trường	2 tháng/2020		So với cùng kỳ năm 2019(%)		Tỷ trọng trị giá (%)
	Lượng (tấn)	Trị giá (USD)	Lượng	Trị giá	
Philippines	357,055	154,714,804	13.40	23.46	35.94
Malaysia	94,413	40,105,599	148.77	127.84	9.32
Iraq	90,000	47,610,000			11.06



Thị trường	2 tháng/2020		So với cùng kỳ năm 2019(%)		Tỷ trọng trị giá (%)
	Lượng (tấn)	Trị giá (USD)	Lượng	Trị giá	
Trung Quốc đại lục	66,222	37,076,102	594.59	723.62	8.61
Ghana	50,362	25,266,005	57.89	55.34	5.87
Bờ Biển Ngà	24,511	10,195,265	-62.42	-66.90	2.37
Singapore	19,900	10,433,529	55.31	46.69	2.42
Hồng Kông (TQ)	16,877	9,303,444	-51.80	-45.50	2.16
Mozambique	14,035	6,840,077			1.59
U.A.E	8,460	4,530,150	9.98	8.41	1.05

Nguồn: VITIC

#### d) Đẩy mạnh xuất khẩu do toàn cầu giảm sản xuất, tăng dự trữ

- Theo báo cáo Tổng quan ngành hàng Lúa gạo tháng 1/2020 của Bộ Nông nghiệp Mỹ, sản lượng gạo niên vụ 2019-2020 tại nhiều quốc gia sẽ giảm mạnh. Đặc biệt, Trung Quốc và Ấn Độ dự kiến sẽ sụt giảm sản lượng gạo lớn, dự kiến giảm 1,8 triệu tấn xuống còn 146,7 triệu tấn (Trung Quốc) và giảm 1,4 triệu tấn, xuống 115 triệu tấn (Ấn Độ) do diện tích giảm. Đây là hai quốc gia sản xuất gạo lớn nhất thế giới, chiếm hơn một nửa sản lượng gạo toàn cầu. Tương tự, lượng gạo của Mỹ dự báo sẽ giảm gần 1,2 triệu tấn, chủ yếu do khu vực trồng lúa phía Nam có diện tích khai thác thấp.

- Tiêu thụ gạo toàn cầu dự báo đạt kỷ lục 493,8 triệu tấn, chỉ giảm 0,2 triệu tấn so với dự báo tháng 11 nhưng cao hơn 1% so với một năm trước đó. Các kho dự trữ toàn cầu sẽ ở mức kỷ lục 177,8 triệu tấn, tăng 4,6 triệu tấn so với một năm trước trong niên vụ 2019-2020. Đáng chú ý, Việt Nam là một trong số ít những nước có thể mạnh sản xuất và xuất khẩu gạo sản lượng dự báo tăng mạnh khi bước vào vụ thu hoạch lớn.

- Ngành gạo Việt Nam có thể tăng khối lượng xuất khẩu với giá cả cạnh tranh, nhiều mặt hàng gạo xuất sang thị trường EU phải chịu thuế nhập khẩu từ 5-45%, thậm chí một số nước trong khối áp mức thuế lên tới 100%. Nhưng với tình hình dịch Covid-19 đang diễn biến phức tạp, lây lan nhanh trên thế giới, nhu cầu dự trữ gạo tại các nước, đặc biệt là Trung Quốc sẽ tăng lên. Do đó, gạo Việt Nam có cơ hội đẩy mạnh xuất khẩu. Chưa kể, so với Thái Lan và Ấn Độ - hai đối thủ của gạo Việt, giá gạo xuất khẩu của chúng ta thấp hơn nên có lợi thế cạnh tranh, giành lại thị phần ở những thị trường lớn.



### 2.3.2. Thị trường gạo nội địa

- Quy mô thị trường nội địa có xu hướng giảm dần đến cuối năm 2020 xuống còn 11.1 triệu tấn (tương đương 122,211 tỷ VND). Theo thống kê của Bộ Nông Nghiệp & Phát Triển Nông Thôn, người dân có xu hướng giảm dần tỷ lệ sử dụng gạo. Trong đó tỷ lệ giảm ở thành thị có xu hướng nhanh hơn so với khu vực nông thôn.

- Kênh phân phối truyền thống (thông qua các cửa hàng, đại lý gạo,...) vẫn chiếm tỷ trọng chính, hơn 96%. Kênh phân phối hiện đại (siêu thị) vẫn chiếm tỷ trọng khá thấp.

- Hiện tại, nhu cầu chính của thị trường nội địa vẫn là gạo giá thấp và nhóm sản phẩm này có tính cạnh tranh gay gắt về giá giữa các đối thủ. Tuy nhiên, người tiêu dùng có xu hướng quan tâm đến gạo có thương hiệu và có lợi cho sức khỏe, người tiêu dùng ra quyết định không chỉ dựa trên giá mà còn dựa trên các yếu tố lợi ích sản phẩm, chăm sóc khách hàng, nhưng xu hướng chuyển dịch này chưa cao. Ngoài ra, người tiêu dùng nội địa cũng có xu hướng thích các loại gạo đặc sản của vùng người. Theo đánh giá của Ban Giám đốc Ngành Lương thực, thị trường gạo thương hiệu có quy mô khoảng 400 nghìn tấn/năm.

- Đối với lúa gạo trong nước, Bộ NN&PTNT cho biết giá lúa, gạo tại khu vực Đồng bằng sông Cửu Long (ĐBSCL) diễn biến tăng, giảm trái chiều trong tháng 12/2019. Theo hệ thống cung cấp giá tại địa phương, tại An Giang, lúa IR50404 giảm 100 đồng/kg xuống 4.600 đồng/kg, lúa OM 5451 giữ ở 5.300 đồng/kg; gạo IR50404 khoảng 10.000 đồng/kg; gạo chất lượng cao 13.000 đồng/kg; gạo thơm đặc sản jasmine 14.000 đồng/kg. Tại Vĩnh Long, lúa ướt IR50404 tăng 100 đồng/kg lên 4.300 đ/kg; trong khi lúa khô giảm 200 đồng/kg xuống 4.600 đ/kg; lúa hạt dài tăng 100 đ/kg lên 5.150 đồng/kg (lúa ướt); giảm 200 đồng/kg xuống 5.300 đồng/kg (lúa khô); gạo IR50404 ở 12.000 đồng/kg; gạo Jasmine 14.000 đ/kg. Tại Kiên Giang, lúa IR50404 ổn định ở mức 5.400 đồng/kg; lúa OM 4218 tăng 100 đồng/kg 5.600 – 5.800 đ/kg; lúa OM 6976 tăng 300 đồng/kg lên 5.900 – 6.000 đồng/kg. Tính trong cả năm 2019, giá lúa tại ĐBSCL diễn biến theo chiều hướng tăng nhẹ. Tại An Giang, giá lúa vụ Thu Đông ở thời điểm hiện tại đang tương đương giá lúa Đông Xuân hồi đầu năm, phổ biến ở 4.600 – 4.700 đồng/kg (lúa ướt), lúa Hè Thu giá thấp hơn dao động từ 3.900 – 4.300 đồng/kg.

### 2.3.3. Hoạt động của các doanh nghiệp trong ngành

Theo nhận định trong báo cáo tháng 12 của CTCP Chứng khoán Rồng Việt (VDSC) gạo Việt Nam sẽ phải đối mặt với nhiều khó khăn trong năm 2020. Theo dự báo, cả sản xuất lẫn nhu cầu tiêu thụ và giá cả đều sẽ diễn biến theo hướng có phần tiêu cực, trong khi hiện tại Chính phủ vẫn chưa ký kết xuất khẩu gạo với đối tác mới nào. Trong bối cảnh này, một số doanh nghiệp trong ngành đã có những hoạt động thành lập công ty con, thành lập trung tâm hạt giống cũng như lên ‘dây cót’ cho kế hoạch kinh doanh 2020:

#### a) Công ty Cổ phần Tập đoàn Lộc Trời

Cụ thể, vào đầu tháng 12/2019, CTCP Tập đoàn Lộc Trời thành lập Công ty TNHH MTV Dịch vụ Nông nghiệp Lộc Trời với vốn điều lệ 25 tỉ đồng. Hoạt động chính là dịch vụ trồng trọt, dịch vụ sau thu hoạch, xử lý hạt giống để nhân giống... Người đại diện pháp luật là ông Nguyễn Thanh Thọ, Chủ tịch công ty. Cũng trong tháng 12, Tập đoàn Lộc Trời đã bổ nhiệm ông Nguyễn Duy Thuận làm Giám đốc Tài Chính từ 30/12/2019.

#### b) Tổng Công ty Lương thực Miền bắc (Vinafood 1)

Trong khi đó, tại hội nghị tổng kết sản xuất kinh doanh 2019 và kế hoạch 2020 của Tổng Công ty Lương thực Miền bắc (Vinafood 1), ông Phạm Ngọc Tuyền, Phó Tổng giám đốc, cho biết sản lượng lương thực bán ra đạt hơn 1,8 triệu tấn, vượt 13% kế hoạch năm. Khối lượng gạo xuất khẩu trên 1 triệu tấn, vượt 14,8% kế hoạch. Kim ngạch xuất khẩu đạt 450 triệu USD (xấp xỉ hơn 10.400 tỉ đồng), vượt 8%. Tổng doanh thu toàn Tổng công ty đạt hơn 17.000 tỉ đồng, trên 9% so kế hoạch năm. Riêng về hoạt động thu mua và xuất khẩu gạo, năm 2019, Vinafood 1 thu mua trên 1,6 triệu tấn lúa gạo các loại. Ngoài ra trong năm, Tổng công ty tiếp tục triển khai thực hiện Đề án Dự trữ lưu thông với tổng giá trị dự trữ lưu thông theo kế hoạch dự kiến trên 400 tỉ đồng. Trong năm 2020, Vinafood 1 đặt mục tiêu doanh số tăng 5 - 8% so với kế hoạch năm 2019. 2020 sẽ là năm cuối trong mục tiêu giai



đoạn 2016-2020 của Vinafood 1. Tổng công ty đề ra kế hoạch tốc độ tăng trưởng doanh thu bình quân 6,52% trong giai đoạn 5 năm này, mục tiêu gần 21.700 tỉ đồng vào năm 2020. Riêng công ty mẹ là 4,72% và trên 11.100 tỉ đồng. Các chỉ tiêu cho toàn Tổng công ty về lợi nhuận trước thuế là 283 tỉ đồng trong năm 2020, hướng tới tỉ lệ tăng trưởng bình quân trong giai đoạn 5,36%/năm. Tổng kim ngạch xuất đến năm 2020 đạt 427 triệu USD (gần 9.900 tỉ đồng).

**c) Tổng công ty Lương thực miền Nam – Công ty Cổ phần (Vinafood 2)**

Tại đại hội đồng cổ đông 2019 Tổng công ty Lương thực miền Nam – Công ty Cổ phần (Vinafood 2) ngày 21/12/2019 đã thông qua kế hoạch doanh thu hợp nhất 21.286 tỉ đồng, tăng 119,2% so với năm 2018. Công ty cũng kì vọng thoát lỗ và chuyển sang lãi với con số dự kiến 53 tỉ đồng trước thuế.

**d) Công ty Cổ phần Tập đoàn Giống cây trồng Việt Nam (Vinaseed)**

Ở Công ty Cổ phần Tập đoàn Giống cây trồng Việt Nam (Vinaseed), vào ngày 14/12, tại xã Trường Xuân, huyện Tháp Mười, đã khánh thành Trung tâm công nghiệp chế biến hạt giống và nông sản Đồng Tháp. Tại buổi lễ, bà Trần Kim Liên, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Vinaseed, cho biết năm 2019, qui mô kinh doanh của công ty đạt 85.000 tấn hạt giống, tương đương 1 triệu ha gieo trồng. Doanh thu 1.605 tỉ đồng trong đó, 80% là sản phẩm khoa học công nghệ tương đương 1.200 tỉ đồng, chiếm 20% thị phần cả nước. Vốn chủ sở hữu 1.052 tỉ đồng. Tốc độ tăng trưởng bình quân 30 - 40%/năm. Từ 2014 -2019, Vinaseed đã đầu tư 300 tỉ đồng đầu tư cho nghiên cứu, chuyển giao khoa học công nghệ, 1.200 tỉ đồng đầu tư cho công nghiệp hóa ngành giống và mở rộng qui mô kinh doanh.

**e) Công ty Cổ phần Lương Thực Thành phố Hồ Chí Minh**

Bên cạnh công bố kế hoạch kinh doanh 2020, đã có một số doanh nghiệp đã công bố báo cáo tài chính 2019 như Công ty Cổ phần Lương Thực Thành phố Hồ Chí Minh với doanh thu thuần đạt 713,9 tỉ đồng, tăng 21,7% so với 2018. Tuy nhiên, công ty lại ghi nhận lợi nhuận âm 15,5 tỉ đồng, lỗ lũy kế 122 tỉ đồng. Ngoài ra, vào đầu tháng 12, Công ty Cổ phần Xuất nhập Khẩu Kiên Giang công bố danh sách cổ đông nhà nước, cổ đông lớn chốt tại ngày 8/7/2019 gồm Tổng Công ty Lương thực Miền Nam 83,31% vốn và ông Phan Hùng Minh 10%.

**2.4. Đặc điểm thị trường sản xuất và kinh doanh nông sản Việt Nam**

**2.4.1. Thị trường ngô Việt Nam**

- Ở nước ta ngô là cây lương thực sau lúa, những năm trở lại đây sản xuất ngô đang được chú ý do ngô không những là lương thực mà còn sử dụng làm thức ăn gia súc trong khi cơ cấu nông nghiệp đã chuyển dịch theo hướng giảm dần tỷ trọng ngành trồng trọt và tăng tỷ trọng ngành chăn nuôi nên nhu cầu về ngô là khá lớn. Mục tiêu của ngành nông nghiệp trong những năm tới sẽ phân đầu xây dựng vùng trồng ngô hàng hoá ở các khu vực: vùng Trung Du Miền Núi phía Bắc, vùng đồng bằng sông Hồng, Đông Nam Bộ, Tây Nguyên. Phát triển ngô đông trên đất lúa ở những nơi có điều kiện phù hợp, có đủ nước tưới. Đây là hướng đi tích cực trong chuyển dịch cơ cấu sản xuất theo hướng thâm canh tăng vụ, góp phần tăng sản lượng lương thực vững chắc đặc biệt ở khu vực dân cư miền núi.

- Hiện nay diện tích trồng ngô cả nước là gần 1,0 triệu ha, năng suất trung bình 47,2 tạ/ha, sản lượng giao động trong khoảng 4,5 - 5 triệu tấn/năm, trong khi nhu cầu về ngô của nước ta hiện nay là trên 5 triệu tấn/năm kể cả cho chế biến lương thực và chăn nuôi, hơn nữa tổng sản lượng ngô sản xuất vẫn chưa đủ cho nhu cầu trong nước, hàng năm vẫn phải nhập trên nửa triệu tấn. Đây là điều kiện thuận lợi để sản xuất ngô phát triển mở rộng.

- Điều kiện tự nhiên của Việt Nam hoàn toàn thích hợp cho sản xuất ngô, đặc biệt là các vùng miền núi trong điều kiện canh tác lúa bị hạn chế.

- Nông dân Việt Nam có kinh nghiệm trồng ngô từ lâu đời.



- Đầu tư cho khoa học công nghệ nông nghiệp ngày càng tăng, kết hợp với tiếp thu ứng dụng những thành tựu khoa học công nghệ về ngô của các nước trong khu vực và thế giới

- Ngô còn là mặt hàng xuất khẩu có giá trị, chúng ta cũng đã bước đầu xuất bán được giống ngô sản xuất trong nước. Trong tương lai, khi đã sản xuất đủ cho nhu cầu nội địa, chắc chắn ngô sẽ là mặt hàng xuất khẩu của nước ta giống như lúa gạo, vì nhu cầu lương thực và chế biến của thế giới cũng ngày một tăng, nhiều nước trên thế giới sử dụng ngô là lương thực chính, trong khi các giống ngô được trồng ở Việt Nam đều có chất lượng tốt.

Hệ thống cơ chế, chính sách của nhà nước khuyến khích và tạo điều kiện phát triển sản xuất lương thực trong đó có sản xuất ngô.

#### **2.4.2. Thị trường sản Việt Nam**

- Trong giai đoạn 2019-2020, giá sản nguyên liệu tại thị trường trong nước có xu hướng tăng. Tại Tây Ninh, giá sản thu mua tại nhà máy dao động quanh mức 2.650 - 2.780 đồng/kg, tăng 100 đồng/kg so với cuối tháng 10/2019. Tại Kon Tum, giá sản thu mua tại nhà máy dao động quanh mức 1.950 - 2.100 đồng/kg

- Hiện tại, đã vào chính vụ sản xuất 2019 - 2020, nguồn cung sản nguyên liệu tăng mạnh, các nhà máy lớn đang tăng cường chạy hết công suất, đảm bảo thu mua hết nguyên liệu trong vùng, mặc dù nhu cầu từ thị trường Trung Quốc vẫn chưa tăng mạnh như cùng kỳ các năm trước, nhưng do nguồn cung tinh bột sản không dồi dào, nên dự kiến giá sẽ không giảm sâu hơn

- Về tình hình xuất khẩu sản và các sản phẩm từ sản, thị trường vẫn tăng trưởng tiềm năng. Theo số liệu thống kê từ Tổng cục Hải quan, xuất khẩu sản và các sản phẩm từ sản tháng 11/2019 ước đạt 307.309 tấn, tương đương 110,86 triệu USD, tăng 74,6% về lượng và tăng 55,8% về kim ngạch so với tháng 10/2019; tăng 41% về lượng và tăng 14,7% về kim ngạch so với tháng 11/2018

- Riêng mặt hàng sản lát chiếm 15,3% trong tổng lượng và chiếm 8,4% trong tổng kim ngạch xuất khẩu nhóm hàng này của cả nước, đạt 338.799 tấn, tương đương 71,65 triệu USD

- Trong 11 tháng đầu năm 2019, Trung Quốc vẫn duy trì là thị trường tiêu thụ nhiều nhất sản và các sản phẩm từ sản của Việt Nam, chiếm tới 89% trong tổng lượng và tổng kim ngạch xuất khẩu sản và sản phẩm từ sản của Việt Nam. Xuất khẩu sang thị trường này trong 11 tháng đầu năm 2019 đạt 1,97 triệu tấn, tương đương 763,87 triệu USD, tăng 0,5% về khối lượng nhưng giảm 1,2% về kim ngạch so với cùng kỳ năm 2018, giá xuất khẩu giảm 1,7%, đạt trung bình 387,5 USD/tấn.

- Ngoài ra, Việt Nam còn xuất sang Hàn Quốc 91.879 tấn sản và các sản phẩm từ sản, thu về 26,9 triệu USD, tăng trên 5% cả về lượng và kim ngạch so với cùng kỳ; xuất sang thị trường Đài Loan 29.317 tấn, tương đương 12,89 triệu USD, tăng 14,4% về lượng và tăng 2% về kim ngạch.

#### **2.4.3. Thế mạnh của Công ty Lương Yên khi được Tổng công ty Lương thực miền Bắc hỗ trợ kinh doanh trong ngành nông sản**

- Tổng Công ty Lương thực miền Bắc là đơn vị kinh doanh lương thực lâu đời và có tiếng tại Việt Nam với những mặt hàng chủ đạo như gạo, nông sản (ngô, sản lát), muối, ... Do đó Tổng Công ty luôn có sẵn nguồn lực, điều kiện cơ sở vật chất, đầu mối thị trường và nguồn cung ứng nguyên liệu để hỗ trợ Công ty Lương Yên hoạt động kinh doanh hiệu quả trong ngành nông sản.

- Với hệ thống các đơn vị phụ thuộc, công ty con và công ty liên kết của Tổng công ty trải rộng trên khắp cả nước, đang chuyên môn hóa trong lĩnh vực kinh doanh các mặt hàng nông sản, Công ty Lương Yên có thể dễ dàng tận dụng mạng lưới và sự liên kết hỗ trợ giữa các đơn vị thành viên nhằm tạo điều kiện phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh nông sản.

### **3. Mục tiêu kế hoạch giai đoạn 2020-2023**

- Xây dựng Công ty cổ phần phát triển vững mạnh trong các lĩnh vực: kinh doanh, sản xuất gạo cung ứng xuất khẩu và tiêu dùng nội địa; hợp tác kinh doanh; tham gia chương trình bình ổn lưu thông; kinh doanh nông sản...



- Vào năm 2020, sau cổ phần hóa, Công ty được dự báo sẽ đạt doanh thu 150 tỷ VNĐ và lợi nhuận trước thuế ở mức 203 triệu VNĐ. Năm 2021, tốc độ tăng trưởng doanh thu bình quân đạt 5,84%, sau đó từ 2022 trở đi được duy trì ổn định ở mức 2,5 đến 3,5%. Vào năm 2023, sau 3 năm đi vào vận hành, tổng doanh thu của Công ty được dự báo đạt mức trên 168,5 tỷ VNĐ; lợi nhuận trước thuế đạt 520 triệu VNĐ và biên lợi nhuận trước thuế ở mức 0,31%.

- Với việc tiếp tục duy trì mô hình kinh doanh gạo thông qua việc chủ động tìm kiếm, làm việc với các đối tác tiềm năng cũng như cung ứng xuất khẩu cho Tổng Công ty Lương thực miền Bắc, Công ty được dự báo sẽ thu được 143 tỷ VNĐ doanh thu bán gạo vào năm 2020 và 161 tỷ VNĐ doanh thu bán gạo vào năm 2023.

- Những năm về sau sau cổ phần hóa, khi Công ty dần dần tự chủ trong hoạt động kinh doanh của mình và giảm thiểu lượng cung ứng xuất khẩu cho Tổng Công ty Lương thực miền Bắc, các nguồn thu khác (bao gồm kinh doanh nông sản và tự doanh gạo) được dự báo sẽ tăng trưởng. Cụ thể, doanh thu từ cung ứng xuất khẩu cho Tổng Công ty được dự báo sẽ giảm dần ở mức trung bình 4%/năm. Trong khi đó, doanh thu tự doanh gạo vào năm 2020 được dự báo là 75 tỷ VNĐ và sẽ tăng lên 100 tỷ VNĐ vào năm 2023. Ngoài ra, hoạt động kinh doanh nông sản được dự báo sẽ tạo ra doanh thu ở mức 5,2 tỷ VNĐ trong năm 2020 và tiệm cận mức 5,5 tỷ VNĐ vào năm 2023.

- Các hoạt động hợp tác kinh doanh dựa trên các bất động sản sẵn có của Công ty cũng được dự báo sẽ mang lại nguồn thu ổn định và bền vững, ở mức 1,6 tỷ VNĐ trong năm 2020 và ở mức 2,1 tỷ VNĐ trong năm 2023.

**Bảng 24: Kế hoạch sản xuất kinh doanh toàn Công ty giai đoạn 2020 – 2023**

*Đơn vị tính: Tỷ đồng*

TT	Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
<b>I</b>	<b>Doanh thu</b>	<b>192,2</b>	<b>149,7</b>	<b>158,6</b>	<b>162,4</b>	<b>168,5</b>
1	Gạo, Nông sản	189,2	148,1	156,8	160,5	166,4
	- Tự doanh	117,8	74,7	86,7	93,6	100,6
	- Kinh doanh cung ứng xuất khẩu cho Tổng công ty	71,4	68,2	64,8	61,5	60,3
	- Nông sản	-	5,2	5,3	5,4	5,5
2	Hợp tác kinh doanh	2,6	1,6	1,8	1,9	2,1
3	Dầu nhót	0,4	-	-	-	-
<b>II</b>	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>185,6</b>	<b>142,4</b>	<b>150,7</b>	<b>154,3</b>	<b>160,0</b>
1	Gạo	185,6	137,3	145,5	149,0	154,6
2	Nông sản	-	5,1	5,2	5,3	5,4
<b>III</b>	<b>Lợi nhuận gộp</b>	<b>6,6</b>	<b>7,3</b>	<b>7,9</b>	<b>8,1</b>	<b>8,5</b>
<b>IV</b>	<b>Chi phí hoạt động</b>	<b>8,1</b>	<b>8,4</b>	<b>8,7</b>	<b>9,0</b>	<b>9,3</b>
<b>V</b>	<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>(0,29)</b>	<b>0,20</b>	<b>0,41</b>	<b>0,47</b>	<b>0,52</b>
<b>VI</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>(0,43)</b>	<b>0,20</b>	<b>0,41</b>	<b>0,47</b>	<b>0,51</b>
	Biên lợi nhuận	(0,22%)	0,14%	0,26%	0,29%	0,31%



#### **4. Giải pháp thực hiện**

##### **4.1. Giải pháp chung**

###### **4.1.1. Công tác kế toán tài chính**

- Chủ động, kịp thời trong việc luân chuyển vốn, đảm bảo đủ vốn cho các hoạt động sản xuất kinh doanh. Có kế hoạch xin hỗ trợ vay vốn từ Tổng công ty để giải quyết khó khăn trong sản xuất kinh doanh.

- Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát về tài chính của chi nhánh theo kế hoạch hoặc đột xuất.

- Áp dụng hệ thống phần mềm quản lý kế đồng bộ, xuyên suốt từ Văn phòng Công ty đến Chi nhánh tại Đồng Bằng Sông Cửu Long, đảm bảo công tác hợp nhất báo cáo và quản trị tài chính được hiệu quả, thông suốt.

- Ban hành danh mục mã sản phẩm đồng bộ trong Công ty để hỗ trợ việc ghi nhận doanh thu, tập hợp chi phí và đánh giá lợi nhuận được hiệu quả.

###### **4.1.2. Công tác thị trường**

- Tăng cường công tác khảo sát, nghiên cứu, tìm hiểu thị trường, kể cả các thị trường truyền thống và một số thị trường mới

- Xây dựng kế hoạch phối hợp và hỗ trợ trình Tổng công ty, để mở rộng hoạt động kinh doanh ở các thị trường mới tiềm năng như thị trường gạo nội địa và thị trường nông sản.

###### **4.1.3. Công tác đầu tư - xây dựng**

- Tiến hành đầu tư công nghệ tân tiến cho hệ thống dây chuyền sản xuất và máy móc tại Chi nhánh để tổ chức sản xuất các sản phẩm gạo chất lượng cao nhằm tận dụng nguồn lực để phục vụ thị trường nội địa và xuất khẩu

###### **4.1.4. Công tác khoa học kỹ thuật và đào tạo**

- Ứng dụng khoa học kỹ thuật trong các sản phẩm mới thông qua việc nghiên cứu, phát triển các dòng sản phẩm gạo và nông sản chất lượng cao, có lợi với sức khỏe người tiêu dùng.

- Chủ động xây dựng kế hoạch đào tạo, đào tạo lại cán bộ và quy hoạch cán bộ đáp ứng nhu cầu trước mắt và lâu dài về nguồn nhân lực.

###### **4.1.5. Công tác chấp hành pháp luật và thực hành tiết kiệm**

- Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định và pháp luật của Nhà nước.

- Tiếp tục thực hiện quy định của Chính phủ và chủ trương của Công ty về việc tiết giảm chi phí quản lý, giảm giá thành sản phẩm.

##### **4.2. Giải pháp cụ thể**

###### **4.2.1. Giải pháp kỹ thuật**

###### **a) Văn phòng Công ty**

- Hợp tác kinh doanh tại các địa điểm nhà đất

+ Đẩy mạnh công tác quản lý giám sát, tăng cường giao khoán, tổ chức lại bài bản và hiệu quả quy trình hoạt động, mở rộng thêm phạm vi kinh doanh đối với hoạt động hợp tác kinh doanh tại 5 địa điểm nhà đất;

+ Thường xuyên rà soát và cập nhật kịp thời tình hình thị trường về giá hợp đồng tại 5 địa điểm nhà đất nhằm khai thác tối đa nguồn lực sẵn có và gia tăng doanh thu

- Kinh doanh nông sản



+ Nghiên cứu, khảo sát, phân tích thị trường kinh doanh nông sản nội địa và xuất khẩu để xây dựng chiến lược và mô hình kinh doanh phù hợp với ngành hàng mới

+ Xây dựng kế hoạch cụ thể, chi tiết về việc phát triển mô hình kinh doanh mặt hàng nông sản trình Tổng công ty hỗ trợ và phê duyệt; bao gồm các nội dung sau: vốn đầu tư, điều kiện cơ sở vật chất (kho hàng, thiết bị máy móc, ...), nguồn cung cấp nguyên liệu đầu vào, nguồn thu mua đầu ra, chương trình đào tạo nguồn nhân lực nhằm thích ứng với hoạt động kinh doanh mới, kế hoạch phối hợp với các đơn vị thành viên của Tổng công ty nhằm nâng cao hiệu kinh doanh.

**b) Chi nhánh tại Đồng Bằng Sông Cửu Long**

- Tận dụng nguồn lực có sẵn và duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh tại địa điểm cho thuê với giá ưu đãi của Tổng công ty tại Sa Đéc, Đồng Tháp

- Đầu tư đổi mới và cải tiến hệ thống dây chuyền máy móc với thiết bị công nghệ tân tiến nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm, giảm giá thành chế biến, tiết kiệm chi phí và tăng tỉ suất lợi nhuận

- Đa dạng hóa chủng loại sản phẩm gạo để phù hợp với thị trường tiêu thụ nội địa và xuất khẩu, tăng sản lượng những sản phẩm có giá trị xuất khẩu cao, giảm dần tỷ trọng sản phẩm có giá trị thấp, chi phí sản xuất cao và không còn phổ biến với thị yếu tiêu dùng

- Triển khai tốt công tác thu mua và nghiên cứu thị trường cung ứng để tìm được nguồn hàng nhập chất lượng tốt và giá thành hợp lý

- Xây dựng và thúc đẩy kế hoạch xin hỗ trợ chi tiêu xuất khẩu trình Tổng công ty để đảm bảo nguồn cung xuất khẩu và hiệu quả kinh doanh của toàn Công ty

- Xây dựng kế hoạch phân công người lao động rõ ràng nhằm nâng cao tinh trách nhiệm của nhiệm của người lao động và hiệu quả công việc.

**4.2.2. Giải pháp tài chính**

- Sau cổ phần hóa, bên cạnh việc tiếp tục hoạt động kinh doanh các sản phẩm gạo và hợp tác kinh doanh với các đơn vị khác, Công ty sẽ bước đầu tham gia vào hoạt động kinh doanh các mặt hàng nông sản để gia tăng nguồn thu, tận dụng các yếu tố con người, năng lực, kinh nghiệm sẵn có, cũng như sự hỗ trợ mở rộng mảng kinh doanh mới từ phía Tổng công ty.

- Trong ngắn hạn, giai đoạn từ 3-5 năm, Công ty sau Cổ phần hóa sẽ cần có nguồn lực đầu tư để triển khai và mở rộng các hoạt động thị trường của mảng kinh doanh mới. Nguồn lực đầu tư này có thể đến từ việc kinh doanh gạo cung ứng xuất khẩu cho Tổng công ty với những hợp đồng dài hạn và mức giá ưu đãi. Sau giai đoạn này, Công ty sẽ đi vào vận hành ổn định, gia tăng tính tự chủ, và giảm dần mức kinh doanh gạo cung ứng cho Tổng công ty. Mức cung ứng xuất khẩu cụ thể cho Tổng công ty trong 3 năm tiếp theo được thể hiện trong bảng sau:

**Bảng 25: Nguồn thu dự kiến từ kinh doanh gạo cung ứng xuất khẩu cho Tổng công ty**

TT	Chi tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
1	Doanh thu từ gạo kinh doanh cung ứng xuất khẩu cho Tổng công ty (Tỷ VNĐ)	71,4	68,2	64,8	61,5	60,3
2	Khối lượng gạo kinh doanh cung ứng xuất khẩu cho Tổng công ty (Tấn)	-	8.020	7.619	7.238	7.093

- Ngay sau cổ phần hóa, doanh thu từ gạo kinh doanh cung ứng xuất khẩu cho Tổng công ty được tính toán ở mức 68,2 tỷ VNĐ, tương đương khoảng 8.020 tấn gạo (với giá thị trường: ~8.500



VNĐ/Kg Gạo xuất khẩu), sẽ giúp công ty đủ trang trải chi phí lương và các hoạt động cần thiết để đầu tư triển khai các hoạt động kinh doanh nông sản trong giai đoạn bắt đầu.

- Các năm tiếp theo, khi hoạt động kinh doanh nông sản bắt đầu phát triển và đạt được doanh thu ổn định, cũng như bộ máy vận hành dần ổn định với công việc kinh doanh mới, doanh thu từ gạo kinh doanh cung ứng xuất khẩu cho Tổng công ty được tính toán sẽ giảm dần ở mức 4%/năm, xuống còn 60,3 tỷ VNĐ, tương đương khoảng 7.093 tấn gạo (với giá thị trường: ~8.500 VNĐ/Kg Gạo xuất khẩu), vào năm 2023.

#### 4.2.3. Giải pháp thị trường

- Dự báo tốt thị trường để linh hoạt điều chỉnh các chủng loại sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường nội địa và xuất khẩu, và có giá trị gia tăng cao để tăng doanh thu và hiệu quả;

- Tăng cường phối hợp với Tổng công ty và các đơn vị thành viên của Tổng công ty nhằm củng cố và mở rộng các kênh bán hàng nội địa và thị trường xuất khẩu

- Chú trọng cải tiến mẫu mã, bao bì, thể hiện đầy đủ nguồn gốc xuất xứ các loại gạo và nông sản

- Áp dụng các quy trình quản lý sản xuất tiêu chuẩn, giám sát chặt chẽ để giữ ổn định chất lượng gạo và nông sản cho những lô hàng xuất khẩu, tận dụng các nguồn hỗ trợ về nguồn cung của Tổng công ty để nâng cao số lượng xuất khẩu.

- Xây dựng kế hoạch quảng bá, tăng cường công tác tiếp thị và xây dựng thị trường ở tất cả các lĩnh vực chủ chốt: ngành gạo, ngành nông sản và hợp tác kinh doanh nhà đất.

#### 4.2.4. Giải pháp về đào tạo

- Nâng cao chất lượng chuyên môn của các khoá đào tạo, đa dạng các hình thức đào tạo: đào tạo dài hạn, ngắn hạn theo chương trình chuẩn đồng thời xây dựng các chương trình ngắn hạn chuyên biệt theo yêu cầu của các công ty trong từng thời kỳ;

- Tuyển dụng lao động trực tiếp tại Chi nhánh có tay nghề, kỹ thuật cao vào những vị trí còn thiếu, có chính sách đãi ngộ thích hợp để thu hút lao động.

## X. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT

**Bảng 26: Tổng hợp quỹ đất Công ty quản lý sau Cổ phần hóa theo địa bàn**

TT	Địa bàn/ Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất quản lý (m <sup>2</sup> )
I	Hà Nội	649
1	Số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	366,4
2	Căn hộ tầng 1, Nhà chung cư, Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	62
3	Số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	25
4	Số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội	167,1
5	Số 45 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	28,5



**Bảng 27: Tổng hợp quỹ đất Công ty quản lý sau Cổ phần hóa theo đơn vị quản lý**

TT	Đơn vị quản lý/ Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất quản lý (m <sup>2</sup> )
<b>I</b>	<b>Văn phòng Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên</b>	<b>649</b>
1	Số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	366,4
2	Căn hộ tầng 1, Nhà chung cư, Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	62
3	Số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	25
4	Số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội	167,1
5	Số 45 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	28,5

Định hướng phương án sử dụng quỹ đất sau khi Công ty cổ phần hóa, do Văn phòng Công ty quản lý với tổng diện tích là 649 m<sup>2</sup> trên địa bàn thành phố Hà Nội được đề xuất như sau:

**Bảng 28: Đề xuất sử dụng quỹ đất Công ty quản lý sau Cổ phần hóa**

TT	Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất quản lý (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng đề xuất
<b>I</b>	<b>Hà Nội</b>		
1	Số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	366,4	<p>- Căn cứ Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/1/2007 của thủ tướng Chính phủ, tại văn bản số 2926/BTC-QLCS ngày 04/3/2011 của Bộ tài chính phê duyệt Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc, Cơ sở nhà đất được tiếp tục sử dụng theo quy hoạch của Thành phố.</p> <p>- Từ khi hoàn thành việc cải tạo, sửa chữa theo như phương án đã được các cấp có thẩm quyền phê duyệt, Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên vẫn sử dụng ổn định làm văn phòng giao dịch, kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng, và không có sự tranh chấp về đất đai, tài sản.</p> <p>- Căn cứ những nội dung trình bày nêu trên và căn cứ hướng dẫn tại Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính Phủ về chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên đề xuất tiếp tục giữ lại khu đất làm trụ sở chính và văn phòng làm việc của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên, đồng thời kết hợp kinh doanh liên kết.</p>



TT	Địa chỉ nhà đất	Diện tích đất quản lý (m <sup>2</sup> )	Mục đích sử dụng đề xuất
2	Căn hộ tầng 1, Nhà chung cư, Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	62	- Căn cứ Quyết định 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/1/2007 của thủ tướng Chính phủ, tại văn bản số 2926/BTC-QLCS ngày 04/3/2011 của Bộ tài chính phê duyệt Phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc, Căn hộ tầng 1, nhà chung cư, khu tập thể Nguyễn Công Trứ, phường phố Huế, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội được đề xuất tiếp tục sử dụng theo quy hoạch của Thành phố làm cửa hàng kinh doanh, giới thiệu sản phẩm và bán hàng tiêu dùng của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.
3	Số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	25	- Căn cứ khoản 2 Điều 1 và khoản 3 Điều 16 Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 về sắp xếp lại, xử lý tài sản công, việc quản lý, sử dụng 03 cơ sở nhà đất này thực hiện theo phương án sắp xếp nhà, đất của Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt theo quy định.  - Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên đề xuất được tiếp tục sử dụng làm cửa hàng kinh doanh, giới thiệu sản phẩm và bán hàng tiêu dùng của Công ty.
4	Số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội	167,1	
5	Số 45 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	28,5	
6	Cơ sở nhà đất tại huyện Cái Bè, Tiền Giang	1.478	- Đối với phần đất có diện tích 708m <sup>2</sup> (diện tích sàn sử dụng nhà 615.6m <sup>2</sup> ) giao sử dụng lâu dài: Thực hiện chỉ đạo của các cấp quản lý tại Quyết định số 119/QĐ/BTC ngày 31/1/2020 của Bộ Tài chính; văn bản số 192/TCTLTMB-HĐTV ngày 25/3/2020 của Tổng công ty về việc bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty đang thực hiện các bước để bán đấu giá tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng quy định.  - Đối với phần diện tích 770 m <sup>2</sup> đã hết hạn sử dụng: Trên cơ sở đề xuất của Công ty, Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang đã có văn bản số 1390/UBND-KTTC ngày 31/3/2020 về việc phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc gửi Ủy Ban Quản lý vốn, nêu rõ: Tổng công ty Lương thực Miền Bắc chuyển giao về địa phương quản lý, sử dụng đối với khu đất có diện tích 770 m <sup>2</sup> đã hết thời hạn sử dụng.



## **XI. NHẬN DIỆN RỦI RO VÀ PHÂN LOẠI RỦI RO**

Mọi rủi ro trên thị trường đều xuất phát từ những thay đổi về giá cả thị trường như lãi suất, tỷ giá cũng như giá của các loại hàng hoá khác. Ngoài ra còn có một số rủi ro khác ảnh hưởng đến tài chính doanh nghiệp như rủi ro về tín dụng, rủi ro trong hoạt động sản xuất, rủi ro trong thanh khoản và rủi ro mang tính hệ thống tác động chung lên toàn thị trường. Những rủi ro trên đều có tính liên kết và tác động qua lại lẫn nhau nên khi thị trường đi xuống, sự cộng hưởng của chúng sẽ gây nên tổn thất khôn lường đối với doanh nghiệp. Vì vậy, cần phải nhận diện các rủi ro để có các biện pháp phòng chống thích hợp, cụ thể:

### **1. Rủi ro về kinh tế**

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định, bởi sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế, nên hoạt động kinh doanh của Công ty cũng sẽ chịu những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp từ sự thay đổi của những nhân tố đó.

Để hạn chế bớt tác động của rủi ro kinh tế, Công ty cần chú trọng cải tiến hệ thống quản trị, nâng cao chất lượng phục vụ và chú trọng đến vấn đề quản lý chi phí.

### **2. Rủi ro về luật pháp**

Sau khi hoàn thành công tác cổ phần hóa, mọi hoạt động kinh doanh của Công ty đều chịu ảnh hưởng bởi các quy định của pháp luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Thương mại, Luật Chứng khoán, các luật về thuế... và các văn bản hướng dẫn có liên quan.

Hiện nay, hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật của nước ta đã dần hoàn thiện và luôn được thay đổi cho phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, hệ thống văn bản này còn phải tiếp tục điều chỉnh bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế. Do vậy, việc nâng cao tính ổn định về các chính sách pháp luật của Nhà nước là hết sức cần thiết cho các doanh nghiệp, đặc biệt khi nền kinh tế Việt Nam đang từng bước hòa nhập với sự vận động và phát triển không ngừng của nền kinh tế thế giới.

Để hạn chế những tác động của rủi ro liên quan đến luật pháp, Công ty cần luôn chủ động, thường xuyên cập nhật quy định pháp luật, tìm hiểu, nghiên cứu về các thay đổi của pháp luật đồng thời thông tin kịp thời tới toàn thể cán bộ, nhân viên của Công ty.

### **3. Rủi ro về cân đối dòng tiền**

Việc cân đối được luồng tiền thu - chi của doanh nghiệp là vô cùng quan trọng. Tình trạng mất cân đối về dòng tiền có thể xảy ra, khi tại doanh nghiệp tiền thu nhỏ hơn lượng tiền chi. Việc này làm ảnh hưởng lớn đến uy tín của doanh nghiệp do không thanh toán được vật tư, nhân công, không trả được các khoản nợ đến hạn một cách kịp thời dẫn đến việc khiếu kiện ...

Sự mất cân đối dòng tiền được chia thành: mất cân đối tạm thời và mất cân đối dài hạn.

Có thể nói, ở bất kỳ doanh nghiệp nào cũng xảy ra mất cân đối tạm thời do việc thu hồi các khoản nợ phải thu không đúng kế hoạch; việc góp vốn không được thực hiện đúng cam kết... mất cân đối tạm thời về dòng tiền có thể khắc phục được bằng nhiều biện pháp và hậu quả thường không lớn.

Mất cân đối dài hạn xảy ra do những nguyên nhân quan trọng như: phần chi phí cố định trong tổng chi phí của doanh nghiệp quá lớn do doanh thu bị sụt giảm hoặc không đủ bù đắp chi phí thường xuyên, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh lỗ; thiếu hụt vốn lưu động; nợ khó đòi tăng lên ... Mất cân đối dài hạn về dòng tiền có thể làm cho doanh nghiệp bị phá sản.

### **4. Rủi ro về chi phí vốn**

Để phục vụ kinh doanh, đầu tư, hầu hết tất cả các doanh nghiệp đều phải sử dụng vốn vay. Do đó, lãi suất tiền vay (là chi phí sử dụng vốn) trở thành bộ phận ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của doanh nghiệp.



Khi lập kế hoạch kinh doanh và dự án đầu tư, lãi suất tiền vay đã được dự tính. Song, có rất nhiều nhân tố nằm ngoài tầm kiểm soát của doanh nghiệp tác động đến lãi suất tiền vay, nhất là khi lạm phát xảy ra. Việc lãi suất tiền vay biến động sẽ làm ảnh hưởng tới hiệu quả kinh doanh, đầu tư của doanh nghiệp.

#### **5. Rủi ro về sức mua của thị trường**

Tình hình kinh tế khó khăn khiến nhu cầu mua của thị trường bị suy giảm cũng tác động rất lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Nhưng những rủi ro này thường không kéo dài, do vậy cần có những biện pháp kích phù hợp để đảm bảo nguồn ra của sản phẩm hàng hoá.

#### **6. Rủi ro về tỷ giá hối đoái**

Với những khoản vay hoặc những hợp đồng mua bán bằng ngoại tệ, khi tỷ giá hối đoái tăng, số lỗ về tỷ giá có thể làm giảm đáng kể, thậm chí là triệt tiêu toàn bộ lợi nhuận thu được trong kinh doanh. Do đó phải đánh giá và lượng hóa các chi phí có thể phải bỏ ra kể cả chênh lệch tỉ giá để so sánh với lợi ích thu về đảm bảo không bị động khi tỷ giá thay đổi.

#### **7. Rủi ro về đợt chào bán cổ phiếu**

Thị trường chứng khoán Việt Nam chưa thực sự sôi động; thêm vào đó, lịch thoái vốn, cổ phần hóa các doanh nghiệp Nhà Nước khá nhiều trong suốt năm 2019 và năm 2020 sẽ là thách thức không nhỏ đối với Công ty trong việc bán hết số lượng cổ phần chào bán ra công chúng.

#### **8. Các rủi ro khác**

Các rủi ro khác như rủi ro về thiên tai, hoả hoạn, chiến tranh, biến động chính trị, xã hội,... là những rủi ro bất khả kháng đều có ảnh hưởng đến ngành lương thực nói chung và doanh nghiệp nói riêng.

### **XII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

Sau khi phương án cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên được Tổng công ty Lương thực miền Bắc phê duyệt, Công ty tiếp tục thực hiện các nội dung công việc theo quy định của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, Nghị định số 140/2020/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần, theo lộ trình sau:



**Bảng 29: Lộ trình thực hiện phương án cổ phần hóa**

TT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1	Tổng công ty phê duyệt phương án cổ phần hóa	31/12/2020
2	Tổ chức bán cổ phần ưu đãi cho người lao động, tổ chức công đoàn	Tối đa 120 ngày kể từ ngày được phê duyệt phương án cổ phần hóa
3	Tổ chức bán đấu giá cổ phần công khai	Tối đa 135 ngày kể từ ngày được phê duyệt phương án cổ phần hóa
4	Tổ chức đại hội đồng cổ đông lần đầu, bầu HĐQT, BKS	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày hoàn thành bán cổ phần
5	Bầu Chủ tịch HĐQT, bổ nhiệm TGD, KTT	Trong vòng 60 ngày kể từ ngày hoàn thành bán cổ phần
6	Làm thủ tục đăng ký kinh doanh và xin cấp dấu	Trong vòng 70 ngày kể từ ngày hoàn thành bán cổ phần
7	Tổ chức ra mắt công ty cổ phần, đăng báo theo quy định	Trong vòng 30 ngày kể từ ngày chính thức có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
8	Tổ chức quyết toán; bàn giao giữa Công ty TNHH MTV và Công ty cổ phần	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày chính thức có Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

### XIII. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

#### 1. Kết luận

- Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 26/2019/QĐ-TTg ngày 15/8/2019 về việc phê duyệt Danh mục doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa đến hết 2020 (trong đó Tổng công ty Lương thực Miền Bắc nhà nước nắm giữ 65% vốn điều lệ trở lên), Công văn số 808/TTg-ĐMDN ngày 26/6/2018 về Phương án tổng thể và sắp xếp đổi mới Tổng công ty Lương thực Miền Bắc; chỉ đạo của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn ban hành Quyết định 2869/QĐ-BNN-QLDN ngày 17/7/2018 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về phê duyệt Phương án cơ cấu lại Tổng công ty Lương thực Miền Bắc (giai đoạn 2018 - 2020); cũng như chỉ đạo của HĐQT Tổng công ty Lương thực miền Bắc tại Quyết định số 335/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 23/9/2019 về việc thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là ngày 31/01/2019.

- Theo quy định về Cổ phần hóa, Công ty đã thuê Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC làm đơn vị tư vấn xác định GTDN theo Hợp đồng xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa số 21803/HĐ-VVFC/BAN3 ngày 18/02/2020 và Công văn số 42/CV-VVFC-BAN3 ngày 18/02/2020 của Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC gửi Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên về việc Hồ sơ tài liệu định giá Cổ phần hóa.

- Ngày 24/11/2020, Tổng công ty Lương thực miền Bắc đã ban hành Quyết định số 322/QĐ-TCTLTMB-HĐTV phê duyệt Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31/12/2019 của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên để cổ phần hóa.

- Trên cơ sở kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty đã được Tổng công ty Lương thực miền Bắc phê duyệt, Công ty và Đơn vị Tư vấn xây dựng Phương án cổ phần hóa đã xây dựng



Phương án cổ phần hóa Công ty phù hợp với quy định tại mục 6 Bước 1 Phụ lục II Quy trình chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần ban hành kèm theo Nghị định số 126/2017/NĐ-CP.

- Phương án đề cổ phần hóa đã được xây dựng, công khai lấy ý kiến của người lao động, chặt chẽ đúng quy định và được toàn thể người lao động, Ban giám đốc, Đảng ủy, Công đoàn, Hội đồng thành viên Công ty thống nhất thông qua để báo cáo và trình Tổng công ty Lương thực miền Bắc phê duyệt;

## 2. Kiến nghị

- Đề Công ty phát triển ổn định, bền vững sau cổ phần hóa, đúng với mục tiêu, định hướng cổ phần hóa của Tổng công ty; góp phần thực hiện thắng lợi Phương án tổng thể và sắp xếp đổi mới Tổng công ty Lương thực Miền Bắc của Thủ tướng Chính phủ theo Công văn số 808/TTg-ĐMDN ngày 26/6/2018, Phương án cơ cấu lại Tổng công ty Lương thực Miền Bắc (giai đoạn 2018 - 2020) của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn theo Quyết định 2869/QĐ-BNN-QLDN ngày 17/7/2018; đề nghị Tổng công ty tạo điều kiện cho Công ty Lương Yên bằng các chỉ tiêu cung ứng xuất khẩu gạo, cũng như hỗ trợ về nguồn lực, điều kiện cơ sở vật chất, đầu mối thị trường và nguồn cung ứng nguyên liệu khi Công ty Lương Yên bước đầu hoạt động trong ngành nông sản. Những điều này giúp Công ty Lương Yên vượt qua các khó khăn về tài chính, hoạt động sản xuất kinh doanh hiệu quả, đem lại lợi nhuận đủ để bù đắp các chi phí.

- Người lao động tại Công ty có thu nhập bình quân khá thấp, khi cổ phần hóa phải đổi mặt và thích nghi với nhiều biến động trong cơ cấu Công ty. Ngoài ra nguồn quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty không có nhiều do tình hình tài chính của Công ty những năm qua không ổn định. Vì vậy, đề xuất Tổng Công ty xem xét, quan tâm hỗ trợ thêm cho Công ty và đời sống CBNV Công ty.

- Đối với số lượng cổ phần bán cho người lao động và Tổ chức Công đoàn không hết và chuyển sang bán đấu giá công khai nếu không hết, sẽ bán cho nhà đầu tư tham gia đấu giá theo quy định (khoản 2 Điều 9 Thông tư 40/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính về hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi sang công ty cổ phần); trường hợp bán thỏa thuận với các nhà đầu tư đã tham gia đấu giá vẫn không hết, đồng thời bán cho người lao động và tổ chức công đoàn không hết thì Công ty vẫn tiếp tục thực hiện các thủ tục để chuyển thành công ty cổ phần. Đối với số cổ phần chưa bán được, Ban chỉ đạo cổ phần hóa đề xuất, báo cáo Tổng công ty xem xét, quyết định điều chỉnh lại cơ cấu vốn điều lệ, mức vốn điều lệ (nếu cần) và thực hiện thoái vốn theo quy định sau khi Công ty đã hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.

Hà Nội; ngày 14 tháng 12 năm 2020

**ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẠCH MẠI**  
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

NGÀY 25-01-2021

Số chứng thực 0285/2021/UBP.BS



GIÁM ĐỐC  
**Nguyễn Đức Thắng**

PHÓ CHỦ TỊCH  
**Nguyễn Thanh Trí**



#### XIV. PHỤ LỤC

#### 1. Tham chiếu thông tin thị trường về địa chỉ nhà đất tương tự với các địa điểm nhà đất đang hợp tác kinh doanh hiện tại

##### 1.1. Số 373 Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Chính chủ cho thuê nhà mặt phố Bạch Mai. MT 15m, kinh doanh cực tốt.



Cho thuê nhà mặt phố Bạch Mai dt 220m2, mt 15m. 1 sàn thông. -Vị trí đẹp, vỉa hè rộng để được nhiều xe. khu vực tập trung đông dân cư, văn phòng, gần nhiều cửa hàng thời trang nổi tiếng. -Phù hợp mô hình thời trang, showroom trưng bày, siêu thị, nhà hàng, cafe... -Giá thuê 80 triệu (có hồ...

Giá: 80 triệu/tháng Diện tích: 220 m<sup>2</sup> Quận/huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

26/03/2020

Cho thuê nhà mặt phố Bạch Mai, DT 120m2 7 tầng, thông sàn, giá thuê 115 triệu/tháng



Cho thuê nhà mặt phố Bạch Mai kinh doanh, trưng bày, showroom. DT 1 sàn 120m2 nhà 7 tầng, DTSD 840m2. Thiết kế thông sàn, hiện đại, có thang máy, ưu tiên cho thuê lâu dài. Giá thuê: 115 triệu/tháng. LH Thành: 0989.604.\*\*\*....

Giá: 115 triệu/tháng Diện tích: 120 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

29/03/2020

Cho thuê MP Bạch Mai 140m2 x 4 tầng, MT 8.5m, giá 138.9 tr/th, làm thời trang, ngân hàng, showroom



Cho thuê nhà mặt phố Bạch Mai, Hai Bà Trưng, Hà Nội. - DT 140m2 x 4 tầng. - Mặt tiền siêu rộng 8.5m, vỉa hè rộng rãi để xe thoải mái. - Vị trí giữa phố đẹp, gần chợ Mơ, tiện kinh doanh thời trang, ngân hàng, nhà hàng, kính mắt, showroom, nhà sách... - Giá thuê 138.9 triệu/tháng c...

Giá: 138.9 triệu/tháng Diện tích: 140 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

24/03/2020



**Cho thuê văn phòng Tầng 4 - 5 - 6 tại phố Bạch Mai (diện tích 150m2/sàn)**

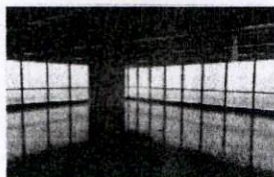


Vị trí tòa nhà: + Nằm trên phố Bạch Mai gần ngã tư Phố Huế - Trần Khát Chân, giao thông đi lại thuận tiện. + Gần ngân hàng BIDV, Vietcombank, cây ATM, trung tâm giải trí, nhà hàng, cafe. Tòa nhà hiện có và dịch vụ thuê + Nhà 6 tầng, mặt tiền 6m, thiết kế thông sàn chuẩn văn phòng...

Giá: 40 triệu/tháng Diện tích: 500 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

24/03/2020

**Cho thuê văn phòng tại Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng**



Cho thuê văn phòng hạng B tại Bạch Mai giờ làm việc 24 / 24.- Với vị trí thuận tiện và cơ sở hạ tầng, dịch vụ tiện ích đầy đủ, chất lượng cộng thêm giá cạnh tranh, đây chính là địa chỉ rất hấp dẫn để thuê văn phòng tại khu vực Quận Hai Bà Trưng.- Sàn văn phòng đã đầu tư hoàn thiện...

Giá: 20 triệu/tháng Diện tích: 200 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

24/03/2020

**Cho thuê văn phòng tại tòa nhà 297 phố Bạch Mai, Hà Nội giá 22tr/ tháng , 120m2 LH: 0912776\*\*\***



Cho thuê văn phòng tại tòa nhà 297 phố Bạch Mai. - View đẹp, bên ngoài ốp nhôm và kính cường lực tẩm lớn toàn bộ. - Điện 3 pha, thang máy 600kg 9 người, phòng lớn, điều hòa âm tường, đầy đủ các dịch vụ văn phòng. - Tòa nhà có vị trí thuận lợi, mặt tiền phố Bạch Mai và mặt ngõ đước...

Giá: 22 triệu/tháng Diện tích: 120 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

19/03/2020

**Cho thuê văn phòng MT phố Bạch Mai, LH 0888.807.\*\*\***



Cho thuê văn phòng tại tòa nhà 7 tầng mặt tiền phố Bạch Mai. - View đẹp, bên ngoài ốp nhôm và kính cường lực tẩm lớn toàn bộ. - Điện 3 pha, thang máy 600kg 9 người, phòng lớn, điều hòa âm tường, đầy đủ các dịch vụ văn phòng. - Tòa nhà có vị trí thuận lợi, mặt tiền phố Bạch Mai và...

Giá: 11.5 triệu/tháng Diện tích: 60 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

19/03/2020

STT	Địa chỉ nhà đất tham chiếu	Diện tích tham chiếu (m2)	Giá thuê tham chiếu/ tháng (VNĐ)	Đơn giá tham chiếu / tháng / m2 (VNĐ)
1	Mặt bằng Bạch Mai 1	220	80.000.000	363.636
2	Mặt bằng Bạch Mai 2	840	115.000.000	136.905
3	Mặt bằng Bạch Mai 3	560	139.000.000	248.214
4	Mặt bằng Bạch Mai 4	500	40.000.000	80.000
5	Mặt bằng Bạch Mai 5 (297 Bạch Mai)	200	20.000.000	100.000
6	Mặt bằng Bạch Mai 6	120	22.000.000	183.333
<b>Trung bình đơn giá tham chiếu / tháng / m2 (VNĐ)</b>				<b>186.251</b>



## 1.2. Căn hộ tầng 1, Nhà chung cư, Khu tập thể Nguyễn Công Trứ, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Cho thuê cửa hàng mặt phố Nguyễn Công Trứ, MT 4m, giá thuê: 25tr/th. LH: 0974433\*\*\*



Cho thuê cửa hàng mặt phố Nguyễn Công Trứ. Diện tích: 60m2, mặt tiền 4m. Thích hợp kinh doanh thiết bị chiếu sáng, điện tử,... Giá thuê: 25tr/tháng. Liên hệ: Mr. Phong 0974433\*\*\*. BĐS Quang Minh....

Giá: 25 triệu/tháng Diện tích: 60 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

06/03/2020

Cho thuê cửa hàng 42m2 - 2 tầng + 1 kho 30m2 - ngay cây xăng Nguyễn Công Trứ, ngã tư Phố Huế



Cho thuê cửa hàng 42m2 - 2 tầng + 1 kho 30m2 - ngay cây xăng Nguyễn Công Trứ, ngã tư Phố Huế. Địa chỉ: Số 120HA Đường Nguyễn Công Trứ, Hai Bà Trưng, Hà Nội Giá: 50 triệu/tháng Xin liên hệ phone: 0982 820 \*\*\*....

Giá: 50 triệu/tháng

Diện tích: 42 m<sup>2</sup>

Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

Liên hệ: Anh Cường

0982820\*\*\* **Hiện số**

26/02/2020

STT	Địa chỉ nhà đất tham chiếu	Diện tích tham chiếu (m2)	Giá thuê tham chiếu/ tháng (VNĐ)	Đơn giá tham chiếu / tháng / m2 (VNĐ)
1	Mặt bằng Nguyễn Công Trứ 1	60	25.000.000	416.667
2	Mặt bằng Nguyễn Công Trứ 2	114	50.000.000	438.596
Trung bình đơn giá tham chiếu / tháng / m2 (VNĐ)				427.632



### 1.3. Số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

**Cho thuê nhà mặt phố Bùi Thị Xuân 5 tầng 38m2, MT 4m mọi mô hình. Liên hệ xem ngay hôm nay**



Cho thuê nhà mặt phố Bùi Thị Xuân 5 tầng 38m2, MT 4m mọi mô hình. Liên hệ xem ngay hôm nay. Do đã có địa điểm mới nên gia đình xin phép được cho thuê lại mặt bằng kinh doanh tại Bùi Thị Xuân cuối tháng 3. - Diện tích sàn: 5 tầng 38m2. - Mặt tiền: 4m. - Giá thuê: 40 triệu/tháng (chả...

Giá: 40 triệu/tháng Diện tích: 38 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

25/03/2020

**Cho thuê tầng 3,4 trong căn nhà mặt phố tiện kinh doanh đối diện Vincom Bà Triệu**



Nhà mặt phố Bùi Thị Xuân - đối diện Vincom Bà Triệu. Địa điểm thuận lợi để kinh doanh, làm văn phòng hoặc cửa hàng, dịch vụ. Cho thuê 2 tầng 3,4 hoặc từng tầng linh hoạt theo nhu cầu của khách. Nhà có thang máy, cửa cuốn và hạ tầng điện nước toilet đầy đủ. Mặt tiền: 3,8m - diện t...

Giá: 12 triệu/tháng Diện tích: 35 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

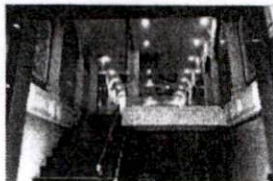
24/03/2020

STT	Địa chỉ nhà đất tham chiếu	Diện tích tham chiếu (m2)	Giá thuê tham chiếu/ tháng (VNĐ)	Đơn giá tham chiếu / tháng / m2 (VNĐ)
1	Mặt bằng Bùi Thị Xuân 1	38	40.000.000	1.052.632
2	Mặt bằng Bùi Thị Xuân 2	35	12.000.000	342.857
<b>Trung bình đơn giá tham chiếu / tháng / m2 (VNĐ)</b>				<b>697.744</b>



## 1.4. Số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội

Cho thuê cửa hàng 220 Khâm Thiên, Đống Đa, DT 46 m<sup>2</sup>, mặt tiền 4,5m, đẹp, KD tốt



Chính chủ cho thuê cửa hàng riêng biệt mặt phố Khâm Thiên, địa chỉ số 220 Khâm Thiên, gần ngay Xã Đàn, Ô Chợ Dừa, Nguyễn Lương Bằng, Tôn Đức Thắng. Tầng 1 riêng biệt của tòa nhà văn phòng 7 tầng, 1 hầm để xe, có bảo vệ, vệ sinh lau dọn free, miễn phí dịch vụ tòa nhà. Diện tích đất...

Giá: 25 triệu/tháng Diện tích: 46 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Đống Đa, Hà Nội

17/03/2020

Chính chủ cho thuê tầng lửng riêng biệt mặt phố Khâm Thiên, 50 m<sup>2</sup>, mt 4.5m, giá 26 triệu/th



Chính chủ tôi cần cho thuê cửa hàng mặt phố Khâm Thiên, Số 220 Khâm Thiên, đối diện tòa nhà văn phòng 195 Khâm Thiên, xung quanh là các cửa hàng, thương hiệu lớn, nhà hàng lớn, gần Xã Đàn - Ô chợ dừa - Nguyễn Lương Bằng - Tôn Đức Thắng. - Diện tích tầng lửng 50 m<sup>2</sup>, có cầu thang n...

Giá: 26 triệu/tháng Diện tích: 50 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Đống Đa, Hà Nội

12/03/2020

STT	Địa chỉ nhà đất tham chiếu	Diện tích tham chiếu (m <sup>2</sup> )	Giá thuê tham chiếu/ tháng (VNĐ)	Đơn giá tham chiếu / tháng / m <sup>2</sup> (VNĐ)
1	Mặt bằng Khâm Thiên 1	46	25.000.000	543.478
2	Mặt bằng Khâm Thiên 2	50	26.000.000	520.000
Trung bình đơn giá tham chiếu / tháng / m <sup>2</sup> (VNĐ)				531.739



## c) Số 45 Lò Đức, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Cho thuê nhà mặt phố Lò Đức, đoạn đẹp gần ngã 5 Phan Chu Trinh, 35m2 x 2 tầng, giá thuê rẻ

**Khu vực:** Cho thuê nhà mặt phố tại Phố Lò Đức - Quận Hai Bà Trưng - Hà Nội

**Giá:** 30 triệu/tháng **Diện tích:** 35m<sup>2</sup>

**Thông tin mô tả**

Cho thuê nhà mặt phố Lò Đức, đoạn đẹp khu kinh doanh ăn uống sầm uất, vỉa hè khá rộng rãi.

- Diện tích 35m2 x 2 tầng, mặt tiền ~5m, giá thuê 30 triệu/tháng.

- Thiết kế nhà thông sàn, riêng biệt.

- Đáp ứng kinh doanh mọi mô hình.

- Liên hệ: 083.630.9\*\*\* **Hiện số**

Cực phẩm mặt phố Lò Đức, ngay ngã 5 Phan Chu Trinh, 30m2\*2 tầng, Mặt tiền 6m, giá thuê 30tr



Nhà mặt phố Lò Đức, ngay ngã 5 Phan Chu Trinh - Hàn Thuyên - Hàm Long. Diện tích: 30m2 x 2 tầng. Mặt tiền: 6m. Giá thuê: 30tr/th. Nhượng cửa hàng giá 50tr (có thương lượng hợp lý). Liên hệ ngay; Huyện 0911199\*\*\*....

Giá: 30 triệu/tháng Diện tích: 30 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

24/03/2020

Cho thuê nhà MP Lò Đức, DT 30m2 x 2 tầng, mặt tiền 5m, giá thuê 32tr/th, đoạn đẹp ngay ngã năm



Chúng tôi cần cho thuê nhà mặt phố Lò Đức, phường Ngô Thì Nhậm, Hai Bà Trưng.- Diện tích 30m2 x 2 tầng, mặt tiền rộng 5m; vỉa hè rộng rãi có thể bày bán được ở vỉa hè.- Nhà riêng biệt, không chung chủ. Nhân được ngay.- Đoạn đẹp nằm ngay gần ngã năm Phan Chu Trinh, Lò Đức, Hàn Thu...

Giá: 32 triệu/tháng Diện tích: 30 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

23/03/2020

Cho thuê nhà mặt phố Lò Đức đoạn đẹp gần ngã 5 Phan Chu Trinh, Lò Đức, DT 32m2 x 1,5T, MT 4.5m



Chúng tôi cần cho thuê nhà mặt phố Lò Đức, phường Ngô Thì Nhậm, Hai Bà Trưng.- Diện tích 32m2 x 1.5 tầng, mặt tiền 4.5m.- Vị trí đắc địa, vỉa hè rộng rãi. Nhà nằm gần ngay ngã 5 Phan Chu Trinh, Hàm Long, Lê Văn Hưu, Hàn Thuyên và Lò Đức.- Khu vực đông đúc dân cư, học sinh và cả v...

Giá: 32 triệu/tháng Diện tích: 32 m<sup>2</sup> Quận/Huyện: Hai Bà Trưng, Hà Nội

23/03/2020

STT	Địa chỉ nhà đất tham chiếu	Diện tích tham chiếu (m <sup>2</sup> )	Giá thuê tham chiếu/ tháng (VNĐ)	Đơn giá tham chiếu / tháng / m <sup>2</sup> (VNĐ)
1	Mặt bằng Lò Đức 1	70	30.000.000	428.571
2	Mặt bằng Lò Đức 2	60	30.000.000	500.000
3	Mặt bằng Lò Đức 3	60	32.000.000	533.333
4	Mặt bằng Lò Đức 4	48	32.000.000	666.667
Trung bình đơn giá tham chiếu / tháng / m <sup>2</sup> (VNĐ)				532.143