

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THẮNG LỢI  
KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC KỸ CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI  
LIỆU NÀY VÀ QUY CHẾ ĐÁU GIÁ TRƯỚC KHI ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐÁU GIÁ.

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

## BÁN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CÀ PHÊ THẮNG LỢI

### DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA



#### CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THẮNG LỢI

Địa chỉ: Km 17, Quốc lộ 26, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk

Điện thoại: (0262) 3514 393

Fax: (0262) 3514 365

Website: [www.thangloicoffee.com.vn](http://www.thangloicoffee.com.vn)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN



#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Địa chỉ: Tầng 1-2-3-4-5, số 141 Nguyễn Du, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 6299 2006

Fax: (028) 6291 7986

Website: [www.vdsc.com.vn](http://www.vdsc.com.vn)

Đắk Lắk, tháng 02 năm 2019



## MỤC LỤC

|                                                                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....</b>                                                                                                           | <b>4</b>  |
| <b>1. Tên, địa chỉ của doanh nghiệp cổ phần hóa.....</b>                                                                                            | <b>5</b>  |
| 1.1. Thông tin chung .....                                                                                                                          | 5         |
| 1.2. Quá trình hình thành và phát triển.....                                                                                                        | 5         |
| 1.3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý .....                                                                                                         | 7         |
| <b>2. Ngành nghề kinh doanh.....</b>                                                                                                                | <b>10</b> |
| <b>3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu .....</b>                                                                                                         | <b>10</b> |
| <b>4. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần.....</b>                                                                                | <b>12</b> |
| 4.1. Hiện trạng sử dụng lao động trước cổ phần hóa .....                                                                                            | 12        |
| 4.2. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần.....                                                                                     | 13        |
| <b>5. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 01/07/2017.....</b>                                                                                        | <b>13</b> |
| <b>6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....</b>                                                                                                     | <b>18</b> |
| 6.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất.....                                                                                                          | 18        |
| 6.2. Tình hình tài sản cố định tại 31/12/2017 và 31/12/2018:.....                                                                                   | 26        |
| <b>7. Danh sách công ty mẹ và công ty con.....</b>                                                                                                  | <b>26</b> |
| 7.1. Công ty mẹ .....                                                                                                                               | 26        |
| 7.2. Công ty con và công ty liên doanh, liên kết .....                                                                                              | 26        |
| <b>8. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa .....</b>                           | <b>26</b> |
| 8.1. Tình hình hoạt động kinh doanh .....                                                                                                           | 26        |
| 8.2. Tình hình tài chính và kết quả sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước cổ phần hóa.....                                                          | 31        |
| 8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Công ty trong năm báo cáo .....                                                                 | 34        |
| <b>9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành .....</b>                                                                    | <b>35</b> |
| 9.1. Vị thế của Công ty trong ngành .....                                                                                                           | 35        |
| 9.2. Triển vọng phát triển của ngành.....                                                                                                           | 35        |
| 9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới..... | 36        |
| <b>10. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa .....</b>                                                     | <b>36</b> |
| 10.1. Thông tin về công ty cổ phần .....                                                                                                            | 36        |
| 10.2. Kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa .....                                                               | 39        |





|                                                                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 10.3. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 3 năm liền kề sau khi cổ phần hóa ..... | 40        |
| <b>11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ .....</b>                                                                     | <b>43</b> |
| 11.1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ .....                                                                          | 43        |
| 11.2. Phương án tăng giảm vốn điều lệ sau khi chuyển thành công ty cổ phần.....                                        | 45        |
| <b>12. Rủi ro dự kiến .....</b>                                                                                        | <b>45</b> |
| 12.1. Rủi ro về kinh tế .....                                                                                          | 45        |
| 12.2. Rủi ro về luật pháp .....                                                                                        | 46        |
| 12.3. Rủi ro đặc thù .....                                                                                             | 46        |
| 12.4. Rủi ro của đợt chào bán.....                                                                                     | 46        |
| 12.5. Các rủi ro khác .....                                                                                            | 46        |
| <b>13. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần.....</b>                                                         | <b>47</b> |
| 13.1. Phương thức bán.....                                                                                             | 47        |
| 13.2. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán.....                                                               | 51        |
| <b>14. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa .....</b>                                                              | <b>51</b> |
| <b>15. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung các thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa.....</b>          | <b>53</b> |
| 15.1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa .....                                                                                    | 53        |
| 15.2. Doanh nghiệp cổ phần hóa.....                                                                                    | 53        |
| 15.3. Tổ chức tư vấn.....                                                                                              | 53        |



**CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT**

| Tên viết tắt                            | Diễn giải                             |
|-----------------------------------------|---------------------------------------|
| Doanh nghiệp cổ phần hóa, Công ty, TLCP | Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi     |
| Chủ sở hữu vốn Nhà nước                 | Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk          |
| Tổ chức tư vấn                          | Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt |
| CBCNV                                   | Cán bộ công nhân viên                 |
| TNHH                                    | Trách nhiệm hữu hạn                   |
| MTV                                     | Một thành viên                        |
| XDCB                                    | Xây dựng cơ bản                       |
| BCTC                                    | Báo cáo tài chính                     |
| VCSH                                    | Vốn chủ sở hữu                        |
| DTT                                     | Doanh thu thuần                       |
| LNST                                    | Lợi nhuận sau thuế                    |
| CSH                                     | Chủ sở hữu                            |
| GTDN                                    | Giá trị doanh nghiệp                  |
| IPO                                     | Đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng |
| ĐHĐCĐ                                   | Đại hội đồng cổ đông                  |
| HĐQT                                    | Hội đồng quản trị                     |
| BKS                                     | Ban kiểm soát                         |
| ROA                                     | Hệ số lợi nhuận trên tổng tài sản     |
| ROE                                     | Hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu   |
| QLDN                                    | Quản lý doanh nghiệp                  |
| SXKD                                    | Sản xuất kinh doanh                   |
| HĐLĐ                                    | Hợp đồng lao động                     |
| UBND                                    | Ủy ban nhân dân                       |
| TNDN                                    | Thu nhập doanh nghiệp                 |
| QSDĐ                                    | Quyền sử dụng đất                     |
| ĐT XD                                   | Đầu tư xây dựng                       |





**1. Tên, địa chỉ của doanh nghiệp cổ phần hóa**

**1.1. Thông tin chung**

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THĂNG LỢI**
- Tên tiếng Anh: **THANG LOI COFFE ONE MEMBER LIMITED COMPANY**
- Tên viết tắt: **CA PHE THANG LOI - CT**
- Vốn điều lệ đăng ký: 131.000.000.000 đồng (theo Giấy CN ĐKDN thay đổi lần 4 ngày 6/10/2016)
- Vốn điều lệ thực góp: 126.507.698.931 đồng (tại ngày 01/07/2017 theo Biên bản xác định GTDN)
- Địa chỉ: Kim 17, Quốc lộ 26, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk
- Điện thoại: 0262.3514 393 Fax: 0262.3514 365
- Website: [www.thangloicoffee.com.vn](http://www.thangloicoffee.com.vn)
- Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 6000182456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 10/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/10/2016.
- Ngành nghề KD chính: Trồng cây cà phê – Mã ngành: 0126; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (*Chi tiết: Chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê nhân*) – Mã ngành: 4620; Xay sát và sản xuất bột thô (*Chi tiết: Chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê nhân*) – Mã ngành: 1061.

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

Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi là doanh nghiệp Nhà nước tiền thân là Nông trường Cà phê Thăng Lợi thành lập theo quyết định số 103/QĐ-UB ngày 01/03/1977 của UBND tỉnh Đắk Lắk và được công bố ra mắt vào ngày 20/04/1977 trên cơ sở tiếp thu 317 ha cà phê của một số đồn điền tư nhân để lại.

Ngày 27/10/1992 UBND tỉnh Đắk Lắk ra quyết định số 650/QĐ-UB đổi tên thành Công ty Cà phê Thăng Lợi. Ngày 11/04/2007 UBND tỉnh Đắk Lắk ra Quyết định số 776/QĐ-UBND về việc Phê duyệt điều lệ phương án chuyển đổi Công ty cà phê Thăng Lợi thành Công ty TNHH một thành viên cà phê Thăng Lợi và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4004000141 ngày 10/08/2007 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đắk Lắk.

Ngày đầu xây dựng với chỉ có 160 CBCNV, trải qua 40 năm xây dựng – phát triển và trưởng thành cho đến hôm nay Công ty TNHH một thành viên Cà phê Thăng Lợi có gần 1200 CBCNVLĐ, người nhận khoán vườn cây, quản lý sản xuất kinh doanh 1.822,39 ha cà phê thuộc các loại hình sản xuất.



Từ kết quả lãnh đạo của Đảng bộ, Hội đồng Thành viên, Ban Tổng giám đốc đến các tổ chức đoàn thể Công đoàn, đoàn Thanh niên công ty và các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ đến các chi bộ, đơn vị sản xuất phục vụ cùng với sự nỗ lực phấn đấu của toàn thể cán bộ, đảng viên, CNVLD, hộ nhận khoán vườn cà phê. Trong 5 năm gần đây kết quả sản xuất kinh doanh đạt được như sau:

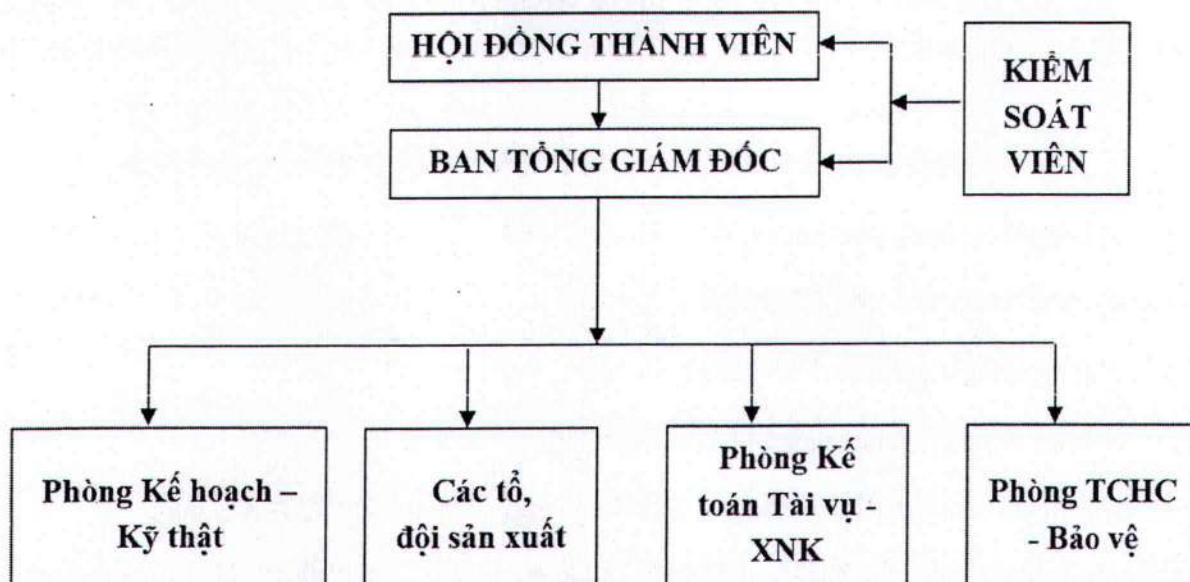
- Tổng khối lượng cà phê chất lượng cao xuất khẩu gần 17.100 tấn.
- Tổng kim ngạch xuất khẩu trên 35,41 triệu USD.
- Tổng doanh thu: 962,82 tỷ VNĐ.
- Tổng lợi nhuận trước thuế 79,91 tỷ đồng.
- Tổng số tiền nộp ngân sách nhà nước gần 54,66 tỷ đồng.
- Tổng số tiền nộp BHXH, BHYT, BHTN, kinh phí công đoàn: 43,243 tỷ đồng.

Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh, Đảng bộ, tổ chức Công đoàn, Đoàn thanh niên luôn có những hoạt động và phong trào tích cực nhận được nhiều cờ thi đua, bằng khen; các hoạt động công tác xã hội cũng luôn được chú trọng đã góp phần giúp đỡ cuộc sống của người dân tại địa phương.

Với những hoạt động và thành tích đã đạt được trong những năm vừa qua tập thể CBCNV công ty đã được đón nhận những phần thưởng cao quý của Đảng và Nhà nước trao tặng:

- Chủ tịch nước tặng thưởng Huân chương Độc lập hạng Ba, Huân chương lao động Nhất – Nhì – Ba và huân chương chiến công hạng Nhì;
- Danh hiệu anh hùng lao động thời kỳ đổi mới do nhà nước phong tặng năm 2000;
- Chính phủ tặng cờ và bằng khen đơn vị dẫn đầu về phong trào thi đua các năm 1999, 2004; 2010; 2013 và năm 2015 và nhiều bằng khen của các Bộ, ban, ngành, Ủy ban nhân dân Tỉnh...;
- Một số cá nhân từ Ban Lãnh đạo, cán bộ quản lý, công nhân viên công ty được Nhà nước tặng huân chương lao động hạng Nhì, hạng 3 và được Chính phủ, Bộ, ban, ngành, UBND tỉnh tặng bằng khen và nhiều phần thưởng cao quý khác.



**1.3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý****1.3.1 Sơ đồ tổ chức và bộ máy quản lý****1.3.2 Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý**

Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi là đơn vị trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Công ty có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, hoạt động độc lập theo Luật Doanh nghiệp và các văn bản có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

**✦ Hội đồng thành viên (HĐTV)**

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

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

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

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

**✦ Kiểm soát viên**

Có nhiệm vụ giúp chủ sở hữu kiểm soát việc tổ chức thực hiện quyền chủ sở hữu, việc quản lý điều hành công việc kinh doanh tại Công ty của HĐTV.



**Ban Tổng Giám đốc**

Bao gồm Tổng Giám đốc và Phó Tổng Giám đốc, chịu trách nhiệm điều hành hoạt động kinh doanh hằng ngày của Công ty theo mục tiêu, kế hoạch phù hợp với Điều lệ công ty và các nghị quyết, quyết định của HĐQT; Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước HĐQT và pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao, Phó TGD Công ty có trách nhiệm hỗ trợ Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban TGD có các quyền sau:

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

**Các phòng ban chức năng**

Các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ: có chức năng tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty, bao gồm:

**▪ Phòng Tổ chức Hành chính – Bảo vệ:**

Quản lý công tác hành chính, văn thư theo đúng chế độ quy định của Nhà nước. Quản lý con dấu, tổ chức tiếp nhận văn bản đến và phát hành văn bản đi theo đúng thể thức, thủ tục quy định và chuyển giao kịp thời đảm bảo thông tin thông suốt cho hoạt động của Công ty. Tham mưu thực hiện công tác tổ chức cán bộ, phối hợp với công đoàn tổ chức công tác thi đua khen thưởng - kỷ luật trong đơn vị. Soạn thảo các văn bản, hợp đồng lao động. Kết hợp cùng Phòng Kế toán - Tài vụ quản lý tài sản, cơ sở vật chất, phương tiện làm việc của Công ty, đề xuất thực hiện các biện pháp cải thiện điều kiện làm việc, mua sắm trang thiết bị phục vụ cho công tác, đảm bảo công tác bảo vệ an ninh trật tự, an toàn trong cơ quan;

Tổ chức và sắp xếp các cuộc họp, hội nghị của Công ty, tiếp khách đến quan hệ giao dịch công tác, phối hợp với các phòng ban theo dõi và kiểm tra việc thực hiện nội quy cơ quan, quản lý nhân sự và ngày công lao động của nhân viên toàn Công ty;

Vệ sinh cơ quan, giữ gìn an toàn trật tự và phòng cháy chữa cháy.



▪ **Phòng Kế toán Tài vụ - Xuất nhập khẩu:**

Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc thực hiện tốt Quy chế quản lý tài chính của Công ty;

Quản lý các lĩnh vực hoạt động tài chính, kế toán, quản lý và phân tích, đánh giá việc sử dụng tài sản, tiền vốn theo đúng chế độ tài chính của nhà nước, lập báo cáo thuế hàng tháng, hàng quý và quyết toán thuế, báo cáo tài chính theo quy định hiện hành;

Định kỳ (tháng, quý) tập hợp phản ánh cung cấp thông tin cho Ban Tổng Giám đốc về tình hình biến động các nguồn vốn, hiệu quả sử dụng tài sản vật tư của Công ty, tham mưu đề xuất việc sử dụng vốn, các nguồn vốn có hiệu quả nhất, phục vụ kịp thời cho hoạt động sản xuất kinh doanh đúng theo quy định của pháp luật;

Theo dõi, kiểm tra tình hình ký kết, thực hiện các hợp đồng xuất nhập khẩu, kiểm tra việc đảm bảo an toàn hàng hóa xuất nhập khẩu cả về số lượng lẫn giá trị; Kiểm tra, giám sát tình hình thanh toán giữa các bên, phản ánh chính xác kịp thời tình hình tiêu thụ của từng mặt hàng, nhóm hàng cả về số lượng lẫn chất lượng;

Cung cấp số liệu, tài liệu cho công việc điều hành hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu.

▪ **Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật**

Xây dựng Phương án quy hoạch sử dụng đất;

Xây dựng các phương án, triển khai, hướng dẫn đến bộ phận sản xuất và giám sát thực hiện việc áp dụng các giải pháp kỹ thuật kỹ thuật trồng, chăm sóc phòng chống cháy, phòng trừ sâu, dịch hại trên cây trồng. Áp dụng các tiến bộ khoa học kỹ thuật vào sản xuất, trồng trọt và chăn nuôi cập nhật thường xuyên những diễn biến tài nguyên rừng;

Lập và quản lý hồ sơ các đối tượng sử dụng đất trong địa bàn (đất giao khoán, hợp tác) thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm theo quy định;

Lập các báo cáo, tổng kết đánh giá kết quả thực hiện, đề xuất các biện pháp khắc phục hạn chế trong công tác kỹ thuật.

▪ **Các tổ, đội sản xuất**

Thực hiện nhiệm vụ, chức năng căn cứ vào chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc và các phòng nghiệp vụ chuyên môn theo kế hoạch cả năm và từng đợt, quản lý đất trồng cây cà phê;

Thực hiện trồng mới, chăm sóc và thu hoạch cây cà phê theo kế hoạch của Công ty;

Tổ chức chăm sóc và phòng chống cháy hàng năm;

Quản lý thu hoạch, thu mua tiêu thụ sản phẩm từ cây trồng trên địa bàn Công ty quản lý;

Chịu trách nhiệm sản xuất các sản phẩm theo đúng tiêu chuẩn và cung cấp đầy đủ sản phẩm theo kế hoạch kinh doanh của Công ty.



## 2. Ngành nghề kinh doanh

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 6000182456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đắk Lắk cấp lần đầu ngày 10/08/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 06/10/2016. Ngành nghề kinh doanh bao gồm:

| Stt | Tên ngành                                                                                                                                                                                                                          | Mã ngành |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1   | Trồng cây cà phê                                                                                                                                                                                                                   | 0126     |
| 2   | Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống<br><i>Chi tiết: Chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê nhân</i>                                                                                             | 4620     |
| 3   | Xay sát và sản xuất bột thô<br><i>Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh, xuất khẩu cà phê bột.</i>                                                                                                                                        | 1061     |
| 4   | Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp<br><i>Chi tiết: Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị phục vụ công, nông nghiệp.</i>                                                                                            | 4653     |
| 5   | Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch<br><i>Chi tiết: Dịch vụ du lịch</i>                                                                                                                                   | 7920     |
| 6   | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng<br><i>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</i>                                                                                                                             | 4663     |
| 7   | Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan<br><i>Chi tiết: Mua bán xăng dầu (địa điểm kinh doanh tại tỉnh Đắk Lắk phải phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và các sản phẩm liên quan.</i> | 4661     |
| 8   | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê<br><i>Chi tiết: Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, nơi để xe.</i>                                                                       | 6810     |

## 3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi nằm trong vùng chuyên canh sản xuất cà phê xuất khẩu của tỉnh Đắk Lắk. Là một doanh nghiệp vừa sản xuất, vừa chế biến và trực tiếp kinh doanh xuất khẩu cà phê chất lượng cao ra thị trường thế giới.

Công ty có gần 1.200 CBCNVLĐ, quản lý sản xuất kinh doanh trên 1.782 ha cà phê. Công ty có 4 phòng chuyên môn nghiệp vụ và 17 đơn vị sản xuất, phục vụ trực thuộc. Có điều kiện thuận lợi về địa hình và đất đai, xây dựng hồ EaNhái huyện thoại với diện tích mặt thoáng 300ha, trữ lượng nước hàng năm trên 10 triệu m<sup>3</sup>, có 27 km kênh mương bê tông trải dài khắp công ty đủ điều kiện cung cấp nước tưới cho cà phê trong mùa khô hạn.

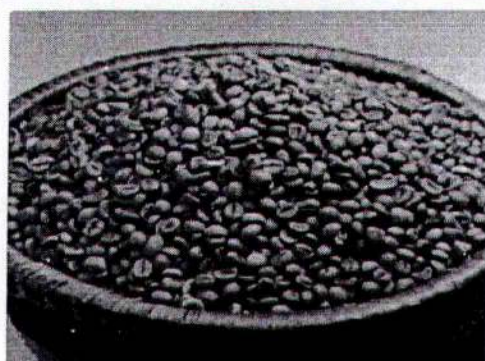
Các sản phẩm chính của Công ty bao gồm:





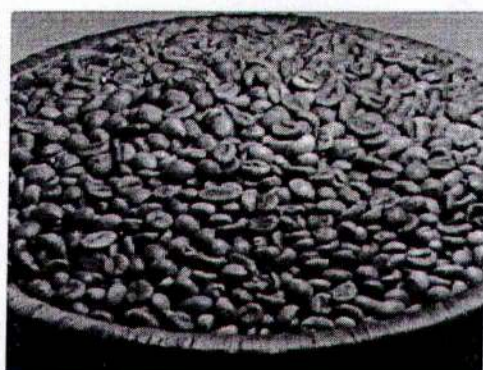
**SẢN PHẨM CÀ PHÊ ROBUSTA  
ĐẶC BIỆT CHẾ BIẾN ƯỚT R1**

- Độ ẩm (Moisture): 12,5 % max;
- Hạt đen (Black beans): 0,1 % max;
- Hạt bể (Broken beans): 0,3 % max;
- Tạp chất (Foreign matter): 0,1 % max;
- Kích cỡ (Bean size): 90 %/S18;
- Thành phần: Cà phê Robusta;
- Cách thức sản xuất: Chế biến ướt;
- Chứng nhận: UTZ và Rainforest Alliance.



**SẢN PHẨM CÀ PHÊ ROBUSTA  
CHẾ BIẾN ƯỚT R2**

- Độ ẩm (Moisture): 12,5 % max;
- Hạt đen (Black beans): 0,1 % max;
- Hạt bể (Broken beans): 0,3 % max;
- Tạp chất (Foreign matter): 0,1 % max;
- Kích cỡ (Bean size): 90 %/S13;
- Thành phần: Cà phê Robusta;
- Cách thức sản xuất: Chế biến ướt;
- Chứng nhận: UTZ và Rainforest Alliance.



**SẢN PHẨM CÀ PHÊ ROBUSTA  
CHẾ BIẾN KHÔ R1**

- Độ ẩm (Moisture): 12,5 % max;
- Hạt đen (Black beans): 0,1 % max;
- Hạt bể (Broken beans): 0,3 % max;
- Tạp chất (Foreign matter): 0,1 % max;
- Kích cỡ (Bean size): 90 %/S16;
- Thành phần : Cà phê Robusta;
- Cách thức sản xuất : Chế biến khô;
- Chứng nhận: UTZ và Rainforest Alliance.





**SẢN PHẨM CÀ PHÊ ROBUSTA  
CLEAN**

- Độ ẩm (Moisture): 12,5 % max;
- Hạt đen (Black beans): 0,1 % max;
- Hạt bể (Broken beans): 0,3 % max;
- Tạp chất (Foreign matter): 0,1 % max;
- Kích cỡ (Bean size): 90 %/S16;
- Thành phần: Cà phê Robusta;
- Cách thức sản xuất: Chế biến khô;
- Chứng nhận: UTZ và Rainforest Alliance.

*Nguồn: Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi*

#### **4. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần**

##### **4.1. Hiện trạng sử dụng lao động trước cổ phần hóa**

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 01/07/2017, tổng số CBCNV của Công ty là 284 người với cơ cấu như sau:

| <b>CHỈ TIÊU</b>                         | <b>Số người</b> | <b>Tỷ lệ</b> |
|-----------------------------------------|-----------------|--------------|
| - <b>Tổng số lao động</b>               | <b>284</b>      | <b>100%</b>  |
| - <b>Phân loại theo trình độ:</b>       |                 |              |
| + Đại học và trên đại học               | 33              | 12%          |
| + Cao đẳng, trung cấp và sơ cấp         | 17              | 6%           |
| + Trình độ khác                         | 234             | 82%          |
| - <b>Phân loại theo tính chất HĐLĐ:</b> |                 |              |
| + Không thuộc diện ký Hợp đồng lao động | 4               | 1%           |
| + Hợp đồng không thời hạn               | 280             | 99%          |
| + Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm          | 0               | 0%           |
| + Hợp đồng thời hạn dưới 01 năm         | 0               | 0%           |

*Nguồn: Danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm 01/07/2017 của TLCF.*

Ngoài ra, Công ty còn đang thực hiện ký kết hợp đồng khoán với các hộ trồng cà phê với số lượng hộ là **868 hộ**, trong đó hầu hết là các hộ đã nhận khoán lâu năm.



#### 4.2. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

Căn cứ Thông tư số 07/2018/TT-BLĐTBXH ngày 01/08/2018 của Bộ Lao Động Thương binh và Xã hội hướng dẫn xây dựng phương án sử dụng lao động và 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; dựa trên cơ sở hiện trạng đội ngũ lao động hiện có của Công ty và nhu cầu lao động của Công ty sau cổ phần hóa, phương án sử dụng lao động của Công ty như sau:

- Tổng số lao động ký hợp đồng lao động với Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: 284 người.
- Tổng số lao động không chuyển sang làm việc trong công ty cổ phần: 1 người, trong đó số lao động sẽ nghỉ hưu: 1 người.
- Tổng số người lao động sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần: 283 người.

Như vậy, tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần: 283 người với cơ cấu như sau:

| STT | Phân loại theo trình độ chuyên môn | Số người   | Tỷ lệ       |
|-----|------------------------------------|------------|-------------|
| 1   | Đại học và trên đại học            | 32         | 11%         |
| 2   | Cao đẳng, trung cấp và sơ cấp      | 17         | 6%          |
| 3   | Trình độ khác                      | 234        | 83%         |
| @   | <b>Tổng cộng</b>                   | <b>283</b> | <b>100%</b> |

*Nguồn: Phương án sử dụng lao động của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi*

#### 5. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 01/07/2017

Ngày 18/01/2018, Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã có Quyết định số 159/QĐ-UBND về việc điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa đối với Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi. Theo đó, chọn thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là 0 giờ ngày 01/07/2017.

Căn cứ Quyết định số 1453/QĐ-UBND ngày 28/06/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi để cổ phần hóa như sau:

- Tổng giá trị thực tế của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi tại thời điểm 0 giờ ngày 01/07/2017 để cổ phần hóa là: **287.222.463.136 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi bảy tỷ, hai trăm hai mươi hai triệu, bốn trăm sáu mươi ba ngàn, một trăm ba mươi sáu đồng).
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp tại thời điểm 0 giờ ngày 01/07/2017 là: **268.706.839.108 đồng** (Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi tám tỷ, bảy trăm lẻ sáu triệu, tám trăm ba mươi chín ngàn, một trăm lẻ tám đồng).



**CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THĂNG LỢI**

Số liệu chi tiết theo Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi tại thời điểm 0 giờ ngày 01/07/2017 như sau:

*Đơn vị tính: đồng*

| Stt       | Chỉ tiêu                                   | Số liệu sổ sách<br>kế toán | Số liệu<br>xác định lại | Chênh lệch             |
|-----------|--------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|
| (1)       | (2)                                        | (3)                        | (4)                     | (5=4-3)                |
| <b>A</b>  | <b>TÀI SẢN ĐANG DÙNG<br/>(I+II+III+IV)</b> | <b>155.352.752.728</b>     | <b>287.222.463.136</b>  | <b>131.869.710.408</b> |
| <b>I</b>  | <b>TSCĐ và Đầu tư dài hạn</b>              | <b>80.445.996.912</b>      | <b>203.091.883.813</b>  | <b>122.645.886.901</b> |
| 1         | Tài sản cố định                            | 67.397.352.266             | 190.043.239.167         | 122.645.886.901        |
| a         | TSCĐ hữu hình                              | 67.397.352.266             | 162.012.051.167         | 94.614.698.901         |
| 1.1       | Nhà cửa, vật kiến trúc                     | 31.459.597.936             | 62.422.791.353          | 30.963.193.418         |
| 1.2       | Máy móc, thiết bị                          | 9.178.259.478              | 9.142.174.671           | (36.084.807)           |
| 1.3       | Phương tiện vận tải                        | 523.529.546                | 1.385.952.000           | 862.422.454            |
| 1.4       | Thiết bị, dụng cụ quản lý                  | 2.071.233                  | 33.890.000              | 31.818.767             |
| 1.5       | Vườn cây                                   | 26.233.894.073             | 89.027.243.143          | 62.793.349.070         |
| b         | TSCĐ vô hình                               | -                          | 28.031.188.000          | 28.031.188.000         |
| c         | Bất động sản đầu tư                        | -                          | -                       | -                      |
| 2         | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn         |                            |                         | -                      |
| 3         | Chi phí XDCB dở dang                       | 160.215.454                | 160.215.454             | -                      |
| 4         | Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn          |                            |                         | -                      |
| 5         | Chi phí trả trước dài hạn                  | 12.888.429.192             | 12.888.429.192          | -                      |
| <b>II</b> | <b>TSLĐ và đầu tư ngắn hạn</b>             | <b>74.906.755.816</b>      | <b>75.647.031.316</b>   | <b>740.275.500</b>     |
| 1         | Tiền                                       | 606.982.261                | 606.982.261             | -                      |
| 1.1       | Tiền mặt tồn quỹ                           | 403.253.033                | 403.253.033             | -                      |
| 1.2       | Tiền gửi ngân hàng                         | 203.729.228                | 203.729.228             | -                      |
| 2         | Đầu tư tài chính ngắn hạn                  | 43.790.000.000             | 43.790.000.000          | -                      |
| 3         | Các khoản phải thu                         | 23.379.204.350             | 23.379.204.350          | -                      |
| 3.1       | Phải thu khách hàng                        | 11.422.821.047             | 11.422.821.047          | -                      |
| 3.2       | Trả trước cho người bán                    | 3.384.498.000              | 3.384.498.000           | -                      |
| 3.3       | Phải thu nội bộ                            |                            |                         | -                      |
| 3.4       | Các khoản phải thu khác                    | 8.571.885.303              | 8.571.885.303           | -                      |
| 3.5       | Các khoản dự phòng phải thu khó đòi        | -                          | -                       | -                      |
| 4         | Vật tư, hàng hóa tồn kho                   | 6.333.710.231              | 6.333.710.231           | -                      |
| 5         | TSLĐ khác                                  | 796.858.974                | 1.537.134.474           | 740.275.500            |





**CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THĂNG LỢI**

|            |                                                                                 |                        |                        |                         |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| 6          | Chi phí sự nghiệp                                                               |                        |                        | -                       |
| <b>III</b> | <b>Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp (nếu có)</b>                     |                        | <b>8.483.548.007</b>   | <b>8.483.548.007</b>    |
| <b>IV</b>  | <b>Giá trị quyền sử dụng đất</b>                                                |                        | -                      | -                       |
| <b>B</b>   | <b>TÀI SẢN KHÔNG CẦN DỪNG</b>                                                   | <b>6.851.240.000</b>   | <b>6.851.240.000</b>   | -                       |
| <b>I</b>   | <b>TSCĐ và đầu tư dài hạn</b>                                                   | <b>6.851.240.000</b>   | <b>6.851.240.000</b>   | -                       |
| 1          | Tài sản cố định.                                                                | 6.851.240.000          | 6.851.240.000          | -                       |
| 2          | Các khoản đầu tư tài chính dài hạn                                              |                        |                        |                         |
| 3          | Chi phí XDCB dở dang                                                            |                        |                        |                         |
| 4          | Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn                                               |                        |                        |                         |
| <b>II</b>  | <b>TSLĐ và đầu tư ngắn hạn</b>                                                  | -                      | -                      | -                       |
| 1          | Công nợ không có khả năng thu hồi                                               |                        |                        |                         |
| 2          | Hàng hóa tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất                                      |                        |                        |                         |
| <b>C</b>   | <b>TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>                                                     | -                      | -                      |                         |
| <b>I</b>   | <b>TSCĐ và Đầu tư dài hạn</b>                                                   | -                      |                        |                         |
| <b>II</b>  | <b>TSLĐ và đầu tư ngắn hạn:</b>                                                 |                        |                        |                         |
| <b>D</b>   | <b>TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ PHÚC LỢI, KHEN THƯỞNG (không sử dụng cho SXKD)</b> | -                      | -                      | -                       |
|            | <b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+B+C+D)</b>                                    | <b>162.203.992.728</b> | <b>294.073.703.136</b> | <b>131.869.710.408</b>  |
|            | <b>Trong đó:</b><br><b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (A)</b>                | <b>155.352.752.728</b> | <b>287.222.463.136</b> | <b>131.869.710.408</b>  |
| <b>E1</b>  | <b>Nợ thực tế phải trả</b>                                                      | <b>28.845.053.797</b>  | <b>18.515.624.028</b>  | <b>(10.329.429.769)</b> |
|            | Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN                 |                        |                        |                         |
| <b>E2</b>  | <b>Nguồn kinh phí sự nghiệp</b>                                                 | -                      | -                      | -                       |
|            | <b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHÂN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2+E3)]</b>   | <b>126.507.698.931</b> | <b>268.706.839.108</b> | <b>142.199.140.177</b>  |

Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp và Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp số 1453/QĐ-UBND ngày 28/06/2018 của UBND tỉnh Đắk Lắk



- ✚ **Tài sản không đưa vào cổ phần hóa, Tài sản không cần dùng, tài sản chờ thanh lý (tính theo số liệu xác định lại của Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp)**

Tài sản không cần dùng, bàn giao cho địa phương (nhà và đất tại số 379 đường Hoàng Quốc Việt, quận Cầu Giấy, Tp.Hà Nội): **6.851.240.000 đồng** (Sáu tỷ, tám trăm năm mươi một triệu, hai trăm bốn mươi ngàn đồng). Cụ thể như sau:

| Stt | Tên tài sản                                   | Đvt | Số lượng | Năm sử dụng | Số liệu sổ sách kế toán |                    |                      |
|-----|-----------------------------------------------|-----|----------|-------------|-------------------------|--------------------|----------------------|
|     |                                               |     |          |             | Nguyên giá              | Khấu hao           | Giá trị còn lại      |
| (1) | (2)                                           | (3) | (4)      | (5)         | (6)                     | (7)                | (8)                  |
| A   | <b>TSCĐ KHÔNG CẦN DÙNG</b>                    |     |          |             | <b>7.172.494.274</b>    | <b>321.254.274</b> | <b>6.851.240.000</b> |
| A1  | <b>TSCĐ hữu hình</b>                          |     |          |             | <b>627.494.274</b>      | <b>321.254.274</b> | <b>306.240.000</b>   |
| I   | <i>Nhà cửa, vật kiến trúc</i>                 |     |          |             | <i>627.494.274</i>      | <i>321.254.274</i> | <i>306.240.000</i>   |
| 1   | Nhà tập thể chế biến                          | m2  | 180      | 1990        | 99.494.274              | 99.494.274         | —                    |
| 2   | Nhà Hà Nội (5 tầng * 80m2) (CTXD)             | m2  | 400      | 2002        | 528.000.000             | 221.760.000        | 306.240.000          |
| A2  | <b>TSCĐ vô hình</b>                           |     |          |             | <b>6.545.000.000</b>    | —                  | <b>6.545.000.000</b> |
| I   | <i>Quyền sử dụng đất</i>                      |     |          |             | <i>6.545.000.000</i>    | —                  | <i>6.545.000.000</i> |
| 1   | QSĐĐ Số 379 Hoàng Quốc Việt, Cầu Giấy, Hà Nội | m2  | 81,9     | 2002        | 6.545.000.000           |                    | 6.545.000.000        |

Nguồn: *Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 01/07/2017 của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi.*

✚ **Các vấn đề cần tiếp tục xử lý:**

- Về phương án sử dụng đất:
  - Trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 2300/QĐ-UBND ngày 28/08/2017 về việc phê duyệt Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi đối với diện tích đất tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.
  - Trên địa bàn tỉnh Bình Dương, đối với khu đất tại đường Lê Trọng Tấn, khu phố Bình Đường 2, phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương, Công ty đã được UBND tỉnh Sông Bé cấp Quyết định số 1658/QĐ.UB ngày 22/12/1994 v/v chấp thuận chuyển quyền sử dụng đất có kèm theo nhà xưởng giữa Công ty TM XNK Thanh Lễ và Nông trường Cà phê Thăng Lợi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0742872 ngày 22/12/1994. Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương để được phê duyệt phương án sử dụng đất. Sau khi phương án cổ phần hóa của Công ty được phê duyệt, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi xử lý, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của UBND tỉnh Bình Dương và Bộ Tài chính để hoàn tất thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định.





- Trên địa bàn Tp.HCM, ngày 04/06/2018, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Công văn số 4447/UBND-KT gửi Bộ Tài chính về việc đề nghị phê duyệt phương án sử dụng nhà đất của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi tại Tp.HCM. Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính đã có Công văn số 9318/BTC-QLCS ngày 03/08/2018 và Công văn số 349/BTC-QLCS ngày 08/01/2019 gửi Ủy ban Nhân dân Tp.HCM về việc đề xuất phương án cho Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi tiếp tục được sử dụng theo quy hoạch của Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, sau khi phương án cổ phần hóa của Công ty được phê duyệt, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của Ủy ban Nhân dân Tp.HCM và Bộ Tài chính để hoàn tất thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định.
- Đối với giá trị tài sản vô hình đánh giá lại là Quyền sử dụng đất tại số 194/19F Bạch Đằng, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh và và Quyền sử dụng đất tại Bình Đường, Dĩ An, Bình Dương, CTCP Thẩm định giá Đông Á đã đánh giá lại 02 tài sản này trình Ban chỉ đạo cổ phần hóa gửi Bộ Tài chính và UBND tỉnh, thành phố nơi có tài sản tọa lạc xin ý kiến về giá trị và quy hoạch. Tuy nhiên đến nay chưa nhận được ý kiến phản hồi. Vì vậy CTCP Thẩm định giá Đông Á tạm lấy giá trị đã thẩm định giá và ban hành chứng thư đưa vào giá trị doanh nghiệp. Sau khi có ý kiến của các cơ quan chức năng về giá trị và quy hoạch, sẽ căn cứ điều chỉnh theo ý kiến của cơ quan chức năng cho phù hợp đúng theo quy định.
- Các khoản phải thu, phải trả chưa đối chiếu được tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 01/07/2017, Công ty sẽ chịu trách nhiệm tiếp tục đối chiếu các khoản công nợ chưa được đối chiếu theo đúng quy định hiện hành.
- Đối với khoản Quỹ khen thưởng phúc lợi tại thời điểm 01/07/2017 đang âm 337.465.585 đồng thuộc quỹ phúc lợi, phát sinh do đầu tư vào cơ sở hạ tầng phục vụ an sinh phúc lợi tại địa phương nhưng không được phê duyệt quyết toán công trình. Cụ thể, Công ty đã theo dõi khoản này từ những năm 2009 với giá trị ban đầu là 6.253.237.804 đồng, mỗi năm khi làm ăn có lãi tiến hành trích quỹ phúc lợi và tiếp tục bù đắp cho khoản này. Căn cứ BCTC kiểm toán năm 2017, đến thời điểm 31/12/2017, Quỹ khen thưởng, phúc lợi của Công ty đã hoàn tất bù đắp và đạt giá trị 526.145.027 đồng.
- Số liệu quyết toán và kết quả sản xuất kinh doanh từ ngày 01 tháng 07 năm 2017 đến thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần sẽ được quyết toán, điều chỉnh, xử lý theo chế độ tài chính hiện hành đối với Doanh nghiệp Nhà nước.



**6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp****6.1. Tình hình quản lý và sử dụng đất****6.1.1. Thực trạng về quản lý và sử dụng đất****a. Diện tích đất Công ty đang quản lý, sử dụng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

Tổng diện tích: 2.152,80 ha thuộc địa giới hành chính xã Hòa Đông - huyện Krông Pắc, xã Ea Tu – Thành phố Buôn Ma Thuột và xã Cuor Đăng – Huyện Cư M'gar. Trong đó phân ra:

**A Đất nông nghiệp: 2.081,19 ha.****1 Đất trồng cây lâu năm<sup>(\*)</sup>: 1.822,39 ha.**

- Mục đích sử dụng: 1.205,98 ha đang thực hiện giao khoán theo phương án khoán gọn vườn cây cho các hộ nông trường viên; 616,40 ha đang liên kết với các hộ nông trường viên.
- Nguồn gốc đất: UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.
- Thời hạn thuê: Đến ngày 15/10/2043.

**2 Đất sản xuất nông nghiệp: 258,81 ha.**

- Mục đích sử dụng: Đất đường lô giao thông nội đồng.
- Nguồn gốc đất: UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.
- Thời hạn thuê: Đến ngày 15/10/2043.

**B Đất lâm nghiệp: 18,63 ha.**

- Mục đích sử dụng: Trồng rừng phòng hộ, trồng cây đai rừng chắn gió.
- Nguồn gốc đất: UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.
- Thời hạn thuê: Đến ngày 15/10/2043.

**C Đất phi nông nghiệp: 52,97 ha.****1 Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh + Cửa hàng xăng dầu: 8,64 ha.**

- Mục đích sử dụng: Xây trụ sở làm việc, sân phơi, kho sản phẩm, nhà chế biến là 8,291 ha; 0,346 ha xây dựng cửa hàng xăng dầu.
- Nguồn gốc đất: UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.
- Thời hạn thuê: Đối với diện tích 8,291 ha thuê đến tháng 01/2019; đối với diện tích 0,346 ha thuê đến tháng 07/2061.

**2 Đất thể dục thể thao + Hội trường các đơn vị: 7,94 ha.**

- Mục đích sử dụng: Phục vụ vui chơi, giải trí mang tính công cộng.
- Nguồn gốc đất: Được UBND tỉnh Đắk Lắk giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh).



- Thời hạn: Đến ngày 15/10/2043.

**3 Đất thủy lợi (kênh mương nội đồng): 32,70 ha.**

- Mục đích sử dụng: Xây dựng kênh mương thủy lợi.
- Nguồn gốc đất: UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.
- Thời hạn thuê: Đến ngày 15/10/2043.

**4 Đất công viên: 3,68 ha.**

- Mục đích sử dụng: Xây dựng công viên văn hóa.
- Nguồn gốc đất: Được UBND tỉnh Đắk Lắk giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh).
- Thời hạn: Lâu dài.

(\*) Hiện nay, tổng diện tích đất nông nghiệp trồng cây lâu năm của Công ty trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk là 1.822,39 ha đang được Công ty giao khoán cho người lao động như sau:

| Stt | Nội dung                                   | Tỷ lệ hợp tác               |                                                 |
|-----|--------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|
|     |                                            | NLĐ nhận khoán góp vốn 100% | Công ty góp vốn 51%, NLĐ nhận khoán góp vốn 49% |
| 1   | Diện tích đất giao khoán                   | 616,40 ha                   | 1.205,98 ha                                     |
| 2   | Thời hạn giao khoán                        | 50 năm (từ năm 2004)        | 15 năm (từ năm 2011)                            |
| 3   | Số lượng hợp đồng đã ký với người lao động | 1.602 hợp đồng              | 1.318 hợp đồng                                  |
| 4   | Hình thức hợp tác                          | Thuyết minh tại Mục (i)     | Thuyết minh tại Mục (ii)                        |

Nguồn: Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi

**<sup>(1)</sup> Đối với phần diện tích đất 616,40 ha:**

Sau khi được bố trí đất, người lao động tự bỏ vốn đầu tư trồng và chăm sóc vườn cây. Đến năm 2004, căn cứ theo Luật Đất đai năm 2003, Công ty đã tiến hành điều chỉnh lại hợp đồng nguyên tắc thành Hợp đồng liên kết trồng cà phê; thời hạn hợp đồng được điều chỉnh thành 50 năm để phù hợp với Luật Đất đai. Theo đó, Công ty không thu sản lượng mà chỉ thu các khoản duy tu bảo dưỡng, sửa chữa kênh mương, quản lý phí và xây dựng đường giao thông nông thôn, giao thông nội đồng với mức thu 20kg nhân/ha/năm và mức 40kg nhân/ha/năm (tùy vùng đất trồng



thêm), thu 500.000 đồng/ha/năm đối với hộ có tưới nước kênh mương thủy lợi của Công ty và thu tiền thuê đất. Các mức thu này thực hiện đến hết năm 2011.

Từ năm 2012, Công ty không còn thu phần đóng góp làm đường giao thông nông thôn mà chỉ thu phần tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước. Toàn bộ diện tích cà phê liên kết trên nằm đan xen với diện tích cà phê khoán gọn và nằm xa khu vực đông dân cư, Công ty vẫn đang quản lý và thực hiện theo hợp đồng đã ký giữa Công ty và các hộ gia đình. Diện tích đất được sử dụng đúng mục đích và có hiệu quả kinh tế.

**(iii) Đối với phần diện tích đất 1.205,98 ha:**

Toàn bộ diện tích trên được giao khoán theo Nghị định 135/2005/NĐ-CP ngày 08/11/2005 của Chính phủ. Đối tượng nhận khoán là công nhân đang làm việc và một số công nhân đã nghỉ chế độ có nhu cầu hợp đồng lại vườn cây với Công ty. Hợp đồng giao khoán được thể hiện theo đúng tinh thần Nghị định 135/2005/NĐ-CP về việc “*Giao khoán đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất và đất có mặt nước nuôi trồng thủy sản trong các Nông trường quốc doanh, Lâm trường quốc doanh*”. Chu kỳ giao khoán sản lượng theo chu kỳ kinh doanh của vườn cây. Sản lượng giao khoán cũng như quyền hạn, trách nhiệm, nghĩa vụ của mỗi bên được ghi rõ trong hợp đồng giao, nhận khoán.

Trước đó, ngày 15/08/1998 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ra quyết định số 1675/QĐ-UB về việc phê duyệt phương án Hợp đồng hợp tác đầu tư sản xuất cà phê và phân chia sản phẩm. Theo đó, Công ty góp 51% giá trị vốn vào vườn cây và Người lao động nhận khoán góp 49% giá trị vốn. Hàng năm hai bên đầu tư chi phí vào vườn cây theo tỷ lệ góp vốn, Công ty đầu tư chi phí 51% trên tổng chi phí và người lao động đầu tư 49% trên tổng chi phí hàng năm. Năng suất – sản lượng thu hoạch trên vườn cây cà phê được khoán theo chu kỳ. Căn cứ vào mức năng suất – sản lượng giao khoán Công ty thu về 51% định mức sản lượng theo kế hoạch bằng cà phê quả tươi, phần sản phẩm định mức 49% và sản phẩm vượt định mức khoán người lao động hưởng 100%. Phương án này đã phát huy hiệu quả như quản lý tốt đất đai, an ninh trật tự, an toàn xã hội được đảm bảo, áp dụng được tiến bộ khoa học kỹ thuật vào vườn cây. Tuy nhiên phương án Hợp đồng hợp tác đầu tư sản xuất cà phê và phân chia sản phẩm vẫn bộc lộ một số quan điểm hạn chế cần khắc phục. Do đó, Công ty đã nghiên cứu và xây dựng “*Phương án khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên*” (hiện nay đang được áp dụng).

Ngày 08/06/2011 Ủy ban nhân dân tỉnh ra Quyết định số 1399/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án khoán gọn vườn cây cà phê cho hộ nông trường viên. Theo đó, tổng quan về phương án như sau:

- Công ty xây dựng “*Phương án khoán gọn vườn cà phê cho hộ nông trường viên*” trên cơ sở kế thừa và sửa đổi “*Phương án hợp đồng hợp tác đầu tư và phân chia sản phẩm*”.



- Phương án không làm thay đổi hình thức sở hữu vườn cây của Nhà nước do Công ty trực tiếp quản lý, trong đó Công ty góp vốn 51% tổng giá trị vườn cây, người nhận khoán góp vốn 49% tổng giá trị vườn cây. Ngoài ra, Công ty giao cho người lao động tự đầu tư chi phí sản xuất, công lao động, đóng các khoản bảo hiểm và giao nộp sản lượng theo định mức theo hợp đồng đã được ký kết.
- Bên giao khoán có trách nhiệm quản lý, hướng dẫn quy trình kỹ thuật, bảo vệ vòng ngoài trong quá trình sản xuất. Đồng thời đại diện cho người lao động thu tiền bảo hiểm các loại, kinh phí công đoàn nộp về Công ty để Công ty nộp thay người lao động về cơ quan Bảo hiểm xã hội và Công đoàn cấp trên. Giải quyết các chế độ cho người lao động theo quy định của pháp luật.

Nội dung cơ bản của phương án như sau:

- Về hình thức sở hữu: Công ty góp vốn 51% giá trị vườn cây trên đất, người lao động nhận khoán góp vốn 49% giá trị vườn cây trên đất.
- Về công tác đầu tư: Hộ nông trường viên tự đầu tư vật tư, phân bón, tưới nước, công lao động chăm sóc vườn cây trong năm.
- Trách nhiệm của công nhân nhận khoán là tự nộp các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thân thể và kinh phí công đoàn theo quy định.
- Trách nhiệm của Công ty: Quản lý toàn bộ mọi hoạt động sản xuất, kinh doanh, quản lý toàn bộ quy trình sản xuất, thu hoạch, chế biến, đảm bảo an ninh trật tự chung trên địa bàn, thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính, thuế với cơ quan nhà nước và chế độ chính sách đối với người lao động.
- Về giao nộp sản phẩm: Công ty xây dựng định mức khoán cụ thể với từng loại cà phê theo năm trồng và chu kỳ kinh doanh của vườn cây. Hằng năm, người hợp đồng nhận khoán có trách nhiệm nộp phần sản phẩm theo kế hoạch bằng cà phê quả tươi về Công ty theo phương án thu hoạch.

**b. Diện tích đất Công ty đang quản lý, sử dụng ngoài địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

Tổng diện tích 2,01ha đất tại 03 tỉnh, thành phố như sau:

|          |                         |                                                                                                              |
|----------|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <b>Tỉnh Bình Dương:</b> | <b>2,0 ha.</b>                                                                                               |
| <b>1</b> | <b>Diện tích:</b>       | <b>0,5 ha.</b>                                                                                               |
|          | ▪ Địa chỉ:              | Thị trấn Dĩ An, huyện Thuận An, Bình Dương.                                                                  |
|          | ▪ Mục đích sử dụng đất: | Sử dụng làm kho số 01.                                                                                       |
|          | ▪ Nguồn gốc đất:        | Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giấy CN QSDĐ số 0742872 ngày 22/12/1994 do UBND tỉnh Sông Bé cấp. |



- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- 2 **Diện tích:** 1,50 ha.
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, xã Khánh Bình, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
- Mục đích sử dụng đất: Sử dụng làm kho số 02.
- Nguồn gốc đất: Thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp. Giấy CN QSDĐ số 884521 ngày 20/11/2015 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp.
- Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2054.
- B **Thành phố Hà Nội:** 81,9 m<sup>2</sup>.
- Địa chỉ: Số 379, đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Mục đích sử dụng đất: Làm văn phòng đại diện.
- Nguồn gốc đất: UBND Tp. Hà Nội công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cấp Giấy CN QSDĐ số L 117427 ngày 15/12/2000 cho Văn phòng UBND tỉnh.  
Ngày 05/12/2006, UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2289/QĐ-UBND v/v bàn giao căn nhà số 379, đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Tân, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội cho Công ty Cà phê Thăng Lợi. Văn phòng UBND tỉnh đã bàn giao diện tích nhà, đất tại Biên bản lập ngày 02/01/2007.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- C **Tp. Hồ Chí Minh:** 43 m<sup>2</sup>.
- Địa chỉ: Thuộc thửa đất số 67; tờ bản đồ số 36 tại số 194/19F đường Bạch Đằng, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
- Nguồn gốc đất: UBND Tp. HCM công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cấp Giấy CN QSDĐ số BP 829446 ngày 20/08/2013 cho ông Phạm Đức Hiệp và bà Nguyễn Thị Hiệp.  
Ngày 9/7/2013, Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Đức Hiệp và bà Nguyễn Thị Hiệp theo Hợp đồng số 01/HĐKT ngày 04/07/2013, được bàn giao và đăng ký biến động về đất đai ngày 4/7/2013.
- Thời hạn sử dụng: Lâu dài.



**6.1.2. Phương án sử dụng đất****a. Diện tích đất Công ty đang quản lý, sử dụng trên địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

Căn cứ Tờ trình số 414/TTr-STNMT ngày 08/08/2017 của Sở Tài nguyên Môi trường Tỉnh Đắk Lắk và Quyết định số 2300/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân Tỉnh Đắk Lắk ngày 28/08/2017 về việc phê duyệt Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH một thành viên Cà phê Thăng Lợi, phương án sử dụng đất Công ty TNHH một thành viên Cà phê Thăng Lợi tại xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk như sau:

Tổng diện tích: 2.152,80 ha thuộc địa giới hành chính xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc. Trong đó phân ra:

- |          |                                                            |                                                                                                                                                           |
|----------|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>A</b> | <b>Đất nông nghiệp:</b>                                    | <b>2.081,19 ha.</b>                                                                                                                                       |
| <b>1</b> | <b>Đất trồng cây lâu năm:</b>                              | <b>1.822,39 ha.</b>                                                                                                                                       |
|          | ▪ Mục đích sử dụng:                                        | 1.205,98 ha đang thực hiện giao khoán theo phương án khoán gọn vườn cây cho các hộ nông trường viên; 616,40 ha đang liên kết với các hộ nông trường viên. |
|          | ▪ Nguồn gốc đất:                                           | UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.                                                                                                                           |
|          | ▪ Thời hạn thuê:                                           | Đến ngày 15/10/2043.                                                                                                                                      |
| <b>2</b> | <b>Đất sản xuất nông nghiệp:</b>                           | <b>258,81 ha.</b>                                                                                                                                         |
|          | ▪ Mục đích sử dụng:                                        | Đất đường lô giao thông nội đồng.                                                                                                                         |
|          | ▪ Nguồn gốc đất:                                           | UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.                                                                                                                           |
|          | ▪ Thời hạn thuê:                                           | Đến ngày 15/10/2043.                                                                                                                                      |
| <b>B</b> | <b>Đất lâm nghiệp:</b>                                     | <b>18,63 ha.</b>                                                                                                                                          |
|          | ▪ Mục đích sử dụng:                                        | Trồng rừng phòng hộ, trồng cây đai rừng chắn gió.                                                                                                         |
|          | ▪ Nguồn gốc đất:                                           | UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.                                                                                                                           |
|          | ▪ Thời hạn thuê:                                           | Đến ngày 15/10/2043.                                                                                                                                      |
| <b>C</b> | <b>Đất phi nông nghiệp:</b>                                | <b>52,97 ha.</b>                                                                                                                                          |
| <b>1</b> | <b>Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh + Cửa hàng xăng dầu:</b> | <b>8,64 ha.</b>                                                                                                                                           |
|          | ▪ Mục đích sử dụng:                                        | Xây trụ sở làm việc, sân phơi, kho sản phẩm, nhà chế biến là 8,291 ha; 0,346 ha xây dựng cửa hàng xăng dầu.                                               |
|          | ▪ Nguồn gốc đất:                                           | UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.                                                                                                                           |
|          | ▪ Thời hạn thuê:                                           | Đối với diện tích 8,291 ha thuê đến tháng 01/2019; đối với diện tích 0,346 ha thuê đến tháng 07/2061.                                                     |
| <b>2</b> | <b>Đất thể dục thể thao + Hội trường các đơn vị:</b>       | <b>7,94 ha.</b>                                                                                                                                           |
|          | ▪ Mục đích sử dụng:                                        | Phục vụ vui chơi, giải trí mang tính công cộng.                                                                                                           |



- Nguồn gốc đất: Được UBND tỉnh Đắk Lắk giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh).
- Thời hạn: Đến ngày 15/10/2043.

**3 Đất thủy lợi (kênh mương nội đồng): 32,70 ha.**

- Mục đích sử dụng: Xây dựng kênh mương thủy lợi.
- Nguồn gốc đất: UBND tỉnh Đắk Lắk cho thuê đất.
- Thời hạn thuê: Đến ngày 15/10/2043.

**4 Đất công viên: 3,68 ha.**

- Mục đích sử dụng: Xây dựng công viên văn hóa.
- Nguồn gốc đất: Được UBND tỉnh Đắk Lắk giao đất không thu tiền sử dụng đất (đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh).
- Thời hạn: Lâu dài.

**b. Diện tích đất Công ty đang quản lý, sử dụng ngoài địa bàn tỉnh Đắk Lắk**

Căn cứ Công văn số 7813/BTC-QLCS ngày 29/06/2018 của Bộ Tài chính gửi UBND tỉnh Đắk Lắk về phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi trên địa bàn Tp.HCM và tỉnh Bình Dương, tình hình phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty trên địa bàn Tp.HCM và tỉnh Bình Dương như sau:

- Trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh: Ngày 04/06/2018, UBND tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Công văn số 4447/UBND-KT gửi Bộ Tài chính về việc đề nghị phê duyệt phương án sử dụng nhà đất của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi tại Tp.HCM. Trên cơ sở đó, Bộ Tài chính đã có Công văn số 9318/BTC-QLCS ngày 03/08/2018 và Công văn số 349/BTC-QLCS ngày 08/01/2019 gửi Ủy ban Nhân dân Tp.HCM về việc đề xuất phương án cho Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi tiếp tục được sử dụng theo quy hoạch của Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi phương án cổ phần hóa của Công ty được phê duyệt, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của UBND Tp.HCM và Bộ Tài chính để hoàn tất thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định.
- Trên địa bàn tỉnh Bình Dương: Đối với khu đất 5.000 m<sup>2</sup> tại Thị trấn Dĩ An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương, Công ty được Ủy ban Nhân dân tỉnh Sông Bé cấp Quyết định số 1658/QĐ.UB ngày 22/12/1994 v/v chấp thuận chuyển quyền sử dụng đất có kèm theo nhà xưởng giữa Công ty TM XNK Thanh Lễ và Nông trường Cà phê Thăng Lợi và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0742872 ngày 22/12/1994. Hiện nay, Công ty đang trong giai đoạn hoàn tất thủ tục với Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương để được phê duyệt phương án sử dụng đất. Sau khi phương án cổ phần hóa của Công ty được phê duyệt, Công ty sẽ tiếp tục theo dõi xử lý, bổ sung hồ sơ theo yêu cầu của UBND tỉnh Bình Dương và Bộ Tài chính để hoàn tất thủ tục phê duyệt phương án sử dụng đất theo quy định.



Như vậy, tổng diện tích 2,0043 ha đất tại 02 tỉnh, thành phố như sau:

- A Tỉnh Bình Dương: 2,0 ha.**
- 1 Diện tích: 0,5 ha.**
- Địa chỉ: Thị trấn Dĩ An, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương.
  - Mục đích sử dụng đất: Sử dụng làm kho số 01.
  - Nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Giấy CN QSDĐ số 0742872 ngày 22/12/1994 do UBND tỉnh Sông Bé cấp.
  - Thời hạn sử dụng: Lâu dài.
- 2 Diện tích: 1,50 ha.**
- Địa chỉ: Khu công nghiệp Nam Tân Uyên, xã Khánh Bình, huyện Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.
  - Mục đích sử dụng đất: Sử dụng làm kho số 02.
  - Nguồn gốc đất: Thuê đất trả tiền trả tiền một lần cho cả thời gian thuê của doanh nghiệp đầu tư hạ tầng khu công nghiệp. Giấy CN QSDĐ số 884521 ngày 20/11/2015 do Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp.
  - Thời hạn sử dụng: Đến tháng 10/2054.
- B Tp. Hồ Chí Minh: 43 m2.**
- Địa chỉ: Thuộc thửa đất số 67; tờ bản đồ số 36 tại số 194/19F đường Bạch Đằng, phường 24, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
  - Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.
  - Nguồn gốc đất: UBND Tp.HCM công nhận quyền sử dụng đất như Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cấp Giấy CN QSDĐ số BP 829446 ngày 20/08/2013 cho ông Phạm Đức Hiệp và bà Nguyễn Thị Hiệp.  
Ngày 9/7/2013, Công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Đức Hiệp và bà Nguyễn Thị Hiệp theo Hợp đồng số 01/HĐKT ngày 04/07/2013, được bàn giao và đăng ký biến động về đất đai ngày 4/7/2013.
  - Thời hạn sử dụng: Lâu dài.

*Nguồn: Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi*



**6.2. Tình hình tài sản cố định tại 31/12/2017 và 31/12/2018:**

Đơn vị tính: đồng

| STT       | Khoản mục                       | 31/12/2017             |                       | 31/12/2018             |                       |
|-----------|---------------------------------|------------------------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
|           |                                 | Nguyên giá             | Giá trị còn lại       | Nguyên giá             | Giá trị còn lại       |
| <b>I</b>  | <b>TSCĐ hữu hình</b>            | <b>162.723.698.828</b> | <b>66.404.048.083</b> | <b>169.211.951.898</b> | <b>66.416.333.123</b> |
| 1         | Nhà cửa, vật kiến trúc          | 78.479.385.726         | 30.488.436.948        | 84.120.013.907         | 33.479.837.137        |
| 2         | Máy móc, thiết bị               | 22.320.943.703         | 9.145.340.322         | 22.320.943.703         | 8.262.170.436         |
| 3         | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 3.215.172.657          | 415.681.019           | 3.215.172.657          | 199.983.962           |
| 4         | Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 130.387.274            | -                     | 130.387.274            | 1                     |
| 5         | Vườn cây lâu năm                | 58.577.809.468         | 26.354.589.794        | 59.425.434.357         | 24.474.341.587        |
| <b>II</b> | <b>TSCĐ vô hình</b>             | -                      | -                     | -                      | -                     |
| <b>@</b>  | <b>Cộng</b>                     | <b>162.723.698.828</b> | <b>66.404.048.083</b> | <b>169.211.951.898</b> | <b>66.416.333.123</b> |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 và BCTC năm 2018 của TLCF*

**7. Danh sách công ty mẹ và công ty con**
**7.1. Công ty mẹ**

Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk (nắm giữ 100% vốn điều lệ của TLCF). Sau cổ phần hóa, tỷ lệ sở hữu dự kiến của UBND tỉnh Đắk Lắk tại công ty cổ phần dự kiến là 36% vốn điều lệ. Theo đó, một số thông tin chủ yếu về Chủ sở hữu vốn Nhà nước của TLCF như sau:

Tên tổ chức: **ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**  
Tên tiếng Anh: **DAK LAK PROVINCIAL PEOPLE'S COMMITTEE**  
Trụ sở chính: **Số 09 Lê Duẩn, Phường Tự An, Tp.Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk**  
Điện thoại: **(0262) 8050557** - Fax: **(0262) 8050554**  
Website: **www.daklak.gov.vn**

**7.2. Công ty con và công ty liên doanh, liên kết**

Không có.

**8. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa**
**8.1. Tình hình hoạt động kinh doanh**
**8.1.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm**
**✦ Cơ cấu tổng doanh thu**

Cơ cấu tổng doanh thu trước cổ phần hóa giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2018:





| Chỉ tiêu                    | Năm 2015       |            | Năm 2016       |            | Năm 2017       |            | Năm 2018       |            |
|-----------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                             | Giá trị        | %TDT       | Giá trị        | %TDT       | Giá trị        | %TDT       | Giá trị        | %TDT       |
| Doanh thu thuần             | 187.408        | 96,36      | 220.530        | 98,30      | 123.803        | 96,75      | 188.358        | 98,75      |
| Doanh thu tài chính         | 5.210          | 2,68       | 2.559          | 1,14       | 2.867          | 2,24       | 1.937          | 1,02       |
| Doanh thu khác              | 1.877          | 0,97       | 1.251          | 0,56       | 1.293          | 1,01       | 450            | 0,24       |
| <b>Tổng doanh thu (TDT)</b> | <b>194.495</b> | <b>100</b> | <b>224.340</b> | <b>100</b> | <b>127.963</b> | <b>100</b> | <b>190.745</b> | <b>100</b> |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016, 2017 và BCTC năm 2018 của TLCF*

Nhìn chung, tổng doanh thu của Công ty có xu hướng tăng trong giai đoạn 2015-2016, giảm mạnh trong năm 2017 và có dấu hiệu tăng trở lại trong năm 2018. Xét về cơ cấu, là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh cà phê nên doanh thu thuần luôn chiếm tỷ lệ lớn nhất trong tổng doanh thu với giá trị trên 96% qua các năm, còn lại là doanh thu tài chính và doanh thu khác chiếm tỷ lệ không đáng kể.

Việc thực hiện các phương án khoán vườn cà phê cho các hộ nông trường viên đi đôi với các chính sách hỗ trợ vốn và đảm bảo đầu ra đã tạo ra sự tin tưởng và yên tâm đầu tư chăm sóc cho các vườn cà phê. Nhờ vậy, nhiều năm qua Công ty luôn nâng cao được năng suất và sản lượng cũng như là chất lượng cà phê để đảm bảo tiếp tục xuất khẩu sang các thị trường lâu năm và các thị trường mới. Điều đó thể hiện qua sự tăng trưởng tổng doanh thu trong giai đoạn 2015 – 2016. Cụ thể, năm 2015 tổng doanh thu tăng 30% so với năm 2014, và năm 2016 tăng 17,7% so với năm 2015.

Sang năm 2017, Công ty có sự thay đổi trong cơ cấu doanh thu chuyển từ hoạt động chính là thu mua sang trồng và sản xuất cà phê xuất khẩu, do có sự đổi mới trong cơ cấu hoạt động kinh doanh nên hiệu quả bước đầu chưa phản ánh rõ ràng, cũng như trong năm 2017 giá cà phê có nhiều biến động bất thường nên Công ty chủ yếu bán cà phê trong thị trường nội địa. Điều đó khiến cho tổng doanh thu trong năm 2017 giảm mạnh 43% so với năm 2016.

Trong năm 2018, kết quả kinh doanh đạt được dấu hiệu tích cực hơn so với năm 2017, tổng doanh thu của Công ty đạt 190,7 tỷ đồng, cao hơn kết quả cùng kỳ năm 2017 gần 50%.

#### ✦ Cơ cấu doanh thu theo hoạt động sản xuất kinh doanh

Cơ cấu doanh thu thuần trong giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2018:



Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu                                    | Năm 2015       |            | Năm 2016       |            | Năm 2017       |            | Năm 2018       |            |
|---------------------------------------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|----------------|------------|
|                                             | Giá trị        | %DTT       | Giá trị        | %DTT       | Giá trị        | %DTT       | Giá trị        | %DTT       |
| Doanh thu thu mua - xuất khẩu cà phê        | 156.256        | 83,38      | 193.560        | 87,77      | 82.987         | 67,03      | 154.458        | 82,00      |
| Doanh thu trồng - sản xuất cà phê xuất khẩu | 25.728         | 13,73      | 20.890         | 9,47       | 34.413         | 27,80      | 27.794         | 14,76      |
| Doanh thu cho thuê kho                      | 5.423          | 2,89       | 6.081          | 2,76       | 6.403          | 5,17       | 6.106          | 3,24       |
| <b>Doanh thu thuần (DTT)</b>                | <b>187.407</b> | <b>100</b> | <b>220.531</b> | <b>100</b> | <b>123.803</b> | <b>100</b> | <b>188.358</b> | <b>100</b> |

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016, 2017 và BCTC năm 2018 của TLCP

Với giá trị chiếm tỷ trọng chi phối (trên 96%) trong tổng doanh thu của Công ty, sự thay đổi của doanh thu thuần là nguyên nhân chính dẫn đến sự thay đổi của tổng doanh thu qua các năm. Do đó, tương tự như chiều hướng thay đổi của tổng doanh thu, doanh thu thuần của Công ty có xu hướng tăng trong giai đoạn 2015-2016, giảm mạnh trong năm 2017 và tăng trở lại trong năm 2018.

Chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu thuần là hoạt động thu mua - xuất khẩu cà phê với tỷ trọng bình quân 81,55%. Trong giai đoạn 2015-2016, doanh thu từ hoạt động này liên tục tăng trưởng với tốc độ bình quân 31%/năm và duy trì ổn định với tỷ lệ bình quân khoảng 86% doanh thu thuần. Sang năm 2017, sự thay đổi mạnh trong cơ cấu hoạt động kinh doanh của Công ty, cùng với những bất ổn của thị trường, khiến cho doanh thu từ hoạt động thu mua - xuất khẩu cà phê giảm 57% so với năm 2016, chiếm tỷ lệ 67% doanh thu thuần. Trong năm 2018, doanh thu từ hoạt động này đã tăng trở lại và đạt hơn 154 tỷ đồng, chiếm 82% doanh thu thuần.

Tiếp đến là doanh thu trồng - sản xuất cà phê xuất khẩu chiếm tỷ trọng bình quân 15,11% doanh thu thuần. Ngược lại so với hoạt động thu mua - xuất khẩu cà phê, doanh thu từ hoạt động trồng và sản xuất cà phê xuất khẩu có chiều hướng giảm trong giai đoạn 2015-2016 với tỷ lệ bình quân 14%/năm, đảo chiều tăng trong năm 2017 gần 65% cùng với sự thay đổi về cơ cấu tỷ lệ trên doanh thu thuần. Cuối cùng, kết quả trong năm 2018 đạt 27,8 tỷ đồng, tương ứng 14,8% doanh thu thuần.

Còn lại là hoạt động cho thuê kho, doanh thu này chiếm tỷ trọng không đáng kể và được duy trì tương đối ổn định qua các năm với giá trị đạt từ 5,5 đến 6,5 tỷ đồng/năm.



### 8.1.2. Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên vật liệu chủ yếu liên quan đến giống cây trồng và phân bón phục vụ cho hoạt động trồng và sản xuất cà phê xuất khẩu. Với tỷ trọng doanh thu từ hoạt động trồng và sản xuất cà phê xuất khẩu chỉ chiếm từ 10 – 20% tổng doanh thu thuần, đồng thời nguồn nguyên vật liệu phong phú và nhiều nhà cung cấp nên chi phí nguyên vật liệu phục vụ cho hoạt động này ít biến động và ảnh hưởng không mạnh đến hiệu quả sản xuất kinh doanh của toàn Công ty.

### 8.1.3. Chi phí sản xuất

Cơ cấu chi phí trước cổ phần hóa giai đoạn từ năm 2015 đến năm 2018:

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Chỉ tiêu          | Năm 2015       |              | Năm 2016       |              | Năm 2017       |              | Năm 2018       |              |
|-------------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|----------------|--------------|
|                   | Giá trị        | %TDT         | Giá trị        | %TDT         | Giá trị        | %TDT         | Giá trị        | %TDT         |
| Giá vốn hàng bán  | 163.606        | 84,12        | 191.068        | 85,17        | 92.276         | 72,11        | 158.411        | 83,05        |
| Chi phí bán hàng  | 7.346          | 3,78         | 8.971          | 4,00         | 4.827          | 3,77         | 7.474          | 3,92         |
| Chi phí QLDN      | 9.861          | 5,07         | 10.374         | 4,62         | 12.358         | 9,66         | 7.317          | 3,84         |
| Chi phí tài chính | 3.021          | 1,55         | 807            | 0,36         | 190            | 0,15         | 1.042          | 0,55         |
| Chi phí khác      | 1.337          | 0,69         | 1.231          | 0,55         | 3.878          | 3,03         | 2.029          | 1,06         |
| <b>Tổng cộng</b>  | <b>185.171</b> | <b>95,21</b> | <b>212.451</b> | <b>94,70</b> | <b>113.529</b> | <b>88,72</b> | <b>176.273</b> | <b>92,41</b> |

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016, 2017 và BCTC năm 2018 của TLCP

Nhìn chung, tổng chi phí chiếm tỷ lệ tương đối lớn so với tổng doanh thu với tỷ lệ dao động từ 89% - 95%, trong đó giá vốn hàng bán hàng chiếm tỷ lệ lớn nhất với mức bình quân 82%.

Do đặc thù của hoạt động sản xuất cà phê, doanh thu từ thu mua - xuất khẩu cà phê chiếm tỷ trọng lớn, trong khi đó đây hoạt động chịu nhiều sức ép từ giá đầu vào cộng thêm các chính sách hỗ trợ về giá thu mua đối với các hộ nhận khoán làm cho phần lớn giá vốn là giá mua đầu vào. Vì vậy khi cơ cấu doanh thu từ thu mua - xuất khẩu càng cao thì tổng chi phí của doanh nghiệp tăng theo. Tuy nhiên, với việc thay đổi cơ cấu hoạt động kinh doanh trong năm 2017, Công ty đã kiểm soát tốt chi phí, nhờ vậy giá vốn hàng bán chỉ chiếm 72% tổng doanh thu so với năm 2015 và năm 2016 với tỷ lệ 84-85%.

Trong năm 2018, cơ cấu hoạt động kinh doanh của Công ty có xu hướng điều chỉnh trở lại từ hoạt động trồng - sản xuất cà phê xuất khẩu sang hoạt động thu mua - xuất khẩu cà phê. Do đó, giá vốn hàng bán của Công ty đã tăng trở lại và đạt tỷ lệ 83% tổng doanh thu.

Tiếp đến là nhóm chi phí về bán hàng và quản lý doanh nghiệp với tỷ lệ bình quân lần lượt là 3,9% và 5,4% tổng doanh thu. Phụ thuộc vào kết quả kinh doanh hằng năm của Công ty, mặc dù chi phí bán hàng có sự biến động về giá trị tuyệt đối nhưng được duy trì ổn định so với tổng doanh thu với tỷ lệ 3,8 – 4,0%. Về chi phí quản lý doanh nghiệp, phần lớn là các chi phí cố định Công ty phải chi trả hằng năm như chi phí lương, chi phí khấu hao TSCĐ,... nên giá trị luôn duy trì ổn định ở mức 10 tỷ đồng/năm trong giai đoạn 2015-2016, tăng nhẹ lên 12 tỷ đồng trong năm 2017 và giảm mạnh còn 7,3 tỷ đồng trong năm 2018 do điều chỉnh trong chi phí nhân viên quản lý.



Còn lại là chi phí tài chính và chi phí khác chiếm tỷ lệ không đáng kể trên tổng doanh thu với giá trị bình quân khoảng 0,7% và 1,2%/năm.

#### **8.1.4. Thị trường**

Với chức năng và nhiệm vụ chính của Công ty là chuyên sản xuất, chế biến và xuất khẩu sản phẩm cà phê chất lượng cao. Công ty đã có những nỗ lực để có thể đưa thương hiệu cà phê của mình vào các thị trường khó tính và duy trì được thị trường khách hàng thân thiết lâu năm như Nhật Bản, Hà Lan,... đồng thời không ngừng mở rộng khách hàng ở Châu Âu, Đức, Tây Ban Nha,... và luôn nâng cao chất lượng cà phê thành phẩm để giữ vững thương hiệu Công ty như cà phê sạch, cà phê tiêu chuẩn UTZ, Rainforest.

#### **8.1.5. Trình độ công nghệ**

Công ty luôn áp dụng khoa học, công nghệ trong việc chọn giống cây trồng cụ thể:

- Trong tổng số diện tích đất trồng cà phê của Công ty: 1.206,3289 ha;
- Diện tích trồng bằng giống thực sinh: 1.201,9619 ha;
- Diện tích trồng bằng giống ghép chồi: 4,3670 ha.

Hàng năm các hộ nhận khoán vườn cây tự thay thế bằng phương pháp ghép chồi, trên gốc cà phê già hoặc năng suất thấp, các cây được ghép phát triển đồng đều, năng suất và chất lượng đều cao hơn. Ngoài ra các lô cà phê trồng bằng giống ghép thời kỳ kiến thiết cơ bản và những năm đầu kinh doanh thì năng suất rất cao, chất lượng sản phẩm tốt, cao hơn hẳn phương pháp ươm giống truyền thống.

Áp dụng công nghệ trong việc chế biến sản phẩm:

- Công ty đã đầu tư hệ thống chế biến ướt cà phê có công suất 5.000 tấn nhân/năm, công nghệ, máy móc và các trang thiết bị phụ trợ do Việt Nam sản xuất, chất lượng sản phẩm tốt.
- Công ty đã đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải và bể chứa hoàn chỉnh để sản xuất, chế biến ướt cà phê nhân chất lượng cao. Hệ thống xử lý nước thải vận hành tốt, chất lượng nước sau xử lý đạt yêu cầu.

Công nghệ trong việc quản lý Công ty: Đã tin học hóa tất cả các lĩnh vực: Kế toán tài vụ, quản lý nhân sự, kế hoạch- kỹ thuật, thông tin liên lạc, thông tin thị trường.

#### **8.1.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ**

Để đảm bảo chất lượng sản phẩm được xuất đi, Công ty lập riêng một bộ phận chuyên kiểm tra chất lượng để kiểm soát chất lượng, hạn chế những rủi ro đáng tiếc gây ra trong quá trình sản xuất. Đối với mỗi quy trình sản xuất, thành phẩm sau khi sản xuất sẽ phải qua khâu kiểm tra chất lượng. Chỉ những thành phẩm đạt tiêu chuẩn chất lượng mới được đóng bao bì để xuất kho. Do đó, sản phẩm của Công ty đã đạt các tiêu chuẩn về cà phê sạch đạt chuẩn UTZ, Rainforest để xuất khẩu sang các thị trường lớn và khó tính.



**8.1.7. Hoạt động marketing**

Với tiềm năng phát triển của thị trường sản xuất chế biến và xuất khẩu cà phê lớn trong tương lai, định hướng của Công ty là tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa hoạt động tiếp thị sản phẩm đến những khách hàng tiềm năng nhằm mở rộng thị phần và xây dựng hình ảnh thương hiệu cho sản phẩm. Sự tin tưởng của những đối tác lớn đã có được là một thuận lợi cho Công ty trong việc giới thiệu các sản phẩm đến với những khách hàng mới, thị trường mới. Công ty đẩy mạnh hoạt động quảng bá thương hiệu đến với các khách hàng trong nước và trên thế giới thông qua các hoạt động tại lễ hội cà phê, trên báo chí và các phương tiện thông tin đại chúng khác.

**8.1.8. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**


Công ty sử dụng Logo đã được đăng ký nhãn hiệu hàng hóa do Cục Sở hữu Trí tuệ, Bộ Khoa học – Công nghệ cấp. Biểu tượng (logo) đồng thời là nhãn hiệu thương mại của Công ty.

**8.1.9. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

| STT | Tên đối tác        | Sản phẩm/dịch vụ cung cấp | Giá trị hợp đồng (USD) | Thời gian thực hiện |
|-----|--------------------|---------------------------|------------------------|---------------------|
| 1   | mitsui & co., ltd. | R1 (6,3) li, CB khô       | 363.273,6              | 11/2018-01/2019     |
| 2   | mitsui & co., ltd. | R1 (6,3) li, CB khô       | 176.217,6              | 11/2018-01/2019     |
| 3   | mitsui & co., ltd. | R1 (6,3) li, CB khô       | 345.600,0              | 12/2018-02/2019     |
| 4   | mitsui & co., ltd. | R1 (6,3) li, CB khô       | 156.960,0              | 12/2018-02/2019     |
| @   | <b>Tổng cộng</b>   |                           | <b>1.042.051,2</b>     |                     |

Nguồn: Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi.

**8.2. Tình hình tài chính và kết quả sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước cổ phần hóa**
**8.2.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về tình hình tài chính và kết quả sản xuất kinh doanh**

Đơn vị tính: Triệu đồng

| Stt | Chỉ tiêu                          | Năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2017 | Năm 2018 |
|-----|-----------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| 1   | Tổng giá trị tài sản              | 142.989  | 153.865  | 165.447  | 160.245  |
| 2   | Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán | 124.750  | 129.639  | 126.753  | 130.661  |
| 3   | Nợ vay ngắn hạn                   | 3.920    | 4.500    | 5.863    | -        |
|     | Trong đó, nợ quá hạn              | -        | -        | -        | -        |
| 4   | Nợ vay dài hạn                    | -        | -        | -        | -        |
|     | Trong đó, nợ quá hạn              | -        | -        | -        | -        |
| 5   | Nợ phải thu khó đòi               | -        | -        | -        | -        |
| 6   | Tổng số lao động (người)          | 440      | 374      | 274      | 222      |



| Stt | Chỉ tiêu                                                              | Năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2017 | Năm 2018 |
|-----|-----------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| -   | Số lao động trực tiếp nhận giao khoán vườn cây (người) <sup>(*)</sup> | 362      | 299      | 202      | 149      |
| -   | Số lao động gián tiếp (người)                                         | 57       | 54       | 53       | 52       |
| -   | Số lao động đội chế biến (người) <sup>(*)</sup>                       | 21       | 21       | 19       | 21       |
| 7   | Tổng quỹ lương của LĐ gián tiếp                                       | 5.472    | 6.739    | 7.867    | 7.874    |
| 8   | Thu nhập bình quân của LĐ gián tiếp (người/tháng)                     | 8,0      | 10,4     | 12,37    | 12,62    |
| 9   | Tổng doanh thu                                                        | 194.495  | 224.340  | 127.963  | 190.745  |
| 10  | Tổng chi phí                                                          | 185.171  | 212.451  | 113.529  | 176.273  |
| 11  | Lợi nhuận thực hiện                                                   | 9.324    | 11.889   | 14.435   | 14.471   |
| 12  | Lợi nhuận sau thuế                                                    | 7.922    | 9.567    | 13.181   | 13.028   |
| 13  | Tỷ suất LNST/vốn nhà nước                                             | 6,35%    | 7,38%    | 10,40%   | 9,97%    |

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016, 2017 và BCTC năm 2018 của TLCP

(\*) Thu nhập bình quân của số lao động trực tiếp nhận giao khoán vườn cây và số lao động đội chế biến phụ thuộc vào sản lượng sản phẩm nộp về cho Công ty và sản lượng sản phẩm được chế biến.

### 8.2.2. Các chỉ tiêu khác

#### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

| STT        | Chỉ tiêu                                  | Năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2017 | Năm 2018 |
|------------|-------------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| <b>I</b>   | <b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>     |          |          |          |          |
| 1          | Vòng quay các khoản phải thu              | 163,07   | 233,92   | 22,63    | 14,67    |
| 2          | Vòng quay các khoản phải trả              | 2,64     | 8,62     | 3,19     | 4,47     |
| 3          | Vòng quay hàng tồn kho                    | 4,82     | 9,41     | 4,59     | 7,46     |
| 4          | Vòng quay tổng tài sản                    | 1,05     | 1,49     | 0,78     | 1,16     |
| 5          | Vòng quay vốn lưu động                    | 5,53     | 5,93     | 3,07     | 3,95     |
| <b>II</b>  | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh khoản</b>   |          |          |          |          |
| 1          | Hệ số thanh toán ngắn hạn                 | 3,22     | 2,64     | 2,18     | 2,75     |
| 2          | Hệ số thanh toán nhanh                    | 1,77     | 1,93     | 1,53     | 2,13     |
| <b>III</b> | <b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán nợ</b> |          |          |          |          |
| 1          | Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản                 | 0,03     | 0,03     | 0,04     | -        |
| 2          | Hệ số nợ vay/Vốn chủ sở hữu               | 0,03     | 0,03     | 0,05     | -        |
| 3          | Hệ số đòn bẩy tài chính                   | 1,15     | 1,19     | 1,31     | 1,23     |
| 4          | Khả năng thanh toán lãi vay               | 11,61    | 20,64    | 108,85   | 26,00    |
| <b>IV</b>  | <b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>      |          |          |          |          |
| 1          | Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần        | 4,23%    | 4,34%    | 10,65%   | 6,92%    |
| 2          | Tỷ suất sinh lời trên tài sản (ROA)       | 4,44%    | 6,45%    | 8,26%    | 8,00%    |
| 3          | Tỷ suất sinh lời trên VCSH (ROE)          | 6,41%    | 7,52%    | 10,28%   | 10,12%   |





**CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THĂNG LỢI**

| STT       | Chỉ tiêu                               | Năm 2015 | Năm 2016 | Năm 2017 | Năm 2018 |
|-----------|----------------------------------------|----------|----------|----------|----------|
| <b>V</b>  | <b>Chỉ tiêu về cơ cấu TS/Nguồn vốn</b> |          |          |          |          |
| 1         | Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn           | 12,71%   | 15,74%   | 23,39%   | 18,46%   |
| 2         | Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu           | 14,56%   | 18,69%   | 30,53%   | 22,64%   |
| 3         | Vốn chủ sở hữu/ Tổng nguồn vốn         | 87,29%   | 84,26%   | 76,61%   | 81,54%   |
| 4         | Nợ ngắn hạn / Nợ phải trả              | 92,79%   | 92,93%   | 95,55%   | 100%     |
| 5         | Nợ dài hạn /Nợ phải trả                | 7,21%    | 7,07%    | 4,45%    | 0%       |
| <b>VI</b> | <b>Tốc độ tăng trưởng</b>              |          |          |          |          |
| 1         | Tăng trưởng Tổng tài sản               | (33,11%) | 7,61%    | 7,53%    | (3,14%)  |
| 2         | Tăng trưởng doanh thu thuần            | 29,94%   | 17,67%   | (43,86%) | 52,14%   |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016, 2017 và BCTC năm 2018 của TLCP.*

**⚡ Công nợ phải thu**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu                       | 2015       | 2016         | 2017         | 2018          |
|--------------------------------|------------|--------------|--------------|---------------|
| <b>Khoản phải thu ngắn hạn</b> | <b>740</b> | <b>1.146</b> | <b>9.795</b> | <b>15.890</b> |
| Phải thu của khách hàng        | 80         | 128          | 1.687        | 6.604         |
| Trả trước cho người bán        | 123        | 18           | 1.899        | 180           |
| Phải thu ngắn hạn khác         | 537        | 1.000        | 6.209        | 9.106         |
| <b>Khoản phải thu dài hạn</b>  | <b>-</b>   | <b>-</b>     | <b>-</b>     | <b>-</b>      |
| <b>Tổng cộng</b>               | <b>740</b> | <b>1.146</b> | <b>9.795</b> | <b>15.890</b> |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016, 2017 và BCTC năm 2018 của TLCP*

**⚡ Công nợ phải trả**

*Đơn vị: Triệu đồng*

| Chỉ tiêu                       | 2015          | 2016          | 2017          | 2018          |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| <b>Nợ ngắn hạn</b>             | <b>16.864</b> | <b>22.512</b> | <b>36.974</b> | <b>29.584</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn    | 430           | -             | -             | 3.792         |
| Người mua trả tiền trước       | 8             | 3             | 161           | 1             |
| Các khoản thuế phải nộp        | 883           | 2.148         | 11.683        | 7.112         |
| Phải trả người lao động        | 1.946         | 3.465         | 4.501         | 3.191         |
| Chi phí phải trả ngắn hạn      | 171           | 179           | 3.184         | 1.382         |
| Phải trả ngắn hạn khác         | 10.727        | 12.285        | 11.056        | 12.462        |
| Vay và thuê tài chính ngắn hạn | 3.920         | 4.500         | 5.863         | -             |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi      | (1.221)       | (68)          | 526           | 1.644         |
| <b>Nợ dài hạn</b>              | <b>1.310</b>  | <b>1.713</b>  | <b>1.720</b>  | <b>-</b>      |
| Phải trả người bán dài hạn     | -             | -             | -             | -             |
| Phải trả dài hạn khác          | 1.310         | 1.713         | 1.720         | -             |
| <b>Tổng cộng</b>               | <b>18.174</b> | <b>24.225</b> | <b>38.694</b> | <b>29.584</b> |

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2015, 2016, 2017 và BCTC năm 2018 của TLCP*



**8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Công ty trong năm báo cáo****➤ Thuận lợi**

- Với vị trí địa lý nằm trong vùng đất đỏ Bazan màu mỡ, có tầng đất mặt dày, tương đối bằng phẳng, có nguồn nước tưới gần và dồi dào, phù hợp trồng cây cà phê với cho năng suất cao, chất lượng tốt;
- Chất lượng vườn cây luôn đảm bảo chất lượng theo tiêu chuẩn UTZ, Rainforest do đó sản phẩm sản xuất của Công ty luôn giữ được uy tín của khách hàng trong nước và quốc tế trong đó có các khách hàng lâu năm như Nhật Bản, Hà Lan tạo uy tín để Công ty tiếp tục mở rộng thị trường sang các nước Châu Âu;
- Đội ngũ Ban lãnh đạo Công ty luôn nắm bắt tình hình sản xuất trong nước và trên thế giới để đưa ra những quyết định hợp lý trong tình hình mới. Không những thế, với sự gắn bó lâu năm Ban lãnh đạo luôn tâm huyết và có những giải pháp kịp thời về mặt kỹ thuật để cải tạo, nâng cao chất lượng cây trồng, năng suất ngày một ổn định và phát triển;
- Công ty luôn nhận được sự ủng hộ, giúp đỡ của các cơ quan ban ngành tại địa phương và sự hỗ trợ của hiệp hội trong ngành;
- Sự tín nhiệm của khách hàng trong và ngoài nước, cả tổ chức tài chính, tín dụng, ngân hàng tạo nguồn lực tài chính luôn được đảm bảo cho các nhu cầu cần thiết trong quá trình hoạt động;
- Thị trường xuất khẩu được mở rộng khi Việt nam là thành viên thứ 150 của tổ chức WTO;
- Chính phủ có những chính sách khuyến khích, hỗ trợ cho sản xuất và tiêu thụ nông sản;
- Công ty đang khai thác hoạt động khoán gọn vườn cà phê cho hộ nông trường viên thông qua việc liên kết đất đã mang lại những hiệu quả và bền vững về nguồn tài nguyên đất đai nhà nước giao cho Công ty quản lý. Phát huy được tinh thần làm chủ của người lao động, huy động được nguồn vốn và nhân lực nhân rồi để đầu tư vào vườn cây, nâng cao năng suất, hiệu quả và thu nhập của người lao động, ổn định việc sản xuất kinh doanh của Công ty.

**➤ Khó khăn**

- Là đơn vị hoạt động trong lĩnh vực nông nghiệp, tình hình thời tiết khí hậu thay đổi ảnh hưởng không nhỏ đến năng suất chất lượng vườn cây;
- Mặt hàng chính của Công ty là cà phê xuất khẩu, đây là mặt hàng nhạy cảm, giá cả lên xuống bất thường và không ổn định, hoàn toàn phụ thuộc vào giá quốc tế ảnh hưởng rất lớn đến kết quả sản xuất kinh doanh và thu nhập của người lao động hằng năm;
- Công tác tiếp cận thị trường còn nhiều vấn đề cần khắc phục;



- Nguồn nhân lực trình độ cao nhất là trình độ ngoại ngữ để đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của kinh tế thị trường vẫn còn thiếu;
- Về hoạt động giao khoán: trình độ, khả năng tài chính, nguồn nhân lực của người nhận khoán không đồng đều nên kết quả đầu tư sản xuất cũng như thu nhập của mỗi người lao động có sự chênh lệch; sản phẩm vượt khoán người lao động đưa về nhà tự túc chế biến, chất lượng sản phẩm không cao, không đáp ứng được yêu cầu xuất khẩu.

## **9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **9.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

- Với vị trí địa lý nằm trong vùng đất đỏ Bazan màu mỡ, có tầng đất mặt dày, tương đối bằng phẳng, có nguồn nước tưới gần và dồi dào, phù hợp trồng cây cà phê với cho năng suất cao, chất lượng tốt có tính cạnh tranh cao.
- Với chất lượng vườn cây luôn đảm bảo chất lượng theo tiêu chuẩn UTZ, Rainforest, luôn giữ được uy tín của khách hàng trong nước và quốc tế trong đó có các khách hàng lâu năm như Nhật Bản, Hà Lan tạo uy tín để Công ty tiếp tục mở rộng thị trường sang các nước Châu Âu.
- Bên cạnh đó đội ngũ lãnh đạo Công ty với nhiều năm kinh nghiệm và luôn tâm huyết luôn có những giải pháp kịp thời về chiến lược và kỹ thuật giúp Công ty luôn giữ vững được sự phát triển và phát huy lợi thế cạnh tranh trong ngành.

### **9.2. Triển vọng phát triển của ngành**

- Việt Nam là một trong những nước sản xuất và xuất khẩu cà phê lớn nhất thế giới, với điều kiện tự nhiên thích hợp cho sự phát triển của cây cà phê, các chính sách phát triển cây cà phê của Chính phủ và sự năng động của các doanh nghiệp kinh doanh cà phê cùng với sự phát triển của tiến bộ khoa học kỹ thuật, ngành cà phê Việt Nam đã có bước phát triển mạnh cả về diện tích, sản lượng, năng xuất, chất lượng và kim ngạch xuất khẩu trong nhiều năm qua.
- Diện tích trồng cà phê ở Việt Nam chủ yếu tập trung ở một số khu vực nhất định, trong đó chủ yếu ở các tỉnh Tây Nguyên vì sản xuất cà phê chịu ảnh hưởng rất lớn của điều kiện thời tiết và thổ nhưỡng. Cà phê Việt Nam có khả năng cạnh tranh khá mạnh trên thị trường thế giới với chi phí sản xuất rẻ do chi phí nhân công thấp tương đối so với các nước khác. Số lượng các nước nhập cà phê của Việt Nam hiện nay là khoảng 70 quốc gia. Thị trường nhập khẩu chính của cà phê Việt Nam là các thị trường tiêu thụ cà phê trên thế giới như EU, Mỹ, Nhật Bản, Trung Quốc... Ngành cà phê hiện rất được Chính phủ quan tâm phát triển để tận dụng được lợi thế tự nhiên của đất nước và để trở thành mũi nhọn cho xuất khẩu.



**9.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới.**

Sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới thể hiện bằng việc Công ty quyết tâm chuyển đổi sang hoạt động theo mô hình mới là Công ty cổ phần. Trong xu thế hội nhập và phát triển hiện nay với nền kinh tế thị trường, mô hình doanh nghiệp Nhà nước hoạt động hiện không còn hiệu quả, tính linh hoạt và khả năng cạnh tranh bị hạn chế. Mô hình Công ty cổ phần là loại hình doanh nghiệp thích hợp nhất mà các nước tiên tiến nói chung và Việt Nam nói riêng đang áp dụng và phát huy các mặt tích cực của nó trong nền kinh tế. Với mô hình công ty cổ phần, Công ty sẽ huy động được các nguồn lực trong xã hội cả về vốn lẫn nhân lực của mọi tổ chức kinh tế, cá nhân trong và ngoài nước. Các pháp nhân, cá nhân tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp giúp đổi mới và phát triển doanh nghiệp, tạo việc làm cho người lao động, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương; thay đổi phương thức quản lý doanh nghiệp, tạo động lực phát triển, nâng cao hiệu quả và năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp trong nền kinh tế thị trường.

**10. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa****10.1. Thông tin về công ty cổ phần****☛ Thông tin chung**

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN CÀ PHÊ THẮNG LỢI**
- Tên tiếng Anh: **THANGLOI COFFEE JOINT STOCK COMPANY**
- Tên giao dịch: **CÔNG TY CÀ PHÊ THẮNG LỢI**
- Tên viết tắt: **TLCF**
- Địa chỉ: **Km 17, Quốc lộ 26, xã Hòa Đông, huyện Krông Pắc, Đắk Lắk**
- Điện thoại: **(0262) 3.514. 396** Fax: **(0262) 3.514.365**
- Website: **www.thangloicoffee.com.vn**

**☛ Ngành nghề kinh doanh**

Công ty tiếp tục duy trì ngành nghề kinh doanh hiện tại sau cổ phần hóa cụ thể:

| Stt | Tên ngành                                                                                                                              | Mã ngành |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 1   | Trồng cây cà phê                                                                                                                       | 0126     |
| 2   | Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống<br><i>Chi tiết: Chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê nhân</i> | 4620     |
| 3   | Xay xát và sản xuất bột thô<br><i>Chi tiết: Sản xuất, kinh doanh, xuất khẩu cà phê bột.</i>                                            | 1061     |



| Stt | Tên ngành                                                                                                                                                                                                                          | Mã ngành |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| 4   | Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp<br><i>Chi tiết: Mua bán máy móc, vật tư, thiết bị phục vụ công, nông nghiệp.</i>                                                                                            | 4653     |
| 5   | Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch<br><i>Chi tiết: Dịch vụ du lịch.</i>                                                                                                                                  | 7920     |
| 6   | Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng<br><i>Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng.</i>                                                                                                                             | 4663     |
| 7   | Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan<br><i>Chi tiết: Mua bán xăng dầu (địa điểm kinh doanh tại tỉnh Đắk Lắk phải phù hợp với quy hoạch đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt) và các sản phẩm liên quan.</i> | 4661     |
| 8   | Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê<br><i>Chi tiết: Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, nhà kho, nơi để xe.</i>                                                                       | 6810     |

#### **Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của công ty cổ phần**

Sau cổ phần hóa TLCHF sẽ hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần theo các quy định của Luật Doanh nghiệp và các văn bản quy phạm pháp luật hiện hành. Cơ cấu tổ chức của TLCHF dự kiến như sau:

##### **▪ Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu hoặc người được cổ đông ủy quyền.

##### **▪ Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý TLCHF, có toàn quyền nhân danh TLCHF để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của TLCHF không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị có tối thiểu là 03 thành viên và không quá 11 thành viên, số lượng thành viên Hội đồng quản trị cụ thể sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định phù hợp với yêu cầu hoạt động trong từng thời kỳ. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị cần đảm bảo sự cân đối giữa các thành viên nắm giữ các chức danh điều hành với các thành viên không điều hành, trong đó tối thiểu 1/3 (một phần ba) tổng số thành viên là thành viên Hội đồng quản trị không điều hành.

Nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị là 05 năm. Nhiệm kỳ của thành viên hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị và có thể được bầu lại với số lần không hạn chế. Thành viên Hội đồng quản trị có thể bị miễn nhiệm, bãi



nhiệm hoặc được Đại hội đồng Cổ đông bầu bổ sung hoặc thay thế thành viên bị bãi nhiệm, miễn nhiệm trong thời hạn nhiệm kỳ, khi đó nhiệm kỳ của thành viên mới là thời hạn còn lại của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị. Chủ tịch Hội đồng quản trị: Là người đại diện theo pháp luật.

▪ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát: là cơ quan do Đại hội đồng Cổ đông bầu ra, thay mặt cổ đông kiểm soát, đánh giá một cách độc lập, khách quan và trung thực mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành TLCF. Thực trạng tài chính của TLCF và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng Cổ đông trong thực hiện nhiệm vụ được giao.

Ban kiểm soát có từ 03 đến 05 thành viên do Đại hội đồng Cổ đông bầu, trong đó có hơn một nửa tổng số thành viên thường trú tại Việt Nam. Tiêu chuẩn, điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát được thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp hiện hành.

Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá 05 năm; các thành viên ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

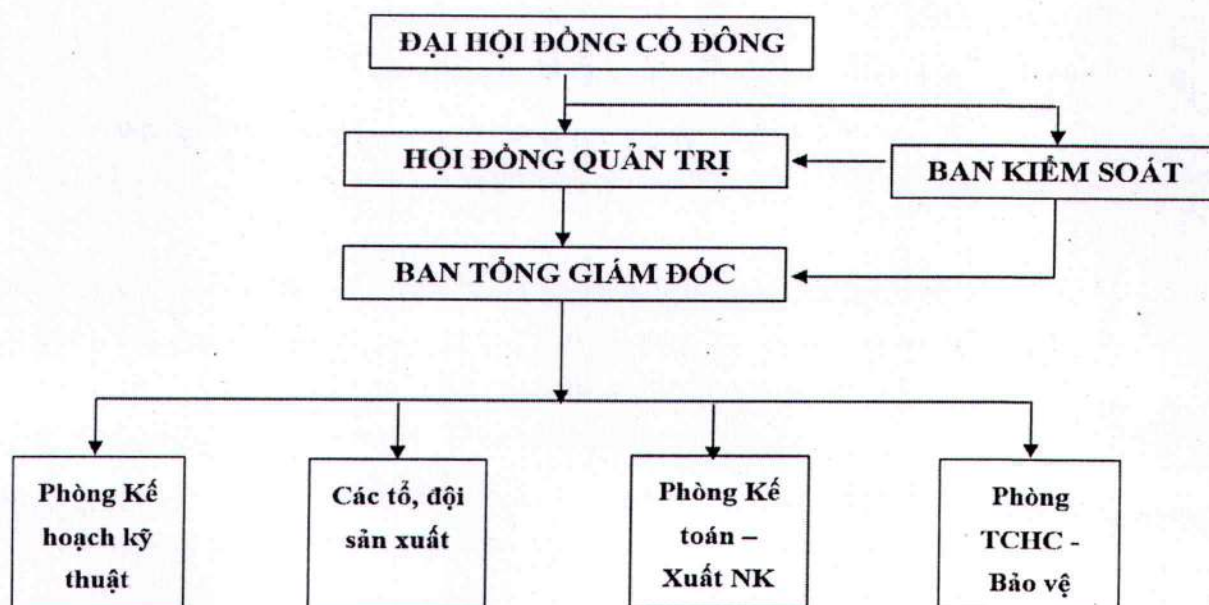
▪ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc có 03 thành viên: 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc.

Tổng Giám đốc: là người điều hành hoạt động hàng ngày của TLCF.

Phó Tổng Giám đốc: gồm 02 Phó Giám đốc trực tiếp điều hành quản lý các đội sản xuất, quản lý Phòng Tổ chức Hành chính – Bảo vệ, phòng Tài chính Kế toán – Xuất nhập khẩu, Phòng Kế hoạch kỹ thuật.

Với phương án tổ chức như trên, sơ đồ cơ cấu tổ chức của TLCF sau cổ phần hóa dự kiến như sau:





**10.2. Kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa**
**Kế hoạch đầu tư**

Công ty luôn chú trọng việc đầu tư để mở rộng quy mô sản xuất, trong giai đoạn năm 2014 – 2018, Công ty đầu tư vào các dự án hình thành tài sản cố định bằng nguồn vốn tự có để phục vụ và mở rộng cho hoạt động sản xuất kinh doanh và công tác an sinh cho người lao động như sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

| STT | Tên dự án                                    | Năm thực hiện | Tổng giá trị đầu tư |
|-----|----------------------------------------------|---------------|---------------------|
| 1   | Nhà kho 03 sản phẩm Nam Tân Uyên             | 2014          | 10.718,65           |
| 2   | Nhà kho 02 sản phẩm Nam Tân Uyên             | 2014          | 6.191,14            |
| 3   | Hệ thống xử lý nước thải chế biến cà phê     | 2014          | 4.825,25            |
| 4   | Máy bơm xử lý nước thải cà phê               | 2014          | 36,70               |
| 5   | Hệ thống sát tươi                            | 2014          | 522,94              |
| 6   | Hệ thống PCCC nhà xưởng 03 + 02 Nam Tân Uyên | 2015          | 940,98              |
| 7   | Máy phân loại cà phê đa sắc model A2         | 2015          | 2.977,10            |
| 8   | Máy bơm điện trạm bơm 19/8                   | 2016          | 220                 |
| 9   | Nhà sản công                                 | 2016          | 481,57              |
| 10  | Máy nén khí đội chế biến                     | 2017          | 222,74              |
| 11  | Nhà kho chứa sản phẩm cà phê đội chế biến    | 2018          | 4.460,41            |
| 12  | Đường nội bộ trước kho cà phê đội chế biến   | 2018          | 777,58              |
| 13  | Đường nội bộ sau kho cà phê đội chế biến     | 2018          | 402,64              |
| @   | <b>Tổng</b>                                  |               | <b>32.777,70</b>    |

Ngoài ra công ty còn liên tục đầu tư vào các vườn cà phê mới đưa vào kinh doanh nâng cao sản lượng cà phê.

**Chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa**

Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi đặt ra các mục tiêu cơ bản cho chiến lược phát triển của Công ty sau khi chính thức chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần như sau:

- Quản lý chặt chẽ, nâng cao hiệu quả sử dụng đất đai; xác định rõ trách nhiệm gắn với quyền lợi trong quản lý, sử dụng đất đai; tiếp tục duy trì và phát triển vùng sản xuất nông sản, hàng hóa tập trung, thâm canh gắn với công nghiệp chế biến và thị trường, phù hợp với quy hoạch sản xuất nông, lâm nghiệp trên địa bàn;
- Tạo sự chuyển biến căn bản về phương thức tổ chức quản lý và quản trị doanh nghiệp, chuyển đổi doanh nghiệp 100% vốn nhà nước sang Công ty cổ phần đa sở hữu.



- Nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, đảm bảo hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, Công ty và Người lao động; phát huy vai trò trung tâm kinh tế, ứng dụng khoa học, công nghệ, văn hóa đối với nhân dân trong vùng, góp phần phát triển kinh tế – xã hội, bảo vệ môi trường sinh thái, đảm bảo an ninh, trật tự tại địa phương nơi Công ty hoạt động.

### 10.3. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 3 năm liền kề sau khi cổ phần hóa

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh các năm trước cũng như tình hình kinh tế trong nước và thế giới hiện nay, chiến lược phát triển Công ty sau cổ phần hóa nêu trên, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2019 - 2021 với các chỉ tiêu như sau:

*Đvt: Triệu đồng*

| STT | Chỉ tiêu                     | Phương án sản xuất |                |                |
|-----|------------------------------|--------------------|----------------|----------------|
|     |                              | 2019               | 2020           | 2021           |
| 1   | <b>Vốn điều lệ</b>           | <b>126.500</b>     | <b>126.500</b> | <b>126.500</b> |
| 2   | <b>Doanh thu thuần</b>       | <b>227.210</b>     | <b>235.450</b> | <b>247.206</b> |
|     | - Cà phê tự trồng            | 27.840             | 28.670         | 30.723         |
|     | - Cà phê thu mua             | 192.984            | 200.378        | 210.073        |
|     | - Cho thuê kho               | 6.386              | 6.402          | 6.410          |
| 3   | <b>Chi phí giá vốn</b>       | <b>192.222</b>     | <b>199.292</b> | <b>209.329</b> |
|     | - Cà phê tự trồng            | 10.404             | 10.285         | 10.980         |
|     | - Cà phê thu mua             | 179.610            | 186.795        | 196.134        |
|     | - Cho thuê kho               | 2.208              | 2.212          | 2.215          |
| 4   | Chi phí bán hàng             | 11.260             | 11.598         | 12.177         |
| 5   | Chi phí quản lý doanh nghiệp | 12.568             | 12.703         | 12.830         |
| 6   | Doanh thu tài chính          | 2.941              | 2.956          | 2.977          |
| 7   | Chi phí tài chính            | 778                | 786            | 794            |
| 8   | <b>Lợi nhuận thuần</b>       | <b>13.323</b>      | <b>14.027</b>  | <b>15.053</b>  |
| 9   | Doanh thu khác               | 1.246              | 1.258          | 1.271          |
| 10  | Chi phí khác                 | 1.019              | 1.027          | 1.039          |
| 11  | <b>Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>13.550</b>      | <b>14.258</b>  | <b>15.285</b>  |
| 12  | Thuế TNDN (20%)              | 2.710              | 2.852          | 3.057          |
| 13  | <b>Lợi nhuận sau thuế</b>    | <b>10.840</b>      | <b>11.406</b>  | <b>12.228</b>  |
| 14  | <b>Cổ tức</b>                | <b>4%</b>          | <b>5%</b>      | <b>6%</b>      |

*Nguồn: Phương án sản xuất kinh doanh giai đoạn 2019-2021 của TLCP.*

Căn cứ tình hình sử dụng đất hiện nay của Công ty đối với phần diện tích đất nông nghiệp trồng cây lâu năm như đã trình bày tại Mục 6.1 Phần 6 của Bản công bố thông tin này, trong đó:



- Đối với phần diện tích đất 616,40 ha được Công ty giao cho người lao động để tự canh tác và chỉ thu tiền thuê đất theo quy định của Nhà nước;
- Đối với phần diện tích đất 1.205,98 ha được Công ty ký hợp đồng khoán gọn với người lao động, trong đó thời hạn giao khoán là 15 năm kể từ năm 2011. Định kỳ hằng năm, người lao động có trách nhiệm giao nộp định mức sản lượng về cho Công ty (được quy định trong hợp đồng ký với người lao động). Từ năm 2018, một số người lao động nhận khoán của Công ty không nộp đủ định mức sản lượng về cho Công ty do có khiếu nại về sản lượng khoán được giao. Căn cứ các điều khoản của hợp đồng, để đảm bảo định mức sản lượng hằng năm, Công ty được quyền áp dụng các biện pháp cần thiết để thu hồi nợ và đơn phương chấm dứt hợp đồng giao khoán, thu hồi vườn cà phê giao khoán, tiến hành giao cho người khác hợp đồng. Do đó, điều này có thể tác động đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm sau cổ phần hóa như đã nêu trên.

Để đạt được kế hoạch nêu trên, Công ty đề ra các giải pháp thực hiện như sau:

**a. Giải pháp về hoạt động sản xuất kinh doanh**

- Tiếp tục duy trì và phát triển ngành nghề sản xuất kinh doanh chính của Công ty Ngành nghề sản xuất kinh doanh chính của Công ty là trồng cây cà phê; chế biến, kinh doanh, xuất khẩu cà phê nhân; Sản xuất, kinh doanh, xuất khẩu cà phê bột; ...
- Tiếp tục đầu tư thâm canh vườn cây hiện có, thanh lý vườn cây già cỗi để tái canh mới lại để nâng cao năng suất, chất lượng vườn cây; Nghiên cứu đầu tư trồng thêm (hoặc trồng xen) các loại cây có giá trị kinh tế cao nhằm nâng cao giá trị thu nhập trên một đơn vị diện tích.

**b. Giải pháp về đất đai**

- Công ty tiếp tục rà soát, lập điều chỉnh phương án quy hoạch sử dụng đất phù hợp với nhiệm vụ của Công ty trong tình hình mới trình cơ quan chức năng phê duyệt.
- Ứng dụng công nghệ khoa học kỹ thuật vào canh tác, cải tạo đất.

**c. Giải pháp về quản lý và sử dụng đất trồng cây đai rừng chắn gió**

- Tiếp tục quản lý và bảo vệ cây đai rừng chắn gió hiện có;
- Khai thác cây đai rừng chắn gió và trồng mới bổ sung sau khai thác.

**d. Giải pháp về nguồn nhân lực**

- Trên cơ sở nhận định về quy mô và năng lực SXKD, Công ty dự kiến sử dụng lại toàn bộ nguồn lao động sẵn có tại Công ty. Các chính sách và chế độ cho người lao động sau khi Công ty cổ phần hóa sẽ tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành.



- Trong tương lai, Công ty bổ sung lao động có trình độ chuyên môn, kỹ thuật cao nhằm thay thế một phần lao động giảm tự nhiên đồng thời thu hút thêm nguồn lực chất xám phục vụ cho quá trình phát triển của Công ty trong giai đoạn mới.
- Công ty tiếp tục sử dụng lực lượng lao động đang nhận khoán vườn cây theo hợp đồng giao khoán đã ký. Khi hết thời hạn hợp đồng, Công ty ưu tiên ký hợp đồng giao khoán với người nhận khoán cũ. Nếu người nhận khoán cũ không nhận thì hợp đồng với người khác với thứ tự ưu tiên: Người thân người nhận khoán cũ, người có hộ khẩu tại địa phương nơi Công ty hoạt động.

**e. Giải pháp về khoa học và công nghệ**

- Tin học hóa tất cả các lĩnh vực có thể áp dụng như: Kế toán tài vụ, quản lý nhân sự; kế hoạch kỹ thuật; bảo vệ kho tàng, tài sản, thông tin thị trường v.v.
- Tiếp tục nghiên cứu, cải tiến, đưa tiến bộ công nghệ vào sản xuất: Tái canh cà phê, nghiên cứu tạo giống tốt cho năng suất cao, chất lượng tốt, nâng cao thu nhập trên một đơn vị diện tích.

**f. Giải pháp về chế biến**

- Huy động tối đa nguồn sản phẩm cà phê quả tươi trên địa bàn vùng nguyên liệu để chế biến tập trung bằng cách thu mua sản phẩm bằng quả chín với giá phù hợp. Giá thu mua sản phẩm quả tươi chất lượng cao phải cao hơn loại bình thường ít nhất là 10%.
- Đầu tư chế biến cà phê chất lượng cao: Đầu tư thêm hệ thống máy xát tươi, máy bắn màu, máy đánh bóng ướt cà phê để nâng cao chất lượng và giá trị sản phẩm.

**g. Giải pháp về thị trường**

- Rà soát, xây dựng, củng cố thương hiệu các loại sản phẩm của Công ty.
- Xây dựng và phát triển thương hiệu bền vững bằng chất lượng sản phẩm cao, an toàn vệ sinh thực phẩm. Tiếp tục sản xuất các sản phẩm có chứng nhận quốc tế như Utz Certified, Rainforest Alliance và chỉ dẫn địa lý Cà phê Buôn Ma Thuột.
- Tham gia hội chợ triển lãm cà phê Buôn Ma Thuột để giới thiệu tiềm năng, sản phẩm của Công ty, kêu gọi hợp tác đầu tư.
- Các sản phẩm của Công ty đã đáp ứng được các thị trường khó tính như châu Âu, Nhật Bản... Mặc dù vậy nhưng giá trị gia tăng từ sản xuất, tiêu thụ sản phẩm chất lượng cao chưa lớn, do đó cần tìm bán sản phẩm trực tiếp cho các nhà rang xay để nâng cao lợi nhuận.
- Mặt khác, Công ty cũng cần phải khai thác tốt thị trường trong nước, trực tiếp bán sản phẩm cho các nhà rang xay để nâng cao giá trị của một đơn vị sản phẩm.



**11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ****11.1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ****✚ Vốn điều lệ**

Để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh sau quá trình cổ phần hóa và nhu cầu thực tế dựa trên kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Cà phê Thăng Lợi được xác định như sau:

- Vốn điều lệ công ty cổ phần: 126.500.000.000 đồng  
(Một trăm hai mươi sáu tỷ, năm trăm triệu đồng)
- Mệnh giá một cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần
- Số lượng cổ phần: 12.650.000 cổ phần
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông

**✚ Cơ cấu vốn điều lệ**

Căn cứ Quyết định số 159/QĐ-UBND ngày 18/01/2018 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc điều chỉnh thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi, trong đó Nhà nước không giữ cổ phần chi phối đối với Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi với hình thức cổ phần hóa bán bớt một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp. Trên cơ sở đó, cơ cấu vốn điều lệ được xác định như sau:

| STT | Đối tượng                                                            | Số cổ phần<br>(cổ phần) | Giá trị cổ phần<br>theo mệnh giá<br>(đồng) | Tỷ lệ  |
|-----|----------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|--------|
| 1   | Nhà nước nắm giữ                                                     | 4.554.000               | 45.540.000.000                             | 36,00% |
| 2   | Bán cho NĐT chiến lược                                               | 0                       | 0                                          | 0%     |
| 3   | Bán cho người lao động                                               | 1.839.900               | 18.399.000.000                             | 14,54% |
| a   | Bán ưu đãi theo thời gian làm việc thực tế tại Khu vực Nhà nước      | 415.000                 | 4.150.000.000                              | 3,28%  |
| b   | Bán ưu đãi cho người lao động có hợp đồng nhận khoán ổn định lâu dài | 1.353.500               | 13.535.000.000                             | 10,70% |
| c   | Bán ưu đãi thêm theo thời gian cam kết làm việc tại CTCP             | 71.400                  | 714.000.000                                | 0,56%  |
| 4   | Bán cho tổ chức công đoàn                                            | 0                       | 0                                          | 0%     |
| 5   | Bán đấu giá công khai                                                | 6.256.100               | 62.561.000.000                             | 49,46% |
| @   | Tổng cộng                                                            | 12.650.000              | 126.500.000.000                            | 100%   |

Nguồn: Phương án cổ phần hóa TLCP



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

#### **Xử lý số lượng cổ phần không bán hết**

Số cổ phần không bán hết (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 như sau:

- “1. Trường hợp không có nhà đầu tư nào đăng ký mua cổ phần, Ban Chỉ đạo thực hiện bán cổ phần cho người lao động và tổ chức công đoàn trong doanh nghiệp theo phương án cổ phần hóa đã duyệt, đồng thời thực hiện các thủ tục để chuyển doanh nghiệp sang công ty cổ phần, số lượng cổ phần chưa bán được sẽ được điều chỉnh lại vốn điều lệ, cơ cấu vốn điều lệ và thực hiện thoái vốn sau khi doanh nghiệp đã hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần.
2. Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần, Ban Chỉ đạo thực hiện thỏa thuận bán cổ phần cho nhà đầu tư đã đăng ký mua cổ phần với giá bán không thấp hơn giá khởi điểm với khối lượng đã đăng ký mua hợp lệ. Nếu nhà đầu tư không mua, doanh nghiệp cổ phần hóa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định 126/2017/NĐ-CP.
3. Trường hợp sau khi bán đấu giá công khai tất cả các nhà đầu tư trúng đấu giá trong cuộc đấu giá công khai đều từ chối mua, doanh nghiệp cổ phần hóa được thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định 126/2017/NĐ-CP.
4. Trường hợp đã bán được một phần số cổ phần chào bán trong cuộc đấu giá công khai, số lượng cổ phần còn lại chưa bán được trong cuộc đấu giá công khai (bao gồm cả số lượng cổ phần các nhà đầu tư đã trúng giá nhưng từ chối mua) được thực hiện theo trình tự sau:
  - a) Ban Chỉ đạo tiếp tục thông báo đến các nhà đầu tư đã tham gia đấu giá hợp lệ (không bao gồm các nhà đầu tư đã trúng đấu giá trong cuộc đấu giá công khai) để bán thỏa thuận cho các nhà đầu tư này theo đúng khối lượng đã đăng ký và mức giá đã đặt mua tại phiên đấu giá theo nguyên tắc lựa chọn giá thỏa thuận từ mức giá đã trả cao nhất xuống mức thấp của cuộc đấu giá đã công bố trở xuống cho đủ số lượng cổ phần còn phải bán.
  - b) Nếu không bán hết cổ phần cho các nhà đầu tư sau khi đã thỏa thuận, Ban Chỉ đạo tiếp tục thông báo đến các nhà đầu tư đã trúng đấu giá trong cuộc đấu giá công khai (không bao gồm các nhà đầu tư đã trúng đấu giá nhưng từ chối mua) để thỏa thuận bán cho các nhà đầu tư này với giá bán là mức giá đã đặt mua tại phiên đấu giá của từng nhà đầu tư theo nguyên tắc lựa chọn giá thỏa thuận từ



*mức giá đã trả cao nhất xuống mức thấp của cuộc đấu giá đã công bố trở xuống cho đủ số lượng cổ phần còn phải bán.*

- c) *Trường hợp số lượng cổ phiếu không bán hết theo quy định tại điểm a và b khoản 4 Điều 37 Nghị định 126/2017/NĐ-CP, doanh nghiệp cổ phần hóa thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 37 Nghị định 126/2017/NĐ-CP."*

### **11.2. Phương án tăng giảm vốn điều lệ sau khi chuyển thành công ty cổ phần**

Trong giai đoạn 2019 – 2021, Công ty dự kiến vốn điều lệ là 126.500.000.000 đồng và không có kế hoạch tăng/giảm vốn điều lệ trong giai đoạn này.

## **12. Rủi ro dự kiến**

### **12.1. Rủi ro về kinh tế**

Sự vững mạnh ổn định của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp nói chung và Công ty cổ phần nói riêng.

Sự biến động của các chính sách tiền tệ trên thế giới trong giai đoạn hậu khủng hoảng tài chính năm 2008 bắt nguồn từ Mỹ, như cuộc khủng hoảng chính trị-tài chính ở Hy Lạp, hay việc mở rộng biên độ dao động của tỷ giá Trung Quốc thời gian gần đây đã tác động khá lớn đến sự phát triển của hầu hết các nước trên thế giới và Việt Nam cũng không ngoại lệ. Ngoài ra, sự hồi phục kinh tế không đồng đều giữa các khu vực và chưa có dấu hiệu rõ nét khiến cho tình hình giá cả thị trường giao dịch các hàng hóa như cao su, dầu mỏ, khí đốt,... biến động về biên độ rộng khiến môi trường hoạt động sản xuất kinh doanh tăng thêm độ rủi ro vốn có.

Việt Nam là nền kinh tế thị trường nên chịu ảnh hưởng không nhỏ từ sự biến động nền kinh tế thế giới. Điều này phản ánh rõ nét qua sự thay đổi tốc độ tăng trưởng GDP, CPI qua các năm trước và sau khủng hoảng tài chính thế giới năm 2008. Tuy nhiên, nền kinh tế Việt Nam đã có những chuyển biến tích cực. Trong năm 2016, dù không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,8% nhưng so với tốc độ tăng trưởng GDP 6,2% cho thấy Việt Nam vẫn là một trong những nền kinh tế tăng trưởng mạnh nhất Châu Á. Dự báo GDP giai đoạn 2017 – 2020 sẽ tiếp tục khả quan và duy trì được tốc độ phát triển 6,3%/năm. Nền kinh tế được kỳ vọng tiếp tục tăng trưởng tốt nhờ các yếu tố tích cực như cải cách mạnh mẽ, tái cơ cấu toàn diện nền kinh tế, hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới..

Sự phục hồi của nền kinh tế trong nước trong năm 2015 – 2016 và những dự báo tích cực về sự tăng trưởng tốt nhờ các yếu tố tích cực như cải cách mạnh mẽ, tái cơ cấu toàn diện nền kinh tế, hội nhập sâu rộng với nền kinh tế thế giới. Qua đó, các hoạt động thoái vốn, IPO, ... cũng diễn ra mạnh mẽ, tạo sự đa dạng trong việc lựa chọn đầu tư cho các nhà đầu tư, tuy nhiên cũng tạo áp lực và bất lợi cho nhiều doanh nghiệp có tình hình hoạt động kém hiệu quả dẫn tới IPO không thành công.



## **12.2. Rủi ro về luật pháp**

Tình ổn định và thống nhất của hệ thống luật pháp sẽ tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như các doanh nghiệp khác. Đó là rủi ro pháp lý ở khía cạnh hệ thống, ảnh hưởng đến hầu hết các doanh nghiệp chịu sự điều chỉnh của pháp luật. Sự thay đổi này có thể mang đến những thuận lợi nhưng cũng có thể tạo ra những bất lợi cho hoạt động của Công ty.

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau (Luật doanh nghiệp, Luật đất đai, Luật Bảo vệ và phát triển rừng, Luật Thương mại, ...). Các sắc luật này sẽ tiếp tục được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế. Bất cứ sự thay đổi nào cũng sẽ tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Khả năng quản trị và kiểm soát hoạt động doanh nghiệp là một trong những yếu tố quan trọng góp phần hạn chế rủi ro pháp lý. Cùng với quá trình phát triển, Công ty sẽ tiếp tục có cơ chế theo dõi, cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

## **12.3. Rủi ro đặc thù**

Theo báo cáo của Tổ chức Lương thực và Nông nghiệp Liên hiệp quốc (FAO) hiện nay nhiệt độ trái đất tăng bình quân hàng năm là 0,50C, nhiều sản phẩm nông-lâm- ngư nghiệp bị ảnh hưởng nặng nề, không chỉ về sản lượng mà cả về chất lượng. Hoạt động trong lĩnh vực trồng trọt Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp đến sự biến đổi khí hậu, thời tiết do xu thế chuyển đổi rừng tự nhiên sang rừng trồng nên: Lượng mưa giảm, xói mòn tăng, nước mặt, nước ngầm ngày càng khan hiếm...Lốc xoáy ngày càng phổ biến làm thiệt hại tài sản vườn cây, các công trình xây dựng không kiên cố (Trạm, trại...).Do vậy, trước những rủi ro biến đổi Công ty cần có giải pháp về giống cây trồng, mùa vụ, phương pháp kỹ thuật và nhiều động thái góp phần cải tạo môi trường sống.

## **12.4. Rủi ro của đợt chào bán**

Quan hệ cung cầu của thị trường ảnh hưởng rất lớn đến giá cổ phiếu mà mối quan hệ cung cầu này lại phụ thuộc vào yếu tố mang tính kinh tế và cả yếu tố tâm lý của nhà đầu tư vì vậy có thể xảy ra khả năng không phân phối hết số lượng cổ phần chào bán đầu giá.

## **12.5. Các rủi ro khác**

Bên cạnh các rủi ro hệ thống và rủi ro cá biệt như trên, Công ty cũng như các đơn vị kinh tế khác, sẽ chịu ảnh hưởng và bị tổn thất trong trường hợp xảy ra các rủi ro bất khả kháng như: thiên tai (bão, lụt, động đất, ...), hỏa hoạn,...



**13. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần****13.1. Phương thức bán**

Theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ, phương thức bán cổ phần lần đầu cho các đối tượng gồm: người lao động và nhà đầu tư tham gia đấu giá theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt như sau:

**13.1.1. Đối với người lao động****➤ Quy định về chính sách bán cổ phần cho người lao động**

Căn cứ quy định tại Điều 42 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 về chính sách bán cổ phần cho người lao động như sau:

- “1. Cổ phần bán với giá ưu đãi cho người lao động:
  - a) Đối tượng mua cổ phần với giá ưu đãi bao gồm:
    - Người lao động làm việc theo hợp đồng lao động và người quản lý doanh nghiệp của doanh nghiệp cổ phần hóa tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa....
  - b) Các đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 42 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước với giá bán bằng 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần).
  - c) Đối với người lao động đại diện cho hộ gia đình nhận khoán (mỗi hộ gia đình nhận khoán cử một người lao động đại diện) tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa có hợp đồng nhận khoán ổn định lâu dài với công ty nông, lâm nghiệp khi chuyển sang công ty cổ phần được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế đã nhận khoán với công ty với giá bán bằng 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần)....
  - đ) Số cổ phần bán với giá ưu đãi theo quy định tại khoản 1 Điều 42 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017, 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.
2. Người lao động làm việc theo hợp đồng lao động và người quản lý doanh nghiệp của doanh nghiệp cổ phần hóa tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm cổ phần theo quy định sau:
  - a) Mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.

Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động. Doanh nghiệp cổ phần hóa căn cứ đặc thù ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh của mình xây dựng và quyết định các tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi, có trình độ nghiệp vụ cao và phải được nhất trí thông qua tại Hội nghị người lao động của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa.





- b) Giá bán cổ phần cho người lao động mua thêm quy định tại điểm a khoản 2 điều 42 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP là giá khởi điểm được cơ quan đại diện chủ sở hữu phê duyệt trong phương án cổ phần hóa.
- c) Mỗi một người lao động chỉ được hưởng quyền mua thêm cổ phần theo một mức xác định tại điểm a khoản 2 điều 42 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP.
- d) Số cổ phiếu người lao động mua thêm quy định tại điểm a khoản 2 Điều 42 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP 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.

➤ **Bán cổ phần cho người lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm 01/07/2017 của Công ty:**

- Tổng số lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm xác định GTDN (ngày 01/07/2017) : 284 người
- Tổng số lao động được mua cổ phần ưu đãi theo thâm niên công tác : 284 người
- Tổng số cổ phần ưu đãi được mua theo số năm làm việc trong khu vực nhà nước : 415.000 cổ phần.
- Tổng mệnh giá số cổ phần được mua : 4.150.000.000 đồng, chiếm 3,28% VDL.
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông.
- Điều kiện chuyển nhượng : Không được chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần ưu đãi.
- Giá bán mỗi cổ phần : 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần).



- Thời gian thực hiện : Sau khi phương án cổ phần cổ phần hóa được phê duyệt và hoàn tất trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày hết hạn nộp tiền của nhà đầu tư tham gia cuộc bán đấu giá công khai theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 39 Nghị định 126/2017/NĐ-CP.

➤ ***Bán cổ phần cho hộ gia đình có hợp đồng nhận khoán ổn định lâu dài tại thời điểm 01/07/2017 của Công ty:***

- Tổng số người đại diện cho hộ gia đình nhận khoán : 868 người
- Tổng số người đại diện cho hộ gia đình nhận khoán đủ điều kiện mua cổ phần với giá ưu đãi : 832 người (có 36 người đại diện cho hộ gia đình nhận khoán ký hợp đồng kể từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp trở về sau nên không thuộc đối tượng mua cổ phần với giá ưu đãi).
- Tổng số cổ phần ưu đãi được mua : 1.353.500 cổ phần.
- Tổng mệnh giá số cổ phần được mua : 13.535.000.000 đồng, chiếm 10,70% VDL.
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông.
- Điều kiện chuyển nhượng : Không được chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần ưu đãi.
- Giá bán mỗi cổ phần : 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần).
- Thời gian thực hiện : Sau khi phương án cổ phần cổ phần hóa được phê duyệt và hoàn tất trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày hết hạn nộp tiền của nhà đầu tư tham gia cuộc bán đấu giá công khai theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 39 Nghị định 126/2017/NĐ-CP.

➤ ***Bán cổ phần cho người lao động cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần***

- Tổng số lao động có tên trong danh sách lao động đăng ký mua thêm theo số năm cam kết làm việc tại công ty cổ phần : 46 người



- Trong đó, số lao động là chuyên gia giỏi, trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao* : 0 người
- Tổng số cổ phần đăng ký mua thêm : 71.400 cổ phần.
  - Tổng mệnh giá số cổ phần đăng ký mua : 714.000.000 đồng, chiếm 0,56% VDL.
  - Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông.
  - Điều kiện chuyển nhượng : Được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông sau khi kết thúc thời gian cam kết.
  - Giá bán mỗi cổ phần : Bằng giá khởi điểm đấu giá công khai.
- Sau khi phương án cổ phần cổ phần hóa được phê duyệt và hoàn tất trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày hết hạn nộp tiền của nhà đầu tư tham gia cuộc bán đấu giá công khai theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 39 Nghị định 126/2017/NĐ-CP.
- Thời gian thực hiện : của nhà đầu tư tham gia cuộc bán đấu giá công khai theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 39 Nghị định 126/2017/NĐ-CP.

### 13.1.2. Đối với tổ chức công đoàn

Theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 33 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 quy định cổ phần bán ưu đãi cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa như sau:

- Công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp cổ phần hóa được sử dụng nguồn quỹ công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa (theo quy định tại Điều 26 Luật Công đoàn năm 2012; không huy động, vay vốn) để mua cổ phần nhưng không quá 3% vốn điều lệ. Số cổ phần này do tổ chức công đoàn nắm giữ nhưng không được chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ thời điểm doanh nghiệp cổ phần hóa chuyển sang công ty cổ phần.
- Giá bán cổ phần cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa bằng mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần).

Căn cứ Công văn số 01 ngày 11/12/2018 của Công đoàn cơ sở Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi, Ban chấp hành công đoàn thống nhất không mua cổ phần ưu đãi của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi do không có đủ kinh phí.

### 13.1.3. Đối với nhà đầu tư chiến lược

Theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017, việc tổ chức bán cổ phần lần đầu cho nhà đầu tư chiến lược chỉ áp dụng đối với các doanh nghiệp thuộc danh mục Nhà nước tiếp tục nắm giữ trên 50% tổng số cổ phần khi cổ phần hóa theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Đồng thời, theo Quyết định số 159/QĐ-UBND ngày 18/01/2018, Nhà nước không nắm giữ cổ phần chi phối tại Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi. Vì vậy, Công ty không thuộc nhóm đối tượng cần tổ chức bán cổ phần lần đầu cho nhà đầu tư chiến lược.



**13.1.4. Đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá**

Căn cứ tỷ lệ sở hữu của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại TLCF sau cổ phần hóa và phương án bán cổ phần cho người lao động, số lượng cổ phần bán đấu giá công khai cho các nhà đầu tư khác được xác định là 6.256.100 cổ phần. Theo đó, phương thức bán đấu giá công khai như sau:

- Phương thức bán cổ phần: Đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định tại Điều 6 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ.
- Tổng số cổ phần bán đấu giá : 6.256.100 cổ phần
- Tổng mệnh giá : 62.561.000.000 đồng chiếm 49,46% VDL
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông
- Điều kiện chuyển nhượng : Tự do chuyển nhượng
- Giá khởi điểm bán cổ phần : 21.300 đồng/cổ phần
- Thời gian thực hiện dự kiến : Trong thời gian 04 tháng kể từ ngày có Quyết định phê duyệt Phương án cổ phần hóa của UBND Tỉnh Đắk Lắk.

Trình tự thủ tục và các quy định cụ thể về tham dự đấu giá được quy định chi tiết tại “Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi” do Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ban hành.

**13.2. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán**

- Đối với cổ phần bán đấu giá công khai: phương thức và thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần được quy định cụ thể trong “Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi” do Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ban hành;
- Đối với cổ phần bán cho người lao động và tổ chức công đoàn: Thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 39 của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017, phương thức và thời hạn thanh toán cụ thể do Ban chỉ đạo cổ phần hóa quy định.

**14. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa**

Để thuận tiện cho công tác tính toán, Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi giả định bán thành công cho nhà đầu tư đại chúng bằng giá chào bán ở mức tối thiểu 21.300 đồng/cổ phần, là mức giá đấu giá tối thiểu dự kiến. Với đặc điểm và quy mô của đợt phát hành nêu trên, số tiền thu được từ đợt cổ phần hóa dự kiến như sau:





**CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THẮNG LỢI**

| STT | Khoản mục                                                                                                       | Giá trị (đồng)         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| A   | Vốn điều lệ công ty cổ phần                                                                                     | 126.500.000.000        |
| B   | Giá trị sổ sách phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp tại thời điểm 01/07/2017 (sau khi xử lý tài chính)           | 126.507.698.931        |
| C   | Tiền thu từ cổ phần hóa (dự kiến):                                                                              | 145.386.750.000        |
| -   | <i>Bán cổ phần ưu đãi cho người lao động theo thâm niên công tác tại khu vực Nhà nước (Giá bán: 6.000 đ/cp)</i> | 2.490.000.000          |
| -   | <i>Bán cổ phần ưu đãi cho hộ gia đình có hợp đồng nhận khoán ổn định lâu dài (giá bán: 6.000 đ/cp)</i>          | 8.121.000.000          |
| -   | <i>Bán cổ phần cho người lao động cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần (Giá bán: 21.300 đ/cp)</i>       | 1.520.820.000          |
| -   | <i>Bán đấu giá công khai (Giá bán: 21.300 đ/cp)</i>                                                             | 133.254.930.000        |
| D   | Chênh lệch giữa giá trị sổ sách phần vốn Nhà nước và vốn điều lệ công ty cổ phần (D)=(B)-(A)                    | 7.698.931              |
| E   | Chi phí cổ phần hóa của doanh nghiệp                                                                            | 1.089.000.000          |
| F   | Chi phí giải quyết chính sách lao động dôi dư                                                                   | 0                      |
| @   | <b>Tổng số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp = [(C)+(D)] - [(E)+(F)]</b>                | <b>144.305.448.931</b> |

*Nguồn: Phương án cổ phần hóa TLCF*

Công ty sẽ nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp theo quy định tại Điều 39 Nghị định 126/2017/NĐ-CP và Điều 13 Thông tư số 40/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 với tổng số tiền dự kiến thu được tối thiểu là **144.305.448.931** đồng.





**15. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung các thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa**

**15.1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi**

**Ông Phạm Xuân Thụ** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Một Thành Viên Cà Phê Thăng Lợi – Phó trưởng Ban thường trực Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Bản công bố thông tin này do Doanh nghiệp cổ phần hoá và Tổ chức tư vấn lập đã được Ban chỉ đạo cổ phần hoá thông qua.

**15.2. Doanh nghiệp cổ phần hóa: Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi**

**Ông Vũ Đình Nội** Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế và đầy đủ theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

**15.3. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt**

**Ông Nguyễn Hiếu** Chức vụ: Tổng Giám đốc CTCP Chứng khoán Rồng Việt

Bản Công bố thông tin này đã được Công ty Cổ phần Chứng khoán Rồng Việt tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi, tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi cung cấp, nhưng không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán.





Đắk Lắk, ngày 22 tháng 02 năm 2019

**ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA  
CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THẮNG LỢI  
PHÓ TRƯỞNG BAN THƯỜNG TRỰC BAN CHỈ ĐẠO**



**PHẠM XUÂN THỤ**

**ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HOÁ  
CÔNG TY TNHH MTV CÀ PHÊ THẮNG LỢI**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**VŨ ĐÌNH NỘI**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RÔNG VIỆT**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN HIẾU**