

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CHÈ NGHỆ AN VÀ CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CHÈ NGHỆ AN KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC KỸ CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI LIỆU NÀY VÀ QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẤU GIÁ

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI CỦA
CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CHÈ NGHỆ AN**

(Theo Phụ lục 2 Thông tư số 32/2021/TT-BTC ngày 17/5/2021 về Hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ chuyển đổi thành công ty cổ phần)

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA



CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CHÈ NGHỆ AN

Địa chỉ: Số 376, đường Nguyễn Trãi, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

Điện thoại: (0238) 3851170

Fax: (0238) 3851242

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV ĐPTT CHÈ NGHỆ AN

**SỞ NÔNG NGHIỆP VÀ PHÁT TRIỂN NÔNG THÔN TỈNH
NGHỆ AN**

Địa chỉ: Số 129, Lê Hồng Phong, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An

Điện thoại: (0238) 3 835 993

Fax: (0238) 3 835 993

Nghệ An, tháng năm 2021

THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN CHÈ NGHỆ AN

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

- Tên Công ty: CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN CHÈ NGHỆ AN
- Địa chỉ: Số 376, đường Nguyễn Trãi, xã Nghi Phú, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam.
- Điện thoại: (0238) 3851170 Fax: (0238) 3851242

2. Ngành nghề kinh doanh:

2.1 Ngành nghề kinh doanh trước khi chuyển đổi sang công ty cổ phần

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An là doanh nghiệp hạng I do Nhà nước làm chủ sở hữu trực thuộc UBND tỉnh Nghệ An, thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh, dịch vụ trong lĩnh vực:

- Trồng cây chè và chế biến, kinh doanh chè xuất khẩu và chè nội tiêu;
- Ứng dụng và chuyển giao các tiến bộ khoa học kỹ thuật nông - công nghiệp để trồng, chăm sóc, đầu tư, thu hoạch, bảo quản, chế biến chè.

2.2 Ngành nghề kinh doanh dự kiến sau cổ phần hóa:

Sau khi chuyển đổi thành Công ty cổ phần Tổng Công ty Chè Nghệ An, dự kiến ngành nghề kinh doanh như sau

- Trồng, chăm sóc, chế biến, kinh doanh sản phẩm chè và các loại nông sản khác;
- Kinh doanh, dịch vụ máy móc, thiết bị, phụ tùng cho sản xuất chế biến chè và các loại nông sản khác;
- Ứng dụng, chuyển giao các tiến bộ Khoa học kỹ thuật nông - công nghiệp về giống, trồng, chăm sóc, đầu tư thâm canh, chế biến, bảo quản,... để phát triển chè;
- Đầu tư, kinh doanh dịch vụ thương mại tổng hợp

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:

- Chè xanh và chè đen CTC các loại;
- Dịch vụ giống, cung ứng vật tư, phân bón và bao tiêu sản phẩm cho người trồng chè;
- Dịch vụ vật tư thiết bị phụ tùng cho sản xuất chế biến chè để đầu tư phát triển sản xuất theo kế hoạch hàng năm và kế hoạch dài hạn của tỉnh.

4. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần: 574 lao động, trong đó:

- Số lao động có trình độ đại học và trên đại học: 39 lao động, chiếm tỷ lệ 6,79%
- Số lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp: 26 lao động, chiếm tỷ lệ 4,53%
- Số lao động đã được đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề: 509 lao động, chiếm tỷ lệ 88,68%
- Số lao động chưa qua đào tạo: 0 lao động

5. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2019:

Căn cứ Quyết định số 4548/QĐ-UBND ngày 14/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An để cổ phần hóa.

Giá trị thực tế của doanh nghiệp xác định lại tại thời điểm 31/12/2019 theo số liệu xác định lại: **80.978.930.447 đồng** (Bằng chữ: Tám mươi tỷ, chín trăm bảy mươi tám triệu, chín trăm ba mươi nghìn, bốn trăm bốn mươi bảy đồng).

Trong đó:

- Nợ thực tế phải trả: **35.458.777.634 đồng**
(Bằng chữ: Ba mươi lăm tỷ, bốn trăm năm mươi tám triệu, bảy trăm bảy mươi bảy nghìn, sáu trăm ba mươi tư đồng).
- Nguồn kinh phí sự nghiệp: **739.250.957 đồng**
(Bằng chữ: Bảy trăm ba mươi chín triệu, hai trăm năm mươi nghìn, chín trăm năm mươi bảy đồng)
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp: **44.780.901.856 đồng**
(Bằng chữ: Bốn mươi bốn tỷ, bảy trăm tám mươi triệu, chín trăm linh một nghìn, tám trăm năm mươi sáu đồng)

Bảng số 1: Giá trị thực tế doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31/12/2019

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	4	(5)=(4)-(3)
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG	53.617.355.351	80.978.930.447	27.361.575.096
I	Tài sản dài hạn	32.220.368.468	59.421.326.564	27.200.958.096
1	Các khoản phải thu dài hạn	1.149.136.068	1.149.136.068	-
2	Tài sản cố định	29.889.602.715	56.897.611.812	27.008.009.097
-	TSCĐ hữu hình	29.889.602.715	56.897.611.812	27.008.009.097
	Nhà, vật kiến trúc	13.843.824.145	36.164.035.625	22.320.211.480
	Máy móc thiết bị	14.966.954.775	18.368.784.460	3.401.829.685
	Phương tiện vận tải	1.078.823.795	2.364.791.727	1.285.967.932

TT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
3	Tài sản dở dang dài hạn	37.335.000	37.335.000	-
4	Tài sản dài hạn khác	1.144.294.685	1.337.243.685	192.948.999
II	Tài sản ngắn hạn	21.396.986.883	21.396.986.883	-
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	553.694.078	553.694.078	-
-	<i>Tiền mặt tồn quỹ</i>	<i>408.819.650</i>	<i>408.819.650</i>	-
-	<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>144.874.428</i>	<i>144.874.428</i>	-
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	3.000.000.000	3.000.000.000	-
3	Các khoản phải thu	7.990.254.217	7.990.254.217	-
4	Hàng tồn kho	9.491.368.470	9.491.368.470	-
5	Tài sản ngắn hạn khác	361.670.118	361.670.118	-
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	160.617.000	160.617.000
B	TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	156.723.672	156.723.672	-
I	Tài sản cố định	156.723.672	156.723.672	-
-	Nhà, vật kiến trúc	83.311.967	83.311.967	-
-	Máy móc thiết bị	73.411.705	73.411.705	-
C	TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	654.529.718	654.529.718	-
I	Tài sản cố định	399.070.932	399.070.932	-

TT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
-	Nhà, vật kiến trúc	42.964.930	42.964.930	-
-	Máy móc thiết bị	356.106.002	356.106.002	-
-	Phương tiện vận tải	-	-	-
II	Hàng tồn kho	255.458.786	255.458.786	-
-	Nguyên liệu, vật liệu	255.458.786	255.458.786	
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, QUỸ PHÚC LỢI			
E	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D+E) Trong đó:	54.428.608.741	81.790.183.837	27.361.575.096
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)	53.617.355.351	80.978.930.447	27.361.575.096
E1	Nợ thực tế phải trả	35.458.777.634	35.458.777.634	-
E2	Nguồn kinh phí sự nghiệp	739.250.957	739.250.957	-
F	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A - (F1 + F2)]	17.419.326.760	44.780.901.856	27.361.575.096

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2019 của Công ty)

Những vấn đề tài chính còn tồn tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và tiếp tục cần phải xử lý:

1- Về khoản nợ phải trả Ngân hàng phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An: **3.243.229.632** đồng.

Thực hiện Quyết định số 1312 ngày 14/8/1987 của Chủ tịch Hội đồng Bộ trưởng, khoản vay giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Chè Nghệ An và Ngân hàng phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An để đầu tư thiết bị chế biến Chè đen CTC với giá trị: 10.009.986 Rupi Ấn Độ (tương đương 3.243.229.632 đồng). Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị trên sổ sách kế toán của thiết bị như sau:

Thực tế, máy móc thiết bị nhập khẩu đến nay đã 30 năm, để lâu không sử dụng về cơ bản đã hoen rỉ xuống cấp hư hỏng nặng, một số thiết bị phụ tùng thành sắt vụn và đã được tháo dỡ bảo quản trong kho. Thực trạng cũng đã được Ngân hàng phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An kiểm tra đánh giá thực tế tại Biên bản đánh giá 2 dây chuyền thiết bị chế biến Chè CTC hình thành từ nguồn vốn cho vay lại ODA ký ngày 10/8/2011 giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An và Chi nhánh Ngân hàng phát triển Nghệ An.

Dự án hoàn thành nhưng không phát huy được hiệu quả, không trích được khấu hao thu hồi vốn nên không có nguồn trả nợ. Ngân hàng phát triển, Bộ Tài chính đề nghị và đã được Chính phủ đồng ý, theo đó, Công ty được xóa nợ lãi (bao gồm cả lãi phạt) của khoản vay lại, nợ gốc chuyển sang nhận nợ bằng VNĐ với Ngân hàng Phát triển Việt Nam với lãi suất 5,4%/năm, thời hạn trả nợ trong 05 năm kể từ ngày được Chính phủ phê duyệt, tại văn bản 1975/VPCP- KTTH ngày 13/3/2013 về việc xử lý vốn vay ODA Ấn Độ cho các doanh nghiệp chè. Nguyên nhân phát sinh nợ xấu, tại văn bản 1173/BTC-QLN ngày 23/1/2013 của Bộ Tài chính đã nêu rõ.

Ngày 31/05/2013 Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An tiếp tục có văn bản số 3577/UBND-TM V/v đề nghị xử lý vốn ODA, theo đó, cho phép Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An được bán thanh lý tài sản thiết bị chè nhập khẩu năm 1998 thu hồi vốn trả nợ, phần chênh lệch mất vốn được xóa nợ.

Ngày 23/2/2021, Bộ Tài chính ban hành văn bản số 1723/BTC-QLN về việc xử lý nợ khoản vay Ấn Độ của Công ty Chè Nghệ An, ghi nhận:

“Về mặt nguyên tắc, sau cổ phần hóa, Công ty vẫn có trách nhiệm thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ vay lại vốn vay Ấn Độ cho ngân sách Nhà nước. Vì vậy, đề nghị NHPT Việt Nam tiếp tục phối hợp, đôn đốc Công ty sau cổ phần hóa thực hiện nhận nợ vay lại và trả nợ đầy đủ cho Bộ Tài chính.

Trường hợp Công ty có nhu cầu tái cơ cấu nợ, đề nghị Công ty Chè Nghệ An căn cứ quy định của Nghị định số 97/2018/NĐ-CP ngày 30/6/2018 của Chính phủ về cho vay lại vốn vay ODA, vay ưu đãi nước ngoài để xây dựng phương án xử lý tổng thể (đối với nợ gốc, lãi, phí) và các hồ sơ xử lý khoản nợ vay lại cho phù hợp.”

Theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 4 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ quy định tài sản khấu hao trên sổ sách kế toán đang còn trên 50% nguyên giá của tài sản thì không được loại trừ khi xác định giá trị doanh nghiệp. Tại Điểm b Khoản 2 Điều 10 Thông tư số 41/2018/TT-BTC quy định đối với tài sản là máy móc thiết bị; phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn; thiết bị dụng cụ quản lý và các loại tài sản cố định khác được đánh giá lại theo thực tế nhưng không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới. Do đó, tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị thiết bị chế biến Chè đen CTC được xác định lại và tính vào giá trị doanh nghiệp, tương đương 20% giá trị tài sản theo nguyên giá. Việc ghi nhận tài sản không còn giá trị sử dụng và khoản nợ tương ứng ảnh hưởng đến giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

2- Các khoản công nợ khó đòi, mất khả năng thanh toán nhưng chưa được xem xét các hồ sơ pháp lý chứng minh khoản nợ không có khả năng thu hồi nên vẫn tính vào giá trị doanh nghiệp, giá trị khoản công nợ phải thu là 4.191.311.423 đồng. Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc Công ty sẽ giải trình, làm rõ để giải quyết theo khoản 2. Điều 15. Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017.

6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp (kèm theo Biểu xác định giá trị tài sản):

6.1 Tình hình đất đai:

Căn cứ Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Chè Nghệ An; tổng diện tích đất đai sau khi rà soát, đo đạc lại là 5.152,11 ha (gồm 4.367,63 ha đất nông nghiệp; 663,45 ha đất phi nông nghiệp và 121,03 ha đất chưa sử dụng). Sau khi chuyển đổi Công ty cổ phần Tổng Công ty Chè Nghệ An, diện tích giữ lại sử dụng theo hình thức thuê đất trả tiền hàng năm là 1.937,62 ha; diện tích chuyển giao về chính quyền địa phương quản lý 3.214,49 ha; chi tiết theo các bảng số 2, 3, 4, 5 như sau:

Bảng số 2: Hiện trạng quản lý, sử dụng đất của Công ty tại thời điểm 31/12/2019

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	C cấu (%)	Trong đó (ha)			
				SD đúng mục đích	SD không đúng mục đích	Không sử dụng	Đang giao khoán, cho thuê, mượn, liên doanh và đang có tranh chấp
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	5.152,11	100	4.387,63	643,45	121,03	-
1	Đất nông nghiệp	4.367,63	84,77	4.367,63	-	-	-
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	2.945,10	57,16	2.945,10	-	-	-
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	641,93	12,46	641,93	-	-	-
1.1.2	Đất trồng lúa	190,11	3,69	190,11	-	-	-
1.1.3	Đất trồng cây hàng năm khác	451,83	8,07	451,83	-	-	-
1.1.4	Đất trồng cây lâu năm	2.303,17	44,70	2.303,17	-	-	-
1.2	Đất lâm nghiệp	1.224,61	23,77	1.224,61	-	-	-
1.2.1	Đất rừng sản xuất (SX)	1.224,61	23,77	1.224,61	-	-	-
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên SX	-	-	-	-	-	-
1.2.1.2	Đất có rừng SX	-	-	-	-	-	-
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng SX	-	-	-	-	-	-
1.2.1.4	Đất trồng rừng SX	-	-	-	-	-	-
1.2.2	Đất rừng phòng hộ (PH)	-	-	-	-	-	-
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên PH	-	-	-	-	-	-
1.2.2.2	Đất có rừng trồng PH	-	-	-	-	-	-
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng PH	-	-	-	-	-	-

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	C cấu (%)	Trong đó (ha)			
				SD đúng mục đích	SD không đúng mục đích	Không sử dụng	Đang giao khoán, cho thuê, mượn, liên doanh và đang có tranh chấp
1.2.2.4	Đất trồng rừng PH	-	-	-	-	-	-
1.2.3	Đất rừng đặc dụng (ĐD)	-	-	-	-	-	-
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên ĐD	-	-	-	-	-	-
1.2.3.2	Đất có rừng trồng ĐD	-	-	-	-	-	-
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng ĐD	-	-	-	-	-	-
1.2.3.4	Đất trồng rừng ĐD	-	-	-	-	-	-
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	197,92	3,84	197,92	-	-	-
1.4	Đất làm muối	-	-	-	-	-	-
1.5	Đất nông nghiệp khác	-	-	-	-	-	-
2	Đất phi nông nghiệp	663,45	12,88	20,0	643,45	-	-
2.1	Đất ở	380,67	7,39	-	380,67	-	-
2.2	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	20,0	0,39	20,0	-	-	-
2.3	Đất sinh hoạt cộng đồng	3,05	0,06	-	3,05	-	-
2.4	Đất thể thao	5,27	0,10	-	5,27	-	-
2.5	Đất y tế	0,47	0,01	-	0,47	-	-
2.6	Đất giáo dục	4,04	0,08	-	4,04	-	-
2.7	Đất công trình năng lượng	0,50	0,01	-	0,50	-	-
2.8	Đất giao thông	178,78	3,47	-	178,78	-	-

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	C cấu (%)	Trong đó (ha)			
				SD đúng mục đích	SD không đúng mục đích	Không sử dụng	Đang giao khoán, cho thuê, mượn, liên doanh và đang có tranh chấp
2.9	Đất thủy lợi	29,56	0,57	-	29,56	-	-
2.10	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	22,83	0,44	-	22,83	-	-
2.11	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	17,51	0,34	-	17,51	-	-
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	0,22	0,01	-	0,22	-	-
2.13	Đất bãi thải, xử lý chất thải	0,52	0,01	-	0,52	-	-
2.14	Đất tín ngưỡng	0,03	0,00	-	0,03	-	-
3	Đất chưa sử dụng	121,03	2,35	-	-	121,03	-
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	24,90	0,48	-	-	24,90	-
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	92,55	1,80	-	-	92,55	-
3.3	Núi đá không có rừng cây	3,58	0,07	-	-	3,58	-

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An)

Căn cứ Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Chè Nghệ An. Phương án sử dụng đất của Công ty sau cổ phần hóa cụ thể như sau:

Bảng số 3: Diện tích đất giữ lại sử dụng theo hình thức sử dụng đất

STT	Loại Đất	Tổng diện tích (ha)	Giao đất không thu tiền sử dụng đất (ha)	Đất sử dụng vào mục đích QP, AN, mục đích công cộng không kinh doanh (ha)	Thuê đất (ha)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	1.937,62	-	-	1.937,62

STT	Loại Đất	Tổng diện tích (ha)	Giao đất không thu tiền sử dụng đất (ha)	Đất sử dụng vào mục đích QP, AN, mục đích công cộng không kinh doanh (ha)	Thuê đất (ha)
1	Đất nông nghiệp	1.857,30	-	-	1.857,30
1.1	Đất trồng cây hàng năm	236,29	-	-	236,29
1.1.1	Đất trồng lúa	20,76	-	-	20,76
1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	215,53	-	-	215,53
1.2	Đất trồng cây lâu năm	1.450,57	-	-	1.450,57
1.3	Đất rừng sản xuất	113,40	-	-	113,40
1.4	Đất rừng phòng hộ (PH)	-	-	-	-
1.5	Đất rừng đặc dụng (ĐD)	-	-	-	-
1.6	Đất nông nghiệp khác	-	-	-	-
1.7	Đất nuôi trồng thủy sản	57,04	-	-	57,04
2	Đất phi nông nghiệp	77,31	58,54	58,54	18,77
2.1	Đất ở	0,00	-	-	-
2.2	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	18,77	-	-	18,77
2.3	Đất sinh hoạt công cộng	-	-	-	-
2.4	Đất thể thao	-	-	-	-
2.5	Đất y tế	-	-	-	-
2.6	Đất giáo dục	-	-	-	-
2.7	Đất công trình năng lượng	0,02	0,02	0,02	-
2.8	Đất giao thông	43,94	43,94	43,94	-
2.9	Đất thủy lợi	13,64	13,64	13,64	-
2.10	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	0,94	0,94	0,94	-
2.11	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	-	-	-	-

STT	Loại Đất	Tổng diện tích (ha)	Giao đất không thu tiền sử dụng đất (ha)	Đất sử dụng vào mục đích QP, AN, mục đích công cộng không kinh doanh (ha)	Thuê đất (ha)
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	-	-	-	-
2.13	Đất bãi thải, xử lý chất thải	-	-	-	-
2.14	Đất tín ngưỡng	-	-	-	-
3	Đất chưa sử dụng	3,01	-	-	3,01
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	0,58	-	-	0,58
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	2,35	-	-	2,35
3.3	Núi đá không có cây rừng	0,08	-	-	0,08

(Nguồn: Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Nghệ An)

Bảng số 4: Diện tích đất giữ lại sử dụng phân theo loại đất

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Trong đó (ha)		
				SD đúng mục đích	SD không đúng mục đích	Không sử dụng
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	1.937,62	100	1.937,62	-	-
1	Đất nông nghiệp	1.857,30	95,85	1.857,30	-	-
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	1.686,68	87,06	1.686,68	-	-
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	236,29	12,19	236,29	-	-
1.1.1.1	Đất trồng lúa	20,76	1,07	20,76	-	-
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	215,53	11,12	215,53	-	-
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	1.450,57	74,86	1.450,57	-	-
1.2	Đất lâm nghiệp	113,40	5,85	113,40	-	-
1.2.1	Đất rừng sản xuất (SX)	113,40	5,85	113,40	-	-
1.2.1.1	Đất có rừng tự nhiên SX	-	-	-	-	-

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Trong đó (ha)		
				SD đúng mục đích	SD không đúng mục đích	Không sử dụng
1.2.1.2	Đất có rừng SX	-	-	-	-	-
1.2.1.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng SX	-	-	-	-	-
1.2.1.4	Đất trồng rừng SX	-	-	-	-	-
1.2.2	Đất rừng phòng hộ (PH)	-	-	-	-	-
1.2.2.1	Đất có rừng tự nhiên PH	-	-	-	-	-
1.2.2.2	Đất có rừng trồng PH	-	-	-	-	-
1.2.2.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng PH	-	-	-	-	-
1.2.2.4	Đất trồng rừng PH	-	-	-	-	-
1.2.3	Đất rừng đặc dụng (ĐD)	-	-	-	-	-
1.2.3.1	Đất có rừng tự nhiên ĐD	-	-	-	-	-
1.2.3.2	Đất có rừng trồng ĐD	-	-	-	-	-
1.2.3.3	Đất khoanh nuôi phục hồi rừng ĐD	-	-	-	-	-
1.2.3.4	Đất trồng rừng ĐD	-	-	-	-	-
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	57,04	2,94	57,04		
1.4	Đất làm muối	-	-	-	-	-
1.5	Đất nông nghiệp khác	-	-	-	-	-
2	Đất phi nông nghiệp	77,31	3,99	77,31	-	-
2.1	Đất ở	-	-	-	-	-
2.2	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	18,77	0,97	18,77	-	-
2.3	Đất sinh hoạt cộng đồng	-	-	-	-	-
2.4	Đất thể thao	-	-	-	-	-
2.5	Đất y tế	-	-	-	-	-

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	Cơ cấu (%)	Trong đó (ha)		
				SD đúng mục đích	SD không đúng mục đích	Không sử dụng
2.6	Đất giáo dục	-	-	-	-	-
2.7	Đất công trình năng lượng	0,02	-	0,02	-	-
2.8	Đất giao thông	43,94	2,20	43,94	-	-
2.9	Đất thủy lợi	13,64	0,70	13,64	-	-
2.10	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	0,94	0,05	0,94	-	-
2.11	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	-	-	-	-	-
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	-	-	-	-	-
2.13	Đất bãi thải, xử lý chất thải	-	-	-	-	-
2.14	Đất tín ngưỡng	-	-	-	-	-
3	Đất chưa sử dụng	3,01	0,16	3,01	-	-
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	0,58	0,03	0,58	-	-
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	2,35	0,12	2,35	-	-
3.3	Núi đá không có rừng cây	0,08	0,01	0,08	-	-

Nguồn: Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Nghệ An

Bảng số 5: Diện tích đất bàn giao lại cho địa phương

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	Diện tích trả về địa phương (ha)
	TỔNG DIỆN TÍCH ĐẤT	5.152,11	3.214,49
1	Đất nông nghiệp	4.367,63	2.510,33
1.1	Đất sản xuất nông nghiệp	2.945,10	1.285,25
1.1.1	Đất trồng cây hàng năm	641,93	405,64

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	Diện tích trả về địa phương (ha)
1.1.1.1	Đất trồng lúa	190,11	169,34
1.1.1.2	Đất trồng cây hàng năm khác	451,83	236,30
1.1.2	Đất trồng cây lâu năm	2.303,17	852,60
1.2	Đất lâm nghiệp	1.224,61	1.111,21
1.2.1	Đất rừng sản xuất (SX)	1.224,61	1.111,21
1.2.2	Đất rừng phòng hộ (PH)	-	-
1.2.3	Đất rừng đặc dụng (ĐD)	-	-
1.3	Đất nuôi trồng thủy sản	197,92	140,88
1.4	Đất làm muối	-	-
2	Đất phi nông nghiệp	663,45	586,14
2.1	Đất ở	380,67	380,67
2.2	Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	20,0	1,22
2.3	Đất sinh hoạt cộng đồng	3,05	3,05
2.4	Đất thể thao	5,27	4,05
2.5	Đất y tế	0,47	0,47
2.6	Đất giáo dục	4,04	4,04
2.7	Đất công trình năng lượng	0,50	0,47
2.8	Đất giao thông	178,78	136,06
2.9	Đất thủy lợi	29,56	15,92
2.10	Đất sông, ngòi, kênh, rạch, suối	22,83	21,90
2.11	Đất làm nghĩa trang, nghĩa địa	17,51	17,51
2.12	Đất có mặt nước chuyên dùng	0,22	0,22

STT	Loại đất	Tổng diện tích (ha)	Diện tích trả về địa phương (ha)
2.13	Đất bãi thải, xử lý chất thải	0,52	0,52
2.14	Đất tín ngưỡng	0,03	0,03
3	Đất chưa sử dụng	121,03	118,02
3.1	Đất bằng chưa sử dụng	24,90	24,32
3.2	Đất đồi núi chưa sử dụng	92,55	90,20
3.3	Núi đá không có rừng cây	3,58	3,49

Nguồn: Quyết định số 356/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Nghệ An

6.2 Máy móc, thiết bị:**Bảng số 6: Tình hình máy móc, thiết bị tính vào Giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2019***Đơn vị: Đồng*

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	Văn phòng Công ty	600.752.821	207.005.759	600.752.821	302.053.040
1	Máy phát điện 10,5KVA	53.537.230	-	53.537.230	10.707.446
2	Máy dây trộn chè CTC	178.582.727	130.959.212	178.582.727	133.937.045
3	Đường dây hạ thế	80.535.455	36.294.272	80.535.455	39.462.373
4	Bộ loa tăng âm	35.709.091	-	35.709.091	19.640.000
5	Hệ thống PCCC kho văn phòng	99.380.683	39.752.275	99.380.683	50.684.148
6	Băng tải chè	56.735.000	-	56.735.000	28.367.500
7	Dây chuyền chè nhúng	96.272.635	-	96.272.635	19.254.527
II	Xí nghiệp Ngọc Lâm	10.652.957.219	2.237.034.856	10.652.957.219	3.806.254.604
1	Máy móc thiết bị CTC	7.272.834.213	80.906.347	7.272.834.213	1.454.566.843
2	Máy phát điện 250KVA	344.898.466	-	344.898.466	89.673.601
3	Tụ bù phản kháng	31.800.000	-	31.800.000	7.632.000
4	Máy Sao lãn TQ (XN HL)	63.035.746	7.614.642	63.035.746	18.910.724
5	Cối vò Liên Xô (XN AS)	80.908.200	-	80.908.200	23.867.919
6	Thiết bị chè Xanh mới	1.569.907.411	1.311.949.763	1.569.907.411	1.311.949.763
7	Hệ thống điện CTC	286.771.140	-	286.771.140	63.089.651
8	Cân điện tử	174.933.100	174.933.100	174.933.100	174.933.100
9	Lắp đặt thiết bị xưởng chè xanh	593.731.000	593.731.000	593.731.000	593.731.000
10	Máy sấy CH25 nhận từ Hùng Sơn	234.137.943	67.900.004	234.137.943	67.900.004

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
III	Xí nghiệp Hạnh Lâm	11.136.745.949	3.347.287.863	11.136.745.949	3.226.870.524
1	Máy phát điện 250 KVA + CP di chuyển máy phát	374.203.227	495.728	374.203.227	93.550.807
2	Máy sàng chè 766	81.989.731	-	81.989.731	20.497.433
3	Cối vò Trung Quốc	144.321.679	-	144.321.679	36.080.420
4	Dây chuyền SX chè CTC Xưởng mới	6.180.297.810	537.928.643	6.180.297.810	1.236.059.562
5	Hệ thống máng heo và sàn chè Xưởng Mới	132.136.285	19.621.813	132.136.285	26.427.257
6	Hệ thống treo Mônôray CTC Xưởng mới	33.811.739	697.631	33.811.739	6.762.348
7	Hệ thống cấp điện Chè CTC Xưởng mới	479.009.560	48.781.509	479.009.560	110.172.199
8	Hệ thống phòng cháy CTC Xưởng mới	311.808.429	17.440.804	311.808.429	74.834.023
9	Cọc , khung máng héo xưởng mới	81.913.378	27.225.021	81.913.378	27.225.021
10	Lắp đặt tủ bù phản kháng trạm biến áp 320 KVA	63.200.000	2.661.527	63.200.000	13.904.000
11	Sao lăn (Chuyển XN AS 02 cái)	63.035.746	12.107.523	63.035.746	15.758.937
12	Xây lò xào chè xanh số 2	62.342.463	32.464.041	62.342.463	32.464.041
13	Băng tải bốc chè TP	41.065.159	21.383.609	41.065.159	21.383.609
14	Hệ thống Camera	44.215.091	28.464.568	44.215.091	28.464.568
15	Băng tải vò-MSáy	19.361.474	14.851.058	19.361.474	14.851.058
16	Băng tải sao đầu,				

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	máy sấy...	28.948.214	22.204.489	28.948.214	22.204.489
17	03 Sàng tách cặng	45.796.034	33.201.730	45.796.034	33.201.730
18	02 băng tải dưới cối vò	52.531.086	40.293.536	52.531.086	40.293.536
19	Hệ thống bom lăn, lò SX Cxanh	1.271.082.636	1.021.695.107	1.271.082.636	1.021.695.107
20	Giàn thao tác trên dây Bom lăn	33.206.000	32.546.339	33.206.000	32.546.339
21	Thiết bị CTC Ấn Độ	1.592.470.208	1.433.223.187	1.592.470.208	318.494.042
IV	Xí nghiệp Anh Sơn	9.736.245.416	1.444.864.151	9.736.245.416	3.247.832.032
1	Ống khói + Quạt hút bụi	43.604.320	-	43.604.320	11.228.112
2	Hệ thống nhiệt + Sàn héo	57.085.531	-	57.085.531	14.699.524
3	Dây chuyền CTC mới	6.045.627.069	16.173.973	6.045.627.069	1.209.125.414
4	Máy phát điện ITALIA	337.411.752	-	337.411.752	80.135.291
5	Lắp đặt máy Xưởng Cơ mộc	118.640.718	-	118.640.718	30.846.587
6	Máy vò 7 cái	114.147.788	8.573.534	114.147.788	33.102.859
7	Máy sấy chè	304.340.940	32.357.835	304.340.940	69.998.416
8	Sao dầu	140.471.065	24.530.857	140.471.065	50.218.406
9	Hệ thống máy cắt ve viên	110.939.063	21.046.908	110.939.063	52.141.360
10	Máy sấy chè xanh	125.500.000	23.371.897	125.500.000	58.985.000
11	Máy vò 265 (mua TĐ1)	34.030.000	5.280.401	34.030.000	9.358.250
12	Băng tải lên men chè CTC	95.846.651	36.663.287	95.846.651	61.341.857
13	Hệ thống băng tải chè xanh	67.973.000	37.729.766	67.973.000	37.729.766
14	Sàn vò chè				

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	xanh+Xưởng phụ	74.883.000	32.083.018	74.883.000	37.441.500
15	Sàng tách cặng	45.347.000	24.595.698	45.347.000	29.929.020
16	Bom lăn chè 8 cái	602.662.422	314.647.476	602.662.422	397.757.199
17	Máy phát điện 100KVA	237.882.745	30.512.334	237.882.745	154.623.784
18	Hệ thống dàn bom	651.063.079	560.596.729	651.063.079	560.596.729
19	Trạm biến áp + Đường dây	158.782.000	89.782.000	158.782.000	119.086.500
20	Hệ thống điện ngoài nhà	80.272.000	-	80.272.000	16.054.400
21	Chuyển đổi đường điện	121.357.000	18.540.165	121.357.000	45.053.786
22	Cân điện tử	168.378.273	168.378.273	168.378.273	168.378.273
V	Xí nghiệp Con Cuông	1.966.992.980	1.146.724.024	1.966.992.980	1.164.267.226
1	Máy sấy 6 CH 20 B	180.469.646	42.646.854	180.469.646	42.646.854
2	Cối vò 255	164.088.260	35.895.551	164.088.260	36.099.417
3	Máy sào đầu 6CHR80 nâng cấp	160.852.171	89.352.551	160.852.171	89.352.551
4	Máy sấy 6 CH 25 B	256.083.246	61.268.957	256.083.246	69.142.476
5	Làm băng tải	29.996.910	19.817.066	29.996.910	19.817.066
6	Cải tạo nâng cấp máy sấy CH20	78.064.420	69.223.036	78.064.420	69.223.036
7	Hệ thống băng tải	35.793.000	27.594.772	35.793.000	27.594.772
8	Thiết bị bom lăn	630.473.563	566.941.609	630.473.563	566.941.609
9	Sàng 766 nhận từ Công ty	37.863.264	-	37.863.264	9.465.816
10	Lò sấy CH -25	135.660.984	135.660.984	135.660.984	135.660.984
11	Đường điện và				

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
	trạm biến áp 10,5KV	257.647.516	98.322.644	257.647.516	98.322.644
VI	Xí nghiệp Bãi Phủ	7.885.635.761	2.601.410.016	7.885.635.761	2.695.911.907
1	Máy tách xơ	30.299.125	-	30.299.125	6.059.825
2	Máy sàng 766	39.309.500	-	39.309.500	7.861.900
3	Thiết bị Xưởng	1.838.551.115	-	1.838.551.115	367.710.223
4	Cối vò TQ 265	95.149.382	-	95.149.382	23.787.346
5	Máy sao lăn Vũ ễn	42.180.655	-	42.180.655	10.545.164
6	Băng tải CTC	45.200.386	-	45.200.386	10.396.089
7	Máng héo chè CTC	436.000.000	-	436.000.000	100.280.000
8	Máy xào 6CSR 80 (Gia Công 2016)	122.699.472	42.152.068	122.699.472	42.152.068
9	Sao lăn CPC -100 Xưởng chế biến	34.989.972	-	34.989.972	10.496.992
10	Cải tạo lò đốt MXSC - xưởng chế biến	79.965.862	-	79.965.862	24.789.417
11	Băng tải lên men xưởng chế biến	105.805.946	-	105.805.946	34.915.962
12	Máy tách xơ (nhận 32)	51.276.897	-	51.276.897	16.921.376
13	Cối vò	31.429.000	-	31.429.000	7.857.250
14	Lắp đặt máy CTC	1.410.200.709	-	1.410.200.709	479.468.241
15	Băng tải chuyển chè khô	39.089.000	10.988.350	39.089.000	18.762.720
16	Máy mài CTC	144.276.759	40.557.802	144.276.759	60.596.239
17	Máy cắt CTC	152.271.011	42.805.075	152.271.011	48.726.724
18	Máy hút bụi				

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
		57.338.985	26.212.107	57.338.985	26.212.107
19	Máy tách xơ (nhận Hạnh lâm)	32.174.000	14.708.116	32.174.000	17.373.960
20	Trang bị bom lãn, trang bị xí nghiệp tự làm	827.108.314	506.946.078	827.108.314	603.789.069
21	Sàng tách cặng	48.372.000	35.472.800	48.372.000	37.246.440
22	Băng tải xào lên vò, vò lên máy sấy	45.361.000	34.601.630	45.361.000	34.601.630
23	Nâng hệ thống cối vò, dàn thao tác	27.517.000	23.242.562	27.517.000	23.242.562
24	Tụ bù phản kháng	29.801.742	29.801.742	29.801.742	29.801.742
25	Cải tạo máy sấy JuLe	40.182.228	40.182.228	40.182.228	40.182.228
26	Cân điện tử	172.101.500	172.101.500	172.101.500	172.101.500
27	Máy sấy TQ- Nhận Hùng Sơn	224.137.943	65.000.000	224.137.943	86.853.453
28	Hệ thống bồn nước sinh hoạt	20.763.037	20.763.037	20.763.037	20.763.037
29	Dây chuyền thiết bị sản xuất CTC vốn ODA	1.662.083.221	1.495.874.921	1.662.083.221	332.416.644
VII	Xí nghiệp Hùng Sơn	5.066.926.271	3.709.208.589	5.066.926.271	3.825.485.567
1	Máy móc thiết bị giai đoạn 2	520.967.488	139.117.483	520.967.488	140.661.222
2	Lắp đặt máy móc, thiết bị giai đoạn 3 + chi phí cải tạo sao lãn bom	355.508.320	232.092.546	355.508.320	238.190.574
3	Mua mới máy phát 250 KVA	592.026.200	206.973.863	592.026.200	272.332.052
4	Máy sấy lấy của xí nghiệp Bãi Phủ	255.740.374	216.201.551	255.740.374	216.201.551
5	Băng tải ra chỗ từ máy sao đầu	50.070.000	31.893.000	50.070.000	31.893.000
6	Máy tiện A 18 T				

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
		57.280.000	44.062.333	57.280.000	44.062.333
7	Làm mới hệ thống máy móc thiết bị	193.595.000	150.024.667	193.595.000	150.024.667
8	Hệ thống bom lặn	461.491.333	355.932.613	461.491.333	355.932.613
9	Máy sào đầu số 1+ Mái che	202.750.875	192.471.875	202.750.875	192.471.875
10	Lò sấy + Mái che	248.125.862	232.210.862	248.125.862	232.210.862
11	Lò sấy vũ ẻn 6 CH 25	110.564.500	100.944.500	110.564.500	100.944.500
12	Hệ thống bom lặn + Hệ thống vận thăng	694.215.650	644.882.681	694.215.650	644.882.681
13	Sàng 766 + Băng tải lên sàng	52.468.600	46.625.694	52.468.600	46.625.694
14	Băng tải lên giàn thao tác + băng tải chất chè	34.601.850	31.405.060	34.601.850	31.405.060
15	Đường điện hạ thế tụ bù phản kháng	85.497.361	46.564.061	85.497.361	54.524.061
16	Cối vò Trung Quốc 265 nhận Hạnh Lâm	126.240.058	12.023.000	126.240.058	47.340.022
17	Cân điện tử	174.911.800	174.911.800	174.911.800	174.911.800
18	Máy sấy S70	435.000.000	435.000.000	435.000.000	435.000.000
19	Máy vò 265 kiểu Trung Quốc	365.590.000	365.590.000	365.590.000	365.590.000
20	Băng tải xích vỉ Inox	50.281.000	50.281.000	50.281.000	50.281.000
VII I	Xí nghiệp Chè Vinh	500.547.803	273.419.517	500.547.803	100.109.561
1	Máy sấy ẻn Độ	500.547.803	273.419.517	500.547.803	100.109.561
	TỔNG CỘNG	47.546.804.220	14.966.954.775	47.546.804.220	18.368.784.460

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp)

6.3 Phương tiện vận tải:

Bảng số 7: Tình hình phương tiện, vận tải tính vào Giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2019

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	Văn phòng công ty				
1	Xe ô tô Toyota Fortuner BKS 37V-0289	911.749.240	-	911.749.240	455.874.620
II	Xí nghiệp Ngọc Lâm				
1	Xe ô tô con ISUZU BKS 37N- 0343	394.316.649	-	394.316.649	118.294.995
2	Xe ô tô tải Trường Hải (950kg) BKS 37C-244.20	220.065.455	205.635.855	220.065.455	205.635.855
3	Xe ô tô tải Trường Hải 2 tấn BKS 37C-179.23	224.000.000	861.640	224.000.000	87.360.000
III	Xí nghiệp Hạnh Lâm				
1	Xe ô tô tải 2,5T Số 1 BKS 37C-069.79	254.415.000	106.428.651	254.415.000	106.428.651
2	Xe ô tô tải 2,5T Số 2 BKS 37C-041.85	273.000.688	157.579.373	273.000.688	157.579.373
IV	Xí nghiệp Anh Sơn				
1	Xe ô tô con BKS 37H - 3004	438.458.986	-	438.458.986	140.306.876
2	Xe tải BKS 37C - 07907	274.280.064	60.665.754	274.280.064	93.255.222
3	Xe tải 37C - 04184	257.282.668	49.097.220	257.282.668	79.757.627
V	Xí nghiệp Con Công				
1	Xe tải nhẹ 2.5 tấn - Ben BKS 37C-04183	254.415.000	144.387.000	254.415.000	144.387.000
VI	Xí nghiệp Bãi Phũ				
1	Xe tải chở chè tươi Hoa mai BKS 37C-04187	258.344.436	-	258.344.436	87.837.108
2	Xe tải chở chè tươi Hoa mai BKS37c-06742	274.361.201	71.067.670	274.361.201	109.744.480
3	Xe ISUZU 8 chỗ	434.495.000	-	434.495.000	130.348.500
VII	Xí nghiệp Hùng Sơn				
1	Xe tải ben 2 cầu BKS 37N-9464	303.309.892	-	303.309.892	60.661.978

TT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
2	Xe ô tô con ISUZU BKS 37S-9962	526.511.182	80.060.104	526.511.182	184.278.914
3	Xe ô tô tải VINAXUKI (1,99 Tấn) BKS 37C-05725	172.342.706	86.206.227	172.342.706	86.206.227
4	Xe tải Hoa Mai (2,5 Tấn) BKS 37C-05725	278.955.421	116.834.301	278.955.421	116.834.301
	TỔNG CỘNG	5.750.303.588	1.078.823.795	5.750.303.588	2.364.791.727

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp)

7. **Danh sách công ty mẹ và công ty con:** 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:**

a. **Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm**

Bảng số 8: Cơ cấu doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giai đoạn 2017 – 2019

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
		Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ, bao gồm:	55.686	100	50.800	100	29.767	100
	<i>Tốc độ tăng trưởng doanh thu so với năm trước (%)</i>	-	(8,52)	-	(8,77)	-	(41,40)
1.1	Doanh thu bán chè và dịch vụ khác	55.686	100	50.800	100	29.767	100

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 của Công ty)

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ của Công ty trong giai đoạn 2017- 2019 có sự giảm mạnh qua các năm. Trong đó, 100% tỷ trọng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ của Công ty là doanh thu từ bán chè và dịch vụ khác. Năm 2018, Doanh thu bán chè và các dịch vụ khác tiếp tục giảm khi đạt giá trị 50.800 triệu đồng, giảm 8,77% so với năm 2017. Năm 2019 ghi nhận sự sụt giảm đáng kể của Công ty khi chỉ đạt 29.767 triệu đồng. Nguyên nhân dẫn đến sự giảm mạnh về sản lượng chè sản xuất và tiêu thụ trong năm này so với năm trước là do diễn biến phức tạp của thời tiết trong năm 2019, phần lớn vùng nguyên liệu chè bị cháy và chết khiến cho việc sản xuất của Công ty gần như ngưng trệ suốt từ tháng 4 đến hết tháng 8/2019. Mặt khác, thị trường xuất khẩu chè gặp rất nhiều khó khăn dẫn tới doanh thu năm 2019 của Công ty sụt giảm 41,40% so với năm 2018.

b. **Nguyên vật liệu**

- **Nguồn nguyên vật liệu:**

Nguồn nguyên vật liệu chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là chè búp tươi được thu hoạch trực tiếp từ các vườn chè, sau đó chuyển ngay về các nhà máy sản xuất tại các xí nghiệp để chế biến thành chè khô phục vụ cho xuất khẩu và nội tiêu trong nước.

- Sự ổn định của các nguồn cung cấp này:

Cây chè là loại cây dễ chăm bón, ít sâu bệnh và trồng được trên diện rộng ở những địa hình đồi núi cao thành các đồi chè, tạo điều kiện cho việc thu hái một các công nghiệp bằng các loại máy móc hiện đại cho năng suất cao

Mô hình giao khoán đất nông nghiệp cho các hộ gia đình dưới sự giám sát, quản lý trực tiếp của chính quyền địa phương và Công ty đã góp phần tăng hiệu quả, giảm chi phí trong quá trình thu gom nguyên liệu cho khâu chế biến. Tuy nhiên hiện nay, việc quản lý thực hiện theo hợp đồng còn nhiều hạn chế do công tác quản lý nhà nước về quy hoạch trên địa bàn còn nhiều bất cập, các cơ sở chế biến tư nhân mọc lên theo phong trào đã dẫn đến tranh chấp thu mua nguyên liệu sản xuất, làm phá vỡ hợp đồng tiêu thụ giữa người dân và Công ty.

Các yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển và sinh trưởng của cây chè chủ yếu là: điều kiện thời tiết khí hậu, đất đai thổ nhưỡng, nguồn nước. Trong đó, các yếu tố này ở Việt Nam tương đối ổn định, ít biến động, góp phần tạo điều kiện ổn định cho vùng nguyên liệu.

- Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận:

Nguyên liệu chủ yếu phục vụ cho hoạt động sản xuất của Công ty là chè tươi và chè sơ chế. Với hệ số thu hồi bình quân từ chè tươi ra chè khô sơ chế là 4,5 kg chè tươi thu được 1 kg chè khô. Do vậy, nếu giá nguyên liệu có sự biến động sẽ ảnh hưởng mạnh đến chi phí sản xuất sản phẩm của Công ty, kéo theo đó là lợi nhuận của Công ty.

Do tính chất sinh trưởng khá ổn định của cây chè nên sự tăng trưởng về giá nguyên liệu thu mua từ hộ gia đình nhận khoán không biến động nhiều qua các năm. Ngoài các yếu tố thời tiết, thiên tai, dịch bệnh thì yếu tố chủ quan do các cơ sở chế biến tư nhân cạnh tranh không lành mạnh đẩy giá nguyên liệu (chè búp tươi) lên cao hầu như được kiểm soát.

c. Chi phí sản xuất:

Bảng số 9: Tỷ trọng chi phí của Công ty giai đoạn 2017 - 2019

Stt	Khoản mục	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019	
		Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị (triệu đồng)	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Giá vốn hàng bán	43.791	78,65	40.524	79,80	24.026	81,03
2	Chi phí QLDN	5.707	10,25	4.916	9,68	3.953	13,33
3	Chi phí bán hàng	4.789	8,60	3.620	7,13	2.200	7,42
4	Chi phí tài chính	2.022	3,63	2.983	5,87	3.954	13,33
5	Chi phí khác	1.156	2,08	289	0,57	83	0,28
Tổng chi phí		57.465	103,21	52.333	103,05	34.216	115,39
Doanh thu thuần		55.676	100	50.784	100,00	29.652	100,00

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 của Công ty)

Cơ cấu chi phí của Công ty được cấu thành chủ yếu từ 2 bộ phận là giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp. Trong đó, giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng chi phí hàng năm của công ty. So với chỉ tiêu doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ, giá vốn

hàng bán các năm trong giai đoạn 2017-2019 luôn chiếm xấp xỉ hoặc trên 80% và có sự tăng giảm theo sự biến động của doanh thu thuần các năm.

Chi phí quản lý doanh nghiệp có xu hướng giảm dần trong giai đoạn 2017-2019. Cụ thể, năm 2017, chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty là 5.707 triệu đồng, năm 2018 giảm xuống còn 4.916 triệu đồng, năm 2019 là 3.953 triệu đồng. Năm 2019, với việc doanh thu giảm nên tổng chi phí giảm, dẫn đến giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp cũng thấp hơn các năm trước đó.

Ngoài ra, xuất khẩu chè là một hoạt động chính của công ty, vì thế hằng năm, công ty phải chịu khoản chi phí tài chính do chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm, lãi tiền vay và khoản lỗ do bán ngoại tệ phát sinh tùy vào tình hình biến động của thị trường. Trong giai đoạn 2017-2019, chi phí tài chính biến động tăng giảm không đều, tùy thuộc theo tình hình sản xuất kinh doanh từng năm của Công ty.

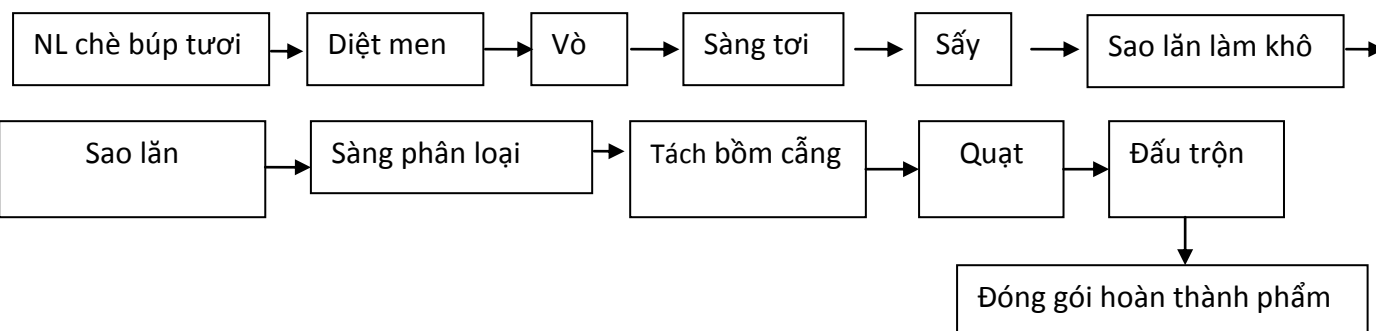
d. Trình độ công nghệ:

Về công nghệ chế biến: Công ty áp dụng công nghệ chè xanh Trung Quốc, Đài Loan; công nghệ chè đen CTC cánh nhỏ sử dụng công nghệ tiêu chuẩn Châu Âu. Tổng công suất chế biến của Công ty trong các năm trước đó ước đạt khoảng 243 tấn/ngày. Trong đó có 4 dây chuyền chè CTC với tổng công suất ước đạt 96 tấn chè búp/ngày và 9 dây chuyền chè xanh với tổng công suất ước đạt 147 tấn chè búp/ngày.

Công ty đã xây dựng các quy trình riêng đối với việc sản xuất từng loại sản phẩm chè phù hợp với những quy định, quy trình theo tiêu chuẩn Việt Nam, cụ thể như:

• Quy trình sản xuất chè xanh của Công ty:

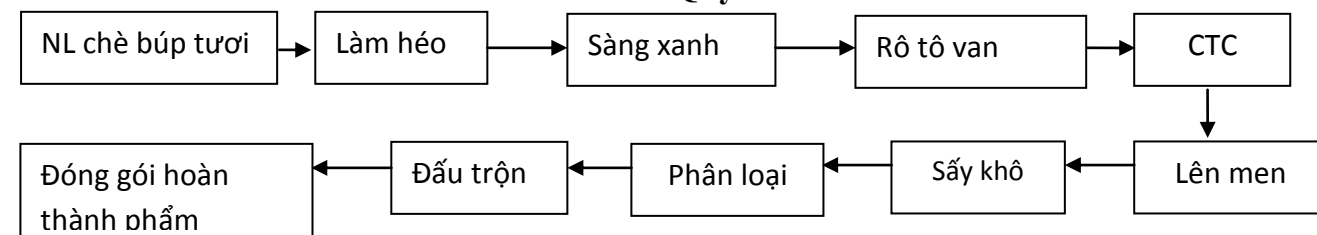
Sơ đồ 2: Quy trình sản xuất chè xanh



(Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An)

• Quy trình sản xuất chè đen CTC của Công ty:

Sơ đồ 3: Quy trình sản xuất chè đen CTC



(Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An)

d. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:

Hiện nay, công ty chủ yếu chú trọng việc duy trì các sản phẩm chè xanh và chè đen CTC để cung cấp thị trường trong nước và xuất khẩu. Ngoài ra, trong những năm gần đây, Công ty đã không ngừng quan tâm tới việc đa dạng hóa thị trường việc làm, mở rộng vị thế bằng các hoạt động cơ bản như:

- + Nghiên cứu phương thức vận hành và cung cấp dịch vụ bán hàng, cải thiện chất lượng sản phẩm.

- + Tìm hiểu các đối tượng khách hàng khác là các doanh nghiệp, tổ chức khác, thực hiện phân chia nhóm khách hàng để dễ dàng phục vụ và nghiên cứu phương pháp vận hành tương ứng phù hợp

Trong tương lai, cùng với sự phát triển của khoa học công nghệ, đáp ứng kịp thời sự thay đổi thị hiếu tiêu dùng, Công ty sẽ chú trọng hơn trong việc nghiên cứu các phương pháp quản lý mới để tối ưu hóa nguồn lực. Sau khi cổ phần hóa, để duy trì và phát triển, nâng tầm vị thế trong thị trường cạnh tranh ngày càng khốc liệt, đây sẽ là một thách thức lớn cho công ty. Đồng thời, đây cũng là cơ hội để Công ty có thể thay đổi mô hình hoạt động nhằm mở rộng quy mô hoạt động và lĩnh vực sản xuất kinh doanh, nâng cao hiệu quả hoạt động chung của Công ty.

e. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Kỹ thuật sản xuất, chế biến và bảo quản chè là một hoạt động đòi hỏi việc quản lý chất lượng ở mức tiêu chuẩn cao. Nhận thức được tầm quan trọng của việc này ảnh hưởng đến khả năng tồn tại và phát triển sau này, Công ty luôn chú trọng đầu tư về nhân lực, phương pháp, công cụ hỗ trợ để đảm bảo chất lượng ở mức tối ưu nhất. Với đội ngũ cán bộ chuyên môn có trình độ và năng lực. Công ty luôn đảm bảo các tiêu chuẩn về cơ sở chế biến, điều kiện an toàn vệ sinh thực phẩm trong sản xuất Nông sản; Quy định về truy xuất nguồn gốc sản phẩm nông lâm sản và các quy chuẩn quốc gia đối với các sản phẩm nông sản, trong đó có cây chè.

g. Hoạt động Marketing:

Uy tín, hình ảnh của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An được xây dựng chủ yếu nhờ vào chất lượng sản phẩm, dịch vụ Công ty cung cấp và kinh nghiệm trong các năm qua. Ngoài ra, Công ty đã xây dựng website riêng (www.ngheantea.com.vn) để quảng bá các sản phẩm và giới thiệu chuỗi cửa hàng đến cộng đồng thông qua phương tiện internet. Ngoài ra, Công ty tham gia gian hàng Hội chợ công thương Nghệ An hằng năm, các hội chợ chè thế giới tổ chức tại Ấn Độ, giới thiệu sản phẩm chè với các quan khách quốc tế.

h. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.

Hiện tại, Công ty đang sử dụng nhãn hiệu tập thể "Chè Nghệ An" đã được Cục sở hữu trí tuệ cấp văn bằng bảo hộ nhãn hiệu tập thể cho Hội sản xuất và kinh doanh Chè Nghệ An, đồng thời đã có Quy trình kỹ thuật sản xuất, chế biến, tem nhãn và quy chế sử dụng tem nhãn.

Với nhãn hiệu tập thể "Chè Nghệ An" góp phần nâng cao giá trị, uy tín và khả năng cạnh tranh trên thị trường cho sản phẩm chè và đem lại giá trị lợi nhuận cao cho người sản xuất.

Hình ảnh nhãn hiệu tập thể:



Ý nghĩa của logo: Nhãn hiệu được thiết kế dựa trên những tính chất đặc trưng nhất của sản phẩm. Nhãn hiệu logo được thể hiện trên một hình tròn có các đường răng cưa xung quanh, biểu tượng của tem chứng nhận chất lượng nhằm mục đích cam kết và khẳng định chất lượng chuẩn của sản phẩm mang nhãn hiệu. Phần răng cưa có màu xanh lam muốn nhắc đến sông Lam của Nghệ An. Phần viền bên trong hình tròn màu xanh lá mạ, thể hiện sức sống của búp chè. Phần chữ màu trắng thể hiện tên gọi sản phẩm bằng tiếng Việt và tiếng Anh (Chè - Tea) và tên địa danh “Nghệ An”. Chính giữa hình tròn là hình chén nước chè thể hiện cách điệu, có màu xanh vàng giống như màu nước chè.

Sự kết hợp hài hoà giữa 3 màu chủ đạo là Xanh, vàng, trắng đã tạo nên sự tương phản nhất định giúp nhãn hiệu được nổi bật.

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

Thị trường chính của Công ty là sản xuất và xuất khẩu sản phẩm chè. Hiện nay, Công ty chủ yếu duy trì một số hợp đồng xuất khẩu các sản phẩm chè đen và chè xanh sang các thị trường như: Anh, Trung Đông, Nga, Trung Quốc, Đài Loan, Pakistan,... Ngoài ra, một số sản phẩm của Công ty được phân phối để tiêu thụ trong nước.

8.2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa:

Bảng số 10: Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2017 – 2019

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1. Tổng giá trị tài sản	Triệu đồng	54.418	56.540	54.429
2. Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	Triệu đồng	21.526	21.526	18.231
3. Nợ vay ngắn hạn	Triệu đồng	16.148	19.492	22.436
Trong đó, nợ quá hạn	Triệu đồng	0	0	0
4. Nợ vay dài hạn	Triệu đồng	7.252	4.146	5.283
Trong đó, nợ quá hạn	Triệu đồng	0	0	0
5. Nợ phải thu khó đòi	Triệu đồng	0	0	0
6. Tổng số lao động	Người	870	870	591
7. Tổng quỹ lương	Triệu đồng	29.754	36.540	37.658
8. Thu nhập bình quân 1 người/tháng	Triệu đồng	2.850	3.500	3.900
9. Tổng doanh thu	Triệu đồng	57.764	52.633	32.659
10. Tổng chi phí	Triệu đồng	57.464	52.333	34.216

11. Lợi nhuận thực hiện	Triệu đồng	300	301	(1.558)	(Ng uôn : BC TC
12. Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	240	241	(1.558)	
13. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn nhà nước	%	1,21	1,22	-	

kiểm toán năm 2017, 2018, 2019 của Công ty)

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong -

Thuận lợi:

Công ty nhận được sự quan tâm chỉ đạo của các cấp uỷ đảng, các cấp các ngành. Nhiều chủ trương, chính sách của Đảng và Nhà nước đã tạo điều kiện thuận lợi, tạo động lực thúc đẩy hoạt động SXKD của doanh nghiệp chủ động, tích cực và hiệu quả hơn.

Đội ngũ lãnh đạo công ty luôn tâm huyết, tập trung trí tuệ, năng lực, lãnh đạo vì sự phát triển của công ty và đời sống người lao động trong doanh nghiệp. Tập thể cán bộ, người lao động trong công ty luôn đoàn kết, thống nhất ý chí và hành động trong thực hiện nhiệm vụ SXKD.

Chè được xác định là công nghiệp chủ lực của tỉnh Nghệ An. Vì thế, để phát triển tiềm năng của loại cây này, các cấp, các ngành, đặc biệt là Sở Nông nghiệp – phát triển nông thôn Nghệ An đặc biệt quan tâm, ban hành đầy đủ các quy trình từ trồng chè, chăm sóc, thu hoạch và chế biến cùng các chính sách hỗ trợ để phát triển ngành sản xuất và chế biến chè. Đây là một điều kiện thuận lợi để Công ty tiếp tục phát triển hoạt động sản xuất kinh doanh chính sau khi cổ phần hóa.

Chè Nghệ An đang dần trở thành một thương hiệu mạnh, gây dựng được uy tín không chỉ với thị trường trong nước mà còn khẳng định được chất lượng đối với thị trường nước ngoài. Đặc biệt là sản phẩm chè đen của Nghệ An sớm xâm nhập vào thị trường quốc tế và được đón nhận tích cực. Cùng với sự đầu tư đồng thời, gắn chế biến với phát triển các vùng chè, tăng cường chuyên giao các tiến bộ Khoa học công nghệ sẽ giúp cho Công ty phát triển mạnh mẽ hơn nữa trong tương lai.

- Khó khăn:

+ **Về cơ chế hoạt động:** Công ty hiện là doanh nghiệp thuộc sở hữu của Nhà nước hoạt động còn hạn chế theo cơ chế thị trường. Đặc biệt trong nền kinh tế hội nhập, hình thức hoạt động hiện tại sẽ kiềm chế sự phát triển của Công ty.

+ **Về khả năng cạnh tranh:** Sản phẩm “Chè Nghệ An” chủ yếu được sản xuất để xuất khẩu ra thị trường quốc tế và chưa tập trung nhiều vào thị trường trong nước. Vì thế, khả năng cạnh tranh đối với thị trường trong nước của thương hiệu “Chè Nghệ An” chưa cao, các sản phẩm tiêu dùng trong nước chưa đa dạng, phong phú và phổ biến rộng rãi đến người tiêu dùng.

+ **Về ứng dụng khoa học công nghệ:** Trong những năm qua, mặc dù có được những thành công trong việc xây dựng thương hiệu “Chè Nghệ An” nhưng đến nay chất lượng vẫn là một vấn đề đáng lưu tâm. Một số sản phẩm chỉ dừng lại ở nguyên liệu, sau đó bán cho các hãng sản xuất chè lớn trên thế giới. Máy móc để phục vụ việc hái chè chưa đủ phục vụ công suất, người trồng chè thiếu hiểu biết về kỹ thuật hái và chăm sóc chè hái bằng máy. Ở một số vùng, người dân thu hoạch không khoa học, dẫn đến chè phát triển không đều, chè búp tươi không đạt tiêu chuẩn. Có những vùng, nhiều hộ thu hoạch búp chè quá dài, dẫn đến giá thu mua thấp, công tác chế biến gặp khó khăn. Vì thế, chưa phát huy được hết tiềm năng của vùng chè xứ Nghệ.

+ **Về điều kiện tự nhiên:** Điều kiện thời tiết mang đến nhiều khó khăn cho việc trồng chè tại Nghệ An. Năm 2015, Nghệ An có hơn 1.200ha chè bị chết cháy do những trận gió Lào khô nóng

và hạn hán kéo dài. Thời tiết nắng nóng kéo dài cùng với hệ thống giao thông, thủy lợi phục vụ vùng chè còn nhiều bất cập đã ảnh hưởng đến nguồn nguyên liệu đầu vào cho việc sản xuất và chế biến sản phẩm từ chè của Công ty.

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

- Vị thế của công ty trong ngành;

Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An là một doanh nghiệp nhà nước, có bề dày kinh nghiệm và uy tín trong lĩnh vực. Công ty là doanh nghiệp sản xuất chè lớn của tỉnh Nghệ An, với 8 xí nghiệp chế biến trực tiếp tại các vùng chè trong toàn tỉnh. Công ty là thành viên lớn của Hội sản xuất và Kinh doanh chè Nghệ An và Hiệp hội chè Việt Nam. Xét về quy mô vốn điều lệ, trình độ công nghệ, trình độ nhân lực và diện tích vườn chè, Công ty có quy mô lớn so với các doanh nghiệp trong ngành chè cả nước.

- Triển vọng phát triển của ngành:

Trong những năm gần đây, các doanh nghiệp chè Việt Nam có nhiều ưu thế trên thị trường xuất khẩu cũng như thị trường nội địa. Cùng với đó là rất nhiều chính sách ưu đãi của nhà nước cho ngành nông nghiệp nói chung và ngành chè nói riêng. Thị trường chè có xu hướng đón nhận dòng sản phẩm sạch, cao cấp.

Việt Nam là nước sản xuất chè lớn thứ 7 và xuất khẩu chè lớn thứ 5 trên thế giới, với 124.000 ha diện tích trồng chè và hơn 500 cơ sở sản xuất, chế biến chè với công suất đạt trên 500.000 tấn chè khô/năm. Dự báo, nhu cầu tiêu thụ chè toàn cầu ngày càng tăng, giúp cho xuất khẩu chè của Việt Nam trong thời gian tới có nhiều triển vọng. Đây là những tín hiệu khả quan tác động tích cực tới hoạt động xuất khẩu của Công ty trong những năm tới.

Tại Hội nghị Phát triển ngành chè bền vững lần thứ 5 do Ban Chỉ đạo Phát triển ngành chè phối hợp với Bộ Nông nghiệp - Phát triển nông thôn và Hiệp hội Chè Việt Nam tổ chức tại Hà Nội, một trong những mục tiêu chính được đặt ra của ngành chè Việt Nam là phải tiếp tục thúc đẩy các doanh nghiệp và người sản xuất tham gia vào chuỗi giá trị cung ứng chè bền vững và chất lượng. Ngoài ra, Hiệp hội Chè Việt Nam sẽ xây dựng và áp dụng mô hình bảo vệ thực vật, nhằm giúp doanh nghiệp kiểm soát việc sử dụng thuốc bảo vệ thực vật tại vùng trồng chè; đồng thời, thường xuyên cập nhật các thay đổi về quy định dư lượng thuốc bảo vệ thực vật tại các thị trường lớn và các vấn đề liên quan đến kỹ thuật nông nghiệp. Với những chính sách và nỗ lực của các cấp, các ngành trong việc hỗ trợ ngành chè phát triển bền vững, dự báo trong tương lai, đây là một bước tiến lớn giúp các doanh nghiệp sản xuất chè của cả nước, trong đó có Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An có cơ hội phát triển, mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh trong tương lai.

- 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

Ngày 30/9/2015, Thủ tướng chính phủ ban hành Quyết định số 1684/QĐ-TTg về việc phê duyệt chiến lược hội nhập kinh tế quốc tế ngành nông nghiệp và phát triển nông thôn đến năm 2030, trong đó đưa ra những giải pháp chung để thúc đẩy phát triển thị trường chè.

Ở cấp độ các ban ngành của tỉnh Nghệ An, ngày 24/12/2013, Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An đã ban hành Quyết định 6290/QĐ- UBND về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung quy hoạch phát triển vùng chè công nghiệp tỉnh Nghệ An giai đoạn 2013-2020, với mục tiêu quy hoạch như sau:

+ Mục tiêu tổng quát:

Trên cơ sở phát huy lợi thế của vùng, sử dụng hợp lý và khai thác hiệu l quỹ đất để phát triển các vùng chè tập trung gắn với bảo quản, chế biến và tiêu thụ sản phẩm theo chuỗi giá trị nhằm nâng cao chất lượng và giá trị gia tăng của sản phẩm chè. Đẩy mạnh liên doanh, liên kết giữa người sản xuất chè và các doanh nghiệp từ trồng mới, chăm sóc, thu hoạch và tiêu thụ sản phẩm với quản lý vùng nguyên liệu.

Hình thành và xây dựng đội ngũ cán bộ, lao động kỹ thuật, lao động sản xuất có trình độ chuyên môn cao, đồng thời, từng bước thay đổi được tư duy, tập quán sản xuất truyền thống chuyển sang sản xuất theo hướng hàng hóa. Áp dụng các biện pháp thâm canh bền vững, đẩy mạnh áp dụng khoa học công nghệ, đặc biệt là công nghệ cao nhằm tăng năng suất, chất lượng, hiệu quả sản xuất.

Tập trung phát triển công nghệ sau thu hoạch theo hướng hiện đại, nhằm giảm tổn thất sau thu hoạch và nâng cao giá trị gia tăng của sản phẩm chè.

Gắn phát triển vùng công nghiệp với phát triển và chuyển đổi cơ cấu kinh tế nông thôn, qua đó góp phần xây dựng nông thôn mới trên địa bàn.

+ Mục tiêu cụ thể: Đến năm 2020, tổng diện tích chè 12.000 ha, diện tích chè kinh doanh 12.000 ha, năng suất 130 tạ/ha, sản lượng búp tươi 156.000 tấn, tương đương 31.200 tấn búp khô.

Bên cạnh đó, Sở Nông nghiệp và phát triển nông thôn Nghệ An, Hiệp hội sản xuất và kinh doanh Chè Nghệ An đã xây dựng các quy trình sản xuất, tiêu chuẩn chế biến, đóng gói để tạo sự thống nhất, đảm bảo chất lượng thương hiệu Chè Nghệ An ...những chính sách phát triển của Công ty luôn theo sát, phù hợp với các các quy định, mục tiêu do các cấp có thẩm quyền ban hành. Nhờ đó, không chỉ đảm bảo khối lượng mà về chất lượng sản phẩm của Công ty luôn đạt được hiệu quả cao.

10. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa:

a. Một số thông tin chủ yếu về kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa

Mục tiêu:

- Xây dựng thành mô hình Công ty cổ phần mạnh hơn, hiệu quả hơn trên cơ sở sử dụng hợp lý các nguồn nhân lực;
- Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, liên kết cao hơn về tài chính, công nghệ và thị trường.
- Xây dựng và phát triển các sản phẩm, dịch vụ tốt, sức cạnh tranh cao hơn.
- Xây dựng đội ngũ quản lý, kinh doanh và chuyên gia giỏi.
- Phát triển và nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty. Đẩy mạnh phát triển hoạt động kinh doanh, phát huy tối đa tiềm năng máy móc, trang thiết bị, nguồn lực lao động để nâng cao năng suất, chất lượng.
- Nâng cao năng lực sản xuất kinh doanh hiện có và mở ra nhiều loại hình kinh doanh dịch vụ nhằm ổn định về kinh tế giải quyết việc làm tăng thu nhập cho cán bộ công nhân viên và người lao động. Tiếp tục đưa doanh nghiệp phát triển ổn định và bền vững
- Ổn định, sắp xếp lại bộ máy tổ chức, bố trí lại lao động nhằm tiết kiệm chi phí quản lý, nâng cao năng suất lao động
- Tập trung thâm canh tăng năng suất, sản lượng các diện tích vùng nguyên liệu của Công ty. Khai thác, mở rộng vùng nguyên liệu ngoài vùng nhằm tăng sản lượng chế biến.
- Đưa các giống mới năng suất cao, chất lượng tốt đã được khảo nghiệm để trồng thay thế

những vườn chè lâu năm xuống cấp.

- Bổ sung các công nghệ hiện đại, bảo dưỡng các dây chuyền thiết bị nhằm phục vụ sản xuất tăng năng suất lao động, cơ giới hóa các khâu trên dây chuyền.
- Tổ chức sản xuất kinh doanh, phấn đấu tăng trưởng sản lượng 10-12% so với cùng kỳ.
- Doanh thu tăng 10-15% so với cùng kỳ.

Định hướng:

Công ty đưa ra những định hướng 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:

- Tiếp tục giữ vững và phát triển thị trường truyền thống, từng bước mở rộng thêm các ngành sản xuất kinh doanh, tập trung vào một số thị trường có chất lượng và có giá bán cao;
- Sản xuất theo hướng công nghệ cao, tập trung đầu tư để quy hoạch nguồn nguyên liệu tốt;
- Nâng cao năng lực sản xuất, đáp ứng tốt nhất nhu cầu đặt hàng của các đối tác. Thông qua hợp tác đầu tư để nâng cao trình độ quản lý, thay đổi công nghệ sản xuất.
- Chú trọng lực lượng lao động chất lượng cao, sắp xếp, tổ chức lại bộ máy tinh gọn, đào tạo mới và đào tạo lại đội ngũ lao động. Áp dụng công nghệ thông tin vào điều hành và quản lý hợp lý, nhằm cải thiện môi trường làm việc để tăng năng suất lao động.
- Tổ chức lại sản xuất từ Công ty đến các Xí nghiệp theo hướng liên kết chặt chẽ giữa các nhà máy chế biến và các hộ sản xuất trong chuỗi giá trị sản phẩm nhằm tạo động lực nâng cao chất lượng và hiệu quả.
- Đổi mới công nghệ, đa dạng hóa sản phẩm theo hướng hiện đại đáp ứng thị trường quốc tế;
- Đa dạng hóa mặt hàng nội tiêu.

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

Bảng số 11: Một số chỉ tiêu kế hoạch cơ bản sau cổ phần

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022.	Năm 2023
2. Vốn điều lệ	Triệu đồng	34.155,55	34.155,55	34.155,55
3. Tổng số lao động	Người	599	610	625
4. Tổng quỹ lương	Triệu đồng	28.033	29.280	33.750
5. Thu nhập bình quân 1 người/tháng	Triệu đồng	3.900	4.000	4.500
6. Tổng doanh thu	Triệu đồng	63.800	70.250	78.700
7. Tổng chi phí	Triệu đồng	63.500	69.900	78.300
8. Lợi nhuận thực hiện	Triệu đồng	300	350	400
9. Tỷ lệ cổ tức	%	-	-	-

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An)

11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ:

a. Vốn điều lệ:

Vốn điều lệ dự kiến của Công ty cổ phần là: 34.155.550.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi tư tỷ, một trăm năm mươi lăm triệu, năm trăm năm mươi nghìn đồng).

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần. Tổng số cổ phần: 3.415.555 cổ phần

Trong đó, cơ cấu vốn điều lệ như sau:

- Giá trị cổ phần nhà nước nắm giữ: 17.419.330.000 đồng, chiếm tỷ lệ 51,00%
- Giá trị cổ phần bán ưu đãi cho người lao động: 3.844.500.000 đồng, chiếm tỷ lệ 11,26%
- Giá trị cổ phần bán cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp: 0 Cổ phần

- Giá trị cổ phần bán cho các nhà đầu tư chiến lược: 4.952.550.000 đồng, chiếm tỷ lệ 14,50%
- Giá trị cổ phần bán đấu giá công khai cho các nhà đầu tư thông thường: 7.939.170.000 đồng, chiếm tỷ lệ 23,24%

b. Phương án tăng giảm vốn điều lệ sau khi chuyển thành công ty cổ phần:

Không có

12. Rủi ro dự kiến:

a. Rủi ro về kinh tế:

Với hoạt động chính là sản xuất và tiêu thụ các sản phẩm làm từ chè ở cả thị trường trong nước và quốc tế nên tác động của các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng của doanh nghiệp. Có ổn định kinh tế vĩ mô, nhất là kiểm soát lạm phát, ổn định giá trị đồng tiền mới tạo điều kiện thuận lợi để duy trì trật tự và thúc đẩy đầu tư, sản xuất kinh doanh, tiêu dùng, qua đó thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố từ môi trường kinh doanh. Một ví dụ cụ thể về tác động của lạm phát tới việc xuất khẩu của doanh nghiệp như khi lạm phát tăng sẽ đẩy giá hàng hóa trong nước lên làm giảm khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp trong nước với doanh nghiệp nước ngoài, qua đó ảnh hưởng tới hoạt động xuất khẩu hàng hóa. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô, trong đó các yếu tố cơ bản tác động đến hoạt động kinh doanh là i) tốc độ tăng trưởng kinh tế và ngành công nghiệp; ii) tỷ lệ lạm phát và iii) tỷ lệ lãi suất. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành mô hình kinh doanh.

b. Rủi ro về luật pháp:

Các cơ chế, chính sách hỗ trợ, khuyến khích ưu đãi phát triển nông nghiệp, ưu đãi về thuế, ...cho các doanh nghiệp tiêu thụ nông sản khi có sự thay đổi sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tính ổn định và thống nhất của hệ thống luật pháp sẽ tác động đến hoạt động SXKD 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. Tuy nhiên với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn thiện hệ thống luật pháp, tạo ra sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu ngày càng cao của xã hội.

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.

c. Rủi ro đặc thù:

+ Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là loại rủi ro mà các công ty về nông nghiệp luôn phải đối mặt. Đặc biệt trong bối cảnh thị trường chè ngày càng khắt khe và tình hình cạnh tranh ngày càng khốc liệt. Khi đối tác ngừng thu mua và dựng hàng rào khắt khe về vệ sinh an toàn thực phẩm hay thị trường không hấp thụ hết do nguồn cung dư thừa sẽ gây ra hiện tượng tồn kho, ứ đọng. Trong khi đó, khả

năng nắm bắt nhu cầu thị trường để tập trung đẩy mạnh các mặt hàng có giá trị cạnh tranh nhằm xây dựng thương hiệu và tạo ưu thế chiếm lĩnh thị trường của các doanh nghiệp còn hạn chế.

+ Rủi ro về điều kiện tự nhiên

Sản xuất trong lĩnh vực nông nghiệp luôn phải đối mặt với những rủi ro do thiên nhiên mang lại làm ảnh hưởng tới cây trồng như: diễn biến thời tiết bất thường, hạn hán, rét đậm rét hại,...Khi gặp tình hình thời tiết khắc nghiệt có thể gây mất mùa làm ảnh hưởng đến nguồn nguyên liệu đầu vào cho sản xuất.

d. Rủi ro của đợt chào bán:

Sau hơn 25 năm ra đời và đi vào hoạt động, thị trường chứng khoán Việt Nam đã đạt được một số thành công nhất định như quy mô thị trường tăng dần qua các năm. Tuy nhiên bên cạnh đó còn tồn tại nhiều vấn đề bất cập như quy mô thị trường chưa tương xứng với tiềm năng phát triển, sản phẩm còn nghèo nàn, kiến thức của nhà đầu tư về thị trường chứng khoán còn hạn chế, nhà đầu tư hành động chủ yếu theo đám đông,...

Với thực trạng hiện nay, thị trường chứng khoán Việt Nam đang trong thời kỳ điều chỉnh do chịu ảnh hưởng tiêu cực từ sự suy giảm kinh tế chung. Mặt khác, tâm lý của các nhà đầu tư chưa thật sự ổn định, đang chờ đợi những động thái tích cực hơn của Chính phủ và dấu hiệu lạc quan hơn từ nền kinh tế, dẫn đến tình hình giao dịch của cổ phiếu cả trên thị trường niêm yết và thị trường OTC không thật sôi động. Do đó việc chào bán cổ phần ra công chúng vào thời điểm này sẽ gặp một số khó khăn và điểm bất lợi nhất định. Tuy nhiên, những phản ứng tích cực của nền kinh tế với các chính sách điều tiết của Chính phủ thời gian gần đây và niềm tin dường như phần nào được lấy lại nơi các nhà đầu tư có thể hứa hẹn sự trở lại sôi động hơn của thị trường chứng khoán thời gian sắp tới.

Theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 Nghị định 126/2017/NĐ-CP, trong thời hạn tối đa 90 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng, Công ty phải hoàn tất các thủ tục đăng ký lưu ký cổ phiếu tại Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch UPCOM. Do đó, đợt chào bán cổ phần của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức đấu giá, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn cổ phần của Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

e. Rủi ro khác:

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra mang tính bất khả kháng như chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động SXKD của Công ty.

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

a. Phương thức bán

- Đối với người lao động:

• Bán ưu đãi cổ phần cho cán bộ công nhân viên, người quản lý doanh nghiệp theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực Nhà nước

Căn cứ Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về phê duyệt Phương án sử dụng lao động khi thực hiện chuyển Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển chè Nghệ An thành Công ty cổ phần; Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển Chè Nghệ An thành Công ty cổ phần, Quyết định số

2846/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ngày 9/8/2021 về việc chuyển số cổ phần của người lao động không mua hết sang bán đấu giá công khai ra công chúng khi thực hiện cổ phần hoá Công ty TNHH MTV ĐTPT chè Nghệ An. Theo đó:

Tổng số cổ phần mua : 182.350 cổ phần tương đương giá trị 1.823.500.000 đồng theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực nhà nước

Giá bán : 6.000 đồng/cổ phần

Hạn chế chuyển nhượng : 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần

Thời gian thực hiện bán : Trước khi bán đấu giá công khai ra công chúng.

cổ phần cho lao động: Thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 điều 39 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ và Khoản 19 Điều 1 Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020.

• **Bán cổ phần ưu đãi cho người lao động và quản lý doanh nghiệp theo thời gian cam kết làm việc tại công ty cổ phần.**

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 42 Nghị định số 126/2017/NĐ – CP của Chính phủ ngày 16/11/2017, Khoản 21 Điều 1 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/11/2020, Quyết định số 393/QĐ-UBND ngày 17/02/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về phê duyệt Phương án sử dụng lao động khi thực hiện chuyển Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển chè Nghệ An thành Công ty cổ phần, Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển Chè Nghệ An thành Công ty cổ phần. Theo đó Số cổ phần đăng ký mua thêm cổ phần theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần của người lao động là 00 cổ phần.

• **Cổ phần bán cho hộ gia đình nhận khoán**

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 42 Nghị định 126/2017/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16/11/2017, Khoản 21 Điều 1 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30/11/2020, Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển Chè Nghệ An thành Công ty cổ phần, Quyết định số 2846/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ngày 9/8/2021 về việc chuyển số cổ phần của người lao động không mua hết sang bán đấu giá công khai ra công chúng khi thực hiện cổ phần hoá Công ty TNHH MTV ĐTPT chè Nghệ An. Theo đó:

Tổng số cổ phần mua theo thời gian thực tế đã nhận khoán với công ty : 202.100 cổ phần tương đương giá trị 2.021.000.000 đồng tính theo mệnh giá chiếm 5,92% vốn điều lệ Công ty cổ phần

Giá bán : 6.000 đồng/cổ phần

Hạn chế chuyển nhượng : 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần

Thời gian thực hiện bán cổ phần cho các hộ nhận khoán : Trước khi bán đấu giá công khai ra công chúng.

Thực hiện theo quy định tại Điểm b Khoản 1 điều 39 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ và Khoản 19 Điều 1 Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020.

- **Đối với tổ chức công đoàn:** 0 Cổ phần
 - **Đối với nhà đầu tư chiến lược:**
 - + Căn cứ Nghị định 126/2017/NĐ-CP của Chính phủ ngày 16 tháng 11 năm 2017
 - + Căn cứ Nghị định số 140/2020/NĐ-CP của Chính phủ ngày 30 tháng 11 năm 2020
 - + Căn cứ Thông tư 32/2021/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 17/5/2021
 - + Căn cứ vào quy mô vốn điều lệ, tính chất ngành nghề kinh doanh và yêu cầu mở rộng phát triển doanh nghiệp
 - + Căn cứ Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển Chè Nghệ An thành Công ty cổ phần.
 - + Căn cứ Quyết định số 2845/QĐ-UBND ngày 9/8/2021 của UBND tỉnh Nghệ An về việc kết quả lựa chọn nhà đầu tư chiến lược tham gia mua cổ phần khi cổ phần hoá Công ty TNHH MTV ĐTPT chè Nghệ An;
- Theo đó, Nhà đầu tư chiến lược đáp ứng đầy đủ các tiêu chí, được UBND tỉnh Nghệ An phê duyệt là: Công ty TNHH Mía đường Nghệ An
- Địa chỉ: Xã Nghĩa Xuân, huyện Quỳnh Hợp, tỉnh Nghệ An;
 - Giấy đăng ký kinh doanh: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký lần đầu ngày 30/06/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 26/04/2021;
 - Số cổ phần đăng ký mua: 495.255 cổ phần.

⚡ Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược

- **Tiêu chí chung:**
 - Nhà đầu tư chiến lược là các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài có đủ tư cách pháp nhân theo quy định của pháp luật.
 - Có cam kết bằng văn bản về việc tham gia cổ đông chiến lược theo quy định hiện hành.
- **Tiêu chí cụ thể:**
 1. *Về năng lực, kinh nghiệm hoạt động:*
 Có ít nhất 5 năm hoạt động trong các lĩnh vực sau:
 - Tổ chức sản xuất nông nghiệp theo liên kết chuỗi từ sản xuất, chế biến và tiêu thụ sản phẩm.
 - Có thương hiệu về chế biến nông sản và tổ chức thị trường tiêu thụ sản phẩm
 2. *Về năng lực tài chính:*
 - Vốn chủ sở hữu tối thiểu (theo Báo cáo tài chính kiểm toán 2020) từ 500 tỷ đồng trở lên.
 - Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2 năm liền kề (theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019, năm 2020) có lãi, không có lỗ lũy kế.
 - Không có nợ đọng thuế, không nợ đọng BHXH; không nợ quá hạn các tổ chức tín dụng.
 3. *Đảm bảo thực hiện các nội dung yêu cầu sau:*
 - Tiếp tục duy trì ngành nghề kinh doanh chính và thương hiệu của doanh nghiệp cổ phần hóa trong thời gian ít nhất 03 năm kể từ thời điểm chính thức trở thành nhà đầu tư chiến lược.
 - Không chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn 03 năm kể từ ngày Công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật Doanh nghiệp
 - Gắn bó lâu dài với doanh nghiệp và có Phương án hỗ trợ doanh nghiệp sau cổ phần hóa trong việc chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản

trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; đầu tư chế biến và phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm.

- Không thực hiện các giao dịch gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

- Thực hiện nghĩa vụ bồi thường khi vi phạm cam kết đã ký với mức bồi thường xác định theo thiệt hại thực tế và quyền định đoạt của Nhà nước đối với toàn bộ số lượng cổ phần nhà đầu tư chiến lược mua.

• **Các thông tin về việc bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược như sau:**

Số cổ phần bán cho NĐT chiến lược	:	495.255 cổ phần tương đương giá trị 4.952.550.000 đồng tính theo mệnh giá chiếm 14,50% vốn điều lệ Công ty cổ phần
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phần
Giá bán cổ phần	:	Theo quy định tại Khoản 4 Điều 4 Thông tư số 32/2021/TT-BTC ngày 17/5/2021 (Giá bán không thấp hơn: Giá đấu thành công bình quân của cuộc đấu giá công khai ra công chúng/Giá đã thỏa thuận với Nhà đầu tư mua cổ phần trong trường hợp cuộc bán đấu giá công khai chỉ có một nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần/Giá khởi điểm của cuộc bán đấu giá công khai trong trường hợp cuộc đấu giá công khai không thành công)
Đặt cọc	:	20% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm được UBND tỉnh Nghệ An quyết định trong phương án cổ phần hóa trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày hết hạn đăng ký mua cổ phần của nhà đầu tư chiến lược
Phương thức bán	:	Thực hiện theo quy định tại Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 Bán thỏa thuận giữa Ban Chỉ đạo cổ phần hóa với nhà đầu tư chiến lược tại Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn tỉnh Nghệ An - Số 129, Lê Hồng Phong, Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An
Hạn chế chuyển nhượng	:	Ba năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật doanh nghiệp

- **Đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá:**

Căn cứ Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển Chè Nghệ An thành Công ty cổ phần, Quyết định số 2846/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ngày 9/8/2021 về việc chuyển số cổ phần của người lao động không mua hết sang bán đấu giá công khai ra công chúng khi thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV ĐTPT chè Nghệ An.

Tổng số cổ phần bán đấu giá : **793.917** cổ phần (tương ứng với 7.939.170.000 đồng chiếm 23,24% Vốn điều lệ dự kiến của Công ty cổ

		<i>phần)</i>
Giá khởi điểm	:	25.708 đồng/cổ phần
Phương thức bán	:	Đấu giá công khai cho các nhà đầu tư là cá nhân, tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật.
Đơn vị tư vấn xây dựng hồ sơ bán đấu giá	:	Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia Tầng 12, tòa nhà CDC, số 25 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Tổ chức thực hiện bán đấu giá	:	Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà CDC, số 25 Lê Đại Hành, Phường Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội
Thời gian bán đấu giá	:	Dự kiến trong Quý III/2021
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 của pháp luật (<i>Theo quy định tại Điều 6 Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ</i>).

Trường hợp không có nhà đầu tư nào đăng ký mua cổ phần hoặc chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần nhưng sau đó không mua; 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; Số cổ phần không bán hết theo quy định tại điểm a, b Khoản 6 Điều 37 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP, được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 19 Điều 1 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP, Ban Chỉ đạo thực hiện bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược, 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.

b. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán:

- Đối với người lao động, hộ gia đình nhận khoán: Theo thông báo thu tiền bán cổ phần cho người lao động, hộ gia đình nhận khoán của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An.

- Đối với Nhà đầu tư chiến lược bán thỏa thuận: Theo thông báo của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa.

- Đối với Nhà đầu tư trúng đấu giá (IPO): Theo Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An do Công ty cổ phần Chứng khoán Quốc tế Hoàng Gia ban hành.

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

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp, tỷ lệ góp vốn của Nhà nước tại Công ty cổ phần, Quyết định số 2306/QĐ-UBND ngày 06/7/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư phát triển Chè Nghệ An thành Công ty cổ phần, Quyết định số 2846/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An ngày 9/8/2021 về việc chuyển số cổ phần của người lao động không mua hết sang bán đấu giá công khai ra công chúng khi thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV ĐTPPT chè Nghệ An. Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Chè Nghệ An dự kiến kế hoạch sử dụng tiền thu từ bán cổ phần, tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài, bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược được bán hết với giá khởi điểm là 25.708 đồng/cổ phần. Chi tiết như sau:

Bảng số 12: Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ việc bán cổ phần

Chỉ tiêu	Chú giải	Số cổ phần	Giá Bán	Giá trị (đồng)
Giá trị sổ sách kế toán phần Nhà nước	(1)			17.419.326.760
Giá trị sổ sách kế toán phần vốn Nhà nước làm tròn	(2)	1.741.933		17.419.330.000
Vốn cổ phần phát hành thêm	(3)	1.673.622		16.736.220.000
Vốn điều lệ Công ty cổ phần	(4)=(2)+(3)	3.415.555		34.155.550.000
Số tiền thu được từ cổ phần hóa	(5)=(6)+(7)+(8)+(9)	1.673.622		35.448.733.776
Bán cho người lao động	(6)=(6.1)+(6.2) + (6.3)	384.450		2.306.700.000
- <i>Mua ưu đãi theo thời gian làm việc thực tế tại khu vực Nhà nước</i>	(6.1)	182.350	6.000	1.094.100.000
- <i>Mua theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần</i>	(6.2)	0	0	0
- <i>Bán cho các hộ nhận khoán</i>	(6.3)	202.100	6.000	1.212.600.000
Bán cho tổ chức công đoàn	(7)	0	0	0
Bán cho Nhà đầu tư chiến lược	(8)	495.255	25.708	12.732.015.540
Bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài	(9)	793.917	25.708	20.410.018.236
Số tiền chênh lệch giữa Vốn Nhà nước và Vốn nhà nước làm tròn	(10)=(1) - (2)			(3.240)
Chi phí cổ phần hóa	(11)			666.500.000
Chi giải quyết chính sách lao động dôi dư	(12)			420.527.500
Số tiền giữ lại CTCP	(13)=(3)+(11)+(12)-(10)			17.823.250.740
Số tiền chuyển về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	(14)=(5)-(13)			17.625.483.036

(Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An)

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

a. Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An

Ông Nguyễn Văn Đệ - Giám đốc Sở Nông nghiệp và Phát triển nông nghiệp Nghệ An, Trưởng Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An.

Chúng tôi cam kết rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là trung thực và phù hợp với thực tế doanh nghiệp tại Phương án Cổ phần hóa đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An phê duyệt.

b. Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An

Ông: Hồ Viết An - Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An

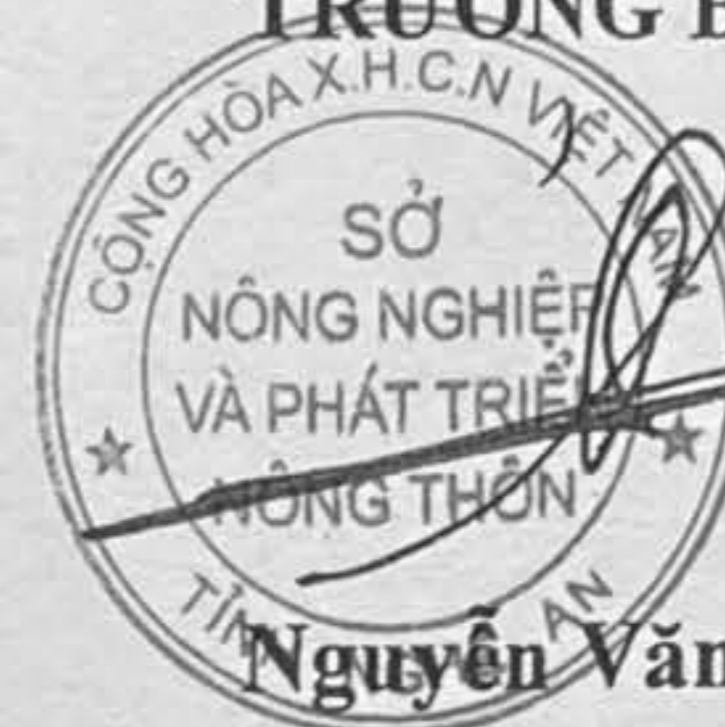
Chúng tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính và kết quả, triển vọng phát triển của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An. Bản Công bố thông tin này chỉ có tính chất tham khảo, nhà đầu tư nên tham khảo thêm các tài liệu có liên quan khác trước khi quyết định đăng ký tham gia mua cổ phần.

ĐẠI DIỆN
DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA
TỔNG GIÁM ĐỐC



Hồ Viết An

ĐẠI DIỆN
BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
TRƯỞNG BAN



Nguyễn Văn Đệ

Giám đốc Sở NN & PTNT tỉnh Nghệ An