

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.**

## **BẢN CÁO BẠCH**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN**

*(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số số 3400382278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/05/2004, thay đổi tùy từng thời điểm của Công ty)*



### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU**

### **TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

*(Quyết định đăng ký niêm yết số: 575/QĐ-SGDHCM..... do Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 27../12../2019)*

**Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN**

Trụ sở chính : Số 03 Nguyễn Du, Phường Đức Thắng, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận  
Điện thoại : (+84) 2523 816 823 Fax: (+84) 2523 814 599  
Website : <http://bitagco.com>

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN STANLEY BROTHERS (SBSI)**

Trụ sở chính : Tầng 9, TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại : (024) 3377 6699  
Website : <http://sbsi.vn>

### **PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ tên : Bà Trần Thị Hoa Chức vụ: Giám đốc  
Điện thoại : (+84) 2523 816 823

## **CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN**

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số số 3400382278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/05/2004, thay đổi tùy từng thời điểm của Công ty )

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Đức Thắng, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

Điện thoại: (+84) 2523 816 823

Fax: (+84) 2523 814 599

Website: <http://bitagco.com>

### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH**

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	:	ABS
Mệnh giá	:	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng niêm yết	:	28.800.000 cổ phiếu
Tổng giá trị niêm yết (theo mệnh giá)	:	288.000.000.000 (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi tám tỷ đồng)

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

Địa chỉ	:	Tầng 3, số 8, Phố Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại	:	024 3761.3399/ 0913.731.469
Website	:	<a href="http://www.vpaudit.vn/">http://www.vpaudit.vn/</a>

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN STANLEY BROTHERS**

Địa chỉ trụ sở chính	:	Tầng 9, TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại	:	(024) 3377 6699
Website	:	<a href="http://sbsi.vn">http://sbsi.vn</a>

## MỤC LỤC

<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>7</b>
1. <i>Rủi ro Kinh tế.....</i>	7
2. <i>Rủi ro lạm phát.....</i>	8
3. <i>Lãi suất.....</i>	9
4. <i>Rủi ro về luật pháp.....</i>	9
5. <i>Rủi ro đặc trưng ngành nghề kinh doanh.....</i>	10
6. <i>Rủi ro về áp lực cạnh tranh.....</i>	11
7. <i>Rủi ro về biến động giá cổ phiếu.....</i>	12
8. <i>Rủi ro về quản trị công ty.....</i>	12
9. <i>Rủi ro khác.....</i>	13
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....</b>	<b>14</b>
1. <i>Tổ chức niêm yết.....</i>	14
2. <i>Tổ chức tư vấn.....</i>	14
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....</b>	<b>14</b>
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....</b>	<b>16</b>
1. <i>Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....</i>	16
2. <i>Cơ cấu tổ chức công ty.....</i>	22
3. <i>Cơ cấu bộ máy quản lý công ty.....</i>	23
4. <i>Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ nắm giữ; cơ cấu cổ đông.....</i>	27
5. <i>Danh sách công ty mẹ, các công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết.....</i>	29
6. <i>Hoạt động kinh doanh.....</i>	30
7. <i>Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.....</i>	49
8. <i>Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....</i>	53
9. <i>Chính sách đối với người lao động.....</i>	60
10. <i>Chính sách cổ tức.....</i>	62
11. <i>Các chỉ tiêu tài chính.....</i>	63
12. <i>Hội đồng quản trị, ban kiểm soát, ban giám đốc và kế toán trưởng.....</i>	73
13. <i>Tình hình Tài sản.....</i>	88
14. <i>Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tới.....</i>	92
15. <i>Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....</i>	98

16.	<i>Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết</i>	99
17.	<i>Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết</i>	99
<b>V.</b>	<b>CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT</b>	<b>99</b>
1.	<i>Loại Chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông</i>	99
2.	<i>Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần</i>	99
3.	<i>Tổng số Chứng khoán niêm yết</i>	99
4.	<i>Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành</i>	99
5.	<i>Phương pháp tính giá</i>	100
6.	<i>Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài</i>	102
7.	<i>Các loại thuế có liên quan</i>	104
<b>VI.</b>	<b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT</b>	<b>105</b>
<b>VII.</b>	<b>PHỤ LỤC</b>	<b>105</b>

## DANH MỤC SƠ ĐỒ, BẢNG BIỂU

Bảng 1:	Danh mục ngành nghề kinh doanh	17
Bảng 2 :	Quá trình thay đổi tăng vốn điều lệ	20
Bảng 3:	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 12/12/2019	27
Bảng 4:	Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 12/12/2019	28
Bảng 5:	Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 12/12/2019	28
Bảng 6:	Danh sách công ty liên kết của Công ty cổ phần Dịch vụ nông nghiệp Bình Thuận tại thời điểm 30/09/2019	29
Bảng 7:	Tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu vật tư nông nghiệp III	30
Bảng 8:	Chi tiết thông tin về cửa hàng xăng	31
Bảng 9:	Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2017 – 9T2019 của Công ty (dvt: triệu đồng)	38
Bảng 10:	Cơ cấu lợi nhuận gộp giai đoạn 2017 – 9T2019 (Đvt: triệu đồng)	39
Bảng 11:	Chi tiết doanh thu từ hoạt động tài chính giai đoạn 2017 – 9T2019 (Đvt: Đồng)	40
Bảng 12:	Danh sách một số nhà cung cấp	43
Bảng 13:	Cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn năm 2017 – 9T/2019	44
Bảng 14:	Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện đến 31/10/2019	48

Bảng 15: Bảng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2017 – 9T/2019...	49
Bảng 16: Lao động của Công ty tại ngày 31/10/2019 .....	60
Bảng 17: Hệ thống máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải tại 30/09/2019 .....	63
Bảng 18: Mức lương bình quân từ năm 2016 – 9T.2019 (đvt: triệu đồng).....	65
Bảng 19: Các khoản còn phải nộp Ngân sách tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019 (Đvt: đồng) .....	65
Bảng 20: Chi tiết các khoản phạt trong năm 2017, 2018 .....	66
Bảng 21: Cơ cấu nợ vay tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019.....	66
Bảng 22: Chi tiết các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019 .....	67
Bảng 23: Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019 .....	68
Bảng 24: Chi tiết các khoản vay của tổ chức tài chính tại thời điểm 30/09/2019 .....	69
Bảng 25: Chi tiết các khoản vay cá nhân tính đến thời điểm 30/09/2019 .....	69
Bảng 26: Chỉ tiêu tài chính chủ yếu qua các năm .....	71
Bảng 27: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị .....	73
Bảng 28: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát.....	73
Bảng 29: Danh sách Ban Giám đốc.....	74
Bảng 30: Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019.....	88
Bảng 31: Tình hình đất đai của Công ty tại 31/10/2019.....	89
Bảng 32: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức 2019 .....	92
Bảng 33: Kế hoạch sản xuất kinh doanh chi tiết, lợi nhuận và cổ tức 2019-2021 (Dvt: triệu đồng) .....	92
Bảng 34: Danh sách và lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng tính đến thời điểm 12/12/2019.....	99
Bảng 35: Giá trị sổ sách của Công ty .....	100
Bảng 36: Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện .....	103
Bảng 37: Các loại thuế phải nộp .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty tại thời điểm 31/10/2019 .....	22
Sơ đồ 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty tại thời điểm 31/10/2019 .....	23
Biểu 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các giai đoạn 2007 – 9T2019 .....	7

Biểu 2: Tỷ lệ lạm phát trong giai đoạn 2007 – 9T2019 .....	8
Biểu 3: Tổng hợp lãi suất trong giai đoạn 2018 – 6T2019 .....	9
Biểu 4: GDP bình quân đầu người tại Việt Nam (USD) .....	57
Biểu 5: Tháp dân số Việt Nam .....	57
Biểu 6: Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam .....	58

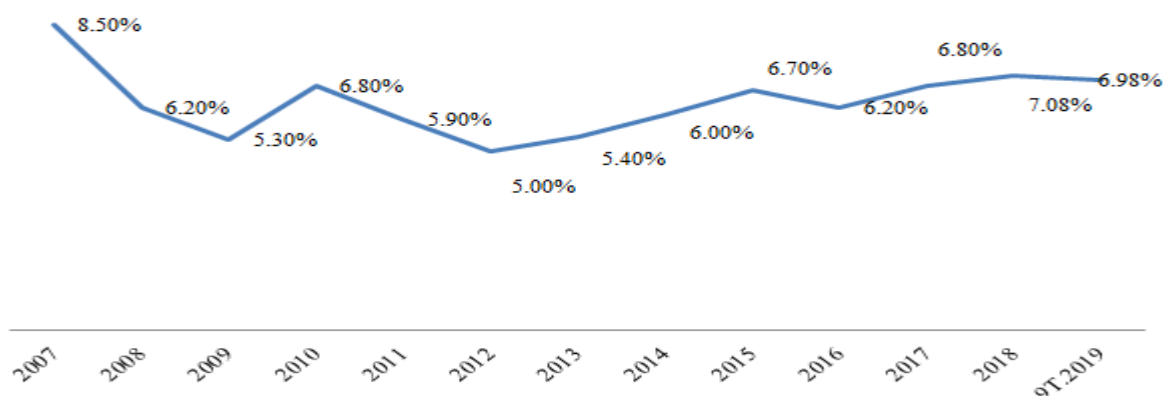
## I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro Kinh tế

Là một doanh nghiệp được thành lập, hoạt động kinh doanh tại Việt Nam, CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận chịu ảnh hưởng trực tiếp từ các biến động của nền kinh tế quốc dân. Bên cạnh đó, với thị trường đầu ra tập trung là thị trường nội địa, tốc độ tăng trưởng kinh tế chính là một trong những yếu tố then chốt ảnh hưởng đến sự tăng trưởng và phát triển của doanh nghiệp.

Theo Tổng cục thống kê, GDP cả năm 2018 tăng 7,08%, là mức tăng cao nhất kể từ năm 2008, thể hiện tính hiệu quả của các chính sách do Chính phủ ban hành, chỉ đạo và thực hiện, đồng thời phản ánh sự nỗ lực thay đổi, hiện đại hóa của từng địa phương. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp thủy sản tăng 3,8% đóng góp 8,7% vào mức tăng trưởng chung. Dù không có tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ như khu vực công nghiệp- dịch vụ, nhưng lĩnh vực nông nghiệp vẫn luôn là ngành nghề chủ chốt được Nhà nước và Chính phủ khuyến khích phát triển.

**Biểu 1: Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các giai đoạn 2007 – 9T2019**



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

Sang năm 2019, GDP 09 tháng đầu năm 2019 ước tính tăng 6,98% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất của 09 tháng trong 09 năm trở lại đây

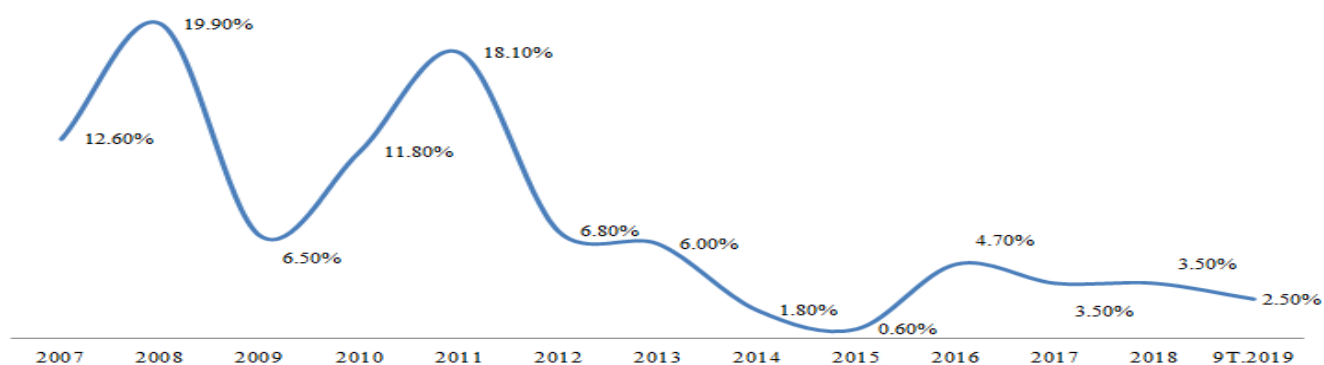
Xét về góc độ sử dụng GDP năm 2018, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,17% so với năm 2017, tích lũy tài sản tăng 8,22%, xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,27%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 12,81%. Quý 3/2019, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,46% so với cùng kỳ năm trước, tích lũy tài sản tăng 8,44%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 8,36%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 10,19%. Theo Báo cáo Triển vọng Phát triển Châu Á năm 2018 mới đây, các chuyên gia của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) dự báo nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục duy trì đà phát triển này. Đây được coi là một dự

báo tốt và cho thấy nền kinh tế Việt Nam vẫn có sức khỏe tốt trong giai đoạn kinh tế thế giới đang có nhiều biến động.

Là doanh nghiệp kinh doanh trực tiếp trong lĩnh vực phân bón, xăng dầu, xu hướng tiêu dùng, biến động giá nguyên liệu đầu vào, chính sách thuế bảo vệ môi trường, ... tác động trực tiếp lên hoạt động của doanh nghiệp. Bởi vậy, những rủi ro biến động về kinh tế, nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam nói chung, và cổ phiếu Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận cũng không nằm ngoài sự tác động trên.

## 2. Rủi ro lạm phát

**Biểu 2: Tỷ lệ lạm phát trong giai đoạn 2007 – 9T2019**



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

Từ mức lạm phát hai con số vào những năm trước năm 2012, Chính phủ đã điều hành chính sách kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô một cách quyết liệt. CPI bình quân năm 2018 chỉ tăng 3,5% so với cùng kỳ, thấp hơn khá nhiều so với mức mục tiêu 4% mà Quốc hội đề ra cho cả năm 2018.

Đợt sụt giảm mạnh của giá dầu thô quốc tế vừa qua đã khiến cho giá xăng dầu bán lẻ trong nước giảm 5 lần liên tiếp trong tháng 11 và 12/2018, số dư quỹ bình ổn xăng dầu đang tăng lên sẽ làm giảm đáng kể áp lực lên lạm phát của năm 2019. Trong bối cảnh hiện tại, áp lực với lạm phát không quá lớn. Bình quân 9 tháng đầu năm 2019, CPI tăng 2,5% so với cùng kỳ, đây cũng là mức tăng bình quân 9 tháng thấp nhất trong 3 năm gần đây.

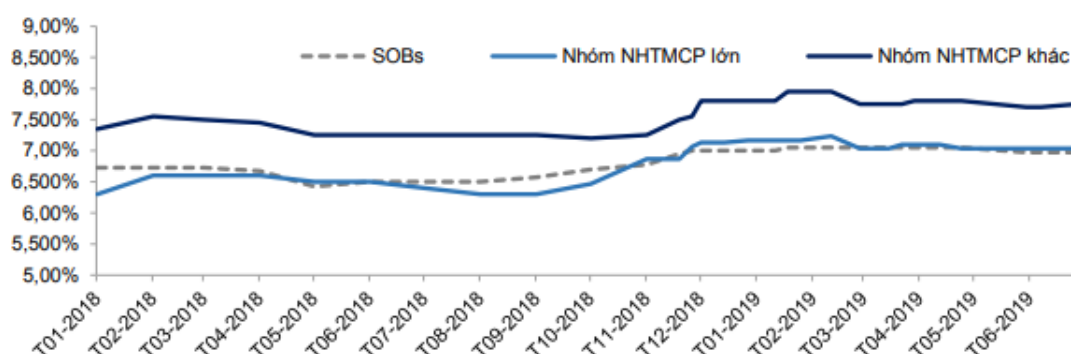
Mặc dù tỷ lệ lạm phát những năm gần đây được duy trì khá ổn định, nhưng không thể đảm bảo rằng nền kinh tế Việt Nam sẽ không tiếp tục lặp lại các giai đoạn lạm phát cao trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam được dự báo đang tăng trưởng nhanh trở lại.



### 3. Lãi suất

Trong sáu tháng đầu năm 2019, lãi suất huy động kỳ hạn 12,13 tháng ghi nhận sự điều chỉnh tăng, giao động trong vùng 6,3% - 8%/năm. Tuy nhiên, mức lãi suất huy động dự kiến sẽ ổn định ở mức hiện tại vì các ngân hàng thương mại cần đảm bảo đủ nguồn để thực hiện mục tiêu tăng trưởng tín dụng trong bối cảnh phải cạnh tranh với các kênh đầu tư khác đang phát triển nhanh như trái phiếu, chứng chỉ quỹ... và nhu cầu gia tăng số dư huy động để đáp ứng lộ trình tiếp tục giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn từ 40% hiện nay xuống 30%.

**Biểu 3: Tổng hợp lãi suất trong giai đoạn 2018 – 6T2019**



Nguồn: SSI tổng hợp

Tính hết 9 tháng đầu năm 2019, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay của các tổ chức tín dụng nói chung tương đối ổn định, lãi suất huy động ở một số ngân hàng tăng nhẹ, chủ yếu ở kỳ trung và dài hạn. Mặt bằng lãi suất huy động bằng đồng Việt Nam phổ biến ở mức 4.5% - 5.5% đối với các kỳ hạn nhỏ hơn 06 tháng, với các kỳ hạn dài hơn, lãi suất huy động phổ biến khoảng 9 - 11% cho trung và dài hạn.

### 4. Rủi ro về luật pháp

Là một doanh nghiệp Việt Nam, các hoạt động của công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận luôn chịu sự điều chỉnh của pháp luật, các chính sách và quy định tại Việt Nam như Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp, Luật thuế giá trị gia tăng, Luật Đầu tư,... Khi niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán tập trung, Công ty còn chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán, các Thông tư, Nghị định về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh phù hợp với sự phát triển kinh tế. Bởi vậy, rủi ro về luật pháp là những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh hoạt động của Công ty. Sự thay đổi trong hệ thống pháp luật sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh, phát triển của công ty.

Để hạn chế rủi ro, Công ty luôn nắm bắt sát sao định hướng phát triển kinh tế của Nhà nước, việc điều chỉnh và thay đổi các văn bản hướng dẫn thi hành pháp luật nhằm thực hiện đúng quy định của Pháp luật và định hướng phát triển Công ty phù hợp với định hướng phát triển chung của Nhà nước và có những giải pháp phù hợp và sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật.

## **5. Rủi ro đặc trưng ngành nghề kinh doanh**

Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận là công ty kinh doanh đa ngành trong đó với ba mảng chính là hoạt động kinh doanh phân bón; xăng dầu và kinh doanh bất động sản. Bởi vậy, ngoài các rủi ro liên quan đến kinh tế vĩ mô và luật pháp, doanh nghiệp còn có thể chịu rủi ro đặc trưng ngành nghề như:

### *✓ Rủi ro ngành nghề trong lĩnh vực kinh doanh phân bón:*

- Rủi ro mùa vụ: Sản phẩm phân bón tiêu thụ phụ thuộc vào tùy từng mùa vụ khác nhau của từng vùng, đồng thời cũng phụ thuộc vào giá nông sản. Rủi ro được mùa – mất mùa, được giá – mất giá cũng khiến cho tâm lý người nông dân bị dao động, ảnh hưởng trực tiếp đến nhu cầu sử dụng phân bón hay sản lượng tiêu thụ của Công ty.

- Rủi ro về thời tiết: Ngành sản xuất và kinh doanh phân bón có mối quan hệ mật thiết với hoạt động sản xuất nông nghiệp. Việt Nam là quốc gia có khí hậu nhiệt đới gió mùa, là khu vực có rất nhiều yếu tố thuận lợi về khí hậu và thổ nhưỡng cho phát triển nông nghiệp. Tuy nhiên, khí hậu cũng thường xuyên thay đổi thất thường tác động trực tiếp tới hoạt động sản xuất, từ đó ảnh hưởng trực tiếp tới ngành sản xuất và kinh doanh phân bón.

- Rủi ro từ nhà cung cấp: Là doanh nghiệp chỉ kinh doanh phân phối phân bón mà không trực tiếp sản xuất do đó rủi ro từ nhà cung cấp về nguồn cung phân bón, giá vốn hàng bán, thời gian cung cấp hay các chính sách đều ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

### *✓ Rủi ro ngành nghề trong lĩnh vực kinh doanh xăng dầu:*

- Rủi ro về biến động giá xăng dầu trên thế giới: Là một lĩnh vực kinh doanh đặc thù, bởi vậy sự biến động của giá xăng dầu trên thế giới cũng phần nào ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

### *✓ Rủi ro ngành nghề trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản:*

- Hoạt động kinh doanh/hợp tác kinh doanh của công ty tập trung chính vào thị trường Việt Nam. Do đó hoạt động của Công ty phụ thuộc rất nhiều vào hoạt động của thị trường bất động sản.

Nhu cầu của thị trường Việt Nam về bất động sản thương mại và nhà ở mới chịu tác động của nhiều yếu tố, bao gồm môi trường kinh tế địa phương và các biện pháp kiểm soát vĩ mô hoặc các biện pháp luật định được chính quyền cấp tỉnh hoặc cấp trung ương áp dụng. Nhu cầu về bất động sản thương mại và nhà ở mới tại Việt Nam có thể sẽ suy giảm. Nhu cầu thấp có thể ảnh hưởng lớn và bất lợi đến doanh thu và giá bán bất động sản của Công ty, qua đó sẽ làm ảnh hưởng đáng kể đến lợi nhuận và nguồn thu được từ hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty.

- Rủi ro từ khan hiếm các quỹ đất cũng là một trong những rủi ro đặc thù đối với ngành bất động sản. Hiện tại, Chính phủ kiểm soát tất cả nguồn cung đất mới tại Việt Nam và điều tiết hoạt động bán đất trên thị trường thứ cấp. Các chính sách của Chính phủ về nguồn cung đất đai tác động đến khả năng của Công ty trong việc đạt được quyền sử dụng đất cho các khu đất mà Công ty mong muốn và tác động đến chi phí để nhận được quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, doanh nghiệp có cơ hội sở hữu những mảnh đất phù hợp các tiêu chí với mức giá hợp lý, đảm bảo tính pháp lý và khả năng tạo dựng tài sản trên đất. Các yếu tố khác tác động đến khả năng của Công ty trong việc nhận được đất thích hợp bao gồm, nhưng không giới hạn, hoạt động cạnh tranh để nhận được các khu đất, hiệu quả chung của nền kinh tế, giá đất và mức độ sẵn có của nguồn vốn.

- Rủi ro từ việc đầu tư hợp tác kinh doanh bất động sản: ngoài các rủi ro của ngành và thị trường mang lại, thì Công ty chịu trực tiếp và chia sẻ rủi ro đối với bên chủ đầu tư - đối tác hợp tác kinh doanh của công ty. Tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình hoạt động tài chính, uy tín và thương hiệu của đối tác sẽ trực tiếp ảnh hưởng đến khả năng thực hiện dự án và gián tiếp ảnh hưởng đến việc phân chia lợi nhuận cũng như các rủi ro về thu hồi vốn, tái đầu tư... cũng cần được lưu ý.

## **6. Rủi ro về áp lực cạnh tranh**

Bên cạnh những khó khăn đang hiện hữu, việc Việt Nam hội nhập sâu rộng vào nền kinh tế thế giới thì sự bảo hộ sản phẩm được sản xuất trong nước cũng giảm dần. Do vậy, bản thân các doanh nghiệp sản xuất trong nước cần nghiên cứu đưa ra các biện pháp quản lý chặt chẽ hơn nữa, cũng như đầu tư công nghệ hiện đại trong sản xuất, tạo ra các sản phẩm có giá bán cạnh tranh, mở rộng các hoạt động quảng cáo và phân phối sản phẩm. Đó là biện pháp cao nhất giúp doanh nghiệp sản xuất và phân phối phát triển ổn định.

Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ như Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va, Công ty Cổ phần Vinhomes, Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà Khang Điền,... Đây là những nhà phát triển bất động sản hàng đầu trong

nước, có thương hiệu mạnh và đều có những dự án về khu đô thị tập trung vào phân khúc khách hàng trung lưu muốn có nhà ở vùng ven các khu đô thị lớn. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các chủ đầu tư bất động sản tại Việt Nam có thể dẫn đến tình trạng nguồn cung bất động sản quá lớn, cạnh tranh về giá, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí thu hồi đất tăng, hoặc gây ra tình trạng thiếu đất phù hợp cho dự án, qua đó có thể tác động bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và kết quả hoạt động của Công ty.

Hiện nay nhiều doanh nghiệp sản xuất kinh doanh phân bón NPK nhỏ lẻ ở các tỉnh với công nghệ sản xuất đơn giản đã tung ra các mặt hàng phân bón giá rẻ, kém chất lượng. Nạn hàng nhái, hàng giả xuất hiện tràn lan trên thị trường đã làm rối loạn thị trường phân bón nói chung và phân bón NPK nói riêng, ảnh hưởng đến những nhà sản xuất có thương hiệu uy tín. Tuy nhiên với nguồn cung cấp từ những thương hiệu phân bón lớn, uy tín, Công ty vẫn giữ vững thị trường hiện có và mở rộng ra các vùng miền trong cả nước.

## **7. Rủi ro về biến động giá cổ phiếu**

Sau khi niêm yết tại HOSE sẽ hỗ trợ cho việc Công ty quảng bá thương hiệu, nâng cao hình ảnh, tăng tính thanh khoản, tạo điều kiện cho các cổ đông hiện hữu có thể chuyển nhượng vốn dễ dàng, về phía công ty sẽ tăng cơ hội tiếp cận với nhiều nguồn tài chính khác nhau trong nước và quốc tế, dẫn đến tăng nguồn vốn cho đầu tư phát triển. Bên cạnh đó thực hiện chuẩn mực hóa hoạt động Quản trị Công ty theo thông lệ tốt nhất trên thị trường thông qua việc tăng tính minh bạch trong công bố thông tin.

Tuy nhiên, rủi ro về biến động giá cổ phiếu ABS sau khi niêm yết là điều khó tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu và mối quan hệ này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như tình hình chính trị, xã hội, kinh tế trong nước và quốc tế, hoạt động kinh doanh của Công ty; cũng như các thay đổi về luật liên quan và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý, cách thức giao dịch và khẩu vị rủi ro của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố khó lường trước.

## **8. Rủi ro về quản trị công ty**

Rủi ro quản trị đối với mỗi doanh nghiệp có thể phát sinh do 2 nguyên nhân chính (i) Sự thiếu hụt chưa được bù đắp kịp thời của một hoặc nhiều cán bộ lãnh đạo chủ chốt và (ii) Sự hài hòa lợi ích và trách nhiệm giữa các cấp quản trị. Để hạn chế rủi ro quản trị, Công ty đã có và tiếp tục điều chỉnh các quy định về phân quyền và trách nhiệm cụ thể

giữa các thành viên trong bộ máy quản lý Công ty và thực hiện tuân thủ đầy đủ các quy định về quản trị Công ty quy định tại Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành và áp dụng chế độ báo cáo, công bố thông tin chặt chẽ.

## **9. Rủi ro khác**

Các rủi ro khác nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người như thiên tai, hỏa hoạn, dịch họa, v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Tuy nhiên các rủi ro này rất hiếm khi xảy ra.

## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức niêm yết

#### CÔNG TY CỔ PHẦN DỊCH VỤ NÔNG NGHIỆP BÌNH THUẬN

Ông	: Trần Văn Mười	Chức vụ	: Chủ tịch HĐQT
Bà	: Trần Thị Hoa	Chức vụ	: Giám đốc
Bà	: Trương Thùy Linh	Chức vụ	: Trưởng Ban kiểm soát
Ông	: Nguyễn Văn Thủy	Chức vụ	: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN STANLEY BROTHERS

Ông	: Nguyễn Quang Anh	Chức vụ	: Tổng Giám đốc
-----	--------------------	---------	-----------------

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty cổ phần Chứng khoán Stanley Brothers (Tên cũ là Công ty cổ phần chứng khoán Toàn Cầu) tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 06/2018/VGS-NNBT ký ngày 02/07/2018 với Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận cung cấp.

## III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

### Khái niệm

- Công ty** là Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận tiền thân là Công ty Vật tư Nông nghiệp Thuận Hải do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ được thành lập ngày 25/12/1975 với nhiệm vụ cung ứng vật tư nông nghiệp như phân bón, lúa giống, thuốc trừ sâu, cho 2 tỉnh Ninh Thuận và Bình Thuận, Công ty thực hiện cổ phần hóa và được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3400382278 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận lần đầu ngày 11/05/2004, thay đổi tùy từng thời điểm của Công ty.

2. **Bản cáo bạch** là Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
3. **Cổ phần** là Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
4. **Cổ phiếu** là Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty.
5. **Cổ đông** là Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
6. **Cổ tức** là Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện các nghĩa vụ tài chính.
7. **Đại hội đồng cổ đông** là Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.
8. **Hội đồng quản trị** là Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.
9. **Ban kiểm soát** là Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.
10. **Ban Giám đốc** là Ban Giám đốc của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.
11. **Vốn điều lệ** là Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ.
12. **Tổ chức niêm yết** là Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.
13. **Tổ chức kiểm toán** là Công ty TNHH Kiểm toán Nhân Tâm Việt.

#### **Từ viết tắt**

ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
BKS	:	Ban Kiểm soát
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
BCTC	:	Báo cáo tài chính
CTCP	:	Công ty cổ phần
TNHH	:	Trách nhiệm hữu hạn
DTT	:	Doanh thu thuần
TSCĐ	:	Tài sản cố định
CA	:	Công an
GCNQSDĐ	:	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
SXKD	:	Sản xuất kinh doanh

NN : Nông nghiệp  
VĐL : Vốn điều lệ

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

###### 1.1 Giới thiệu chung về tổ chức niêm yết

- Tên doanh nghiệp : Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận
- Tên tiếng Anh : Binh Thuan Agriculture Services JSC
- Tên viết tắt : Bitagco
- Trụ sở chính : Số 03 Nguyễn Du, Phường Đức Thắng, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
- Điện thoại : (+84) 2523 816 823 Fax: +84 2523 814 599
- Logo :



- Website : <http://bitagco.com/>
- Vốn điều lệ đăng ký : 288.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp : 288.000.000.000 đồng
- Ngày trở thành công ty đại chúng ngày 12 tháng 12 năm 2018 căn cứ Công văn số 8158/UBCK-GSĐC ngày 12 tháng 12 năm 2018 của Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước về việc chấp thuận hồ sơ đăng ký công ty đại chúng.
- Được Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán lần đầu số 12/2019/GCNCP – VSD ngày 15 tháng 03 năm 2019.
- Ngành nghề kinh doanh theo Giấy Đăng ký kinh doanh số số 3400382278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/05/2004, thay đổi từ thời điểm của Công ty bao gồm:



**Bảng 1: Danh mục ngành nghề kinh doanh**

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: bán buôn phân bón, thuốc trừ sâu và hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp	<b>4669 (chính)</b>
2	Hoạt động dịch vụ trồng trọt	0161
3	Nhân và chăm sóc cây giống lâu năm	0132
4	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp	4653
5	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan Chi tiết: bán buôn xăng dầu và các sản phẩm khác liên quan	4661
6	Chuẩn bị mặt bằng	4312
7	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
8	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
9	Kho bãi và lưu trữ hàng hóa	5210
10	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
11	Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh	4752
12	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
13	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe động cơ khác	4530
14	Bán mô tô, xe máy	4541
15	Điều hành tua du lịch	7912
16	Cho thuê xe có động cơ	7710
17	Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp	3320
18	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
19	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật đông Chi tiết: bán buôn nông sản nguyên liệu; bán buôn nông, lâm sản (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống	4620
20	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
21	Đại lý du lịch	7911
22	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng Chi tiết: sản xuất nước khoáng, nước tinh khiết đóng chai	1104
23	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất	6820

	Chi tiết: tư vấn, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất	
24	Trồng rừng và chăm sóc rừng và ươm cây giống lâm nghiệp	0210
25	Khai thác gỗ	0220
26	Sản xuất phân bón và hợp chất Ni tơ Chi tiết: sản xuất phân bón (trừ sản xuất thuốc bảo vệ thực vật)	2012
27	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: kinh doanh xuất nhập khẩu ủy thác	8299
28	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	6810
29	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn.	5510
30	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: kinh doanh nhà hàng	5610
31	Dịch vụ phục vụ đồ uống Chi tiết: Quán rượu, bia, quầy bar. Quán cà phê, giải khát	5630
32	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: Mua bán lương thực, thực phẩm.	4632
33	Bán buôn đồ uống Chi tiết: Mua bán nước giải khát, bia, rượu	4633
34	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác khoáng sản	0810
35	Xây dựng nhà để ở	4101
36	Xây dựng nhà không để ở	4102
37	Nhân và chăm sóc cây giống hàng năm	0131

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

## 1.2 Quá trình hình thành phát triển

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3400382278 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/05/2004, thay đổi tùy từng thời điểm của Công ty.

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận tiền thân là Công ty Vật tư Nông nghiệp Thuận Hải được thành lập ngày 25/12/1975 với nhiệm vụ cung ứng vật tư nông nghiệp như phân bón, lúa giống, thuốc trừ sâu, cho 2 tỉnh Ninh Thuận và Bình Thuận hiện nay. Là doanh nghiệp Nhà nước trọng điểm và được sự quan tâm của Tỉnh ủy, ngay trong những năm đầu thành lập, Công ty đã có quy mô lớn với 150 cán bộ công

nhân viên và mạng lưới là 11 trạm vật tư nông nghiệp huyện, thị xã, 1 văn phòng làm việc. Năm 1993, Công ty được đổi tên thành Công ty Vật tư Nông Nghiệp Bình Thuận. Năm 2004, Công ty được cổ phần hóa và có tên gọi là Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận. Trong những năm hoạt động phát triển của mình, Công ty luôn hoàn thành vượt mức các chỉ tiêu kế hoạch được giao và được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận xếp hạng doanh nghiệp hạng IV.

Một số giải thưởng của công ty:

- Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ do đã có thành tích công tác, góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc năm 2006 – 2008;

- Bằng khen của Trung ương hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam do đã có thành tích xuất sắc trong phát triển sản xuất kinh doanh và tham gia hoạt động doanh nghiệp trẻ của tỉnh Bình Thuận năm 2007;

- Bằng khen của Trung ương hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam do đã có thành tích xuất sắc trong phát triển thương hiệu và sản phẩm trong thời kỳ hội nhập Kinh tế Quốc tế;

- Được bình chọn là thương hiệu tiêu biểu khu vực Đông Nam Bộ và được trao tặng giải thưởng Sao Vàng Đông Nam Bộ năm 2008.

Một vài sự kiện lớn của Công ty

25/12/1975 : Thành lập Công ty Vật tư nông nghiệp Thuận Hải

Năm 1993 : Đổi tên thành Công ty Vật tư Nông Nghiệp Bình Thuận

Năm 2004 : Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận được hình thành do Công ty Vật tư Nông nghiệp Bình Thuận chuyển đổi hình thức sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần hoạt động từ ngày 11 tháng 05 năm 2004 theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4803000032 do Sở Kế hoạch - Đầu tư tỉnh Bình Thuận cấp. Nhà nước nắm giữ 47.353 CP/54.588 CP chiếm 86,75%

Năm 2006 : Nhà nước thoái toàn bộ vốn sở hữu tại Công ty

Năm 2007 : Tăng vốn điều lệ lên 8,5 tỷ đồng

Năm 2008 : Tăng vốn điều lệ lên 15 tỷ đồng

09/03/2012 : Tăng vốn điều lệ lên 20 tỷ đồng

25/01/2016 : Tăng vốn điều lệ lên 88 tỷ đồng

26/05/2016 : Tăng vốn điều lệ lên 288 tỷ đồng

12/12/2018 : Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận là công ty đại chúng theo Công văn số 8158/UBCK-GSĐC ngày 12/12/2018

15/03/2019 : Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam chấp thuận lưu ký chứng khoán theo Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 12/2019/GCNCP-VSD ngày 15/03/2019

### 1.3 Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Ngày 11/05/2004, Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận được thành lập với vốn điều lệ ban đầu là 5.480.800.000 đồng.

Từ khi thành lập đến nay công ty đã thực hiện 06 lần thay đổi vốn trong đó 01 lần giảm vốn và 05 lần tăng vốn (số vốn điều lệ hiện nay là 288.000.000.000 đồng).

Công ty có 01 lần giảm vốn vào năm 2006: Năm 2003 Công ty thực hiện cổ phần hóa, trong quá trình bàn giao từ Công ty TNHH MTV sang CTCP vào năm 2005, Công ty có sự điều chỉnh giảm vốn được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận chấp thuận tại văn bản số 144/QĐ-CTUBBT ngày 19/01/2005 V/v Xử lý giảm phần vốn nhà nước tại Công ty CP DVNN Bình Thuận từ 5.480.800.000 đồng xuống 4.981.500.000 đồng.

Chi tiết quá trình thay đổi tăng vốn điều lệ được trình bày trong bảng dưới đây:

**Bảng 2 : Quá trình thay đổi tăng vốn điều lệ**

STT	Thời gian tăng vốn (ngày được Sở kế hoạch đầu tư cấp giấy ĐKKD mới)	Hình thức phát hành	Cơ quan cấp phép	Mục đích phát hành	VĐL trước phát hành (nghìn đồng)	VĐL sau phát hành (nghìn đồng)
1	06/02/2007	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược	Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Thuận	Đầu tư cải tạo, xây dựng mới tài sản công ty hiện đang có	4.981.500	8.500.000

2	16/09/2008	Phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược 5.227.626.351 đồng và phát hành tăng vốn từ nguồn VCSH là 1.272.373.649 đồng	Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Thuận	Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh	8.500.000	15.000.000
3	09/03/2012	Phát hành riêng lẻ cho Công ty cổ phần quốc tế 5 sao	Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Thuận	Bổ sung vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh	15.000.000	20.000.000
4	25/01/2016	Phát hành cho cổ đông chiến lược; cổ đông góp vốn bằng tài sản (cổ phần công ty)	Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Thuận	Mở rộng đầu tư, tìm cơ hội phát triển trong tương lai	20.000.000	88.000.000
5	26/05/2016	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Thuận	Sử dụng để hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao để triển khai dự án khu đô thị sinh thái năm sao tại xã Phước lý huyện Cần Giờ và xã Long Trạch, xã Long Khê huyện Cần Đước, tỉnh Long An	88.000.000	288.000.000

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

Các đợt phát hành tăng vốn của Công ty đều thực hiện sau khi Đại hội đồng cổ đông chấp thuận. Đồng thời, sau mỗi đợt tăng vốn, Công ty đều được Sở Kế hoạch Đầu tư Tỉnh Bình Thuận phê duyệt chấp thuận điều chỉnh tăng vốn và thay đổi giấy đăng ký kinh doanh.

## 2. Cơ cấu tổ chức công ty

Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận được tổ chức và hoạt động theo Luật doanh nghiệp số 68/2014/QH 13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014; Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận và các văn bản pháp luật có liên quan khác.

### Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty tại thời điểm 31/10/2019



#### ❖ Trụ sở chính Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.

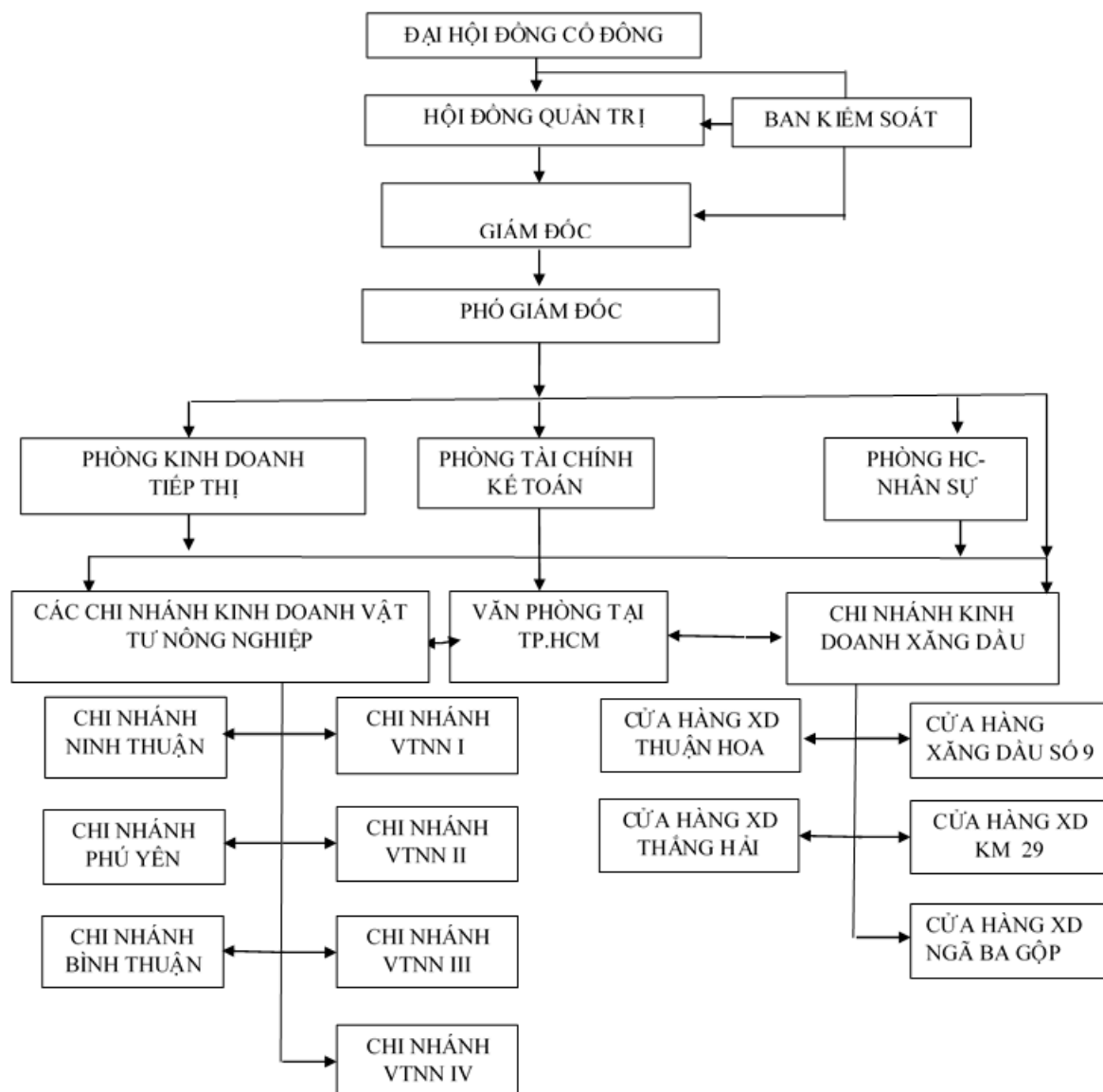
- Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Du, Phường Đức Thắng, Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận
- Điện thoại: +84 2523 816 823
- Fax: +84 2523 814 599
- Website: <http://bitagco.com>
- Email: [dichvunongnghiepbinhthuan@gmail.com](mailto:dichvunongnghiepbinhthuan@gmail.com)

#### ❖ Các chi nhánh

Các Chi nhánh hoạt động theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận và hạch toán kế toán phụ thuộc bao gồm 8 chi nhánh: Chi nhánh kinh doanh Vật tư Nông nghiệp I, Chi nhánh kinh doanh Vật tư Nông nghiệp II, Chi nhánh kinh doanh Vật tư Nông nghiệp III, Chi nhánh kinh doanh Vật tư Nông nghiệp IV, Chi nhánh kinh doanh xăng dầu, Chi nhánh tại Ninh Thuận, Chi nhánh tại Phú Yên, Chi nhánh tại Tỉnh Bình Định.

### 3. Cơ cấu bộ máy quản lý công ty

Sơ đồ 2: Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty tại thời điểm 31/10/2019



#### 3.1 Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Điều lệ Công ty và Pháp luật liên quan quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;

- Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát;
- Quyết định số thành viên HĐQT;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

### **3.2 Hội đồng quản trị**

HĐQT là cơ quan quản trị của Công ty có 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, Báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trình ĐHĐCĐ;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản công ty;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.
- Cơ cấu Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay như sau:
  - o Ông Trần Văn Mười : Chủ tịch HĐQT
  - o Ông Trần Bá Mai Anh Vũ : Phó Chủ tịch thường trực HĐQT
  - o Ông Đinh Quang Sáng : Phó Chủ tịch HĐQT
  - o Ông Phạm Mạnh Hùng : Thành viên HĐQT
  - o Ông Mai Quốc Hưng : Thành viên HĐQT

### **3.3 Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các Báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;



- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Cơ cấu Ban Kiểm soát của Công ty hiện nay như sau:

- o Bà Trương Thùy Linh : Trưởng ban kiểm soát
- o Bà Lưu Thị Huyền Trang : Thành viên ban kiểm soát
- o Bà Đào Thị Kim Lương : Thành viên ban kiểm soát

### **3.4 Ban Giám đốc**

Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Ban Giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và Pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với Phó Giám đốc, Kế toán trưởng;
- Ký kết, thực hiện các hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của Kiểm toán viên;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

Cơ cấu Ban Giám đốc của Công ty hiện nay như sau:

- o Bà Trần Thị Hoa : Giám đốc
- o Ông Trần Bá Mai Anh Vũ : Phó Giám đốc

- Ông Phạm Mạnh Hùng : Phó giám đốc

### **3.5 Phòng Tài chính – Kế toán**

Là Phòng chức năng tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc trong lĩnh vực Tài chính - Kế toán - Tín dụng của Công ty; Giúp Hội đồng Quản trị và Giám đốc kiểm soát bằng đồng tiền các hoạt động kinh tế trong Công ty theo các quy định về quản lý kinh tế của Nhà nước và của Công ty, bao gồm: Kế toán trưởng, Phó phòng phụ trách tổng hợp, Nhân viên kế toán hàng hóa, Nhân viên kế toán thanh toán – ngân hàng, Nhân viên thủ quỹ, Nhân viên kế toán xăng dầu.

Chức năng, nhiệm vụ của phòng:

- + Xây dựng, kiểm soát hệ thống kế toán phù hợp với quy mô, sự phát triển của Công ty trên cơ sở các quy định hiện hành về Kế toán của Nhà nước.
- + Tổ chức thực hiện, kiểm soát hệ thống quản lý tài chính nhằm đảm bảo tình hình tài chính của Công ty luôn lành mạnh.
- + Phân tích và tham mưu cho Ban giám đốc về mặt tài chính khi quyết định đầu tư, phát triển và quản lý điều hành Công ty.

### **3.6 Phòng Kinh doanh Tiếp thị**

Là đơn vị nghiệp vụ chuyên môn thuộc cơ cấu tổ chức Công ty đặt dưới sự chỉ đạo của Giám đốc và sự chỉ đạo trực tiếp của Phó Giám đốc điều hành. Phòng kinh doanh tiếp thị bao gồm: Trưởng phòng kinh doanh, Phó phòng kinh doanh, Trưởng chi nhánh, Nhân viên thị trường, Nhân viên kinh doanh, Nhân viên quảng bá thương hiệu, Nhân viên giao nhận, Nhân viên thống kê tổng hợp theo dõi tình hình mua bán-công nợ, Nhân viên thủ kho, Nhân viên lái xe.

Chức năng và nhiệm vụ của phòng:

- + Trực tiếp kinh doanh
- + Kinh doanh qua chi nhánh
- + Quản lý kho Tiếp thị
- + Quảng bá thương hiệu

### **3.7 Phòng Hành chính – Nhân sự**

Bao gồm: Trưởng phòng HCNS, Phó phòng HCNS, Nhân viên hành chính-văn thư-LĐTL, Nhân viên bảo vệ tạp vụ, Nhân viên lái xe con.

Chức năng, nhiệm vụ của phòng:

- + Tham mưu cho Ban giám đốc trong việc nghiên cứu, vận dụng các chế độ chính sách của Nhà nước, xây dựng mô hình quản lý cải tiến và các giải pháp hữu hiệu trong tuyển dụng, đào tạo, quản lý và sử dụng nguồn nhân lực.

- + Trực tiếp điều hành công tác nghiệp vụ văn phòng.
- + Quan hệ với các cơ quan chức năng quản lý bên ngoài Công ty để hỗ trợ cho các hoạt động của Công ty soạn thảo và phát hành các văn bản của Công ty.

### 3.8 Chi nhánh xăng dầu

Bao gồm: Phó phòng kinh doanh phụ trách xăng dầu; Kế toán xăng dầu; 05 cửa hàng xăng dầu: Cửa hàng xăng dầu số 9; Cửa hàng xăng dầu Ngã Ba Gộp; Cửa hàng xăng dầu Km 29; Cửa hàng xăng dầu Thuận Hòa; Cửa hàng xăng dầu Thăng Hải.

Chức năng và nhiệm vụ của Chi nhánh xăng dầu:

- + Chi nhánh kinh doanh xăng dầu chịu trách nhiệm xây dựng kế hoạch kinh doanh cụ thể hàng năm, quý, tháng từng mặt hàng phù hợp với yêu cầu kinh doanh.
- + Tổ chức mạng lưới đại lý, khách hàng bán lẻ và bán buôn theo cơ chế thị trường.
- + Chủ động nắm bắt các nguồn hàng, tổ chức tiếp nhận, vận chuyển, bảo quản đúng theo quy định của Công ty. Theo dõi quản lý hệ thống Cửa hàng, đại lý, đáp ứng hàng hóa kịp thời, đối chiếu tiền hàng, công nợ và tích cực thu hồi vốn đúng theo quy định của Công ty. Không để Đại lý, khách hàng chiếm dụng vốn làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như hiệu quả của đơn vị.
- + Chịu trách nhiệm tổ chức mở sổ sách theo dõi, báo cáo theo quy định của Phòng Tài Chính – Kế Toán, Phòng Kinh doanh Tiếp thị.
- + Tổ chức bảo vệ an toàn nhà cửa, kho hàng, tiền, hàng hóa vật tư, tài sản không để xảy ra mất mát, cháy nổ.

## 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ nắm giữ; cơ cấu cổ đông

### 4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 12/12/2019**

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/Hộ chiếu/ Ngày cấp/ Nơi cấp	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Trần Văn Mười	34.1 Topaz 2 C/c Saigon Pearl, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh	052073000291 cấp ngày 13/09/2018 tại Cục quản lý cư trú và Dân cư	5.760.000	20,00%

2	Công ty cổ phần đầu tư phát triển đô thị du lịch Diamond Eco City	Số 47, Nguyễn Cửu Vân, Phường 17, Quận Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh	0313441073 15/09/2015 Sở KH&ĐT TP.HCM	6.800.000	23,61%
---	---	--	---	-----------	--------

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

#### 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Công ty hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần bắt đầu từ ngày 15/05/2004, do vậy sau ngày 15/05/2007 tất cả các cổ phiếu của cổ đông sáng lập đã hết thời gian hạn chế chuyển nhượng.

**Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 12/12/2019**

STT	Họ và tên	Lượng CP	Tỉ lệ (%)/VĐL
1	Trương Thùy Linh	500	0,0017
2	Phạm Văn Hiền	500	0,0017
3	Tổng Đức Hoàng	200	0,0007
4	Phan Duy Thanh	500	0,0017
5	Đình Tấn Lam	500	0,0017

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

#### 4.3 Cơ cấu cổ đông

**Bảng 5: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 12/12/2019**

Danh mục	Số lượng cổ đông	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
<b>I. Cổ đông trong nước</b>			
1. Cổ đông tổ chức	03	9.042.550	31,39%
2. Cổ đông cá nhân	302	19.757.450	68,61%
<b>II. Cổ đông nước ngoài</b>	-	-	-
1. Cổ đông tổ chức	-	-	-
2. Cổ đông cá nhân	-	-	-
<b>III. Cổ phiếu Quỹ</b>	-	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>305</b>	<b>28.800.000</b>	<b>100%</b>

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

5. **Danh sách công ty mẹ, các công ty con của tổ chức niêm yết, những công ty mà tổ chức niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức niêm yết**

5.1 **Danh sách Công ty mẹ của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận**  
Không có

5.2 **Danh sách Công ty con của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận**  
Không có

5.3 **Danh sách Công ty mà Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc chi phối**

**Bảng 6: Danh sách công ty liên kết của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận tại thời điểm 30/09/2019**

TT	Công ty	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	Ngành nghề kinh doanh chính	Vốn thực góp (triệu đồng)	Số cổ phần sở hữu của CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận	Tỷ lệ (%) trên VDL
1	CTCP Xuất nhập khẩu Vật tư nông nghiệp III	Số 0303171029 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 16/01/2004, thay đổi lần thứ 20 ngày 24/04/2018)	Bán buôn chuyên doanh chưa phân vào đâu	68.000	680.000	31,02%

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

• **CTCP Xuất nhập khẩu Vật tư Nông nghiệp III**

- Địa chỉ: Số 24A, Tôn Thất Thuyết, Phường 18, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ là 219.202.045.253 đồng (Hai trăm mười chín tỷ hai trăm linh hai triệu không trăm bốn nghìn hai trăm năm ba đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính: Bán buôn phân bón, kinh doanh xăng dầu, cho thuê kho bãi...
- Kết quả hoạt động kinh doanh:

**Bảng 7: Tình hình kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Vật tư Nông nghiệp III**

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2017	% tăng giảm
1	Tổng giá trị tài sản	1.689.101.545.478	1.155.140.150.288	46,22%
2	Vốn chủ sở hữu	244.263.921.492	237.606.345.503	2,80%
3	Doanh thu thuần	1.007.696.027.268	606.719.886.577	66,09%
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	6.240.111.183	2.886.584.676	116,18%
5	Lợi nhuận khác	540.811.008	93.288.480	479,72%
6	Lợi nhuận kế toán trước thuế	6.780.922.191	2.979.873.156	127,56%
7	Lợi nhuận kế toán sau thuế	6.657.575.989	2.979.873.156	123,42%
8	Hệ số chi trả cổ tức	-	-	-
9	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%/năm)	2,73%	1,25%	

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018 của CTCP Xuất khẩu Vật tư Nông nghiệp III)

#### **5.4 Danh sách Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận**

Không có

### **6. Hoạt động kinh doanh**

#### **6.1 Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty**

Công ty đang hoạt động trong các lĩnh vực, ngành nghề: kinh doanh phân phối vật tư nông nghiệp, phân bón, thuốc trừ sâu, lúa giống...; kinh doanh phân phối xăng dầu, nhớt và kinh doanh bất động sản.

Hoạt động chính cụ thể của công ty:

- **Kinh doanh phân phối vật tư nông nghiệp:** Công ty đã có nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh phân bón, phân phối hầu hết các sản phẩm phân bón, thuốc trừ sâu hay các sản phẩm nông nghiệp khác. Công ty có đến hơn 500 đại lý phân phối trải dài từ Bình Thuận vào Bình Định. Đồng thời công ty là đại lý phân phối phân bón cho nhiều Công ty lớn như Đạm Cà Mau, Đạm Phú Mỹ, Công ty Supe phốt phát và hóa

chất Lâm Thao,.. Công ty có quan hệ mua bán thường xuyên với các công ty lớn ở Lâm Đồng và Đồng Nai - các tỉnh có diện tích cây công nghiệp lớn ví dụ như Công ty TNHH MTV Tổng công ty cao su Đồng Nai, .... Sản phẩm của doanh nghiệp bao gồm phân bón vô cơ và phân bón hữu cơ với đa dạng các sản phẩm phù hợp với các loại cây trồng khác nhau. Về sản lượng tiêu thụ năm 2017 Công ty tiêu thụ 49.582 tấn, năm 2018 là 35.950 tấn, đến 9 tháng năm 2019 tiêu thụ 60.016 tấn. Trong đó, tỷ trọng NPK khoảng 40%; DAP khoảng 20%; Phân NPK Lâm Thao khoảng 5%; SA khoảng 5% và các phân bón khác khoảng 30%. Tỷ trọng có thể thay đổi theo xu hướng tăng dần đáp ứng đủ nhu cầu tiêu thụ phân bón trên địa bàn tỉnh, đồng thời thông qua hệ thống đại lý để mở rộng thị phần. Việc được phân phối sản phẩm NPK tím của Chi nhánh nhà máy phân bón Năm Sao là một lợi thế lớn của Công ty đối với việc kinh doanh phân bón, sản phẩm này được thị trường tiêu thụ với số lượng lớn và có chất lượng tốt đối với cây trồng.

### Một số mẫu phân bón của công ty kinh doanh



(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

- **Xăng dầu:** Hệ thống phân phối, tiêu thụ xăng dầu của Công ty gồm 5 cửa hàng và gần 20 đại lý trải đều khắp toàn tỉnh Bình Thuận. Công ty đang là tổng đại lý của Công ty TNHH MTV TM Dầu khí Đồng Tháp (PETIMEX). Công ty có khả năng tiêu thụ trên 10 triệu lít xăng dầu, nhớt mỗi năm, cụ thể:

**Bảng 8: Chi tiết thông tin về cửa hàng xăng**

Cửa hàng xăng dầu (CHXD)	CX Số 9	CX Thắng Hải	CX km29	CX Ngã ba gộp	CX Thuận Hòa.
Địa chỉ	Phường Xuân An, TP Phan Thiết	Thôn Thắng Hải, Xã Thắng Hải, Huyện Hàm Tân	Thị Trấn Thuận Nam , Huyện Hàm Thuận Nam	Xã Hồng Sơn, Hàm Thuận Bắc	Xã Thuận Hòa, Huyện Hàm Thuận Bắc
Diện tích (m2)	2.247	1.349,8	2.868,8	1.830,3	6.133,6

Mức tiêu thụ năm 2017 (nghìn lít)	3.503	1.100	2.716	2.541	1.117
Mức tiêu thụ năm 2018 (nghìn lít)	3.218	1.347	2.511	2.048	1.085
Mức tiêu thụ 9T/2019 (nghìn lít)	2.633	1.501	1.409	1.795	887

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

- Công ty thực hiện bán buôn xăng dầu thông qua gần 20 đại lý, chủ yếu ở 4 huyện Hàm Thuận Bắc, Hàm Thuận Nam, Đức Linh, Tánh Linh, Hàm Tân,... sản lượng tiêu thụ năm 2017 là 3.500 nghìn lít, năm 2018 tăng 31,43% lên khoảng 4.600 nghìn lít, 9 tháng đầu năm 2019 đạt 4.200 nghìn lít. Trung bình sản lượng tiêu thụ thông qua bán buôn chiếm khoảng 40% trên tổng sản lượng tiêu thụ và có xu hướng tăng theo các năm.

- Hệ thống bán lẻ từ các cây xăng của Công ty, tiêu thụ năm 2017 là 7.600 nghìn lít, năm 2018 giảm 25% chỉ đạt 5.700 nghìn lít do năm 2018 có đến 04 Cây xăng của công ty (trừ Cây xăng Thuận Hòa) nằm trên quốc lộ 1A bị phân làn giao thông để sửa chữa đường ảnh hưởng đến tiêu thụ xăng dầu bán lẻ, 9 tháng đầu năm 2019 duy trì đạt 4.200 nghìn lít do vẫn chịu ảnh hưởng của việc sửa chữa quốc lộ 1A. Dự kiến sau khi quốc lộ 1A sửa chữa xong thì mảng bán lẻ xăng dầu sẽ phục hồi và tăng trưởng.

### *Một số hình ảnh cây xăng của công ty*



- **Đầu tư bất động sản:** Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác với Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao (“Chủ đầu tư”) trong việc đầu tư vào giai đoạn 1 và giai đoạn



2 của dự án bất động sản, được quyền ưu tiên đầu tư vào giai đoạn 3, giai đoạn 4 của dự án và các dự án bất động sản khác của Chủ đầu tư.

Về dự án khu đô thị sinh thái Năm Sao Five Star Eco City, quy mô dự án 195,9 (ha) tại xã Phước Lý, Cần Giuộc và xã Long Khê, xã Long Trạch, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.



(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

#### ***Thông tin chung dự án:***

Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án 4234221842 chứng nhận lần đầu ngày 15 tháng 7 năm 2009 chứng nhận thay đổi lần thứ 01 ngày 12 tháng 02 năm 2018, thông tin cơ bản của dự án như sau:

- Diện tích : 195,9 ha;
- Tổng vốn đầu tư, nguồn vốn : 4.150 tỷ đồng (Trong đó vốn góp thực hiện dự án là 873 tỷ đồng)
- Thời gian thực hiện dự án : 50 năm kể từ ngày 29/11/2010
- Cơ cấu sử dụng đất bao gồm đất ở, đất dịch vụ thương mại, đất cây xanh, mặt nước, TDTT, đất giao thông, đất khác. Tỷ trọng của mỗi khu đất phụ thuộc vào chi tiết từng giai đoạn
- Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài.
- Vị trí địa lý: Dự án có vị trí thuận lợi, gần khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng, kết nối với các đại lộ như Võ Văn Kiệt, Quốc lộ 1A, Nguyễn Văn Linh... Dự án cách Trung tâm TP. Hồ Chí Minh khoảng 20 phút di chuyển, khi đường cao tốc Bến Lức – Long Thành – Dầu Dây hoàn thành, thời gian di chuyển rút xuống còn 10 phút di chuyển.

- Đội ngũ thiết kế, quy hoạch: Là các kiến trúc sư đến từ Italia, Mỹ, Singapore và Việt Nam.
- Định hướng xây dựng: Với tiêu chí xây dựng thành phố sinh thái văn minh, xanh - sạch - thiên nhiên hòa quyện, công nghệ hiện đại, cư dân Five Star Eco City vừa sở hữu những căn hộ hiện đại, vừa thụ hưởng môi trường thiên nhiên đáng giá. Nhờ đó, giá trị tài sản thuộc quyền sở hữu của họ có thể tăng theo thời gian. Cộng đồng cư dân dự án có thể thụ hưởng nhiều dịch vụ tiện ích quốc tế bao gồm trung tâm tài chính - thương mại, trường học quốc tế, trung tâm thể dục thể thao, sân tennis, sân golf, bệnh viện quốc tế.
- Dự án được chia làm 4 giai đoạn. Hiện tại các tiến độ triển khai các giai đoạn cụ thể như sau: (theo giấy chứng nhận Mã số dự án 7084373268 thay đổi lần thứ 2 ngày 12 tháng 02 năm 2018 của Sở kế hoạch đầu tư Tỉnh Long An).
  - + Giai đoạn 1: (39,5ha) tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc ; Hiện tại đã đầu tư xong hạ tầng kỹ thuật, đã phân phối xong phân khúc đất nền là 142.175,2m<sup>2</sup>/151.776,7m<sup>2</sup> và đang thực hiện mở bán khu Shophouse bao gồm 111 căn cũng như chuẩn bị phương án đầu tư 6 toà nhà cao tầng từ 35 đến 50 tầng (Đang nộp hồ sơ xin phê duyệt). Tính đến tháng 12/2018, đối với giai đoạn 1 doanh thu thực hiện trên doanh thu ước tính đạt trên 60%.
  - + Giai đoạn 2: (72,0 ha) tại xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc; Hiện tại dự án đã thực hiện bồi thường được 478.835,2 m<sup>2</sup>/720.472 m<sup>2</sup>, dự kiến đến hết tháng 12 năm 2019 thực hiện giải phóng mặt bằng nốt diện tích còn lại; Tiến độ san nền đang thực hiện được 20.000 m<sup>3</sup> cát/tháng và dự kiến đến tháng 4 năm 2020 sẽ thực hiện xong san nền và thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
  - + Giai đoạn 3, giai đoạn 4 và khu tái định cư Long Trạch tại xã Long Trạch, Long Khê, huyện Cần Đức (110,66 ha); hiện tại Dự án đang chờ Thủ tướng chính phủ phê duyệt chủ trương cho chuyển đổi mục đích sử dụng đất lúa sang đất phi nông nghiệp mới triển khai đền bù giải phóng mặt bằng và triển khai thi công xây dựng.
- Tính đến tháng 12/2018, đối với giai đoạn 1 doanh thu thực hiện trên doanh thu ước tính đạt 60%.
- Ngày 16/05/2019: Vượt qua hơn 150 hồ sơ dự án, Dự án Five Star Eco City vinh dự được nhận giải thưởng “Dự án đáng sống nhất năm 2019” với hạng mục khu nhà ở do Hội đồng bình chọn gồm các chuyên gia bất động sản, doanh nghiệp vật liệu xây dựng,... và Ban đọc của Báo Diễn đàn doanh nghiệp tổ chức dưới sự chỉ đạo của VCCI (Phòng Thương mại và Công thương Việt Nam).
- Một số hình ảnh hiện tại của dự án:

**SƠ ĐỒ 5 KHU VỰC**  
THÀNH PHỐ SINH THÁI NĂM SAO



*Sơ đồ 5 khu vực của thành phố sinh thái Năm Sao*



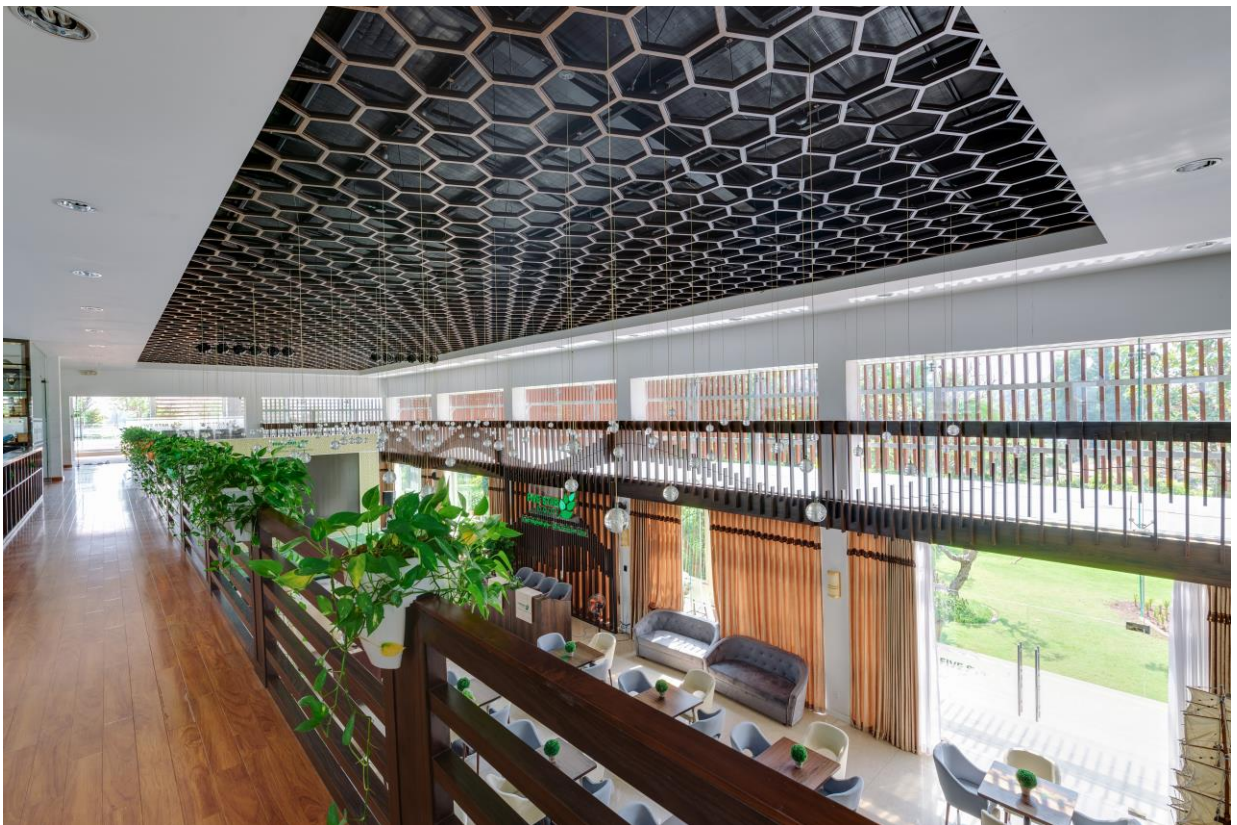
*Phối cảnh và thực tế*



*Phối cảnh nhà phố thương mại*



*Biệt thự*



*Nội thất*



*Trung tâm hội nghị Quốc tế và Chăm sóc khách hàng trong dự án*

## 6.2 Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận của công ty qua các năm

**Bảng 9: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2017 – 9T2019 của Công ty (đvt: triệu đồng)**

TT	Doanh thu	Năm 2017		Năm 2018		9T2019	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Phân bón	405.491	68,39	301.901	58,93	467.848	76,88
2	Xăng dầu	158.477	26,73	170.513	33,28	132.092	21,71
3	Hoạt động hợp tác kinh doanh Dự án Five Star Eco City	24.023	4,05	24.390	4,76	3.356	0,55
4	Doanh thu hoạt động tài chính khác	3.676	0,62	15.045	2,94	5.089	0,84
5	Thu nhập khác	1.251	0,21	464	0,09	135	0,02
	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>592.918</b>	<b>100,0</b>	<b>512.313</b>	<b>100,00</b>	<b>608.520</b>	<b>100,00</b>

*(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)*

Doanh thu của Công ty trong các năm phát sinh chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh chính của công ty là kinh doanh phân bón và xăng dầu (chiếm trên 90%). Với sự ổn định tình hình giá xăng dầu trên thế giới hiện nay, tốc độ tăng trưởng số lượng phương tiện giao thông tăng mạnh, định hướng của Công ty trong những năm tiếp theo sẽ tiếp tục duy trì và phát triển mảng hoạt động sản xuất kinh doanh chính, đồng thời xem xét cân nhắc tham gia các ngành nghề kinh doanh khác nhằm tối đa hóa tiềm năng và tài sản của công ty hiện có.

Doanh thu phân bón năm 2018 giảm chủ yếu do nhu cầu tiêu thụ phân bón mặt bằng chung không có nhiều tích cực. Sản lượng tiêu thụ bị ảnh hưởng trực tiếp bởi giá của các mặt hàng nông sản như cao su, tiêu, cà phê,... là các loại nông sản tiêu thụ phần lớn phân bón đều giảm trong năm. Điều này không chỉ ảnh hưởng đến CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến ngành phân bón trong nước. Bên cạnh đó, trong năm, nhà cung cấp lớn của công ty là Nhà máy phân bón Năm Sao thực hiện nâng cấp nhà máy, khiến cho việc sản xuất sản phẩm bị chậm, dẫn đến một số loại phân bón chất lượng cao phù hợp với cây trồng không được đáp ứng kịp thời.

Doanh thu hợp tác kinh doanh được thỏa thuận phân chia trực tiếp trên lợi nhuận trước thuế theo tiến độ bán dự án. Trong 9 tháng đầu năm 2019, giai đoạn 1 của dự án đã gần hoàn tất việc bán hàng, giai đoạn 2 đang trong quá trình thi công khiến cho doanh thu từ hoạt động này giảm so với hai năm trước đó.

**Bảng 10: Cơ cấu lợi nhuận gộp giai đoạn 2017 – 9T2019**

(Đvt: triệu đồng)

TT	Lợi nhuận gộp từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2017		Năm 2018		9T2019	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Phân bón	24.916	4,42	17.124	3,62	29.356	4,89
2	Xăng dầu	8.985	1,59	8.904	1,88	5.604	0,93
	<b>Tổng doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>563.968</b>	<b>100,00</b>	<b>472.414</b>	<b>100,00</b>	<b>599.939</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

Hai mảng kinh doanh truyền thống của doanh nghiệp là phân bón và xăng dầu phụ thuộc nhiều vào yếu tố cung cầu cả từ phía nguyên vật liệu đầu vào (giá xăng dầu nhập khẩu, giá nguyên liệu,...) và thị trường đầu ra (yếu tố mùa vụ, thời tiết, điều kiện

kinh doanh,...) khiến cho tỉ suất lợi nhuận trên doanh thu thuần của hai lĩnh vực khoảng 5%/năm.

Đồng thời doanh nghiệp đang định hướng phát triển mảng bất động sản trong tương lai trở thành một trong những mảng hoạt động chính, hiện lợi nhuận đem lại từ hoạt động đầu tư cũng khá ổn định và trung bình mỗi năm giai đoạn 2017-2018 tỷ suất đem lại từ nguồn tiền đầu tư khoảng 12%, 9 tháng năm 2019 khoảng 5%.

Đvt: triệu đồng

TT	Lợi nhuận từ hợp tác kinh doanh Dự án Five Star Eco City	Năm 2017		Năm 2018		9T2019	
		Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
1	Hoạt động hợp tác kinh doanh Dự án Five Star Eco City	24.023	100	24.389	100	3.356	100
	<b>Tổng doanh thu hợp tác kinh doanh Dự án Five Star Eco City</b>	24.023	<b>100,00</b>	24.389	<b>100,00</b>	3.356	<b>100,00</b>

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

Chi tiết khoản mục doanh thu từ hoạt động tài chính:

**Bảng 11: Chi tiết doanh thu từ hoạt động tài chính giai đoạn 2017 – 31/10/2019**  
(Đvt: Đồng)

	Năm 2017	Năm 2018	6T/2019	01/01/2019-31/10/2019
Nguồn tiền gửi tiết kiệm	99.549.844	3.278.832	725.809	1.045.019
Tiền chậm thanh toán của các đại lý	136.093.329	121.339.670	32.363.000	51.014.000
Lãi đặt cọc CTCP Supe Phốt Phát Lâm Thao	12.200.000	10.950.000	11.680.000	11.680.000
Trích trước Nhà máy Phân bón Năm Sao	3.428.392.000	4.633.009.000	3.068.171.700	3.742.886.200
Lãi vay của Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	148.293.329	1.736.186.205	857.377.508	1.290.182.620



Lãi bán chứng khoán kinh doanh	-	8.540.000.000	-	-
Lợi nhuận được chia Hoạt động hợp tác kinh doanh Dự án Five Star Eco City	24.022.955.104	24.389.881.206	3.355.905.052	3.355.905.052
<b>Tổng</b>	<b>27.699.190.277</b>	<b>39.434.644.913</b>	<b>7.326.223.069</b>	<b>8.452.712.891</b>

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

Công ty có nguồn tiền từ việc gửi ngân hàng; tiền lãi đặt cọc vùng miền Lâm Lâm Thao; tiền lãi cho vay từ CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao theo hợp đồng vay vốn số 01-18/HĐVV-NSBT ngày 02/01/2018; tiền chậm thanh toán của các đại lý phát sinh qua các năm.

+ Năm 2017: 247.843.173 đồng, trong đó: tiền lãi gửi ngân hàng 99.549.844 đồng; tiền lãi đặt cọc vùng miền Lâm Lâm Thao: 12.200.000 đồng; tiền lãi do chậm thanh toán của các đại lý 136.093.329 đồng.

+ Năm 2018: 1.871.754.707 đồng, trong đó: tiền lãi gửi ngân hàng 3.278.832 đồng; tiền lãi đặt cọc vùng miền Lâm Lâm Thao: 10.950.000 đồng; tiền lãi do chậm thanh toán của các đại lý 121.339.688 đồng; tiền lãi cho vay từ CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao: 1.736.186.205 đồng.

+ 6 tháng đầu năm 2019: 902.146.317 đồng, trong đó tiền lãi gửi ngân hàng 725.809 đồng; tiền lãi đặt cọc vùng miền Lâm Lâm Thao: 11.680.000 đồng; tiền lãi do chậm thanh toán của các đại lý 32.363.000 đồng; tiền lãi cho vay từ CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao: 857.377.508 đồng.

+ Tại thời điểm 31/10/2019: 1.353.924.234 đồng, trong đó tiền lãi gửi ngân hàng 1.047.614 đồng; tiền lãi đặt cọc vùng miền Lâm Lâm Thao: 11.680.000 đồng; tiền lãi do chậm thanh toán của các đại lý 51.014.000 đồng; tiền lãi cho vay từ CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao: 1.290.182.620 đồng.

*Lãi thanh toán trước hạn:*

+ Năm 2017: 3.428.392.000 đồng tiền lãi thanh toán trước hạn theo hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2017 ngày 02/01/2017 với Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao bên mua được thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận hàng, xuất hóa đơn. Nếu thanh toán trước hạn (trước khi phải thanh toán) thì được hưởng lãi suất trả trước 1%/tháng.

+ Năm 2018: 4.633.009.018 đồng tiền lãi thanh toán trước hạn với Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao do theo hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2018 ngày 02/01/2018 bên mua được thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận hàng, xuất hóa đơn. Nếu thanh toán trước hạn (trước khi phải thanh toán) thì được hưởng lãi suất trả trước 1,5 %/tháng.

+ 6 tháng đầu năm 2019: 3.068.171.700 đồng là tiền lãi thanh toán trước hạn với Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao theo hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2019 ngày 02/01/2019 bên mua được thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận hàng, xuất hóa đơn. Nếu thanh toán trước hạn (trước khi phải thanh toán) thì được hưởng lãi suất trả trước 1,5 %/tháng.

+ Tại thời điểm 31/10/ 2019: 3.992.495.200 đồng tiền lãi thanh toán trước hạn với Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao theo hợp đồng kinh tế số 01/HĐKT/2019 ngày 02/01/2019 bên mua được thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận hàng, xuất hóa đơn . Nếu thanh toán trước hạn (trước khi phải thanh toán) thì được hưởng lãi suất trả trước 1,5 %/tháng.

*Lợi nhuận được chia:*

+ Năm 2017: 24.022.955.104 đồng theo hợp đồng hợp tác đầu tư bất động sản số 01/2016/HĐHTĐT ngày 01/03/2016 và phụ lục số 01 ngày 04/04/2016 và biên bản thỏa thuận phân chia lợi nhuận ngày 04/01/2018.

+ Năm 2018: 24.389.881.206 đồng theo hợp đồng hợp tác đầu tư bất động sản số 01/2016/HĐHTĐT ngày 01/03/2016; phụ lục số 01 ngày 04/04/2016 và phụ lục số 02 ngày 02/01/2018 và biên bản thỏa thuận phân chia lợi nhuận ngày 31/12/2018.

+ 6 tháng đầu năm 2019: 3.355.905.052 đồng theo hợp đồng hợp tác đầu tư bất động sản số 01/2016/HĐHTĐT ngày 01/03/2016; phụ lục số 01 ngày 04/04/2016 và phụ lục số 02 ngày 02/01/2018 và biên bản thỏa thuận phân chia lợi nhuận ngày 31/03/2019.

- Năm 2018, Công ty phát sinh khoản doanh thu 8.540.000.000 đồng từ hoạt động bán chứng khoán kinh doanh cụ thể là tiền lãi được hưởng do bán 700.000 cổ phần Công ty Cổ phần Công nghệ cao Agritech cho Bà Hà Thị Minh Nguyệt và Bà Nguyễn Thị Hoàng Yến. Căn cứ tính giá được quyết định dựa trên nhu cầu mua bán của hai bên tại thời điểm phát sinh.

+ Giá gốc mua: 30.000 đồng/1cổ phần;

+ Giá bán: 42.200 đồng/1 cổ phần.

## 6.3 Các yếu tố đầu vào

### 6.3.1 Nguyên vật liệu

Là một công ty hoạt động đa ngành với hoạt động chính là bán buôn các sản phẩm phân bón và xăng dầu, công ty không chịu quá nhiều tác động do sự khấu hao vô hình của công nghệ sản xuất, thay đổi chất lượng đất khiến cho nhu cầu về các loại phân bón thay đổi. Bên cạnh đó, có nguồn cung cấp ổn định và chắc chắn từ các nhà cung cấp/sản xuất phân bón trên cả nước.

**Bảng 12: Danh sách một số nhà cung cấp**

STT	Tên nhà cung cấp	Địa chỉ	Sản phẩm cung cấp
1	Chi nhánh nhà máy phân bón Năm Sao	Cụm công nghiệp Long Định, xã Long Định, huyện Cần Đước, tỉnh Long An	Phân NPK Năm Sao các loại
2	Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Vật tư Nông nghiệp III	24A đường Tôn Thất Thuyết, Phường 18, Quận 4, TP Hồ Chí Minh	Phân Urea Trung Quốc, Kali, DAP, MOP
3	Công ty Supe phốt phát và hóa chất Lâm Thao	Tỉnh lộ 320, Thị trấn Lâm Thao, huyện Lâm Thao, tỉnh Phú Thọ	Phân lân lâm thao
4	Công ty Cổ phần Hóa chất và Dầu khí Đông Nam Bộ	27 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh	Phân Urea Phú Mỹ
5	Công ty cổ phần phân bón dầu khí Cà Mau	Lô D, KCN Phường I, Ngõ Quyền, Thành Phố Cà Mau	Phân Đạm Cà Mau
6	Công ty cổ phần Thương mại Dầu khí Đồng Tháp	Số 140 Quốc lộ 30 Phường Mỹ Phú, Thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.	Xăng – Dầu

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

Các nhà cung cấp nguyên vật liệu của doanh nghiệp đều là các doanh nghiệp uy tín và lâu năm trên thị trường. Bởi vậy, nguồn cung cấp sản phẩm được kiểm định, đảm bảo về chất lượng, giảm thiểu được các rủi ro phát sinh liên quan đến nhà cung cấp như lỡ hẹn giao hàng, chất lượng sản phẩm không đảm bảo. Bên cạnh đó, việc hợp tác lâu năm tạo điều kiện cho doanh nghiệp nhận được nhiều ưu đãi chiết khấu thanh toán.

Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao là một doanh nghiệp chuyên kinh doanh phân bón, đồng thời cũng là Công ty con của CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao - hoạt động đa ngành trong các lĩnh vực: Sản xuất kinh doanh – Xuất nhập khẩu phân bón; Kinh doanh tổng kho ngoại quan; Đầu tư phát triển bất động sản,... Bằng những nỗ lực vì người tiêu dùng, vì bạn hàng và không ngừng sáng tạo, đổi mới, Năm Sao đã trở

thành một thương hiệu uy tín trong nước và khu vực. Bên cạnh đó, trong năm 2018, công ty cũng thực hiện nâng cấp máy móc, dây chuyền sản xuất, tập trung nâng cao chất lượng, đa dạng chủng loại, phù hợp với nhiều loại cây trồng. Điều này đặc biệt thuận lợi cho việc công ty mang đến các sản phẩm chất lượng, duy trì lượng khách hàng ổn định và tăng trưởng qua các năm.

### 6.3.2 Quản trị các yếu tố đầu vào

Công ty duy trì các chính sách với các đối tác lâu năm nhằm duy trì mức giá đầu vào của hàng hóa được ổn định, không biến đổi quá nhiều, duy trì tốt hoạt động kinh doanh của công ty. Đối với các yếu tố đầu vào trực tiếp như hàng hóa để kinh doanh, Công ty thực hiện những hợp đồng kinh tế rõ ràng, quy định mức giá cả và khối lượng hàng hóa. Công ty cũng thực hiện đánh giá chất lượng, mức cạnh tranh để lựa chọn các nhà cung cấp tốt nhất có thể.

Đối với các yếu tố đầu vào là công nghệ, kỹ thuật, các dịch vụ mua ngoài và các chi phí tiện ích như điện, nước,.. sự biến động của các yếu tố này cũng ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của công ty. Để hạn chế sự biến động của giá cả các chi phí đầu vào, công ty hướng đến việc tìm kiếm và ký kết các hợp đồng trọn gói với các nhà cung cấp lớn và uy tín, tạo các mối quan hệ bền vững và lâu dài với nhà cung cấp.

### 6.4 Chi phí sản xuất

Quản lý chi phí luôn là một trong những công tác trọng tâm của Công ty và được lên kế hoạch chi tiết cho từng danh mục hàng tháng và quý.

**Bảng 13: Cơ cấu chi phí của Công ty giai đoạn năm 2017 – 9T/2019**

*Đơn vị: Tỷ đồng*

Cơ cấu chi phí	Năm 2017			Năm 2018			9T2019		
	Giá trị	%/ Tổng CP	%/ Tổng DT	Giá trị	%/Tổng CP	%/ Tổng DT	Giá trị	%/Tổng CP	%/ Tổng DT
Giá vốn hàng bán	530,07	95,27	89,41	446,3	87,12	87,11	564,97	96,2	93,34
Chi phí tài chính	8,86	1,59	1,49	9,71	2,0	1,9	8,043	1,37	1,32
Chi phí bán hàng	9,1	1,64	1,53	10,96	2,0	2,1	7,974	1,36	1,31
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7,42	1,33	1,25	7,37	1,6	1,4	4,851	0,83	0,80

Chi phí khác	0,96	0,17	0,16	0,487	0,4	0,09	1,268	0,21	0,21
<b>Tổng chi phí</b>	<b>556,41</b>	<b>100,0</b>	<b>93,84</b>	<b>474,83</b>	<b>100,0</b>	<b>92,6</b>	<b>587,11</b>	<b>100,0</b>	<b>96,98</b>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>592,91</b>		<b>100,0</b>	<b>512,26</b>		<b>100,0</b>	<b>608,52</b>		<b>100,0</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

Giá vốn hàng bán của Công ty chủ yếu là giá thành thu mua nguyên liệu đầu vào, giá nhập thành phẩm để phân phối. Tỷ lệ giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần hàng năm của Công ty đều xấp xỉ 90%. Tỷ lệ giá vốn/ doanh thu luôn chiếm tỉ trọng cao là do đặc trưng của ngành, ngoài ra % giá vốn quý 3 năm 2019 có diễn biến tăng nhẹ do chính sách của chính phủ về tăng giá xăng, giá điện sản xuất đồng thời xếp hàng hóa phân bón vào thuộc hàng hóa không chịu thuế. Điều này ảnh hưởng trực tiếp đến giá vốn hàng hóa của công ty. Biên lợi nhuận gộp của công ty giao động trong khoảng 4 - 6% tương đương với một số doanh nghiệp hoạt động cùng ngành nghề hiện đang niêm yết.

Chi phí tài chính của Công ty chủ yếu là chi phí lãi vay từ các khoản vay ngắn hạn được sử dụng bổ sung vốn lưu động của công ty, đồng thời phát sinh cho các khoản lãi theo kỳ đối với khoản vay dài hạn từ năm 2016 nhằm mua phương tiện vận tải. So sánh với các doanh nghiệp cùng ngành hiện nay, chi phí tài chính chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng chi phí do không phải vay các khoản nợ lớn để đầu tư máy móc bổ sung.

Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp bao gồm: chi phí nhân viên quản lý, chi phí dịch vụ mua ngoài. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần chiếm từ 1% đến 2,5% đang có xu hướng giảm qua các năm, cho thấy việc quản lý chi phí của doanh nghiệp có sự kiểm soát hiệu quả. Với đặc điểm hệ thống đại lý lâu năm và trải dài và các chính sách hỗ trợ, doanh nghiệp hoàn toàn có điều kiện duy trì tỉ lệ chi phí hợp lý như hiện tại.

## **6.5 Trình độ công nghệ**

Hoạt động chính của công ty là phân phối phân bón, xăng dầu, bởi vậy công nghệ áp dụng tại các trụ bơm xăng dầu hay kho bãi đủ tiêu chuẩn, đáp ứng điều kiện của các đoàn kiểm tra Sở, Ban ngành. Tại công ty chỉ có khối văn phòng, không yêu cầu về bằng sáng chế hay các trình độ công nghệ tiên tiến.

## **6.6 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới**

Với đặc thù ngành kinh doanh phân bón, xăng dầu,.. phù hợp với từng loại địa chất và giống cây trồng, trên cơ sở điều tra khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách

hàng, Công ty đã và đang tiếp tục nghiên cứu tìm hiểu các nhu cầu mới của khách hàng, tìm hiểu và lựa chọn các sản phẩm mới từ các nhà cung cấp phù hợp. Công ty thường xuyên theo sát, tham gia đánh giá các nghiên cứu, thử nghiệm sản phẩm mới của các nhà cung cấp. Theo thống kê, ngành phân bón Việt Nam đã đủ sức sản xuất đáp ứng nhu cầu tiêu thụ nội địa, giảm sự cạnh tranh đến từ sản phẩm phân bón nhập khẩu, tạo thêm nhiều cơ hội cho doanh nghiệp khảo sát về giá, tìm hiểu được chất lượng và tìm kiếm được các nhà cung cấp sản phẩm với giá thành cạnh tranh chất lượng đáp ứng được nhu cầu của bà con nông dân. Bên cạnh các sản phẩm phân bón vô cơ, công ty cũng tích cực tìm hiểu về các loại phân bón hữu cơ có thêm các thành phần cải thiện độ PH của đất, giảm sâu bệnh phù hợp với tình hình khí hậu và nạn ô nhiễm đất hiện nay.

Ngoài ra, nhằm ra tăng hiệu quả sử dụng vốn, công ty còn tập trung khai thác thêm các hoạt động đầu tư tài chính vào dự án đầu tư bất động sản, vừa tạo nguồn lợi nhuận hấp dẫn từ sức hút của thị trường, vừa là tiền đề tạo kinh nghiệm cho hoạt động kinh doanh bất động sản với lợi thế từ các quỹ đất chưa khai thác và các nguồn vốn dài hạn chưa sử dụng.

## **6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

Việc kiểm tra, cải thiện chất lượng sản phẩm, dịch vụ được công ty đặc biệt quan tâm. Dù hoạt động chính của công ty là kinh doanh các sản phẩm, việc sản xuất còn chiếm tỉ trọng nhỏ, tuy nhiên, Công ty vẫn hướng đến chất lượng sản phẩm và mong muốn mang đến sự yên tâm cho khách hàng trong sử dụng dịch vụ và hàng hóa. Từ bước nhập hàng, các biên bản cam kết chất lượng của doanh nghiệp cung cấp đồng thời kiểm tra bảo quản trong kho đều được Công ty chú trọng.

### **- Tình hình kiểm tra chất lượng phân bón:**

Cụ thể, với hoạt động đại lý phân phối và kinh doanh các sản phẩm phân bón từ các nhà máy cung cấp, doanh nghiệp luôn tiến hành kiểm tra định kì, đề xuất phía cung cấp có những cam kết, giấy chứng nhận về đảm bảo chất lượng sản phẩm. Bên cạnh đó, việc đảm bảo kiểm soát kho bãi luôn được công ty chú trọng.

### **- Tình hình kiểm tra chất lượng xăng dầu:**

Tương tự với tình hình kiểm tra chất lượng phân bón, việc kiểm tra các nhà cung cấp, kiểm tra chất lượng hàng hóa xăng dầu cũng được công ty cực kì chú trọng tới. Với các nhà cung cấp lâu năm, đều có uy tín trên thị trường như Tập đoàn Petrolimex, PV Oil, tuy nhiên công ty đều chú trọng quản lý các khâu vận chuyển, tiếp đặt tại các địa điểm để đảm bảo chất lượng tốt nhất có thể.

## **6.8 Hoạt động marketing**

Song song với việc sản xuất, Công ty cũng tiến hành các hoạt động nhằm quảng bá sản phẩm của mình tới các đối tượng khách hàng như treo các bảng hiệu, băng

rôn, quảng cáo trên nhiều phương tiện... về Công ty và mặt hàng Công ty sản xuất gia công lẫn phân phối. Với mặt hàng xăng dầu, công ty bố trí xây dựng tại các địa điểm tập trung, dễ nhìn biển hiệu.

Bên cạnh đó, Công ty cũng xây dựng website (<http://bitago.com>) để giới thiệu và quảng bá các sản phẩm của công ty đến khách hàng, đồng thời có các chính sách hỗ trợ và gắn kết với các thành viên trong kênh phân phối nhằm giữ uy tín và hình ảnh của Công ty.

Ngoài ra, Công ty cũng có các chính sách linh hoạt về giá cả, mặt hàng phù hợp với tình hình thực tế, hỗ trợ các khách hàng trong việc đưa hàng hóa đến người tiêu dùng, tích cực tìm kiếm thêm khách hàng bổ sung vào hệ thống phân phối của Công ty.

Marketing sản phẩm bất động sản luôn là vấn đề quan trọng đối với tất cả các doanh nghiệp bất động sản. Chính vì vậy, Công ty đã trao đổi với công ty liên doanh luôn có các chính sách quảng cáo dài hạn và ngắn hạn để phù hợp với mục đích của từng dự án.

### **Marketing truyền thống**

Công ty thực hiện việc in ấn và phát hành brochure, PR, quảng cáo trên báo chí, truyền hình, ... cho từng dự án. Các sản phẩm này sẽ được Công ty liên doanh phân phát đến từng đối tượng khách hàng tại các dự án hoặc tại văn phòng, chi nhánh của Công ty liên doanh.

Với sản phẩm đặc thù là xăng dầu, công ty cũng lựa chọn các vị trí đắc địa đặt các trạm bơm xăng cụ thể như đều nằm trên các tuyến đường quan trọng trên quốc lộ 1A, QL 28 và QL 55, rất thuận lợi cho hoạt động kinh doanh.

### **Marketing hiện đại**

Ngoài các phương pháp marketing truyền thống, Công ty cũng chú trọng đến việc marketing theo phương pháp hiện đại do tiết kiệm được thời gian và chi phí và tính hiệu quả cao hơn so với phương pháp marketing truyền thống. Các phương pháp marketing mà Công ty đang sử dụng là (i) email, (ii) website, (iii) brochure 3D, v.v...

## **6.9 Nhãn hiệu thương mại**

Biểu tượng trên được Công ty thống nhất dùng làm nhãn hiệu cho việc quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng trên các ấn phẩm giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ Công ty tính đến thời điểm hiện tại.



## 6.10 Các hợp đồng lớn đã và đang thực hiện

**Bảng 14: Các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện đến 31/10/2019**

TT	Tên đơn vị	Thời gian thực hiện	Mặt hàng	Giá trị HĐ/6 tháng (đồng)
<b>I</b>	<b>Hợp đồng Mua</b>			
1	CTCP Super Phốt phát và Hóa chất Lâm Thao.	01/01/19-31/12/2019	Phân bón Super lân Lâm Thao	1.778.095.000
2	CTCP Phân bón và Hóa chất Dầu khí Đông Nam Bộ.	01/01/19-31/12/2019	Phân bón Urea, kali Phú Mỹ	8.451.610.000
3	Nhà máy phân bón Năm Sao	01/01/19-31/12/2019	Phân bón Năm Sao	27.922.514.000
4	Công ty cổ phần tổng hợp Thế Giới Xanh	01/01/19-31/12/2019	Phân bón MAP, DAP, Urea, Sa	169.827.000.000
5	Công ty cổ phần Thương Mại Dầu khí Đồng Tháp (PETIMEX)	02/11/15-31/12/2020	Xăng, dầu, nhớt	92.956.232.000
6	Công ty TNHH TM Bảy Thạnh	01/01/19-31/12/2019	Dầu nhớt	407.081.000
<b>II</b>	<b>Hợp đồng Bán</b>			
1	CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao.	01/01/19-31/12/2019	Phân bón MAP, Urea.	111.705.000.000
2	CN Nhà máy phân bón Năm Sao	01/01/19-31/12/2019	Nguyên vật liệu sản xuất phân bón	5.223.200.000
3	Trung tâm Dịch vụ Miền núi Bình Thuận	01/01/19-31/12/2019	Phân NPK Lâm Thao, kaly , NPK năm sao , Urea Phú Mỹ	5.238.400.000



4	Hiện nay Công ty đang cung cấp, bán hàng theo hợp đồng đại lý cho gần 400 đại lý khách hàng của Công ty ở các tỉnh Bình Thuận, Ninh Thuận, Khánh Hòa, Phú Yên, Bình Định	01/01/19-31/12/2019	Phân bón các loại	36.905.928.990
5	Doanh nghiệp TN xăng dầu 628	01/01/19-31/12/2022	Xăng, dầu các loại	2.277.530.000
6	Công ty TNHH ĐT-TM-DV Trường Dũng	01/01/16-31/12/2019	Xăng, dầu các loại	2.744.990.000
7	Công ty TNHH Xăng dầu 713 Chín Hương	15/03/18-31/12/2020	Xăng, dầu các loại	1.539.970.000
8	Doanh nghiệp TN TM Hữu Thanh	01/01/16-31/12/2019	Xăng, dầu các loại	2.112.200.000
9	Doanh nghiệp TN Sang Hoa	01/01/17-31/12/2020	Xăng, dầu các loại	2.392.880.000
10	Doanh nghiệp TN xăng dầu Đăng Định	01/01/17-31/12/2020	Xăng, dầu các loại	3.476.290.000
11	Doanh nghiệp TN Phương Vỹ	01/01/18-31/12/2019	Xăng, dầu các loại	2.036.340.000
12	Doanh nghiệp TN Thanh Thùy 2	23/07/18-31/12/2019	Xăng, dầu các loại	174.000.000
13	Công ty TNHH Xăng dầu Lê Gia	01/02/18-31/12/2020	Xăng, dầu các loại	3.203.940.000
14	Công ty TNHH Doãn Phi	01/01/18-31/12/2022	Xăng, dầu các loại	916.980.000
15	Công ty TNHH TMSX Lại An Tâm	01/05/18-31/12/2020	Xăng, dầu các loại	15.281.670.000
16	CN CTCP Tập đoàn Mai Linh tại Bình Thuận	01/01/19-31/12/2020	Xăng, dầu các loại	3.550.688.410
17	CTCP TM và Du Lịch Quốc tế CN Bình Thuận	01/01/19-31/12/2019	Xăng, dầu các loại	1.226.920.050

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

## 7. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty

### 7.1 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất

#### Bảng 15: Bảng kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2017 – 9T/2019

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng giảm	9T/2019
1	Tổng giá trị tài sản	535.152.262.001	580.656.601.836	8,5	685.704.071.268
2	Vốn chủ sở hữu	340.793.682.286	370.368.149.990	8,68	387.174.241.691
3	Doanh thu thuần	563.967.836.152	472.413.878.399	(16,23)	599.939.399.979
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	36.221.389.564	37.415.344.475	3,3	22.538.197.622
5	Lợi nhuận khác	291.319.759	(23.790.955)	(10,8)	(1.132.821.604)
6	Lợi nhuận kế toán trước thuế	36.512.709.323	37.391.553.520	2,41	21.405.376.018
7	Lợi nhuận kế toán sau thuế	29.104.790.018	29.574.467.704	1,61	16.806.091.701
8	Hệ số chi trả cổ tức	-	-		
9	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%/năm)	8,54	7,99		

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017, 2018, BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

Tổng tài sản của doanh nghiệp tăng lên qua các năm. Mặc dù doanh thu thuần năm 2018 giảm hơn 16% so với năm 2017 tuy nhiên khắc phục một số ảnh hưởng của thị trường đến ngành nghề kinh doanh chính bằng hình thức kinh doanh đầu tư tài chính bổ sung, lợi nhuận sau thuế tăng gần 2%, cho thấy định hướng và chiến lược của Công ty, đồng thời các chi phí được kiểm soát tốt hơn, cho thấy việc quản lý chi phí của doanh nghiệp đang được chú ý và đẩy mạnh.

Lũy kế 9 tháng đầu năm 2019, chi phí khác phát sinh 1,2 tỷ đồng do nộp các khoản tiền phạt phát sinh trong các năm trước. Hiện nay các khoản tiền phạt này công ty đã thực hiện đóng đầy đủ.

Ý kiến của Đơn vị kiểm toán: Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận tại ngày 30/06/2019 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho niên độ kế toán kết thúc cùng ngày.

**Thông tin chi tiết về giao dịch với người nội bộ với các bên liên quan có số dư tính đến ngày 31/10/2019:**

<b>Đơn vị</b>	<b>Mối liên hệ</b>
CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao	Có cùng chủ tịch HĐQT
Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao	Có cùng chủ tịch HĐQT
CTCP Vật tư Nông nghiệp Vàm Cỏ Đông	Có cùng chủ tịch HĐQT
Ông Trần Văn Mười	Chủ tịch HĐQT công ty

✓ Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao

<b>STT</b>	<b>Nội dung Giao dịch</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>	<b>31/10/2019</b>
1	Khoản vay	4.000.0000.000	9.539.484.645	9.539.484.645
2	Mua bán hàng hoá	32.298.859.000	50.107.059.000	7.406.359.000
3	Tiền góp vốn theo hợp đồng hợp tác đầu tư	199.880.680.000	199.880.680.000	221.400.000.000
4	Lợi nhuận được chia từ Hợp đồng hợp tác đầu tư	24.022.955.104	25.562.836.210	3.355.905.052

✓ Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao

<b>STT</b>	<b>Giao dịch</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>31/10/2019</b>
1	Giao dịch mua bán, cần trừ	-	48.061.189.790	21.211.680.790
2	Tiền lãi thanh toán trước hạn được hưởng (được cần trừ trực tiếp)	946.919.177	5.579.928.177	9.572.423.377

✓ Công ty Cổ phần Vật tư Nông nghiệp Vàm Cỏ Đông

<b>STT</b>	<b>Giao dịch</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>31/10/2019</b>
1	Bán phân bón	-	-	24.449.200.000

✓ Ông Trần Văn Mười

<b>STT</b>	<b>Giao dịch</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>31/10/2019</b>
1	Phải thu tạm ứng công tác	-	2.215.035.263	0

- Tại thời điểm 20/12/2017 Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận nợ Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao là 20.465.550.000 đồng;
- Tại thời điểm 20/12/2017 số tiền tạm ứng của Ông Trần Văn Mười có nghĩa vụ phải trả cho Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận là 20.980.000.000 đồng
- Sau khi được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị công ty, hai bên đã tiến hành thỏa thuận cấn trừ công nợ số 140/BBCTN/2017 ngày 20/12/2017, đồng ý cấn trừ khoản phải thu của Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao với Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận với số tiền tạm ứng của ông Trần Văn Mười tại Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận với số tiền là 20.465.550.000 đồng.
- Số tiền còn lại là 514.450.000 đồng được ông Trần Văn Mười hoàn ứng vào ngày 31/12/2017.

Các giao dịch có liên quan đều đảm bảo tuân thủ quy định về quản trị Công ty đại chúng theo đúng quy định của Pháp luật.

## **7.2 Các nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty**

### **7.2.1 Thuận lợi**

Tình hình phát triển kinh tế vĩ mô năm 2018, nửa đầu năm 2019 của Việt Nam tác động không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Các chính sách cụ thể của nhà nước và Chính phủ về việc phát triển đầu tư các lĩnh vực nông nghiệp, đồng thời hỗ trợ nông dân trong sản xuất là một trong những yếu tố thuận lợi khuyến khích người dân tiêu dùng các sản phẩm chăm sóc nông nghiệp.

Định hướng của Chính phủ về nền nông nghiệp xanh và tinh thần Quốc gia khởi nghiệp khiến cho nông nghiệp xanh trở thành một trong những tiêu điểm tập trung của người thanh niên, nhà khởi nghiệp tập trung. Các trang trại và dự án trồng rau được đẩy mạnh và mở rộng khắp cả nước kéo theo cả nhu cầu về vật tư nông nghiệp đồng thời các sản phẩm chăm sóc tăng lên.

Giá xăng dầu tuy có biến động ở đầu năm, tuy nhiên sau 6 tháng thì đã trở về mức ổn định. Bên cạnh đó, dù nửa đầu năm 2019, sản lượng tiêu thụ ô tô xe máy có phần giảm sút thì từ tháng 7 sản lượng ô tô đã tăng trở lại, khối lượng xe máy ô tô tiêu thụ tăng lên kéo theo sản lượng tiêu thụ xăng dầu bình quân trên ngày tăng lên.

Đối với hợp đồng hợp tác kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp có cơ hội tiếp xúc nghiên cứu, tham gia vào quá trình thực hiện các dự án, đây là điểm tạo nhiều tích cực cho doanh nghiệp tích lũy kinh nghiệm, kiến thức để trực tiếp thực hiện kinh doanh bất động sản trong tương lai. Đồng thời, việc đầu tư mang đến một nguồn lợi nhuận cao hơn mức đầu tư trên thị trường hiện nay.

## **7.2.2 Khó khăn**

Việc giá xăng dầu biến động ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, bên cạnh đó, việc áp dụng mức thuế bảo vệ môi trường mới, tác động tiêu cực đến tâm lý người tiêu dùng.

Việc các sản phẩm trên thị trường không đảm bảo chất lượng, hàng hóa nhập khẩu không rõ nguồn gốc, hàng giả, hàng nhái làm ảnh hưởng trực tiếp đến uy tín, hình ảnh, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, việc Công ty mở rộng ngành nghề kinh doanh bất động sản bằng việc hợp tác đầu tư kinh doanh với CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao sẽ dẫn đến việc Công ty còn chịu rủi ro trực tiếp từ chủ đầu tư - CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao như tiến độ bán hàng, tiến độ thi công và nhiều yếu tố của thị trường có thể ảnh hưởng đến dòng tiền không ổn định; rủi ro thanh toán gốc, lãi; rủi ro về thanh khoản; rủi ro các vấn đề pháp lý. Để hạn chế những rủi ro này, công ty đã chủ động thực hiện ký kết các phụ lục hợp đồng quy định về điều khoản về thực hiện thanh toán gốc lãi và trong trường hợp doanh nghiệp phá sản cũng như có kế hoạch cụ thể về theo dõi dự án với CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao.

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

### **8.1 Vị thế của Công ty trong ngành**

#### **Khách hàng**

Phân bón: Công ty có nguồn hàng đầu vào phân bón ổn định, là đại lý cấp 1 và khách hàng của các Công ty lớn: CTCP Phân bón và Hóa chất Dầu khí Đông Nam Bộ (Đạm Phú Mỹ), CTCP Supe Phốt phát và Hóa chất Lâm Thao, Nhà máy phân bón Năm Sao, CTCP VINACAM và CTCP Phân bón Dầu khí Cà Mau. Số lượng đại lý phân phối lên đến hơn 500 đại lý, trải dài từ Bình Thuận vào Bình Định.

Xăng dầu: có lượng khách hàng trung thành và ổn định.

#### **Cạnh tranh trong nội bộ ngành**

Phân bón: rào cản gia nhập ngành thấp, tuy nhiên, với truyền thống hơn 40 năm kinh doanh phân phối vật tư nông nghiệp, Công ty đã tạo cho mình một lượng khách hàng lớn và trung thành. Không chỉ vậy, Công ty cũng không ngừng cải thiện công tác bán hàng, chính sách bán hàng ưu đãi, qua đó, nâng cao tính cạnh tranh đối với không chỉ các doanh nghiệp cùng ngành đang hoạt động mà còn đối với những doanh nghiệp chuẩn bị tham gia ngành. Dựa trên doanh thu mảng phân bón của của doanh nghiệp (9T.2019) thì hiện tại công ty đang đứng sau các nhà phân phối lớn khác như PSE (1.315 tỷ), PSW (1.255 tỷ) và PCE (1.364 tỷ) ở khu vực Nam Trung Bộ và miền Nam. Tuy vậy

nếu ngoại trừ các nhà phân phối lớn đều là các đơn vị thành viên của Đạm Phú Mỹ thì hiện tại, công ty đang là một trong những nhà phân phối phân bón lớn nhất khu vực. Hơn thế, trên khu vực địa lý nhỏ hơn là địa bản tỉnh, công ty hiện tại đang là đơn vị duy nhất phân phối phân bón và xăng dầu.

Xăng dầu: là ngành kinh doanh có điều kiện, rào cản gia nhập cao. Hiện tại, hệ thống phân phối của Công ty bao gồm 5 cửa hàng và 20 đại lý, đã khẳng định được thương hiệu và vị thế qua thời gian, do đó, áp lực cạnh tranh cũng rất thấp.

#### **Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:**

Là doanh nghiệp kinh doanh đa mảng gồm phân phối phân bón, xăng dầu và kinh doanh bất động sản, doanh nghiệp có những đặc điểm chung của doanh nghiệp phân phối và có những đặc điểm riêng của ngành phân bón, xăng dầu hay bất động sản.

#### ***Mảng Phân bón:***

Với bề dày hơn 40 năm kinh doanh phân phối vật tư nông nghiệp, là doanh nghiệp có uy tín và thương hiệu hàng đầu tại Bình Thuận và các tỉnh lân cận, hiện nay Công ty có nguồn hàng đầu vào phân bón ổn định, là đại lý cấp 1 và khách hàng của các công ty lớn: CTCP Phân bón và Hóa chất Dầu khí Đông Nam Bộ (Đạm Phú Mỹ), CTCP Supe Phốt phát và Hóa chất Lâm Thao, Nhà máy phân bón Năm Sao, CTCP VINACAM và CTCP Phân bón Dầu khí Cà Mau. Hệ thống tiêu thụ vật tư nông nghiệp của Công ty bao gồm 8 chi nhánh và hơn 500 đại lý trải đều khắp toàn tỉnh Bình Thuận và các tỉnh Ninh Thuận, Khánh Hòa, Phú Yên, Bình Định. Công ty có quan hệ mua bán thường xuyên với các công ty lớn ở Lâm Đồng và Đồng Nai các tỉnh diện tích cây công nghiệp lớn.

Giống với đa số các doanh nghiệp lĩnh vực nông nghiệp, phân bón đều có trụ sở và thị trường chủ yếu ở các vựa lúa lớn của Việt Nam, CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận có thị trường chủ yếu đặc biệt trong khu vực Nam Trung Bộ và Tây Nguyên trong khi CTCP Phân bón Bình Điền có thị trường chủ yếu ở Khu vực miền Nam, CTCP Supe Phốt phát Lâm Thao thị trường ở miền bắc. Xuất phát từ doanh nghiệp nhà nước với mục tiêu cung cấp sản phẩm phân bón và xăng dầu chủ yếu cho hai tỉnh Bình Thuận và Ninh Thuận hiện nay, sau khi thực hiện thoái vốn nhà nước vào năm 2006, doanh nghiệp tiếp tục thực hiện và mở rộng sứ mệnh trong việc tiếp tục phân phối phân bón đến tay nông dân, bởi vậy đòi hỏi về dây chuyền sản xuất và quy mô tài sản và vốn góp của công ty có phần nhỏ hơn so với các doanh nghiệp lớn cùng ngành kể trên. Bên cạnh đó, việc gia tăng chất lượng và uy tín của các công ty cùng ngành còn ảnh hưởng trực tiếp lên hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Tuy nhiên, phân phối sản phẩm có điểm hạn chế về biên lợi nhuận giao động và bị ảnh hưởng nhiều bởi giá hàng hóa nhập vào, khiến cho lợi nhuận của doanh nghiệp thấp hơn các doanh nghiệp sản xuất. Bởi vậy, việc đa

dạng hóa ngành nghề kinh doanh của công ty đang phát huy lợi thế gia tăng nguồn lợi nhuận từ hoạt động xăng dầu và kinh doanh bất động sản.

### ***Mảng xăng dầu:***

Công ty hiện đang là tổng đại lý phân phối cho Công ty TNHH MTV Thương mại Dầu khí Đồng Tháp (Petimex) và sở hữu 05 trạm xăng với công suất 20 trụ bơm (tổng sức chứa kho vào khoảng 283m<sup>3</sup>), chiếm khoảng 10% tổng công suất trong tổng số 61 trạm xăng hiện tại trên địa bàn TP. Phan Thiết cùng các huyện Hàm Thuận Nam, Hàm Thuận Bắc và Hàm Tân của tỉnh Bình Thuận.

Nếu ngoại trừ đi các cây xăng CODO đang vận hành của các nhà phân phối lớn (Petrolimex và PV Oil) – đồng thời là những nhà cung cấp chính hiện tại của công ty thì công ty đang là doanh nghiệp tư nhân có số lượng và công suất trạm xăng DODO đứng đầu khu vực kể trên. Bên cạnh đó, để tối ưu hoá lợi nhuận, công ty cũng thực hiện tái phân phối nguồn xăng dầu tới các đại lý tư nhân nhỏ hơn.

### ***Mảng Bất động sản***

Bắt đầu kinh doanh lĩnh vực bất động sản bằng việc hợp tác kinh doanh với CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao, công ty có nhiều kinh nghiệm từ các dự án bất động sản hợp tác đầu tư. Tuy nhiên, so với các doanh nghiệp cùng ngành, quy mô vốn còn hạn chế và do đó muốn vươn lên là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu trong thị trường bất động sản thì Công ty cần nỗ lực và có chiến lược cũng như thực hiện hiệu quả hơn nữa. Với việc hợp tác đầu tư vào dự án Khu sinh thái Eco Five star của Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao được đánh giá là một trong những dự án đáng sống nhất năm 2019 do VCCI và Báo Diễn đàn doanh nghiệp Tổ chức, bước đầu đã thể hiện chiến lược đầu tư đúng đắn của Công ty.

Hiện tại các dự án đầu tư Bất động sản của doanh nghiệp là theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh, không sở hữu quyền điều hành dự án. Do đó, việc phân tích vị thế của doanh nghiệp trong ngành Bất động sản sẽ không đảm bảo tính trọng yếu và hợp lý trong quá trình thực hiện phân tích.

## **8.2 Triển vọng phát triển của doanh nghiệp**

Hiện tại, hoạt động sản xuất kinh doanh chính và mang lại nguồn doanh thu chủ yếu cho Công ty là hoạt động kinh doanh các mặt hàng: Phân bón, xăng dầu và hợp tác kinh doanh/kinh doanh bất động sản.

Thứ nhất là ngành phân bón: Việt Nam là một quốc gia có truyền thống phát triển nông nghiệp. Với những điều kiện thuận lợi về khí hậu thổ nhưỡng, Việt Nam được kỳ vọng sẽ là một trong những nguồn cung lương thực lớn trên thế giới. Bình Thuận là tỉnh có diện tích cây Thanh Long lớn nhất nước và cũng là cây trồng có hiệu quả kinh tế và

mức tiêu thụ phân bón nhiều hơn các cây trồng khác. Kéo theo đó, ngành sản xuất bán buôn bán lẻ phân bón cũng sẽ phát triển mạnh mẽ bên cạnh sự tăng trưởng của ngành Nông nghiệp. Trong 2 năm gần đây, tình hình thời tiết có nhiều thuận lợi, giá cả nông sản tương đối ổn định nên nông dân đẩy mạnh hoạt động sản xuất nông nghiệp, do đó, lượng tiêu thụ phân bón cũng sẽ tăng lên đáng kể. Tuy chịu nhiều ảnh hưởng từ chính sách thuế, giá sản xuất chung như chi phí điện,... doanh nghiệp giảm thiểu rủi ro bằng cách đa dạng hóa các nhà cung cấp, định hướng phù hợp với chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ.

Thứ hai là ngành xăng dầu: Xăng dầu là một ngành chủ đạo và thứ yếu trong nền kinh tế của mọi quốc gia. Nền kinh tế Việt Nam đang trên đà phục hồi sau khủng hoảng, hoạt động sản xuất kinh doanh và tiêu dùng xã hội tăng trưởng, máy móc và phương tiện vận tải ngày càng gia tăng và phát triển. Do đó, nhu cầu đối với xăng dầu phục vụ cho hoạt động sản xuất và sinh hoạt cũng ngày càng tăng. Hiện nay, sản lượng xăng dầu sản xuất tại Việt Nam chưa đáp ứng được nhu cầu tiêu thụ điện của cả nước, chính vì vậy, ngành sản xuất và phân phối xăng dầu của Việt Nam còn nhiều tiềm năng cho đầu tư và phát triển.

Ngoài ra, với việc đẩy mạnh phát triển mảng hợp tác kinh doanh/đầu tư bất động sản song song thì công ty cũng nhận thấy tiềm năng phát triển của ngành bất động sản dựa trên các yếu tố sau:

Thị trường bất động sản Việt Nam có tiềm năng tăng trưởng lớn nhờ vào thu nhập bình quân đầu người đang tăng trưởng nhanh, cơ cấu dân số vàng, cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện, quá trình đô thị hóa nhanh và tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi.

Bên cạnh đó, đặc thù thị trường bất động sản Bình Thuận – Long An được mệnh danh ‘thủ phủ resort’ với sự đổ bộ của hàng loạt các ông trùm bất động sản lớn. Trong hội nghị xúc tiến đầu tư tháng 07/2019, Bình Thuận thu hút dòng vốn hơn 20 tỷ USD, theo ước tính giá đất đã tăng từ 25 - 30% so với thời điểm cuối năm 2018 và tăng gấp đôi so với năm 2017. Bình Thuận đặt mục tiêu đến năm 2030 sẽ trở thành trung tâm thể thao biển quốc tế và thu hút khoảng 14 triệu du khách, tức gấp 4 lần so với Phú Quốc và 2 lần so với Nha Trang, Đà Nẵng năm 2018.

### ***Thu nhập bình quân đầu người đang tăng trưởng nhanh***

Sự tăng trưởng GDP trong thời gian gần đây cho thấy nền kinh tế Việt Nam đang phục hồi mạnh mẽ, hoạt động sản xuất kinh doanh ở hầu hết các lĩnh vực đều có những chuyển biến tích cực và sức mua được cải thiện. GDP trong quý 1/2018 đã tăng 7,38%,



mức tăng quý 1 cao nhất trong một thập kỷ qua. Trong năm 2018, Chính phủ đặt chỉ tiêu tăng trưởng GDP tối thiểu là 6,7%.

GDP bình quân đầu người tại Việt Nam đã tăng trưởng đều với tỷ lệ tăng trưởng kép hàng năm (“CAGR”) đạt 8,7% trong giai đoạn 2012 – 2017. Theo số liệu dự báo của công ty khảo sát thị trường Business Monitor International (BMI) thì GDP bình quân đầu người tại Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng với CAGR đạt 8,6% trong giai đoạn 2017 – 2022.

**Biểu 4: GDP bình quân đầu người tại Việt Nam (USD)**



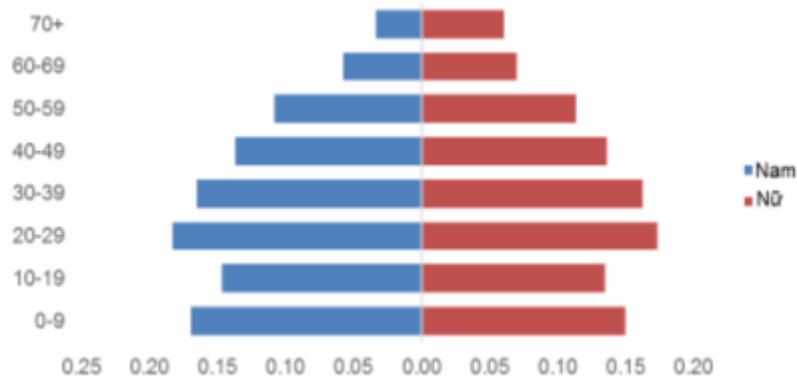
Nguồn: BMI, VCSC

### ***Việt Nam sở hữu cơ cấu dân số vàng***

Việt Nam là một quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Với dân số lên đến hơn 90 triệu người trong năm 2017, Việt Nam có dân số đông thứ 3 tại khu vực Đông Nam Á và thứ 14 trên thế giới. Việt Nam có cơ cấu dân số trẻ với gần 90% dân số là dưới 60 tuổi và tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có nhu cầu mua và đầu tư bất động sản. Tháp dân số Việt Nam – 2016

**Biểu 5: Tháp dân số Việt Nam**

**Tháp dân số Việt Nam – 2016**



Nguồn: Population Pyramid

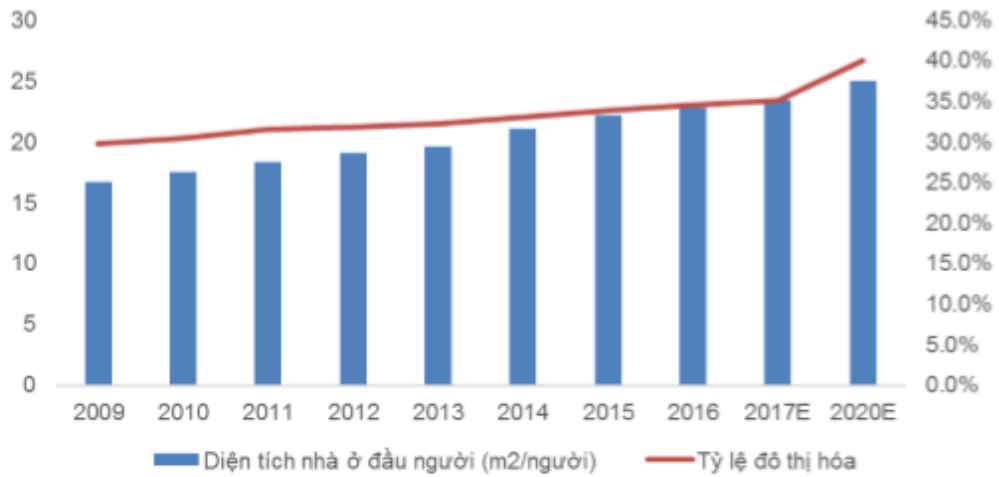
### ***Cơ sở hạ tầng ngày càng được hoàn thiện***

Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư vào cơ sở hạ tầng giao thông để thu hút thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài. Việt Nam đã và đang thực hiện đầu tư mạnh mẽ cho cơ sở hạ tầng so với các nước trong khu vực như Indonesia, Philippines, Malaysia và Thái Lan. Để hỗ trợ các dự án cơ sở hạ tầng trong giai đoạn 2015 - 2020, Chính phủ Việt Nam đang đẩy mạnh chương trình hợp tác công tư (PPP) để thu hút vốn cho việc đầu tư cơ sở hạ tầng. Tại TP.HCM, tuyến Metro số 1 hiện đang được xây dựng. Trong khi đó, Hà Nội đang tập trung vào việc gia tăng các lựa chọn hợp lý cho các tuyến xe buýt và các phương tiện giao thông công cộng khác trong thành phố để giảm ùn tắc giao thông. Tại Hà Nội, việc xây dựng mạng lưới đường sắt đô thị đầu tiên dài 12,5 km đã được bắt đầu vào năm 2011. Cơ sở hạ tầng được cải thiện sẽ là một yếu tố quan trọng tác động tích cực đến sự phát triển của ngành bất động sản nhà ở tại Việt Nam.

### ***Tốc độ đô thị hóa nhanh***

Do sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là tại TPHCM và TP Hà Nội, hai thành phố này đã thu hút được một số lượng lớn người nhập cư từ nông thôn. Xu hướng này đã tạo ra các khu đô thị vệ tinh mới, nơi mà tốc độ đô thị hóa đã diễn ra rất mạnh mẽ trong những năm gần đây. Trong thời gian này, hầu hết các cơ sở và dịch vụ tập trung phát triển mạnh ở các khu đô thị này, do đó sự gia tăng mức độ đô thị hóa cũng sẽ có tác động lớn đến sự phát triển của thị trường lao động đang nổi lên và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong nước.

**Biểu 6: Tỷ lệ đô thị hóa tại Việt Nam**



Nguồn: Bộ Xây dựng, Tổng cục thống kê, VGSC

### ***Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi***

Luật Nhà ở sửa đổi năm 2014 chính thức có hiệu lực vào ngày 01/07/2015 đã cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu cùng một lúc nhiều nhà ở tại Việt Nam thay vì chỉ được sở hữu duy nhất một bất động sản để ở như trước kia, kỳ vọng đem lại sự tăng trưởng đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam.

Theo các điều luật sửa đổi, người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam đều có quyền được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không phụ thuộc vào việc họ phải lưu trú tại Việt Nam trong một khoảng thời gian quy định như trước kia.

Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài tại Việt Nam cũng có thể mua bất động sản. Điều này sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

### **8.3 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**

Với sứ mệnh phân phối các sản phẩm phân bón và xăng dầu có nguồn gốc đáng tin cậy, ổn định, kịp thời với giá cả hợp lý và điều kiện tốt nhất cho khách hàng trên cơ sở đảm bảo hiệu quả sản xuất kinh doanh, đem lại lợi ích tốt nhất cho các cổ đông góp phần tích cực vào sự phát triển bền vững của nền kinh tế đất nước, Công ty định hướng cải thiện hoạt động bằng mua, cải thiện các phương tiện vận tải, nhà kho, điều kiện lưu trữ, trưng bày và buôn bán sản phẩm.

Bên cạnh đó, với tầm nhìn phát triển lớn mạnh trên nền tảng kinh doanh đa ngành, doanh nghiệp mở rộng song song các lĩnh vực kinh doanh đồng thời phát triển mạnh hợp

tác đầu tư/đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng. Dự án phù hợp với xu thế nhu cầu sử dụng các dịch vụ du lịch nghỉ dưỡng gần, tiện ích giá cả hợp lý.

Định hướng phát triển của công ty hoàn toàn nằm trong xu thế phát triển ngành nghề và định hướng của Chính phủ, đặc biệt chú trọng đến nông thôn hóa và nền nông nghiệp xanh.

Bên cạnh đó, về việc liên doanh thực hiện các dự án bất động sản, với tình hình triển khai các dự án hiện tại cùng với chiến lược kinh doanh trong tương lai, chủ yếu là đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản gắn liền với đất cho thấy định hướng phát triển của Công ty phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước và thế giới.

Các dự án của Công ty liên doanh nằm ở các thành phố vệ tinh có kết nối vùng tốt với các thành phố lớn như Hồ Chí Minh và trong tương lai sẽ có vị trí gần các dự án trọng điểm như sân bay mới Long Thành, Đường vành đai 3 kết nối liên thông Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An và Bình Dương là các yếu tố quan trọng đảm bảo sản phẩm của Công ty sẽ dễ dàng nhận được sự quan tâm và lựa chọn của nhiều đối tượng khách hàng. Ngoài ra, sức nóng của Bất động sản Bình Thuận không chỉ đến từ hai dự án hạ tầng (sân bay quốc tế Long Thành và cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết) với tổng mức đầu tư hơn 20.000 tỷ đồng mà còn từ dự án đầu tư xây dựng cao tốc trên tuyến Bắc – Nam giai đoạn 2017 - 2020 với tổng mức đầu tư gần 40.000 tỷ đồng. Chính quyền tin đang ráo riết chuẩn bị bàn giao mặt bằng, đảm bảo thời gian khởi công cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết sớm nhất dự kiến quý I/2020 và là một trong những công trình trọng điểm của cả nước trong năm sau. Với giai đoạn 1 hơn 14 nghìn tỷ đồng và thời gian hoàn thành khoảng 3 năm và hàng loạt các thông tin tích cực khác khiến cho Bình Thuận trở thành nơi đón vốn tiềm năng với hàng loạt nguồn vốn đầu tư “khủng” đến từ nhiều dự án tầm cỡ như Novaland, FLC, Wingroup, Thanh Long bay, điện gió Kê Gà, Lagi,....

## **9. Chính sách đối với người lao động**

### **9.1 Chất lượng nguồn nhân lực**

Nhân lực luôn là yếu tố quan trọng quyết định thành công của mọi doanh nghiệp. Do vậy, Công ty luôn đặt vấn đề nhân lực và thực hiện chính sách thu hút lao động giỏi lên vị trí hàng đầu trong hoạch định chiến lược doanh nghiệp.

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững, do vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, năng động. Tính đến ngày 31/10/2019 số lượng cán bộ nhân viên, công nhân của Công ty là 54 người.

### **Bảng 16: Lao động của Công ty tại ngày 31/10/2019**

<b>Tiêu chí</b>	<b>Số lượng</b>
<b>Tổng số lượng nhân viên</b>	<b>54</b>
<b>Phân theo trình độ học vấn</b>	<b>54</b>
- Trình độ đại học và trên đại học	16
- Trình độ cao đẳng, trung cấp	03
- Sơ cấp, trung cấp	11
- Khác	24
<b>Phân theo thời hạn</b>	<b>54</b>
- Lao động hợp đồng không xác định thời hạn	37
- Lao động hợp đồng có xác định thời hạn	16
- Lao động hợp đồng thời vụ	01

(Nguồn: Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

## 9.2 Chính sách đối với người lao động

### ❖ *Chế độ làm việc*

**Thời gian làm việc:** Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 6 ngày/tuần, nghỉ trưa 1h30phút. Thực hiện nghỉ vào ngày chủ nhật. Khi có yêu cầu về tiến độ kinh doanh thì nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ và Công ty có những quy định đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của Nhà nước và đãi ngộ thoả đáng cho người lao động. Bộ phận gián tiếp làm theo giờ hành chính, bộ phận trực tiếp được bố trí làm theo ca.

**Điều kiện làm việc:** Văn phòng làm việc, nhà xưởng được thiết kế khang trang, thoáng mát. Lực lượng lao động trực tiếp được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động, các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt.

### ❖ *Chính sách tuyển dụng, đào tạo*

**Tuyển dụng:** Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có đủ trình độ, kỹ năng, kinh nghiệm cho vị trí cần tuyển dụng và có tư cách đạo đức tốt, có nguyện vọng gắn bó lâu dài với Công ty. Những lao động đảm nhận vị trí cao được Công ty chọn lựa kỹ càng nhằm đáp ứng được năng lực trình độ và kinh nghiệm theo yêu cầu của công việc.

**Đào tạo:** Hàng năm, công ty đều đăng ký với các cơ quan chức năng tổ chức các khóa huấn luyện cho người lao động làm việc trực tiếp: Thủ kho phân bón và đội ngũ bán hàng xăng dầu về nghiệp vụ Bảo vệ Môi trường, Phòng cháy chữa cháy, An toàn vệ sinh lao động.

### ❖ *Chính sách lương, thưởng, phúc lợi*

**Chính sách lương:** Công ty thực hiện chi trả lương cho nhân viên dựa vào cấp

công việc, năng lực, chức vụ, bằng cấp, thang bảng lương và điều kiện kinh doanh của Công ty và hàng tháng được chi trả một lần vào thời gian từ ngày 01 đến ngày 05 hàng tháng. Đối với nhân viên bán hàng, kinh doanh công ty áp dụng chính sách Phụ cấp sản lượng gắn thu nhập với kết quả kinh doanh. Việc nâng lương hàng năm được thực hiện theo quy định của Nhà nước hiện hành và quy chế lương của công ty.

**Chính sách thưởng:** Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, hàng Quý, hàng năm Công ty đều tổ chức bình bầu các cá nhân, nhóm làm việc tiêu biểu, khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc. Việc xét thưởng căn cứ vào thành tích của các cá nhân hoặc tập thể trong việc thực hiện tiết kiệm, sáng kiến cải tiến về kỹ thuật, về phương pháp tổ chức kinh doanh, tìm kiếm được khách hàng mới, thị trường mới, hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao, đạt được hiệu quả cao trong kinh doanh, chống lãng phí. Hình thức khen thưởng cũng rất đa dạng, bên cạnh thưởng bằng tiền mặt, hiện vật, Công ty còn tổ chức khen thưởng bằng những chuyến du lịch nước ngoài khi có điều kiện, khen thưởng bằng cổ phiếu thưởng của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty cũng xử lý, kỷ luật thích đáng những cá nhân có hành vi gây thiệt hại đến hình ảnh và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Bảo hiểm và phúc lợi:** Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên. Công ty luôn chú trọng đến vấn đề an toàn lao động cho lao động trực tiếp sản xuất. Các chế độ bảo hiểm cho người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ theo Luật lao động. Vào các ngày lễ, tết,... Công ty luôn tổ chức đi tham quan, nghỉ mát định kỳ cho CBCNV trong Công ty.

## **10. Chính sách cổ tức**

Cổ tức được trích từ lợi nhuận của Công ty, cổ tức được chi trả cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; và ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ đến hạn phải trả. Cổ tức được chia cho các cổ đông theo phần vốn góp. Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên cơ sở đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Là một doanh nghiệp đang trong giai đoạn bổ sung ngành nghề kinh doanh mới, sở hữu nhiều tiềm năng phát triển, trong những năm qua, công ty tạm thời chưa thực hiện

chi trả cổ tức nhằm tận dụng nguồn lợi nhuận để củng cố hoạt động kinh doanh và tìm kiếm cơ hội đầu tư.

## 11. Các chỉ tiêu tài chính

### 11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

#### 11.1.1 Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được phản ánh theo nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Trường hợp thời gian trích khấu hao hay nguyên giá của tài sản cố định thay đổi, doanh nghiệp phải xác định lại mức trích khấu hao trung bình của tài sản cố định bằng cách lấy giá trị còn lại trên sổ kế toán chia cho thời gian trích khấu hao xác định lại hoặc thời gian trích khấu hao còn lại (được xác định là chênh lệch giữa thời gian trích khấu hao đã đăng ký trừ thời gian đã trích khấu hao) của tài sản cố định.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để giảm dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	:	10 – 28 năm
Máy móc thiết bị	:	08 – 10 năm
Phương tiện vận tải	:	10 – 20 năm

(Nguồn: BCTC quý 3 năm 2019 của công ty )

**Bảng 17: Hệ thống máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải tại 30/09/2019**

STT	Tên máy móc thiết bị, phương tiện vận tải	Mô tả	Số lượng	Xuất xứ
<b>I</b>	<b>Thiết bị, dụng cụ quản lý</b>			
1	Hệ thống máy vi tính phòng VP	Máy hiệu Inter	5	Nhật
2	Hệ thống máy vi tính IBM	Hiệu IBM	1	Nhật
3	2 trụ bơm điện tử BENNET CHXD số 9	Hiệu BENNET	2	Mỹ
4	2 trụ bơm điện tử TASUNO CHXD km29	Hiệu TASUNO	2	Nhật
5	2 trụ bơm điện tử TASUNO CHXD Gộp	Hiệu TASUNO	2	Nhật

6	2 trụ bơm dầu do CHXD số 9 2009	Hiệu TASUNO	2	Nhật
7	2 trụ bơm điện tử CHXD số 9 T.10/2009	Hiệu TASUNO	2	Nhật
8	Máy ServerX3200M3 (Máy chủ KT)	Hiệu IBM	1	Nhật
9	2 bồn chứa XD Gộp		2	Việt Nam
10	Máy lap top GĐ	Apple	1	Mỹ
11	2 trụ bơm điện tử Thuận Hòa (1X,1D) - 02/15	Hiệu TASUNO	2	Nhật
12	Bồn thép 25m3 - XD Thăng Hải (06/2016 )		2	Việt Nam
13	Trụ bơm XD Thăng Hải ( 12/2016 )	Hiệu TASUNO	5	Nhật
<b>II</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>			
1	Xe tải 5 tấn 86T 1858	Hiệu THACO	1	Trung Quốc
2	Xe FORETURE 86H 3330	Hiệu Toyota	1	Nhật
3	Xe tải 85t-2343	Hiệu KIA	1	Hàn Quốc
4	Xe con INNOVA 86H4983	Hiệu Toyota	1	Nhật
5	Xe tải 77T 01110	Hiệu THACO	1	Trung Quốc
6	Xe tải THACO 86C 01399	Hiệu THACO	1	Trung Quốc
7	Xe bán tải 86C - 09602	Hiệu Toyota	1	Nhật
8	Xe con PRADO 86A - 05250	Hiệu Toyota Prado	1	Nhật



9	Xe tải THACO 86T 1590	Hiệu KIA	1	Hàn Quốc
---	-----------------------	----------	---	----------

(Nguồn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

### 11.1.2 Mức lương bình quân

**Bảng 18: Mức lương bình quân từ năm 2016 – 9T.2019 (đvt: triệu đồng)**

Năm	2016	2017	2018	9T.2019
Thu nhập bình quân (triệu đồng/tháng)	7,47	8,22	8,48	10,07

(Nguồn: Công ty cổ phần dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

### 11.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty hiện nay không có khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ phải trả ngắn và trung dài hạn đều được Công ty thanh toán đúng hạn.

### 11.1.4 Các khoản phải nộp theo quy định

Tình hình các khoản phải nộp Nhà nước được phản ánh kịp thời và được theo dõi chặt chẽ bởi phòng Tài chính kế toán của công ty, có sổ dư tại các thời điểm cụ thể như sau:

**Bảng 19: Các khoản còn phải nộp Ngân sách tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019 (Đvt: đồng)**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/06/2019	30/09/2019
1	Thuế giá trị gia tăng	401.393.621	662.666.561	140.557.103	223.421.280
2	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	8.801.239.869	12.480.735.034	4.213.558.320	4.534.392.470
3	Thuế thu nhập cá nhân	298.103.479	771.680.796	249.449.218	300.887.820
4	Thuế Nhà đất và tiền thuê đất	3.205.037	-	-	-
4	Các khoản phí, lệ phí khác	-	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>9.503.942.006</b>	<b>13.915.082.391</b>	<b>4.603.564.641</b>	<b>5.058.701.570</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018, BCTC soát xét 6 tháng năm 2019, BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

**Bảng 20: Chi tiết các khoản phạt trong năm 2017, 2018**

Đvt: đồng

<b>Chi tiết các khoản tiền nộp phạt năm 2017:</b>	<b>255.213.939</b>
- <i>Chậm nộp tiền thuế đất Đức Linh</i>	178.126
- <i>Phạt chậm nộp tiền bảo hiểm XH</i>	33.426
- <i>Phạt chậm nộp tiền thuế đất xăng dầu Thăng Hải</i>	403.650
- <i>Phạt chậm nộp tiền bảo hiểm XH</i>	732.845
- <i>Phạt chậm nộp tiền thuế đất tổng kho Hàm Mỹ</i>	250.345.865
- <i>Phạt chậm nộp tiền bảo hiểm XH</i>	681.716
- <i>Phạt chậm nộp tờ khai thuế TNDN 2016</i>	1.400.000
- <i>Phạt chậm nộp tiền bảo hiểm XH</i>	1.438.311
<b>Chi tiết các khoản tiền nộp phạt năm 2018</b>	<b>487.678.913</b>
- <i>Phạt vi phạm hành chính về việc mua bán xăng dầu</i>	40.000.000
- <i>Lãi chậm nộp bảo hiểm</i>	12.132.517
- <i>Lãi chậm nộp tiền thuế đất Hàm Trì</i>	1.384.052
- <i>Chậm nộp thuế TNDN</i>	391.320.028
- <i>Chậm nộp thuế GTGT</i>	6.274.264
- <i>Chậm nộp thuế đất Thuận Hòa</i>	13.946.581
- <i>Chậm nộp phí trước bạ đất Thuận Hòa</i>	108.420
- <i>Chậm nộp tiền thuế năm 2017 theo quyết định kiểm tra thuế</i>	5.743.305
- <i>Phạt hành chính về thuế theo quyết định kiểm tra thuế</i>	16.769.746

Hiện tại Công ty đã thực hiện nộp phạt đầy đủ.

#### **11.1.5 Trích lập các quỹ theo luật định**

Căn cứ vào Báo cáo tài chính quý 3 năm 2019, Công ty đã thực hiện trích lập Quỹ đầu tư phát triển với số tiền là 59.516.176 đồng.

#### **11.1.6 Tổng dư nợ vay**

Công ty có số dư nợ vay ngắn hạn và dài hạn như sau:

**Bảng 21: Cơ cấu nợ vay tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019**

(Đơn vị tính: đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/06/2019	30/09/2019
1	Vay và nợ ngắn hạn	106.644.887.300	109.119.783.000	105.504.588.000	93.323.424.000
2	Vay và nợ dài hạn	1.486.683.000	1.006.695.000	766.701.000	646.704.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>108.131.570.300</b>	<b>110.126.478.000</b>	<b>106.271.289.000</b>	<b>93.970.128.000</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018, BCTC soát xét 6 tháng năm 2019, BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

Dư nợ vay của công ty không có sự biến động nhiều qua các năm, tỉ lệ thanh toán các khoản nợ vay ngắn hạn và nợ vay dài hạn đến hạn phải trả đều chiếm trên 90%, đồng thời doanh nghiệp dùng vốn vay ngắn hạn chủ yếu để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Trong 2 năm 2017 và 2018, doanh nghiệp không vay thêm các khoản vay dài hạn khác, mà vay nợ dài hạn chủ yếu là khoản vay mua tài sản phương tiện vận chuyển từ năm 2016. Tính đến hết quý 3 năm 2019, cơ cấu nợ vay không thay đổi nhiều, số dư nợ giảm đi là do thanh toán các khoản vay đến hạn.

#### 11.1.7 Tình hình công nợ hiện nay

Tình hình các khoản Công nợ phải thu của Công ty qua các năm như sau:

**Bảng 22: Chi tiết các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019**

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/06/2019	30/09/2019
<b>1</b>	<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>200.127.911.062</b>	<b>280.742.509.982</b>	<b>444.770.348.630</b>	<b>383.876.989.425</b>
<i>a</i>	<i>Phải thu của khách hàng</i>	<i>143.687.647.331</i>	<i>137.861.105.023</i>	<i>357.128.563.518</i>	<i>312.285.641.731</i>
<i>b</i>	<i>Trả trước cho người bán</i>	<i>6.522.667.134</i>	<i>54.878.630.153</i>	<i>32.051.672.659</i>	<i>25.146.282.659</i>
<i>c</i>	<i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>	<i>4.000.000.000</i>	<i>9.539.484.645</i>	<i>9.539.484.645</i>	<i>9.539.484.645</i>
<i>d</i>	<i>Các khoản phải thu khác</i>	<i>54.655.482.069</i>	<i>87.189.224.514</i>	<i>54.772.674.694</i>	<i>46.443.499.864</i>
<i>e</i>	<i>Dự phòng phải thu</i>	<i>-9.553.380.560</i>	<i>-9.545.680.560</i>	<i>-9.545.680.560</i>	<i>-9.545.680.560</i>

<i>f</i>	<i>Tài sản thiếu chờ xử lý</i>	815.495.088	819.746.207	823.633.674	7.761.086
<b>2</b>	<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>199.880.680.000</b>	<b>199.880.680.000</b>	<b>199.880.680.000</b>	<b>199.880.680.000</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>400.008.591.062</b>	<b>480.623.189.982</b>	<b>644.651.028.630</b>	<b>583.757.669.425</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018, BCTC soát xét 6 tháng năm 2019, BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

Trong kỳ, phải thu của khách hàng biến động mạnh là do hợp đồng bán phân bón với Công ty Cổ phần Tổng hợp Thế giới xanh – một trong những khách hàng kinh doanh phân bón. Công ty đã thực hiện góp đầy đủ số vốn vào dự án đầu tư bất động sản từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận được chia. Đồng thời, Công ty đã xử lý các khoản phải trả, phải thu ngắn hạn và các tài sản thiếu chờ xử lý nhằm tận dụng hiệu quả nguồn vốn.

**Bảng 23: Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/06/2019	30/09/2019
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>192.871.896.715</b>	<b>209.281.756.846</b>	<b>363.140.818.889</b>	<b>297.883.125.577</b>
1	<i>Vay và nợ ngắn hạn</i>	106.644.887.300	109.119.783.000	105.504.588.000	93.443.421.000
2	<i>Phải trả cho người bán</i>	72.158.568.088	60.624.090.355	249.668.020.197	197.716.317.392
3	<i>Người mua trả tiền trước</i>	818.900.500	37.530.000	62.762.010	145.048.110
4	<i>Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước</i>	9.503.942.006	13.915.082.391	4.603.564.641	5.058.701.573
5	<i>Phải trả ngắn hạn khác</i>	1.601.016.328	22.974.523.607	3.301.884.041	1.058.797.369
6	<i>Phải trả người lao động</i>	786.485.183	845.400.308	-	460.840.133
7	<i>Chi phí phải trả</i>	1.358.097.310	1.765.347.185	-	-
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>1.486.683.000</b>	<b>1.006.695.000</b>	<b>766.701.000</b>	<b>646.704.000</b>
1	<i>Vay và nợ tài chính dài hạn</i>	1.486.683.000	1.006.695.000	766.701.000	646.704.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>194.358.579.715</b>	<b>210.288.451.846</b>	<b>363.907.519.889</b>	<b>168.506.174.390</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018, BCTC soát xét 6 tháng năm 2019, BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

Tại thời điểm 6 tháng đầu năm 2019, do thời điểm chuẩn bị vào mùa vụ mới, Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận phát sinh nhu cầu tăng cao về phân bón, không chỉ phân phối và còn tích lũy. Nguồn sản phẩm được công ty nhập về chủ yếu từ các nhà cung cấp truyền thống và tin cậy là CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao và CTCP Đầu tư Xây dựng Bira. Bên cạnh đó, do đặc trưng của mùa và cây trồng đồng thời phát triển của sản xuất, trong kỳ, công ty đã thực hiện hợp đồng mua bán lớn với CTCP Đầu tư xây dựng Bira.

Trong đó, chi tiết các khoản vay của các tổ chức tài chính đến 30/09/2019 (Đvt: đồng)

**Bảng 24: Chi tiết các khoản vay của tổ chức tài chính tại thời điểm 30/09/2019**

STT	Chỉ tiêu	30/09/2019
<b>I</b>	<b>Vay ngắn hạn</b>	
a	Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – CN Bình Thuận	71.923.433.000
b	Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Bình Thuận	359.991.000
<b>II</b>	<b>Vay dài hạn</b>	
a	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN Bình Thuận	646.704.000

(Nguồn: BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

Khoản vay ngắn hạn của công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – chi nhánh Bình Thuận có thời hạn 12 tháng với mục đích vay bổ sung vốn lưu động cho công ty có tài sản đảm bảo là các Quyền sử dụng đất, khoản phải thu theo hợp đồng kinh doanh và toàn bộ số dư tài khoản tiền bằng VND và ngoại tệ.

Khoản vay dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Bình Thuận là khoản vay có thời hạn 60 tháng với mục đích mua ô tô với tài sản đảm bảo là tài sản được mua.

Các khoản vay cá nhân của công ty đều là các khoản vay cá nhân ngắn hạn và đối tượng cho vay đều không phải là người có liên quan đến công ty.

Các khoản chi tiết tính đến hết 30/09/2019 như sau: (Đơn vị: đồng)

**Bảng 25: Chi tiết các khoản vay cá nhân tính đến thời điểm 30/09/2019**

STT	Họ và tên	30/09/2019
1	Vũ Thị Xiêm	410.000.000
2	Nguyễn Thị Bích Thủy	400.000.000
3	Nguyễn Thị Ngọc Tiết	1.850.000.000
4	Nguyễn Thị Thanh	2.000.000.000
5	Lê Thị Kim Tiến	3.000.000.000
6	Nguyễn Thị Thủy	1.000.000.000

7	Phan Duy Khánh	500.000.000
8	Phạm Văn Bao	350.000.000
9	Trần Văn Nghi	1.350.000.000
10	Võ Thị Kim Liên	850.000.000
11	Võ Thị Như Hương	600.000.000
12	Ngô Đức Ngọc Phúc	2.000.000.000
13	Nguyễn Thị Sáu	230.000.000
	<b>Tổng</b>	<b>21.040.000.000</b>

(Nguồn: BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

### 11.1.8 Tình hình hợp tác đầu tư

Công ty đang hợp tác đầu tư vào dự án khu đô thị sinh thái Năm Sao Five Star Eco City, Công ty tiến hành kí hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao theo Hợp đồng kinh tế số 01/2016/HĐHTĐT về việc triển khai dự án Five Star Eco City tại Xã Phước Lý, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Nội dung chính Hợp đồng hợp tác đầu tư:

**Hồ sơ pháp lý của Dự án đầy đủ, đảm bảo quy định của Pháp luật:**

Một số văn bản pháp lý chủ yếu:

- Giấy phép đầu tư số 50121000131 ngày 15/07/2009 của UBND tỉnh Long An; Giấy phép đầu tư số 50121000245 ngày 29/11/2010 của UBND tỉnh Long An.
- Giấy chứng nhận giao đất theo Quyết định số 3008/QĐ-UBND ngày 27/09/2011; Quyết định giao đất số 1003/QĐ-UBND ngày 31/03/2014; Quyết định giao đất số 4791/QĐ-UBND ngày 17/12/2015; Quyết định giao đất số 1028/QĐ-UBND ngày 21/03/2016; Quyết định giao đất và cho thuê đất số 1521/QĐ-UBND ngày 11/05/2018;
- Quyết định phê duyệt đồ án số 228/QĐ-UBND ngày 15/01/2013 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000;
- Quyết định số 820/QĐ-UBND ngày 06/03/2013 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao; Quyết định số 2351/QĐ-UBND ngày 09/07/2013, Quyết định số 3868/QĐ-UBND ngày 12/11/2014 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao; Quyết định số 3338/QĐ-UBND ngày 16/09/2015 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao; Quyết định số 1865/QĐ-UBND ngày 23/04/2018 của UBND tỉnh Long An về việc điều chỉnh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị Năm Sao.

**Giá trị khoản đầu tư:**

Theo HĐ số 01/2016/HĐHTĐT ngày 01/03/2016, Tổng giá trị hợp tác đầu tư là 221.400.000.000 đồng với giá trị hợp tác chi tiết gồm:

- 10% tổng mức đầu tư giai đoạn 1 (trị giá 60.618.491.900 đồng)
- 10,89% tổng mức đầu tư giai đoạn 2 (trị giá 160.781.508.100 đồng)

***Ghi nhận doanh thu dự án:***

Lợi nhuận được xác định theo tỷ lệ từ 10% đến 20% vốn góp của từng giai đoạn tùy theo tình hình giá cả, doanh thu và biến động của các dự án BĐS

Doanh thu của Dự án đầu tư bao gồm: Doanh thu từ việc bán diện tích đất ở và doanh thu từ cho thuê diện tích đất gắn liền với dự án. Doanh thu đến từ cho thuê diện tích đất gắn liền với dự án và phát sinh theo thời gian quyền sử dụng đất do Pháp luật Việt Nam quy định.

Khi có doanh thu hàng năm công ty sẽ được phân chia lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ hai bên thỏa thuận tùy từng thời điểm và được xác lập thành biên bản.

Hiện tại, doanh thu ước tính được ghi nhận khoảng 48 tỷ đồng cho 2 năm 2017 và 2018, dự kiến năm 2019 doanh thu được ghi nhận thêm khoảng 9 tỷ đồng và công ty đã thực hiện nộp đầy đủ nghĩa vụ thuế trên khoản doanh thu này. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản này căn cứ vào tiến độ bán dự án và doanh thu thu được, bên cạnh đó, đến hết năm 2018, doanh thu thực hiện trên doanh thu kế hoạch đạt hơn 80% và diện tích đất nền phân phối gần hết, điều này ảnh hưởng trực tiếp khiến cho doanh thu thu được của CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận trong năm 2019 sụt giảm.

***Điểm ưu tiên từ Hợp đồng hợp tác:***

Tại thời điểm chấm dứt hợp đồng hợp tác đầu tư tại Dự án Đầu tư này, Hai bên sẽ tiến hành quyết toán lợi nhuận của toàn bộ dự án và Công ty sẽ không phải hoàn lại phần chênh cho Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao nếu giá trị quyết toán về lợi ích thực tế nhận được của Công ty ít hơn giá trị mà Công ty đã nhận trong giai đoạn trước.

Trong quá trình hợp tác, Công ty được hưởng quyền ưu tiên đầu tư/góp vốn bổ sung hoặc chuyển phần vốn góp hiện tại ở Dự án Đầu tư vào các dự án khác mà Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao đang và sẽ triển khai. Quyền lợi, trách nhiệm cụ thể do Hai bên thỏa thuận và ký kết thành hợp đồng vào thời điểm phát sinh.

**11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 26: Chỉ tiêu tài chính chủ yếu qua các năm**

Các chỉ tiêu	2017	2018	30/06/2019
<b>1, Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn:	1,29	1,41	1,28

(TSLĐ/Nợ ngắn hạn)			
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho) Nợ ngắn hạn	1,05	1,37	1,24
<b>2, Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,363	0,362	0,485
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	0,570	0,568	0,94
<b>3, Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)</b>			
Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho	14,04	16,99	26,0
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	1,12	0,81	0,61
<b>4, Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	5,16	6,26	3,41
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	8,92	7,99	4,02
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5,78	5,09	2,07
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	6,42	5,51	5,73

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017,2018, BCTC soát xét 6 tháng năm 2019 của Công ty)

Đánh giá về khả năng thanh toán của doanh nghiệp: Nhóm chỉ tiêu thanh toán của doanh nghiệp luôn ở mức lớn hơn 1, phản ánh mức độ đảm bảo cân bằng của tài chính doanh nghiệp. Hệ số này duy trì qua các năm không có biến động nhiều thể hiện khả năng thanh toán của doanh nghiệp luôn được duy trì ở mức độ cao. Tuy nhiên, việc không tận dụng được các đòn bẩy kinh doanh/ đòn bẩy tài chính trong điều kiện tình hình kinh doanh diễn ra thuận lợi khiến cho doanh nghiệp chưa bứt phá tạo dòng doanh thu vượt trội.

Đánh giá về cơ cấu vốn: Hiện nay, cơ cấu vốn của doanh nghiệp đang duy trì mức cân bằng, các khoản vay chủ yếu ngắn hạn nhằm bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh, đồng thời cơ cấu vốn có chiều hướng gia tăng thêm nợ nhằm tận dụng dòng vốn tài trợ cho các hoạt động sản xuất. Tuy nhiên so sánh với các công ty cùng ngành, hệ số nợ của công ty vẫn ở mức trung bình – thấp và chưa phát huy hết cơ cấu vốn tối ưu nhằm tạo nhiều lợi nhuận cho công ty.

Đánh giá về khả năng quản trị hàng tồn kho: Số vòng quay hàng tồn kho có xu hướng tăng lên qua các năm, thể hiện kế hoạch tăng trưởng rõ ràng nhằm tăng hiệu quả sử dụng vốn lưu động, việc giảm được thời gian lưu kho khiến cho các chi phí phát sinh trong quá trình bảo quản được giảm thiểu. Đồng thời với đặc thù ngành phân bón với tính chất hóa học yêu cầu về điều kiện bảo quản cao, số lượng dự trữ lớn theo mùa.



Tính đến hết 6 tháng năm 2019, doanh nghiệp đẩy mạnh tăng vòng quay hàng tồn kho nhằm tăng hiệu quả sử dụng vốn lưu động tuy nhiên lợi nhuận sau thuế/doanh thu không thay đổi nhiều do sự tăng giá điện, nước, xăng – những nguyên liệu đầu vào chính của doanh nghiệp sản xuất phân bón, điều này tác động đến lợi nhuận một cách mạnh mẽ không chỉ đối với CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận mà còn với cả các công ty sản xuất phân bón khác trên thị trường.

Đánh giá về khả năng sinh lời: Trong xu thế các doanh nghiệp cùng ngành liên tục giảm do các biến động của thị trường, doanh nghiệp duy trì được mức ROA, ROE tương đối ổn định, không có nhiều biến động do chiến lược đa dạng hóa ngành nghề. Với chiến lược kinh doanh cùng kế hoạch sản xuất, kiểm soát chi phí cụ thể, rõ ràng trong từng giai đoạn, công ty đang từng bước chứng minh sức khỏe tài chính và khả năng sinh lời mang đến cho các cổ đông của công ty.

## 12. Hội đồng quản trị, ban kiểm soát, ban giám đốc và kế toán trưởng

### 12.1 Danh sách

#### 12.1.1 Danh sách Hội đồng quản trị

**Bảng 27: Danh sách thành viên Hội đồng quản trị**

STT	Họ và tên	Chức danh	Loại thành viên	Số CMND
1	Trần Văn Mười	Chủ tịch HĐQT	Không điều hành	052073000291 cấp ngày 13/09/2018 tại Cục quản lý cư trú và dân cư.
2	Trần Bá Mai Anh Vũ	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT kiêm Phó Giám đốc	Điều hành	066080000049 cấp ngày 29/05/2017 tại CA. Tp HCM
3	Đình Quang Sáng	Phó Chủ tịch HĐQT	Không điều hành	037049000624 cấp ngày 18/12/2017 tại Cục quản lý cư trú và dân cư
4	Phạm Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc	Điều hành	001073012792 Cấp ngày 17/02/2017 tại Cục quản lý cư trú và dân cư
5	Mai Quốc Hưng	Thành viên HĐQT	Độc lập	163320325 cấp ngày 13/2/2012 tại CA. Nam Định

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

#### 12.1.2 Danh sách Ban Kiểm soát

**Bảng 28: Danh sách thành viên Ban Kiểm soát**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND/ Hộ chiếu Ngày cấp, Nơi cấp
1	Trương Thùy Linh	Trưởng ban	260635095 cấp ngày 21/03/2008 tại CA tỉnh Bình Thuận
2	Đào Thị Kim Lương	Thành viên	025451846 cấp ngày 17/08/2011 tại CA Tp HCM
3	Lưu Thị Huyền Trang	Thành viên	163215602 cấp ngày 16/03/2010. tại CA tỉnh Nam Định

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

### 12.1.3 Danh sách Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

**Bảng 29: Danh sách Ban Giám đốc**

TT	Họ và tên	Chức vụ	Số CMND/ Hộ chiếu Ngày cấp, Nơi cấp
1	Trần Thị Hoa	Giám đốc	025451713 cấp ngày 06/08/2011 tại CA tỉnh Nam Định
2	Trần Bá Mai Anh Vũ	Phó Giám đốc	066080000049 cấp ngày 29/05/2017 tại CA. Tp HCM
3	Phạm Mạnh Hùng	Phó Giám đốc	001073012792 cấp ngày 17/02/2017 tại Cục quản lý cư trú và dân cư
4	Nguyễn Văn Thủy	Kế toán trưởng	260094732 cấp ngày 26/03/2004 tại CA tỉnh Bình Thuận

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

## 12.2 Sơ yếu lý lịch

### 12.2.1 Sơ yếu lý lịch thành viên Hội đồng quản trị

<b>1. Ông</b>	<b>: TRẦN VĂN MƯỜI</b>
Giới tính	: Nam
Ngày tháng năm sinh:	: 10/01/1973
Nơi sinh	: Nam Định
Số CMND	: 052073000291
Quốc tịch	: Việt Nam
Dân tộc	: Kinh
Địa chỉ thường trú	: 34.1 Topaz 2 C/c Saigon Pearl, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Trình độ chuyên môn	: Kế toán, CV hệ thống kiểm soát nội bộ

Quá trình công tác	:	
✓ Từ tháng 03 năm 1991 – tháng 07 năm 1993	:	Nhân viên Kinh Doanh Công ty Nam Cường _ Hải Phòng
✓ Từ tháng 08 năm 1993 – tháng 05 năm 1994	:	Trưởng VPĐD Tập đoàn Nam Cường, tại Miền Nam
✓ Từ tháng 06 năm 1994 – tháng 08 năm 1996	:	Giám Đốc Công ty TNHH Xuân Trường
✓ Từ tháng 09 năm 1996 – tháng 09 năm 2001	:	Giám Đốc Công ty TNHH Thuận Hòa
✓ Từ tháng 10 năm 2001 – tháng 10 năm 2016	:	Chủ Tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
✓ Từ tháng 11 năm 2006 – nay	:	Chủ CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận : Chủ Tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	:	Chủ Tịch HĐQT (Người đại diện Pháp luật)
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Chủ Tịch HĐQT CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	5.760.000 Cổ Phiếu (20% VDL Công ty)
Trong đó:		
Sở hữu cá nhân	:	5.760.000 Cổ Phiếu (20% VDL Công ty)
Sở hữu đại diện	:	0 cổ phiếu (0% VDL Công ty)
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao HĐQT 20.000.000 đồng/tháng
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không
Người có liên quan nắm giữ cổ phiếu	:	10.000 cổ phiếu (0,03% VDL Công ty)
✓ Tên người có liên quan	:	Trần Văn Diêm
Mối quan hệ	:	Anh trai

Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ : 5.000 cổ phiếu (0,015% VDL Công ty)

✓ Tên người có liên quan : Trần Thị Dung

Mối quan hệ : Chị dâu

Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ : 5.000 cổ phiếu (0,015% VDL Công ty)

## **2. Ông : TRẦN BÁ MAI ANH VŨ**

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh: : 02/01/1980

Nơi sinh : Buôn Ma Thuột

Số CMND : 066080000049

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 2A2-1-5 Lô S13 Khu phố Mỹ Viên, P. Tân phú, Q.7, TP. HCM

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác :

✓ Từ 2003 đến 2005 : Giám sát vùng - Công ty KAO – TP. Buôn Ma Thuột

✓ Từ 2005 đến 2008 : Nhân viên thị trường - Nhà máy phân bón Năm Sao- CN Đắk Lắk

✓ Từ 2008 đến 2014 : Giám đốc nhà máy - Nhà máy phân bón Năm Sao- CN Long An

✓ Từ 2014 đến nay : Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó GD CTCP Dịch vụ Nông Nghiệp Bình Thuận

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Phó chủ tịch HĐQT kiêm Phó GD CTCP Dịch vụ Nông Nghiệp Bình Thuận

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Phó TGD Công ty TNHH Phân bón Quốc tế Năm Sao Campuchia.

Số lượng cổ phần nắm giữ : 50.000 Cổ Phiếu (0,17% VDL Công ty)

Trong đó:

Sở hữu cá nhân : 50.000 Cổ Phiếu (0,17% VDL Công ty)

Sở hữu đại diện : 0 Cổ phiếu (0% VDL Công ty)

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao HĐQT 3.000.000 đồng/tháng

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : 350.000 cổ phiếu (1,22% VDL Công ty)

✓ Tên người có liên quan : Trần Thị Hoa

Mối quan hệ : Vợ

Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ : 350.000 cổ phiếu (1,22% VDL Công ty)

### **3. Ông : ĐINH QUANG SÁNG**

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh: : 16/05/1949

Nơi sinh : Ninh Bình

Số CMND : 037049000624

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 287 Bạch Đằng, P.15, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Trình độ chuyên môn : Kỹ sư cao cấp quản lý kinh tế

Quá trình công tác :

✓ Từ tháng 03 năm 1967 – tháng 05 năm 1970 : Chiến sỹ quân đội giải phóng Miền Nam, Sư đoàn 304

✓ Từ tháng 06 năm 1970 – tháng 12 năm 1973 : Sinh viên học viện Quân y, Trường Quân y Sơn Tây, BQP

✓ Từ tháng 01 năm 1974 – tháng : Bí thư chi bộ, chuyên viên quân y sỹ tại

07 năm 1975	Quân y viên TW cục miền Nam
✓ Từ tháng 08 năm 1975 – tháng 07 năm 1976	Sinh viên trường Đại học dự bị Bộ ĐH TP.HCM
✓ Từ tháng 08 năm 1976 – tháng 10 năm 1982	Sinh viên trường Đại học Nông nghiệp 4, TP.HCM
✓ Từ tháng 11 năm 1982 – tháng 07 năm 1987	Phó Giám Đốc Công ty Vật tư Nông nghiệp TW3 của Bộ Nông nghiệp
✓ Từ tháng 08 năm 1987 – tháng 12 năm 1988	Học khoa nâng cao tại Trường ĐH Kinh tế tài chính, TP. Peterpua Leningrad, Liên Bang Nga
✓ Từ tháng 01 năm 1989 – tháng 10 năm 2011	Tổng giám Đốc Công ty Vật tư Nông nghiệp TW3 -Bộ NN
✓ Từ tháng 11 năm 2011 – tháng 10 năm 2012	Phó Chủ Tịch CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao
✓ Từ tháng 11 năm 2012 – nay	Phó Chủ Tịch CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận Phó Chủ Tịch CTCP Tập đoàn Quốc tế Năm Sao
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	: Phó Chủ Tịch HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	: Phó Chủ Tịch CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
Số lượng cổ phần nắm giữ	: 30.000 Cổ phiếu (0,1% VDL Công ty)
Trong đó:	
Sở hữu cá nhân	: 30.000 Cổ phiếu (0,1% VDL Công ty)
Sở hữu đại diện	: 0 cổ phiếu (0% VDL Công ty)
Hành vi vi phạm pháp luật	: Không
Các khoản nợ đối với Công ty	: Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	: Thù lao HĐQT 3.000.000 đồng/tháng
Lợi ích liên quan đối với Công ty	: Không
Người có liên quan nắm giữ cổ phiếu	: Không

**4. Ông****: PHẠM MẠNH HÙNG**

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh: : 01/08/1973

Nơi sinh : Hà Nội

Số CMND : 001073012792

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Căn hộ 12-12 Khối B lô CD, C/c 17,3ha, phường Bình Khánh, quận 2, TP. HCM

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác :

✓ Từ năm 1995 - 1996: : *Nhân viên phòng Thanh toán quốc tế, Ngân hàng Công thương chi nhánh Ba Đình, Hà Nội*

✓ Từ năm 1996 - 1997: : *Nhân viên hệ thống Ngân hàng ANZ Hà nội*

✓ Từ năm 1998 - 2001: : *Chuyên viên tài chính Công ty liên doanh Phú Mỹ Hưng*

✓ Từ năm 2002 – T8/2012: : *Giám đốc Công ty TNHH H.V.H*

✓ Từ T8/2012 – T4/2013: : *Phó phòng tín dụng và tiếp thị Ngân hàng Indovinabank chi nhánh Cộng Hòa TP. HCM*

✓ Từ T5/2013 – T10/2013: : *Quyền trưởng phòng tín dụng và tiếp thị Ngân hàng Indovinabank chi nhánh Bến Thành TP. HCM*

✓ Từ T11/2013 – T8/2015: : *Phó giám đốc Ngân hàng Indovinabank chi nhánh Cộng Hòa TP. HCM*

✓ Từ T9/2015 – T5/2018: : *Giám đốc Ngân hàng Indovinabank chi nhánh Cộng Hòa TP. HCM*

- ✓ Từ T5/2018 – T11/2018 : Tự kinh doanh
- ✓ Từ tháng 12 năm 2018 đến tháng 7 năm 2019 : Thành viên Hội đồng quản trị CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận  
Phó giám đốc CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận
- ✓ Từ tháng 7 năm 2019 đến nay : Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận  
Phó Giám đốc
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 0 Cổ phiếu (0% VĐL Công ty)
- Trong đó:
- Sở hữu cá nhân* : 0 Cổ phiếu (0% VĐL Công ty)
- Sở hữu đại diện* : 0 cổ phiếu (0% VĐL Công ty)
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao HĐQT 3.000.000 đồng/tháng
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : Không

**5. Ông : MAI QUỐC HÙNG**

- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh: : 02/07/1994
- Nơi sinh : Xuân Trường, Nam Định
- Số CMND : 163320325
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh



Địa chỉ thường trú	:	Xóm 6b, Xuân Tiến, Xuân Trường, Nam Định
Trình độ chuyên môn	:	Đại học Tài Chính Ngân hàng
Quá trình công tác	:	
✓ Từ tháng 01 năm 2016 – tháng 10 năm 2016	:	Chuyên viên tại Ngân hàng Đại Dương, Hà Nội
✓ Từ tháng 11 năm 2016 – tháng 10 năm 2017	:	Chuyên viên tài chính tại CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao TV HĐQT CTCP Dịch vụ Nông Nghiệp Bình Thuận
✓ Từ tháng 11 năm 2017 – nay	:	Chuyên viên tài chính tại CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	:	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Chuyên viên tài chính tại CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	25.000 Cổ phiếu (0,09% VDL Công ty)
Trong đó:		
Sở hữu cá nhân	:	25.000 Cổ phiếu (0,09% VDL Công ty)
Sở hữu đại diện	:	0 cổ phiếu (0% VDL Công ty)
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao HĐQT 3.000.000 đồng/tháng
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không
Người có liên quan nắm giữ cổ phiếu	:	Không

### 12.2.2 Sơ yếu lý lịch thành viên Ban Kiểm soát

<b>1. Bà</b>	<b>:</b>	<b>TRƯƠNG THÙY LINH</b>
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	:	10/03/1972

Nơi sinh : Thành phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

Số CMND : 260635095

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Khu phố 4, Phường Hưng Long, Thành Phố Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận

Trình độ chuyên môn : Đại học Tài chính kế toán

Quá trình công tác :

*Từ năm 1995 đến năm 1998* : *Kế toán tại Trường Tiểu Học Bình Hưng, TP Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận*

*Từ năm 1999- tháng 04 năm 2007* : *Kế toán tại Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận*

*Từ năm 2007 đến 11/2018* : *Phó phòng kế toán Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Nông Nghiệp Bình Thuận*

*Từ tháng 12 năm 2018 đến nay* : *Trưởng Ban kiểm soát CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận*

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Trưởng Ban kiểm soát

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không

Số lượng cổ phần nắm giữ : 500 Cổ phiếu (0,002% VDL Công ty)

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân* : *500 Cổ phiếu (0,002% VDL Công ty)*

*Sở hữu đại diện* : *0 cổ phiếu (0,002% VDL Công ty)*

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao BKS 15.000.000 đồng/tháng

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Người có liên quan nắm giữ CP : Không

**2. Bà : ĐÀO THỊ KIM LƯƠNG**

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh: : 24/02/1973

Nơi sinh : Nghệ An

Số CMND : 025451846

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : 99/20/15A Nhánh Cầu Tân Thuận 2, P.Tân Thuận Tây, Quận 7, TP.HCM

Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kế toán – Kiểm toán

Quá trình công tác :

✓ Từ tháng 03 năm 1999 – tháng 09 năm 2001 : Kế toán tại Công ty Liên Doanh Làng Biệt Thự Sài Gòn

✓ Từ tháng 10 năm 2001 – tháng 05 năm 2007 : Kế toán tại Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao

✓ Từ tháng 06 năm 2007 – tháng 12 năm 2011 : Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao

✓ Từ tháng 01 năm 2012 – tháng 05 năm 2012 : Phó ban Kiểm soát tại Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao

✓ Từ tháng 06 năm 2012 – tháng 01 năm 2013 : Giám Đốc CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận

✓ Từ tháng 02 năm 2013 – tháng 05 năm 2014 : Ban Kiểm soát tại CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao

✓ Từ tháng 06 năm 2014 – tháng 05 năm 2018 : Kế toán trưởng tại CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao

✓ Từ tháng 04 năm 2018 – tháng 06 năm 2018 : Trưởng ban Kiểm Soát CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận

✓ Từ tháng 06 năm 2018 – tháng 12 năm 2018 : Trưởng ban Kiểm Soát Công ty Cổ Phần DV Nông nghiệp Bình Thuận

*Giám Đốc Kinh doanh tại Công ty Cổ Phần  
Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao*

✓ Từ tháng 12 năm 2018 đến nay : *Giám Đốc Kinh doanh tại Công ty Cổ Phần  
Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao  
Thành viên Ban kiểm soát CTCP Dịch vụ  
Nông nghiệp Bình Thuận*

Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Thành viên ban Kiểm Soát

Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Giám Đốc Kinh doanh CTCP Tập đoàn Quốc tế  
Năm Sao

Số lượng cổ phần nắm giữ : 50.000 cổ phiếu (0,17% VDL Công ty)

Trong đó:

*Sở hữu cá nhân : 50.000 cổ phiếu (0,17% VDL Công ty)*

*Sở hữu đại diện : 0 cổ phiếu (0% VDL Công ty)*

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao BKS 2.000.000 đồng/tháng

Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không

Người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : Không

### **3. Bà : LƯU THỊ HUYỀN TRANG**

Giới tính : Nữ

Ngày tháng năm sinh: : 29/10/1992

Nơi sinh : Xuân Trường, Nam Định

Số CMND : 163215602

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Xuân Bắc, Xuân Trường, Nam Định

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kế toán

Quá trình công tác :

✓ Từ tháng 06 năm 2015 – tháng 3 năm 2018	:	Kế toán tại CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
		TV Ban kiểm soát CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận
✓ Từ tháng 4 năm 2018 – nay	:	Kế toán tại CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	:	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Kế toán tại CTCP Tập đoàn Quốc Tế Năm Sao
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	10.000 Cổ phiếu (0,03% VDL Công ty)
Trong đó:		
Sở hữu cá nhân	:	10.000 Cổ phiếu (0,03% VDL Công ty)
Sở hữu đại diện	:	0 cổ phiếu (0% VDL Công ty)
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Thù lao BKS 2.000.000 đồng/tháng
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không
Người có liên quan nắm giữ CP	:	Không
Tên người có liên quan	:	Không

### 12.2.3 Sơ yếu lý lịch Ban Giám đốc

<b>1. Bà</b>	<b>:</b>	<b>TRẦN THỊ HOA</b>
Giới tính	:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	:	17/11/1986
Nơi sinh	:	Nam Định
Số CMND	:	025451713
Quốc tịch	:	Việt Nam
Dân tộc	:	Kinh
Địa chỉ thường trú	:	2A2-1-5 Lô S13 Khu phố Mỹ Viên, P. Tân phú, Q.7, TP. HCM

Trình độ chuyên môn	:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	:	
✓ Từ 2009 đến 2010	:	Nhân viên kế toán - Chi nhánh Nhà máy phân bón Năm Sao, Long An, TP. HCM
✓ Từ tháng 01 năm 2011 đến tháng 12 năm 2011	:	Trưởng phòng kinh doanh - Công ty cổ phần Công Nghệ Cao Agritech, Long An, TP. HCM
✓ Từ tháng 01 năm 2012 đến tháng 12 năm 2012	:	Giám đốc công ty - Công ty cổ phần Công Nghệ Cao Agritech, Long An, TP. HCM
✓ Từ tháng 01 năm 2013 đến tháng 11 năm 2018	:	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc công ty - Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận
✓ Từ tháng 12 năm 2018 đến nay	:	Giám đốc công ty - Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận
Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty	:	Giám đốc công ty
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	:	Không có
Số lượng cổ phần nắm giữ	:	350.000 Cổ phiếu (1,2% VĐL Công ty)
Trong đó:		
Sở hữu cá nhân	:	350.000 Cổ phiếu (1,2% VĐL Công ty)
Sở hữu đại diện	:	0 cổ phiếu (0% VĐL Công ty)
Hành vi vi phạm pháp luật	:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	:	Không
Thù lao và các khoản lợi ích khác	:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty	:	Không
Người có liên quan nắm giữ cổ phiếu	:	50.000 cổ phiếu (0,17% VĐL Công ty)
✓ Tên người có liên quan	:	Trần Bá Mai Anh Vũ
Mối quan hệ	:	Chồng

Số lượng cổ phần do người liên quan nắm giữ : 50.000 cổ phiếu (0,17% VDL Công ty)

**2. Ông : TRẦN BÁ MAI ANH VŨ**

Đã nêu trong phần Lý lịch Thành viên HĐQT

**3. Ông : PHẠM MẠNH HÙNG**

Đã nêu trong phần Lý lịch Thành viên HĐQT

**4. Ông : NGUYỄN VĂN THỦY**

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh: : 08/03/1960

Nơi sinh : Bình Thuận

Số CMND : 260094732

Quốc tịch : Việt Nam

Dân tộc : Kinh

Địa chỉ thường trú : Khu phố 13, Phường Phú Thủy, TP. Phan Thiết, Bình Thuận

Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế tài chính

Quá trình công tác :

✓ Từ 1984 đến 1993 : Nhân viên kế hoạch - Công ty Vật tư Nông nghiệp Thuận Hải

✓ Từ 1994 đến 1996 : Kế toán tổng hợp - Công ty Liên doanh Bình Thuận-BOIS

✓ Từ 1997 đến 1998 : Kế toán tổng hợp - Công ty Liên doanh Thủy sản Bình Thuận-Ideal

✓ Từ 1998 đến tháng 02 năm 2010 : Kế toán trưởng - Công ty Liên doanh Làng Nghỉ mát Hàm Tiến (Coco Beach Resort)

- ✓ Từ tháng 03 năm 2010 đến nay : Kế toán trưởng - CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.
- Chức vụ đang nắm giữ tại Công ty : Kế toán trưởng
- Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác : Không
- Số lượng cổ phần nắm giữ : 9.800 Cổ phiếu (0,34% VĐL Công ty)
- Trong đó:
- Sở hữu cá nhân : 9.800 Cổ phiếu (0,34% VĐL Công ty)
- Sở hữu đại diện : 00 cổ phiếu (0% VĐL Công ty)
- Hành vi vi phạm pháp luật : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Người có liên quan nắm giữ cổ phiếu : Không
- Tên người có liên quan : Không

### 13. Tình hình Tài sản

Ngoài các tài sản cố định hữu hình và vô hình được ghi nhận trên báo cáo tài chính của doanh nghiệp, hiện nay doanh nghiệp đang sở hữu cho mình một lượng lớn quỹ đất hiện chưa được sử dụng/sử dụng làm bãi kho. Với định hướng phát triển trong tương lai, doanh nghiệp có kế hoạch tận dụng phát triển hiệu quả nhất đối với các tài sản này.

**Bảng 30: Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2017, 31/12/2018, 30/06/2019 và 30/09/2019**

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	30/09/2019
-----	----------	------------	------------	------------



		Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL	Nguyên giá	GTCL
<b>I</b>	<b>Tài sản hữu hình</b>	<b>13.018</b>	<b>7.483</b>	<b>13.018</b>	<b>7.018</b>	<b>13.018</b>	<b>5.935</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	6.608	3.823	6.608	3.470	6.608	3.216
2	Máy móc, thiết bị	892	423	892	344	892	285
3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	5.518	3.237	13.018	2.754	5.518	2.434
<b>II</b>	<b>Tài sản vô hình</b>	<b>11.432</b>	<b>9.539</b>	<b>11.432</b>	<b>9.777</b>	<b>11.811</b>	<b>9.562</b>
1	Quyền sử dụng đất (*)	11.312	9.539	11.691	9.633	11.691	9.418
2	Phần mềm kế toán thiết kế	120	0	120	0	120	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>48.900</b>	<b>17.021</b>	<b>24.450</b>	<b>32.996</b>	<b>24.829</b>	<b>9.418</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2017, năm 2018, BCTC soát xét 6 tháng năm 2019, BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty)

**Bảng 31: Tình hình đất đai của Công ty tại 31/10/2019**

STT	Tên tài sản	Địa chỉ	Diện tích	Cơ sở pháp lý	Ghi chú
1	Đất khu nhà làm việc số 3 Nguyễn Du	Số 3 Nguyễn Du, P. Đức Thắng, TP. Phan Thiết, Bình Thuận	829,4 m <sup>2</sup>	-GCNQSDĐ số: AA 213491 -Mục đích sử dụng: Đất ở đô thị -Nguồn gốc: Nhà nước cho thuê 50 năm trả 1 lần. -Số vào sổ: T00143 QSDĐ/4109/2004 - do UBND Tỉnh Bình Thuận cấp ngày 22 tháng 09 năm 2004	Trụ sở chính công ty
2	Đất Phú Long	Thị Trấn Phú Long, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận (mặt tiền Quốc lộ I)	916 m <sup>2</sup>	GCNQSDĐ AC 484076; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Đất chưa sử dụng
3	Đất Liên Hương - Tuy Phong	Thị Trấn Liên Hương, Huyện Tuy Phong, Tỉnh Bình Thuận	492 m <sup>2</sup>	GCNQSDĐ AA 213498; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Đất chưa sử dụng
4	Đất CH km29 HTN	Thị Trấn Thuận Nam, Huyện Hàm Thuận Nam, Tỉnh	868,8 m <sup>2</sup>	GCNQSDĐ AC 484075; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Cửa hàng Kinh doanh

		Bình Thuận (Quốc lộ I)			xăng dầu số 29
5	Đất CH XD số 9	P. Xuân An, TP.Phan Thiết, Bình Thuận (Quốc lộ I)	2.247 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ AC 484077; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu số 9
6	Đất Thăng Hải	Thôn Thăng Hải, Xã Thăng Hải, Huyện Hàm Tân, Tỉnh Bình Thuận (Quốc lộ 55)	1.349,8 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ CN 521369; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu Thăng Hải
7	Đất Phan Rí Thành	Thôn Bình Thủy, Xã Phan Rí Thành, Huyện Bắc Bình, Tỉnh Bình Thuận (Quốc lộ I)	348,8 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ AL 999302;Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Văn phòng và kho CN kinh doanh VTNN 4
8	Đất Thuận Hòa- HTB	Quốc Lộ 28, xã Thuận Hòa, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận	4.897 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ CN 521429; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu Thuận Hòa
9	Đất Hồng Sơn XD Gộp	Xã Hồng Sơn, Huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận (Quốc lộ I)	1.830,3 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ CK 818067; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần.	Cửa hàng Kinh doanh xăng dầu Ngã ba Gộp
10	Đất Đức Linh	Tỉnh lộ 766, Thôn 1, Thị Trấn Võ Xu, Huyện Đức Linh, Tỉnh Bình Thuận	2.390 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ A0 703691; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Đang là VP và kho Chi nhánh kinh doanh VTNN 3
11	Đất Bính An - HTB	Quốc Lộ 28, , Thôn Bình An, xã Hàm Chính, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận	380 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ AĐ 251213; Đất ở NT, lâu dài, nhận chuyển nhượng	Đất chưa sử dụng
12	Đất Huy Khiêm	Thôn 5, Xã Huy Khiêm, Huyện Tánh Linh, Tỉnh Bình Thuận	600 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ AL 999437_ AL 999436; Đất SXKD, lâu dài, trả 1 lần	Đất chưa sử dụng
13	Đất khu nhà làm	388/1 Đường 21/8, Phường Phước Mỹ,	141,6 m <sup>2</sup>	GCNQSĐĐ BH241366; Đất ở đô thị, lâu dài, nhận chuyển	Nhà phố làm việc CN kinh

	việc đường 21/8, Ninh Thuận	Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, Tỉnh Ninh Thuận.		nhượng	doanh VTNN Ninh Thuận
14	Đất Hàm Thắng - HTB	Quốc Lộ 28, , xã Hàm Thắng , huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận	1.565 m2	GCNQSDĐ BI380496; Đất NN, nhận chuyển nhượng	Đất chưa sử dụng
15	Tiền thuê đất Tổng kho Hàm Mỹ	Xã Hàm Mỹ, huyện Hàm Thuận Nam, tỉnh Bình Thuận	14.380 m2	GCNQSDĐ CH369992; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Đang là Tổng kho phân bón, Vật tư Nông nghiệp
16	Tiền thuê đất Đức Linh	Tỉnh lộ 766, khu phố 2, Thị Trấn Võ Xu, Huyện Đức Linh, Tỉnh Bình Thuận	872 m2	GCNQSDĐ CE 138155; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần	Đất chưa sử dụng
17	Đất Thuận Hòa- HTB	Quốc Lộ 28, xã Thuận Hòa, huyện Hàm Thuận Bắc, tỉnh Bình Thuận	1.216,6 m2	GCNQSDĐ CN 521430; Đất SXKD, thuê 50 năm trả hàng năm	Cửa hàng Xăng Dầu Thuận Hòa
18	Đất Hàm Trí HTB	Quốc Lộ 28, xã Hàm Trí, huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận	963 m2	GCNQSDĐ CN 521308; Đất SXKD, thuê 50 năm trả 1 lần.	Đất chưa sử dụng
19	Đất Hàm Trí HTB	Quốc Lộ 28, xã Hàm Trí, huyện Hàm Thuận Bắc, Tỉnh Bình Thuận	34,8 m2	GCNQSDĐ CN 521309; Đất SXKD, thuê 50 năm trả hàng năm.	Đất chưa sử dụng
20	Đất Tánh Linh	Thị trấn Lạc Tánh, huyện Tánh Linh, Tỉnh Bình Thuận	1.319 m2	GCNQSDĐ AN 788116; Đất SXKD, thuê 50 năm trả hàng năm.	Đất chưa sử dụng

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

Hiện tại Công ty sở hữu đến 20 mảnh đất, với tổng diện tích lên đến gần 4ha, hầu hết đất được thuê 50 năm và trả tiền một lần, đây là một lợi thế lớn của Doanh nghiệp. Đặc biệt trong điều kiện đất Bình Thuận ngày càng lên giá do các tác động của các dự án Bất động sản nghỉ dưỡng tập trung, khiến cho giá đất năm 2019 tăng 25% - 30% so với cuối năm 2018 và gần gấp đôi giá đất năm 2017. Một số mảnh đất thuộc sở hữu hiện

đang được định giá cao vì vị trí thuận lợi do sự phát triển của mạng lưới giao thông, tình hình đầu tư bất động sản khu vực và tiềm năng thu hút khách du lịch.

#### 14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tới

**Bảng 32: Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức 2019**

STT	Chỉ tiêu	KH 2019 (Đvt: Triệu đồng)
1	Doanh thu thuần	760.576
2	Lợi nhuận trước thuế	38.324
3	Lợi nhuận sau thuế	30.359
4	Tỉ lệ chi trả cổ tức	10%

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2019)

Đến hết Quý 3 năm 2019, Công ty đã ghi nhận hơn 600 tỷ đồng doanh thu (78,95% kế hoạch năm), tăng 69,01% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận trước thuế của doanh nghiệp đạt 16,8 tỷ đồng, tăng 6% so với cùng kỳ. Doanh nghiệp kỳ vọng tiếp tục duy trì và thúc đẩy sự tăng trưởng của các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh.

**Bảng 33: Kế hoạch sản xuất kinh doanh chi tiết, lợi nhuận và cổ tức 2019-2021**

(Đvt: triệu đồng)

STT	Chỉ Tiêu	ĐVT	KH 2019	KH 2020	KH 2021
<b>I</b>	<b>DOANH THU</b>		<b>760.576</b>	<b>809.715</b>	<b>845.159</b>
<b>I</b>	<b>Doanh thu Xăng dầu</b>	<b>Lít</b>	<b>170.974</b>	<b>192.256</b>	<b>204.255</b>
	Xăng E5	Lít	28.523	33.953	37.081
	Xăng A95	Lít	68.583	76.746	81.327
	Dầu DO	Lít	72.446	80.084	84.332
	Nhớt	Lít	1.422	1.472	1.516
<b>2</b>	<b>Doanh thu phân bón</b>		<b>580.602</b>	<b>602.458</b>	<b>620.905</b>
-	Phân NPK	Tấn	115.214	123.078	126.784
-	Phân Lân	Tấn	19.681	19.950	20.557
	Phân Urea	Tấn	86.162	88.835	91.587
	Phân Khác	Tấn	359.545	370.595	381.977
<b>3</b>	<b>Doanh thu KD khác</b>		<b>9.000</b>	<b>15.000</b>	<b>20.000</b>
<b>II</b>	<b>CHI PHÍ SX KD</b>		<b>718.952</b>	<b>755.996</b>	<b>784.308</b>
<b>I</b>	<b>Chi phí kinh doanh xăng dầu</b>		<b>167.174</b>	<b>187.401</b>	<b>198.869</b>
-	Giá vốn xăng dầu		<b>162.032</b>	<b>182.201</b>	<b>193.570</b>
	Xăng E5		26.875	31.991	34.938

	Xăng A95		65.187	72.946	77.300
	Dầu DO		68.763	76.014	80.045
	Khác		1.208	1.250	1.288
-	Chi phí bán hàng		3.092	3.100	3.150
-	Chi phí quản lý		2.050	2.100	2.150
<b>2</b>	<b>Chi phí Kinh Doanh Phân bón</b>		<b>551.778</b>	<b>568.595</b>	<b>585.439</b>
-	Giá vốn phân bón	<i>Tấn</i>	<b>539.422</b>	<b>556.445</b>	<b>573.139</b>
	Phân NPK	<i>Tấn</i>	103.579	110.072	113.374
	Phân Lân	<i>Tấn</i>	18.951	19.112	19.685
	Phân Urea	<i>Tấn</i>	81.455	83.481	85.985
	Phân Khác	<i>Tấn</i>	335.436	343.780	354.094
-	Chi phí bán hàng		7.174	6.900	7.000
-	Chi phí quản lý		5.182	5.250	5.300
<b>3</b>	<b>Chi phí Kinh Doanh khác</b>		<b>0</b>		
<b>III</b>	<b>Chi phí lãi vay</b>		<b>3.300</b>	<b>3.400</b>	<b>3.550</b>
-	Lãi vay KD xăng dầu		1.000	1.000	1.050
-	Lãi vay KD phân bón		2.300	2.400	2.500
<b>IV</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>		<b>38.324</b>	<b>50.318</b>	<b>57.302</b>
-	Lợi nhuận KD Xăng dầu		2.799	3.855	4.335
-	Lợi nhuận KD Phân bón		26.524	31.463	32.966
-	Lợi nhuận KD khác		9.000	15.000	20.000
<b>V</b>	<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>		<b>30.359</b>	<b>39.955</b>	<b>45.541</b>
<b>VI</b>	<b>TỈ LỆ LỢI NHUẬN/VỐN ĐIỀU LỆ</b>	<b>%</b>	<b>11.62</b>	<b>13,87</b>	<b>15,81</b>

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

Đánh giá tính khả thi của kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty:

✓ **Thực hiện công tác duy trì và hoàn thiện tổ chức bộ máy hoạt động:**

Trên cơ sở kết quả kinh doanh đạt được năm 2018, đánh giá tình hình biến động về giá bán của sản phẩm trong tương lai, biến động của ngành và các nguyên vật liệu đầu vào, ban lãnh đạo công ty đề ra các mục tiêu về doanh thu, lợi nhuận như trên, đồng thời đặt ra các mục tiêu hoạt động của công ty:

- Tiếp tục củng cố và xây dựng hệ thống quản lý điều hành theo quy định và quy trình.
- Hoàn thiện hệ thống quản lý bán hàng, chăm sóc khách hàng.

- Củng cố và nâng cao hiệu quả hoạt động của Phòng Kinh doanh, Phòng Kế toán và các chi nhánh theo hướng tinh gọn và chất lượng. Tinh giảm bộ máy để tiết kiệm chi phí.
  - Giám sát, kiểm soát chặt chẽ giá mua, giá bán và chi phí.
  - Hoàn thiện chính sách tiền lương và thu nhập khác gắn liền với kết quả hoàn thành nhiệm vụ.
  - Tính toán kỹ tồn kho và công nợ phải thu để tiết kiệm chi phí tài chính.
  - Với hoạt động kinh doanh tiềm năng trong tương lai
  - Thúc đẩy quá trình nghiên cứu, tìm hiểu và hoàn thiện khung pháp lý về lĩnh vực cung cấp dịch vụ.
  - Với tình hình tài chính khỏe mạnh, doanh nghiệp cần cải thiện chính sách tài chính về sử dụng đòn bẩy nhằm tối đa hóa hiệu quả sử dụng vốn.
  - Tận dụng sức hấp dẫn của nền kinh tế địa phương và nguồn đất sẵn có.
  - Phát huy tinh thần thi đua, tính chủ động trong công việc của toàn thể cán bộ nhân viên vì thương hiệu **BITAGCO** để đạt kết quả cao nhất.
- ✓ ***Về việc duy trì và phát triển kinh doanh xăng dầu:***
- Khách quan: Hưởng lợi từ các chính sách thuế khiến cho giá thành của ô tô giảm nhiệt, tạo điều kiện cho sức tiêu thụ ô tô tăng cao, bên cạnh đó, số lượng các phương tiện giao thông khác tăng trưởng theo tốc độ tăng trưởng dân số kéo theo nhu cầu về xăng dầu phát triển. Bên cạnh đó, các dự án xây dựng lớn và trọng điểm như cao tốc Dầu Giây – Phan Thiết, sân bay Phan Thiết và cao tốc Bắc Nam khiến cho nhu cầu sử dụng xăng dầu cho các phương tiện vận tải tăng tương xứng.
  - Chủ quan: Công ty sở hữu các cửa hàng xăng dầu tại các vị trí địa lý thuận lợi, nằm dọc các trục đường chính, trọng yếu của tỉnh và các công trình xây dựng lớn, có mật độ giao thông và phương tiện lưu chuyển nhiều.



✓ **Về việc duy trì và phát triển kinh doanh phân bón:**

- Khách quan: Nông nghiệp vẫn duy trì là ngành nghề quan trọng đối với kinh tế quốc gia, cùng với đặc thù ngành nghề ảnh hưởng bởi hệ thống đại lý – chi nhánh gần với nông dân, tốc độ tăng trưởng phân bón kỳ vọng được duy trì. Nhằm đảm bảo tính thận trọng trong việc dự toán kế hoạch kinh doanh, doanh nghiệp căn cứ vào tốc độ tăng trưởng bình quân để lấy làm số liệu dự phóng.
- Căn cứ vào chính sách hỗ trợ nông nghiệp, chính sách thuế giá trị gia tăng đối với mặt hàng phân bón, là tiền đề tạo điều kiện cho công ty giảm chi phí tài chính, khiến cho giảm giá vốn hàng bán.
- Chủ quan: Hệ thống đại lý lên đến 500 đại lý, trải dài từ Bình Thuận vào Bình Định có lượng khách hàng trung thành và ổn định qua các năm. Bên cạnh đó, nguồn vào được duy trì từ các nhà cung cấp uy tín và năng lực sản xuất, nghiên cứu sản phẩm tốt. Doanh nghiệp cũng có sẵn các kho bãi cho thuê, phương tiện vận tải chất lượng, quy mô nhằm thực hiện tối ưu hóa các chi phí trong các khâu dự trữ, vận chuyển đến đại lý.

✓ **Về việc phát triển kinh doanh bất động sản**

- Khách quan: Với 70km tiếp giáp Thành phố Hồ Chí Minh, Long An được ví như cây cầu kết nối thành phố nhộn nhịp nhất cả nước với khu vực Đồng bằng Sông Cửu Long. Song song với nhu cầu nhà ở tại Tp. Hồ Chí Minh tăng mạnh trong

khi quỹ đất thành phố dần cạn kiệt khiến cho giá bán bị đẩy lên cao, tạo ra làn sóng dẫn dân cư về các khu vực vùng ven. Hàng loạt các tập đoàn bất động sản lớn như Vingroup, Novaland, Vạn Thịnh Phát hay Him Lam đều đang săn tìm các quỹ đất để phát triển. Những tín hiệu tích cực này được xem là động lực cho sự bùng nổ của thị trường Long An trong thời gian tới. Bên cạnh đó, thị trường Bình Thuận bắt đầu có những bước chuyển mình khi thủ phủ resort đón tiếp liên tục các dự án nâng cấp hạ tầng. Dự tính sau khi hoàn thành, nguyên tỉnh Bình Thuận có 03 tuyến cao tốc bao gồm: Dầu Giây – Phan Thiết, Phan Thiết – Vĩnh Hảo, Vĩnh Hảo – Cam Lâm. Không chỉ phát triển hạ tầng, du lịch Bình Thuận cũng đang trên đà bứt phá với con số hơn ba triệu lượt khách du lịch, tăng gần 12% so với cùng kỳ. Khách du lịch quốc tế đến Bình Thuận vẫn tăng ổn định với hơn 380.000 lượt khách, tăng 14% so với cùng kỳ năm 2018.

- Chủ quan:

+ Với Dự án hợp tác đầu tư với Công ty cổ phần Tập đoàn Quốc tế Năm Sao. vốn đầu tư vào dự án bất động sản đang mang lại dòng doanh thu tài chính với tỉ suất lợi nhuận lên đến gần 20% cho phần vốn góp của công ty. Tiến độ bán của dự án được đẩy mạnh, duy trì dòng thu nhập cho Bình Thuận trong các năm. Kế hoạch tiến độ thực hiện bán dự án trong năm 2020 diễn biến hết sức thuận lợi cùng chiều với sự nóng lên và nhu cầu của thị trường. Giai đoạn 3 và 4 của dự án với định hướng tiếp tục đầu tư kinh doanh trung tâm thương mại, dịch vụ, tạo lập quần thể khép kín với đầy đủ các dịch vụ tiện ích, xây dựng không gian sống chất lượng, sang trọng. Với Hợp đồng hợp tác đầu tư, Bình Thuận có quyền lợi ưu tiên đầu tư với những ưu đãi để tiếp tục đi cùng dự án. Bên cạnh khả năng tài chính của doanh nghiệp, kinh nghiệm xây dựng các dự án từ các nhà thầu chuyên môn, cùng kết quả đã đạt được ở hai giai đoạn trước của dự án, tiềm năng đến từ việc hợp tác đầu tư có thể mang lại cho Bình Thuận một nguồn doanh thu đáng kể.

+ Với định hướng kinh doanh bất động sản trong tương lai: Với lợi thế về quỹ đất dồi dào, đa dạng và trọng yếu tại các địa thế đẹp của Bình Thuận, đặc biệt là khu vực văn phòng gần 1.000 m<sup>2</sup> tại ngay gần mặt biển Phan Thiết, khu đất khoảng 14.000m<sup>2</sup> cách mặt biển tầm 2km theo đường chim bay, ngay gần đường cao tốc và sân bay đang được quy hoạch,... hầu hết các khu đất đều là đất kinh doanh dịch vụ, sử dụng 50 năm và đã trả tiền thuê đất 1 lần. Đây đang là cơ hội lớn cho doanh nghiệp, và đang được doanh nghiệp kỳ vọng sẽ trở thành nơi cung cấp dịch vụ khách sạn nghỉ dưỡng, trung tâm thương mại cho ngành du lịch trong tương lai



## **14.1 Định hướng phát triển chiến lược của Công ty**

### **➤ *Tuân thủ pháp luật:***

Mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn được đảm bảo tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các cổ đông đã được quy định cụ thể tại Điều lệ của Công ty.

### **➤ *Quản lý, công tác tổ chức:***

– Hoàn thiện, củng cố công tác tổ chức và hoạt động của Công ty với mô hình Công ty cổ phần, nâng cao trách nhiệm và tính chủ động của cán bộ công nhân viên, đảm bảo sự phát triển ổn định bền vững, lâu dài.

– Duy trì, nâng cao hệ thống quản lý chất lượng hiện có cho phù hợp yêu cầu về sản phẩm và chất lượng sản phẩm.

### **➤ *Tài chính:***

– Tích cực tạo dựng hình ảnh, vị thế về tài chính nhằm thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư, khách hàng về Công ty và sản phẩm dịch vụ của Công ty khi trở thành công ty niêm yết và tham gia giao dịch trên thị trường chứng khoán.

– Xây dựng cơ chế quản lý tài chính minh bạch, công khai, phục vụ nhu cầu thông tin tài chính cho tất cả các đối tượng.

– Tiến hành liên doanh, liên kết trong và ngoài nước để phát triển thị trường kinh doanh.

### **➤ *Hoạt động kinh doanh:***

– Tiếp tục củng cố và xây dựng lại hệ thống quản lý điều hành theo quy định và quy trình.

– Hoàn thiện hệ thống quản lý bán hàng, chăm sóc khách hàng, cải thiện chính sách nhằm mục tiêu mở rộng thị trường.

– Đào tạo các đội ngũ liên kết, hướng dẫn bán hàng tại các đại lý, lập kế hoạch kinh doanh rõ ràng, đánh giá đúng về tiềm lực và định hướng phát triển của công ty trong sự phát triển chung của thị trường.

– Tìm kiếm các cơ hội đầu tư trong lĩnh vực bất động sản, tận dụng các đòn bẩy kinh doanh và tài chính nhằm tăng doanh thu của công ty.

### **➤ *Phát triển nguồn nhân lực:***

– Công ty chú trọng đào tạo nguồn nhân lực cả về mặt chất lượng và số lượng. Ưu tiên tuyển dụng các lao động trực tiếp có tay nghề vững, cán bộ có kinh nghiệm và

chuyên môn đáp ứng yêu cầu của sản xuất trong điều kiện hội nhập kinh tế. Đồng thời trẻ hóa lực lượng cán bộ trong Công ty.

– Tiếp tục quan tâm, chăm lo đời sống vật chất và tinh thần của cán bộ công nhân viên, thực hiện tốt các chính sách, chế độ với người lao động, tạo điều kiện để mọi người hoàn thành tốt công tác, nhiệm vụ.

➤ **Kế hoạch tăng cường quản trị công ty**

Để tăng cường kế hoạch quản trị công ty, công ty sẽ triển khai xây dựng các quy chế quản trị Công ty phù hợp với các quy định về quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng và Điều lệ Công ty. Các quy định nhằm mục tiêu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông, thiết lập những chuẩn mực về hành vi, đạo đức nghề nghiệp của các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát và cán bộ quản lý của Công ty. Quy chế quản trị cũng là cơ sở để đánh giá việc thực hiện quản trị công ty của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận. Các nguyên tắc quản trị công ty được công ty xây dựng trong quy chế quản trị công ty bao gồm:

- Đảm bảo một cơ cấu quản trị hiệu quả;
- Đảm bảo quyền lợi của cổ đông;
- Đối xử công bằng giữa các cổ đông;
- Đảm bảo vai trò của những người có quyền lợi liên quan đến công ty;
- Minh bạch trong hoạt động của công ty;

Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát lãnh đạo và kiểm soát công ty có hiệu quả.

## **15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Là một tổ chức chuyên nghiệp, SBSI đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.

Trên cơ sở thông tin thu thập được, sau khi nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận, SBSI cho rằng kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty dự kiến là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của Công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và tính toán chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi có quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết**

Không có

**17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết**

Không có

**V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

**1. Loại Chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông**

**2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần**

**3. Tổng số Chứng khoán niêm yết**

- Số lượng cổ phiếu đăng ký niêm yết: 28.800.000 cổ phiếu
- Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký niêm yết: 288.000.000.000 đồng tính theo mệnh giá

**4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành**

Theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 53 Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012: “Cổ đông là cá nhân, tổ chức có đại diện sở hữu là thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty; cổ đông lớn là người có liên quan với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc (Giám đốc), Phó Giám đốc (Phó Giám đốc) và Kế toán trưởng của công ty phải cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu do mình sở hữu trong thời gian 06 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 06 tháng tiếp theo, không tính số cổ phiếu thuộc sở hữu Nhà nước do các cá nhân trên đại diện nắm giữ.”

Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng của Công ty là 6.285.300 cổ phiếu chiếm 21,82% vốn điều lệ,

**Bảng 34: Danh sách và lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng tính đến thời điểm 12/12/2019**

STT	Họ và tên	Chức danh	SLCP	SLCP cam kết nắm giữ 100% trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết	SLCP cam kết nắm giữ 50% trong 6 tháng tiếp theo
1	Trần Văn Mười	Chủ tịch HĐQT	5.760.000	5.760.000	2.880.000
2	Trần Bá Mai Anh Vũ	Phó Chủ tịch thường trực HĐQT – Phó Giám đốc	50.000	50.000	25.000
3	Đình Quang Sáng	Phó Chủ tịch HĐQT	30.000	30.000	15.000
4	Trần Thị Hoa	Giám đốc	350.000	350.000	175.000

STT	Họ và tên	Chức danh	SLCP	SLCP cam kết nắm giữ 100% trong 6 tháng kể từ ngày niêm yết	SLCP cam kết nắm giữ 50% trong 6 tháng tiếp theo
5	Mai Quốc Hưng	Thành viên HĐQT	25.000	25.000	12.500
6	Phạm Mạnh Hùng	Thành viên HĐQT kiêm Phó giám đốc	00	00	00
7	Nguyễn Văn Thủy	Kế toán trưởng	9.800	9.800	4.900
8	Lưu Thị Huyền Trang	Thành viên BKS	10.000	10.000	5.000
9	Trương Thùy Linh	Thành viên BKS	500	500	250
10	Đào Thị Kim Lương	Thành viên BKS	50.000	50.000	25.000
	<b>Tổng cộng</b>		<b>6.285.300</b>	<b>6.285.300</b>	<b>3.142.650</b>

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

## 5. Phương pháp tính giá

### 5.1 Tính giá

Giá tham chiếu cổ phiếu của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận được tính theo trọng số của ba phương pháp: Giá trị sổ sách của cổ phiếu, Hệ số giá cổ phiếu trên mức sinh lời bình quân của mỗi cổ phần – Price/Earnings (P/E), Phương pháp Hệ số giá cổ phiếu trên giá trị sổ sách của mỗi cổ phần – Price/Book value (P/B) cùng với tiềm năng tăng trưởng và ổn định tài chính của doanh nghiệp. Đối với hai phương pháp định giá P/E và P/B, giá tham chiếu được định giá dựa trên hai ngành nghề kinh doanh truyền thống của doanh nghiệp là phân bón và xăng dầu với tỉ trọng theo doanh thu. Để giảm thiểu rủi ro do đánh giá ảnh hưởng theo giá trị thị trường trong một thời gian ngắn hạn, đồng thời vẫn phản ánh được sự so sánh giữa giá tham chiếu và giá cổ phiếu của các doanh nghiệp cùng ngành trên thị trường, doanh nghiệp lựa chọn tỉ trọng của mỗi phương pháp trong công thức tính giá là: 50% - 25% - 25%.

#### 5.1.1 Giá trị sổ sách

Căn cứ theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2018, BCTC soát xét 6 tháng đầu năm 2019 và BCTC quý 3 năm 2019 của Công ty, giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách (BV)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

**Bảng 35: Giá trị sổ sách của Công ty**

Chỉ tiêu	Tại ngày 31/12/2018	Tại ngày 30/06/2019	Tại ngày 30/09/2019
Tổng vốn chủ sở hữu (A)	370.368.149.990	385.890.905.080	387.174.241.691

(đồng)			
Số lượng cổ phần đang lưu hành (Cổ phần)	28.800.000	28.800.000	28.800.000
Giá trị sổ sách mỗi cổ phần (C) = (A)/Cổ phiếu (đồng/cổ phần)	12.860	13.398	13.443

(Nguồn: CTCP Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận)

### 5.1.2 Phương pháp định giá

Hiện tại các hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm: phân phối phân bón, phân phối xăng dầu và đầu tư bất động sản, trong đó 2 mảng truyền thống là phân phối phân bón và xăng dầu đóng góp phần lớn doanh thu hiện tại, mảng bất động sản có định hướng phát triển trong tương lai. Do đó để định giá cổ phần hiện tại, Công ty lựa chọn một số mã chứng khoán của một số công ty có quy mô tương tự trong 2 mảng hoạt động kinh doanh truyền thống là phân phối phân bón và xăng dầu để kết hợp so sánh. Các chỉ số dùng làm căn cứ định giá được xác định tại thời điểm 30/09/2019.

Mã chứng khoán	Tên doanh nghiệp	Giá trị sổ sách	P/E	P/B
	<b>Mảng phân phối phân bón</b>		<b>8,5</b>	<b>0,5</b>
<i>PSE</i>	<i>CTCP Phân bón và Hóa chất Dầu khí Đông Nam Bộ</i>	<i>10.946</i>	<i>7,7</i>	<i>0,5</i>
<i>PCE</i>	<i>CTCP Phân bón và Hóa chất Miền Trung</i>	<i>16.170</i>	<i>5,1</i>	<i>0,5</i>
<i>PMB</i>	<i>CTCP Hóa chất Dầu khí Miền Bắc</i>	<i>12.100</i>	<i>5,6</i>	<i>0,5</i>
<i>PSW</i>	<i>CTCP Phân bón và Hóa chất Dầu khí Tây Nam Bộ</i>	<i>11.450</i>	<i>15,6</i>	<i>0,5</i>
	<b>Mảng xăng dầu</b>		<b>9,9</b>	<b>1,4</b>
<i>SFC</i>	<i>CTCP Nhiên liệu Sài Gòn</i>	<i>17.640</i>	<i>8,02</i>	<i>1,2</i>
<i>PPY</i>	<i>CTCP Xăng dầu Dầu khí Phú Yên</i>	<i>11.112</i>	<i>10,6</i>	<i>1,7</i>
<i>COM</i>	<i>CTCP Vật tư xăng dầu</i>	<i>33.850</i>	<i>11,1</i>	<i>1,4</i>
	<b>Giá trị trung bình</b>		<b>8,8</b>	<b>0,7</b>

(\*). Tỷ trọng giữa mảng phân bón : mảng xăng dầu là 75:25 (Căn cứ trên tỷ trọng doanh thu tương đối).

- **Định giá cổ phiếu theo phương pháp P/E**

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = EPS * P/E \text{ bình quân}$$

Trong đó:

P : Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/E)

EPS : Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu

P/E bình quân lấy theo trung bình của một số doanh nghiệp niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/Sở giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Giá cổ phiếu ABS = Hệ số P/E trung bình \* Lãi cơ bản trên cổ phiếu ABS

$$= 8,8 * 1.344 = 11.827 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- **Định giá cổ phiếu theo phương pháp P/B**

Theo phương pháp này, giá một cổ phiếu của công ty được tính theo công thức:

$$P = BVS * P/B \text{ bình quân}$$

Trong đó:

P : Giá một cổ phiếu (theo phương pháp P/B)

BVS : Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phiếu

P/B bình quân : là giá chia cho giá trị sổ sách bình quân được tham chiếu từ các Công ty cùng ngành mà Công ty có cùng điều kiện kinh doanh tương ứng với Công ty đang niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội/Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Giá cổ phiếu ABS = Hệ số P/B trung bình \* Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (ABS)

$$= 0,7 * 13.444 = 9.410 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

- ❖ **Giá tham chiếu**

Giá tham chiếu (ABS) = (13.443 \* 50%) + (11.827 \* 25%) + (9.410 \* 25%)

$$= 12.029 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

## 5.2 *Giá dự kiến chào sàn*

Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 2512/2019/NQ – HĐQT ngày 25/12/2019 về thông qua giá trong ngày giao dịch đầu tiên của cổ phiếu của Công ty cổ phần Dịch vụ Nông nghiệp Bình Thuận.

Căn cứ tình hình giao dịch cổ phiếu thực tế trên thị trường, để cổ phiếu có tính thanh khoản tốt, Công ty lựa chọn mức giá trong ngày giao dịch đầu tiên là 10.800 đồng/cổ phiếu.

## 6. **Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của công ty không quy định cụ thể về tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của công ty đối với người nước ngoài. Tại ngày 12/12/2019, theo danh sách

người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cung cấp thì tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0% (tương đương 0 cổ phần). Do Công ty sẽ thực hiện niêm yết cổ phiếu trên Sở giao dịch chứng khoán TP Hồ Chí Minh nên tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP và thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 18/08/2015 của Bộ tài chính hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Theo đó, tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại công ty đại chúng được quy định tại khoản 2, điều 1, Nghị định 60/2015/NĐ-CP như sau:

a) Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam là thành viên có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì thực hiện theo điều ước quốc tế;

b) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó.

Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%;

c) Trường hợp công ty đại chúng hoạt động đa ngành, nghề, có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành, nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác;

d) Đối với công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại Điểm a, b, c Khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài là không hạn chế, trừ trường hợp Điều lệ công ty có quy định khác.

Trong các ngành nghề kinh doanh Công ty đăng ký có một số ngành nghề kinh doanh có điều kiện theo Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện tại Phụ lục 4 Luật đầu tư 2014. Tỷ lệ sở hữu của nước ngoài đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện tra cứu theo Danh mục điều kiện đầu tư với Nhà đầu tư nước ngoài, tỷ lệ sở hữu đầu tư nước ngoài là 0%, cụ thể như sau:

**Bảng 36: Danh mục ngành nghề kinh doanh có điều kiện**

STT	Tên ngành nghề	Mã số
1	Bán buôn chuyên doanh khác chưa phân vào đâu (có kinh doanh phân bón vô cơ)	4669
2	Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan (Chi tiết: bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan)	4661

3	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa	5022
4	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu trừ gỗ, tre, nứa và động vật sống	4620
5	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
6	Tư vấn môi giới đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất	6820
7	Kinh doanh Bất động sản, quyền sử dụng đất của Chủ sở hữu, Chủ sử dụng hoặc chủ đi thuê.	6810
8	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày	5510
9	Khai thác khoáng sản	0810

Do đó tại thời điểm niêm yết Công ty lựa chọn tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ là 0% đồng thời Hội đồng quản trị sẽ tiếp tục rà soát trong quá trình kinh doanh và điều chỉnh tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ (nếu có) theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.

## **7. Các loại thuế có liên quan**

### **7.1 Đối với công ty**

#### ***Thuế Thu nhập doanh nghiệp***

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế Thu nhập doanh nghiệp bằng 20% trên thu nhập chịu thuế. Thu nhập chịu thuế khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả Hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế.

#### ***Thuế Giá trị gia tăng***

Thuế GTGT áp dụng đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế GTGT năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Thuế GTGT năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành. Thuế suất Thuế GTGT mà công ty phải chịu là 10%

### **7.2 Đối với nhà đầu tư**

#### ***Đối với nhà đầu tư cá nhân***

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất là 20% trên thu nhập tính thuế của cả năm hoặc áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần (đối với nhà đầu tư trong nước) theo quy định tại Thông tư số 156/2013/TT-BTC của Bộ Tài chính và Luật Quản lý thuế, Luật sửa đổi và bổ sung một số điều của Luật quản lý thuế. Đối với nhà đầu tư nước ngoài. Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.

- Thu nhập từ cổ tức: Thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%.



### ***Đối với nhà đầu tư tổ chức***

- Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế TNDN số 14/2008/QH12 ngày 03/6/2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế TNDN thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế TNDN là 22%. Đối với doanh nghiệp nước ngoài: Tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế TNDN theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.

- Thu nhập từ cổ tức: được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN năm 2008.

## **VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT**

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN STANLEY BROTHERS**

Địa chỉ : Tầng 9, TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại : (04) 3377 6699  
Website : <http://sbsi.vn/vi-vn/>



### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

#### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN NHÂN TÂM VIỆT**

Địa chỉ : Tầng 3, số 8, Phố Cát Linh, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội  
Điện thoại : 024 3761.3399/ 0913.731.469  
Website : <http://www.vpaudit.vn/>



## **VII. PHỤ LỤC**

- Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp;
- Báo cáo tài chính kiểm toán của năm 2017; 2018; BCTC soát xét 6 tháng năm 2019; Báo cáo tài chính quý 3 năm 2019.

- Các hồ sơ khác liên quan.

Bình Thuận, ngày 25 tháng 12. năm 2019

**CHỦ TỊCH HĐQT**

**TRẦN VĂN MƯỜI**

**GIÁM ĐỐC**



**TRẦN THỊ HOA**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**TRƯƠNG THÙY LINH**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**NGUYỄN VĂN THỦY**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN  
STANLEY BROTHERS**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN QUANG ANH**

