

MỤC LỤC

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LÝ	3
PHẦN II: CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐÁU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU	4
1. Tổ chức chào bán	4
2. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần	4
3. Tổ chức tư vấn	4
PHẦN III: CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT	5
PHẦN IV: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA	6
1. Giới thiệu về Công ty	6
1.1. Ngành nghề kinh doanh	6
1.2. Quá trình hình thành và phát triển	8
1.3. Sản phẩm dịch vụ	9
1.3.1. <i>Thực phẩm tươi sống</i>	9
1.3.2. <i>Thực phẩm chế biến khô</i>	11
1.3.3. <i>Thực phẩm chế biến mát – đông lạnh</i>	11
1.4. Hệ thống phân phối và Chính sách bán hàng	12
1.4.1. <i>Kênh phân phối GT</i>	12
1.4.2. <i>Kênh phân phối MT</i>	12
1.4.3. <i>Hệ thống cửa hàng tiện lợi</i>	14
1.4.4. <i>Hệ thống cửa hàng giới thiệu sản phẩm Vissan</i>	14
1.4.5. <i>Chính sách bán hàng:</i>	15
1.4.6. <i>Cơ cấu doanh thu theo kênh phân phối:</i>	15
1.5. Cơ cấu quản lý và tổ chức	15
1.6. Người lao động	17
1.7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa	17
1.8. Thực trạng về đất đai đang sử dụng	29
1.9. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết của tổ chức phát hành	37
1.9.1. <i>Công ty mẹ của tổ chức phát hành:</i>	37
1.9.2. <i>Danh sách Công ty con & công ty liên kết của tổ chức phát hành</i>	37
2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm trước khi cổ phần hóa, giai đoạn 2012 – 2014	37

2.3.	Phân tích lợi nhuận và chỉ tiêu tài chính	41
2.4.	Chỉ tiêu tài chính tổng hợp	43
2.5.	Phân tích SWOT	44
PHẦN V: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA		46
1.	Giới thiệu về doanh nghiệp sau cổ phần hóa	46
1.1.	Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa	46
1.2.	Hình thức pháp lý	46
1.3.	Ngành nghề kinh doanh dự kiến sau cổ phần hóa	46
1.4.	Cơ cấu tổ chức điều hành doanh nghiệp	47
2.	Kế hoạch kinh doanh sau cổ phần hóa:	48
3.	Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	51
3.1.	Vốn điều lệ	51
3.2.	Tỷ lệ chào bán cho các cổ đông	51
3.3.	Loại cổ phần	52
PHẦN VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN		53
1.	Phương thức chào bán cổ phần	53
1.1.	Phương án bán cổ phần cho người lao động	53
1.1.1.	<i>Đối tượng người lao động được mua cổ phần với giá ưu đãi:</i>	53
1.1.2.	<i>Mức tính mua cổ phần ưu đãi</i>	53
1.1.3.	<i>Cổ phần bán cho công đoàn</i>	54
1.2.	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược:	54
1.2.1.	<i>Số lượng nhà đầu tư chiến lược và quy mô chào bán cổ phần</i>	54
1.2.2.	<i>Xác định giá chào bán</i>	54
1.3.	Đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá:	55
1.3.1.	<i>Quy mô chào bán cho nhà đầu tư bên ngoài theo hình thức đấu giá</i>	55
1.3.2.	<i>Phương pháp chào bán</i>	55
1.3.3.	<i>Xác định giá khởi điểm</i>	56
2.	Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hoá	56
2.1.	Kế hoạch quản lý, sử dụng tiền thu từ đợt bán cổ phần	56
PHẦN VII: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN		57
PHẦN VIII: PHỤ LỤC		60

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LÝ

Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần (Nghị định 59);

Nghị định 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59 (Nghị định 189);

Nghị định 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính Phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;

Thông tư 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;

Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần (Thông tư 196);

Quyết định số 1400/QĐ-UBND ngày 21/03/2015 về quy định phân công thực hiện quy trình chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;

Quyết định số 5930/QĐ-UBND ngày 04/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) thuộc Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH một thành viên;

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300105356 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 37 ngày 13/04/2015;

Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2012, 2013, 2014 của Công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH DTL;

Quyết định công bố giá trị doanh nghiệp VISSAN tại thời điểm 31/12/2014 số 6993/QĐ-UBND ngày 23/12/2015;

Quyết định phê duyệt phương án và chuyển đổi Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) thành công ty cổ phần số 7179/QĐ-UBND ngày 31/12/2015.

PHẦN II: CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐẦU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

1. Tổ chức chào bán

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN VIỆT NAM KỸ NGHỆ SÚC SẢN (VISSAN)

Trụ sở chính : 420 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84 8) 3553 3999 - (84 8) 3553 3888 Fax: (84 8) 3553 3939

Website : www.vissan.com.vn

2. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ : 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại : (84-8) 3821 7713 Fax: (84-8) 3821 7452

Website : www.hsx.vn

3. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BÀN VIỆT

Trụ sở chính : Tháp tài chính Bitexco, lầu 15, 2 Hải Triều, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại : (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209

Website : www.vcsc.com.vn

PHẦN III: CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

Cổ phiếu:	Cổ phiếu của Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ Nghệ Súc Sản (Vissan)
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
MTV:	Một thành viên
CTCP:	Công ty cổ phần
UBND:	Ủy ban nhân dân
Sở GDCK TPHCM:	Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
CPH:	Cổ phần hóa
BCTC:	Báo cáo tài chính
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
TSCĐ:	Tài sản cố định
HĐND:	Hội đồng nhân dân
XDCBDD:	Xây dựng cơ bản dở dang
HĐTV:	Hội đồng thành viên
HĐ:	Hợp đồng

PHẦN IV: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA

1. Giới thiệu về Công ty

Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước Công ty Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản theo Quyết định số 4265/QĐ-UBND ngày 21/09/2006 của Chủ tịch UBND Tp.HCM.

Thông tin cơ bản:

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN MỘT THÀNH VIÊN VIỆT NAM KỸ NGHỆ SÚC SẢN (VISSAN)
- Tên tiếng Anh: VISSAN COMPANY LIMITED
- Trụ sở chính: 420 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84 8) 3553 3999 - (84 8) 3553 3888
- Fax: (84 8) 3553 3939
- Website: www.vissan.com.vn
- Vốn đầu tư của Chủ sở hữu: 441.616.133.642 đồng
- Logo và slogan Công ty:



(Căn cứ theo Giấy ĐKKD số 0300105356 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 11/10/2006 và thay đổi đăng ký lần thứ 37 ngày 13/4/2015)

1.1. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên số 0300105356 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 11/10/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 37 ngày 13/04/2015, Công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) có đăng ký các ngành nghề kinh doanh sau đây:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Bán buôn thực phẩm - Chi tiết: Kinh doanh thịt heo, thịt trâu bò, thịt gia cầm, hải sản, thịt chế biến, thịt hộp, trứng gà, vịt. Kinh doanh heo giống, heo thịt, bò giống, bò thịt.	4632 <i>(Chính)</i>
2	Đại lý, môi giới, đấu giá - Chi tiết: Đại lý kinh doanh xăng dầu; đại lý đổi ngoại tệ.	4610

3	Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật - Chi tiết: Dịch vụ kỹ thuật về chăn nuôi heo, bò.	7210
4	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống - Chi tiết: Kinh doanh thức ăn gia súc. Kinh doanh rau củ quả, lương thực (các loại bột ngũ cốc), lương thực chế biến (mì ăn liền). Kinh doanh rau quả các loại, rau quả chế biến, các loại gia vị và hàng nông sản, trồng trọt.	4620
5	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh - Chi tiết: Kinh doanh thịt heo, thịt trâu bò, thịt gia cầm, hải sản, thịt chế biến, thịt hộp, trứng gà, vịt. Kinh doanh heo giống, heo thịt, bò giống, bò thịt. Kinh doanh thức ăn gia súc. Kinh doanh rau củ quả, lương thực (các loại bột ngũ cốc), lương thực chế biến (mì ăn liền). Kinh doanh rau quả các loại, rau quả chế biến, các loại gia vị và hàng nông sản, trồng trọt.	4722
6	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh - Chi tiết: Kinh doanh nước trái cây. Bán lẻ bia rượu, nước giải khát có gas.	4723
7	Sản xuất sợi - Chi tiết: Sản xuất sợi các loại.	1311
8	Sản xuất các cấu kiện kim loại - Chi tiết: Sản xuất hàng kim khí điện máy, máy gia dụng và công nghiệp, vật tư.	2511
9	Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu - Chi tiết: Sản xuất chế biến thịt heo, thịt trâu bò, thịt gia cầm, hải sản, thịt chế biến, thịt hộp, trứng gà, vịt. Sản xuất heo giống, heo thịt, bò giống, bò thịt. Sản xuất thức ăn gia súc. Sản xuất rau quả các loại, rau quả chế biến, các loại gia vị và hàng nông sản, trồng trọt.	1079
10	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động - Chi tiết: Kinh doanh ăn uống. Cung cấp thức ăn theo hợp đồng (không kinh doanh dịch vụ ăn uống tại trụ sở).	5610
11	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu - Chi tiết: Kinh doanh các mặt hàng công nghệ phẩm và tiêu dùng khác. Kinh doanh phân bón.	4669
12	Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh - Chi tiết: Kinh doanh các mặt hàng công nghệ phẩm và tiêu dùng khác. Kinh doanh phân bón.	4773
13	Sản xuất vải dệt kim, vải đan móc và vải không dệt khác - Chi tiết: Sản xuất vải và nguyên phụ liệu ngành vải sợi may mặc.	1321

14	Sản xuất phân bón và hợp chất ni tơ - Chi tiết: Sản xuất phân bón.	2012
15	Bán buôn đồ uống - Chi tiết: Kinh doanh nước trái cây. Bán buôn rượu bia, nước giải khát có gas.	4633
16	Bán lẻ hàng hóa đã qua sử dụng trong các cửa hàng chuyên doanh - Chi tiết: Kinh doanh mua bán vải, sợi các loại và nguyên phụ liệu ngành vải sợi may mặc. Kinh doanh hàng kim khí điện máy, máy gia dụng và công nghiệp, vật tư.	4774
17	Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép - Chi tiết: Kinh doanh mua bán vải, sợi các loại và nguyên phụ liệu ngành vải sợi may mặc.	4641
18	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác - Chi tiết: Kinh doanh hàng kim khí điện máy, máy gia dụng và công nghiệp, vật tư.	4659
19	Chế biến bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt - Chi tiết: Quay heo, gà, vịt (không hoạt động tại trụ sở).	1010

Nguồn: Vissan

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ Nghệ Súc Sản (VISSAN) là một doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty Thương Mại Sài Gòn (SATRA), được thành lập vào ngày 20/11/1970 và đi vào hoạt động sản xuất kinh doanh từ ngày 18/05/1974.

- **Trước đây**, vùng đất xây dựng VISSAN là một cù lao nhỏ thuộc tỉnh Gia Định.
- **Ngày 20/11/1970**, lễ đặt viên đá đầu tiên khởi công xây dựng “Lò sát sinh Tân Tiến Đô Thành”. Đây là cột mốc lịch sử đặt nền tảng đầu tiên cho ngành công nghiệp giết mổ gia súc tại Việt Nam.
- **Ngày 18/5/1974**, nhà máy được khánh thành và chuyên về giết mổ gia súc. Đây là kế hoạch hậu chiến của Chính Phủ Việt Nam Cộng Hòa nhằm phát triển kinh tế và thực phẩm an toàn.
- **Sau ngày giải phóng năm 1975**, VISSAN được đổi tên thành Công ty Thực Phẩm I với chức năng chuyên cung cấp thịt cho lực lượng vũ trang, công nhân viên chức với định lượng bao cấp.
- **Năm 1980**, VISSAN tham gia thị trường xuất khẩu thịt heo đông lạnh theo Nghị định thư sang Liên Xô và thị trường Đông Âu. Trong giai đoạn 1980 - 1995 Vissan là một trong những đơn vị có kim ngạch xuất khẩu lớn của cả nước..
- Từ nơi chỉ vỗ béo heo thịt, Công ty đã chuyển đổi Xí nghiệp chăn nuôi Gò Sao sang phương thức nuôi heo sinh sản và heo thịt, tổ chức phương thức chăn nuôi gia công tạo nguồn nguyên liệu cho Công ty.

- **Ngày 16/11/1989**, được đổi tên thành Công ty Việt Nam Kỹ Nghệ Súc Sản – VISSAN gắn với biểu tượng 3 bông mai.
- **Từ năm 1990**, Công ty đã chuyển mình mạnh mẽ, thực hiện phương châm “tập trung vào thị trường nội địa, trong đó phát triển ngành hàng chế biến làm trọng tâm”. Công ty đã đầu tư một hệ thống chế biến hàng cao cấp theo công nghệ của Pháp với máy móc thiết bị hiện đại, được đầu tư vào năm 1994 có vốn đầu tư 2,7 triệu đô la Mỹ với công suất khoảng 5.000 tấn/năm.
- **Năm 1995**, trở thành đơn vị thành viên của Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV.
- **Năm 1997**, Công ty phát triển nhiều dòng sản phẩm mới, đến nay Công ty đã sản xuất trên 200 sản phẩm chế biến.
- **Năm 2000**, VISSAN đã bắt đầu phát triển vững mạnh và tổ chức lại hệ thống kênh phân phối thông qua việc đưa sản phẩm Vissan vào các siêu thị, cửa hàng tiện dụng và xây dựng hệ thống phân phối cửa hàng giới thiệu sản phẩm.
- **Ngày 21/9/2006**, chuyển sang mô hình Công ty TNHH một thành viên.
- **Ngày 04/12/2014**, UBND Thành Phố Hồ Chí Minh quyết định cổ phần hoá doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) thuộc Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV theo Quyết định số 5930/QĐ-UBND.

Hiện nay, VISSAN là một trong những doanh nghiệp dẫn đầu ngành thực phẩm, lĩnh vực hoạt động chuyên về sản xuất kinh doanh thịt tươi sống, đông lạnh và thực phẩm chế biến từ thịt.

Trong suốt quá trình hơn 40 năm hình thành và phát triển, bằng sự nỗ lực không ngừng của Ban Lãnh đạo qua các thời kỳ và sự đồng tâm hiệp lực của đội ngũ CBCNV, Công ty đã tiến xa trên bước đường kinh doanh và đạt được nhiều danh hiệu, giải thưởng danh giá:

1.3. Sản phẩm dịch vụ

1.3.1. Thực phẩm tươi sống

Nhóm thực phẩm tươi sống bao gồm thịt heo, thịt bò và thịt gà.

Đối với thịt heo, VISSAN bán đầy đủ các chủng loại mặt hàng thịt heo, giúp người tiêu dùng dễ dàng lựa chọn sản phẩm ngon, đảm bảo chất lượng, giá cả lại phù hợp. VISSAN luôn đưa ra các tiêu chí khắt khe trong quá trình nuôi nhốt đến giết mổ và phân phối đến người tiêu dùng, cụ thể yêu cầu:

- **Nguồn nguyên liệu:** Đàn heo được lựa chọn kỹ càng từ trại chăn nuôi riêng của VISSAN (Xí nghiệp chăn nuôi Gò Sao, Trại chăn nuôi Gò Sao 1), các trại chăn nuôi được chứng nhận VietGap, các trang trại an toàn dịch bệnh.. Tất cả nguồn heo thịt đưa vào giết mổ để cung ứng thịt tươi, làm nguyên liệu chế biến thực phẩm đều đáp ứng tất cả các tiêu chuẩn về vệ sinh an toàn thực phẩm theo quy định của Nhà nước.

Hiện nay, Công ty đang thực hiện chuỗi cung ứng thịt heo an toàn, hệ thống phân phối đạt chuẩn VietGap. Xu hướng trong tương lai Công ty sẽ thực hiện việc truy xuất nguồn gốc thực phẩm từ trang trại đến bàn ăn.

- **Hệ thống kiểm soát:** Heo luôn được kiểm soát từ khâu nuôi nhốt đến khi giết mổ bởi Chi Cục thú y TP.HCM, đối với thịt nhập khẩu thì được kiểm soát bởi Trung tâm thú y vùng. Bên cạnh đó, Công ty cũng có hệ thống kiểm soát chất lượng từ khâu giết mổ, chế biến đến phân phối.
- **Dây chuyền giết mổ:** Được cơ quan kiểm định độc lập kiểm tra và cấp phép giết mổ theo yêu cầu của UBND TP.HCM. Tới thời điểm hiện tại, dây chuyền giết mổ heo của VISSAN được xem là dây chuyền hiện đại nhất Việt Nam.

Quy trình giết mổ, pha lóc và bảo quản thịt heo: luôn được đặt dưới sự kiểm soát chặt chẽ của Chi cục thú y TP.HCM. Thịt heo được phân phối đến các hệ thống bán lẻ ở nhiệt độ mát nhằm đảm bảo điều kiện vệ sinh tốt nhất cho sản phẩm, giúp người tiêu dùng mua được sản phẩm đạt chất lượng.

- **Hệ thống phân phối:** Thịt heo của VISSAN hiện được phân phối tại chuỗi cửa hàng thực phẩm VISSAN, các điểm bán tại các chợ truyền thống trên địa bàn TP.HCM, trong tất cả các siêu thị SatraMart, Satrafoods, CoopMart, Coopfood, VinMart New và hệ thống siêu thị khác. Hiện nay, Vissan đang bán thịt heo đạt tiêu chuẩn VietGap tại 223 điểm bán.

Đối với thịt bò, VISSAN chủ yếu bán mặt hàng thịt bò Úc nhập khẩu, đây là sản phẩm thịt bò chất lượng và an toàn cho sức khỏe với các tiêu chí cao:

- **Nguồn nguyên liệu:** Đàn bò được nhập khẩu từ Úc dưới hình thức bò sống sau thời gian kiểm dịch đạt tất cả các tiêu chuẩn vệ sinh thú y sẽ được Công ty nhập về để giết mổ, cung ứng thịt tươi và nguyên liệu chế biến.
- **Hệ thống kiểm soát:** Bò Úc nhập về Việt Nam luôn được kiểm soát từ khâu nuôi nhốt đến khi giết mổ bởi Cục thú y, Trung tâm thú y TP.HCM và Chi cục thú y địa phương. Để có thể truy xuất nguồn gốc, Bò Úc nhập khẩu còn được kiểm soát bởi thiết bị Chip điện tử gắn kèm theo mỗi cá thể.
- **Dây chuyền giết mổ:** để bảo đảm tiêu chuẩn quốc tế, dây chuyền giết mổ phải được 2 cơ quan kiểm định độc lập kiểm tra và cấp giấy chứng nhận ESCAS – đây là tiêu chuẩn được Chính phủ Úc đặt ra đối với các cơ sở giết mổ nhằm đảm bảo phúc lợi đối xử nhân đạo từ khâu chăn nuôi, vận chuyển, lưu trữ, giết mổ. Việc lưu trữ giết mổ bò được giám sát qua hệ thống camera trực tuyến từ Úc. Hiện nay, cơ sở giết mổ của Vissan đã được cấp giấy chứng nhận ESCAS.
- **Quy trình giết mổ, pha lóc và bảo quản thịt bò:** luôn được đặt dưới sự kiểm soát chặt chẽ của Chi cục thú y TP.HCM. Thịt bò được phân phối đến các hệ thống bán lẻ ở nhiệt độ mát nhằm đảm bảo điều kiện vệ sinh tốt nhất cho sản phẩm, giúp người tiêu dùng mua được sản phẩm đạt chất lượng.
- **Hệ thống phân phối:** Thịt bò của VISSAN hiện được phân phối tại chuỗi cửa hàng thực phẩm VISSAN, các điểm bán tại các chợ truyền thống trên địa bàn TP.HCM, trong tất cả các siêu thị SatraMart, Satrafoods, CoopMart, Coopfood, VinMart New và hệ thống siêu thị khác.

1.3.2. Thực phẩm chế biến khô

Đối với Xúc xích tiết trùng, VISSAN hiện có 3 thương hiệu xúc xích tiết trùng gồm Xúc xích Vissan (hướng đến đối tượng khách hàng là bà mẹ từ 27 đến 45 tuổi và trẻ em từ 6 đến 13 tuổi), Xúc xích 3 Bông Mai (hướng đến đối tượng bà mẹ và trẻ em như Xúc xích Vissan), và Xúc xích Dzui Dzui. Nhờ được khách hàng nội địa yêu thích, Xúc xích tiết trùng của Công ty nắm giữ 65% thị phần trong nước. Ngoài ra, sản phẩm này còn được xuất khẩu sang Lào và Campuchia.



Đối với Lạp xưởng, VISSAN có lạp xưởng chế biến từ thịt heo như Lạp xưởng Mai Quế Lộ... và lạp xưởng chế biến từ tôm. Nhờ thương hiệu uy tín lâu đời, sản phẩm đa dạng về kích cỡ và mùi vị, sản phẩm Lạp xưởng của Công ty chiếm 70% thị phần cả nước.



Đối với Đồ hộp, gồm nhiều sản phẩm đóng hộp từ heo, bò, cá và gà. Thị phần của Đồ hộp chiếm 20% thị phần cả nước.



Các sản phẩm ăn liền khác như chả bông heo, chả giò ăn liền...



1.3.3. Thực phẩm chế biến mát – đông lạnh

Nhóm hàng này bao gồm Hàng đông lạnh, Thịt nguội và Giò chả các loại. Trong đó:

Đối với Hàng đông lạnh, Các nhóm sản phẩm truyền thống Việt Nam như Chả giò các loại, Nem nướng.. và



các sản phẩm mang hương vị châu Á như Há cảo, Sủi cảo... Và nhiều loại sản phẩm khác. Thị phần của Hàng đông lạnh chiếm 40% toàn quốc.



Đối với Thịt nguội gồm nhiều sản phẩm mang hương vị châu Âu như xúc xích, jambon, thịt xông khói... Thị phần chiếm 10% nội địa.



Đối với Giò các loại, chiếm 30% thị phần cả nước. Sản phẩm này cũng được xuất khẩu sang Lào và một số nước khác.



1.4. Hệ thống phân phối và Chính sách bán hàng

Hiện tại, vào thời điểm đầu tháng 12 năm 2015, hệ thống phân phối của ngành Thực phẩm chế biến Vissan chủ yếu qua 2 kênh: Kênh truyền thống (GT) và Kênh hiện đại (MT).

1.4.1. Kênh phân phối GT

- Số lượng Nhà phân phối, Đại lý

Khu vực	Số lượng Nhà phân phối	Số lượng Đại lý	Số lượng sạp chợ
Miền Bắc – Chi nhánh Hà Nội	44	38	-
Miền Trung – Chi nhánh Đà Nẵng	12	9	-
Miền Nam	64	42	268
Tổng cộng	120	89	268

1.4.2. Kênh phân phối MT

- Các hệ thống siêu thị

Đơn vị	Số lượng
Co.op Mart	80
Big C	32
Metro	19
Lotte	11
Vinmart (Maximark cũ)	5
Aeon	3
Aeon Citi	30
VinMart	9
VinMart New (Vinatex cũ)	26
Satra	3
Các siêu thị khác (Văn Lang, Á Châu, S-Mart)	5
Tổng cộng	223

- Hệ thống cửa hàng tiện lợi
- Hệ thống cửa hàng giới thiệu sản phẩm Vissan:

Khu vực	Số lượng
TT CHUỖI KD - CH VISSAN	31
CÁC CHGTSP (CH KD TP SỐ 1.2.3.4.5)	19
CH VISSAN (MIỀN BẮC)	1
CH VISSAN (MIỀN TRUNG)	5
CH VISSAN (XNCB)	2
CH VISSAN CHI NHÁNH BÌNH DƯƠNG	1
Tổng cộng	59

- **Chính sách bán hàng:**
 - Chính sách thanh toán: thời hạn thanh toán công nợ từ 30 – 45 ngày;
 - Chính sách chiết khấu bán hàng và hỗ trợ khác:
 - Chiết khấu trực tiếp trên hóa đơn: từ 2% đến 5%;

- Hỗ trợ khác: (thường doanh số, hỗ trợ trưng bày – quảng cáo – sinh nhật – marketing...): từ 0,5% đến 7,5%.

1.4.3. Hệ thống cửa hàng tiện lợi

Đơn vị	Số lượng
C Express + New chợ	10
Satrafood	71
Vinmart +	60
G7 MINITOP	17
B'S MART	107
FAMILYMART	84
CIRCLE K	95
SHOP & GO	103
COCOMART	11
FOODCOMART (CÔNG TY LƯƠNG THỰC MIỀN NAM)	38
KHÁC (Phố Chợ, T-Mart...)	13
Tổng cộng	703

1.4.4. Hệ thống cửa hàng giới thiệu sản phẩm Vissan

Khu vực	Số lượng
TT CHUỖI KD - CH VISSAN	31
CÁC CHGTSP (CH KD TP SỐ 1.2.3.4.5)	19
CH VISSAN (MIỀN BẮC)	1
CH VISSAN (MIỀN TRUNG)	5
CH VISSAN (XNCB)	2
CH VISSAN CHI NHÁNH BÌNH DƯƠNG	1
Tổng cộng	59

1.4.5. Chính sách bán hàng:

- Chính sách thanh toán: thời hạn thanh toán công nợ từ 30 – 45 ngày;
- Chính sách chiết khấu bán hàng và hỗ trợ khác:
 - Chiết khấu trực tiếp trên hóa đơn: từ 2% đến 5%;
 - Hỗ trợ khác: (thưởng doanh số, hỗ trợ trưng bày – quảng cáo – sinh nhật – marketing...): từ 0,5% đến 7,5%.

1.4.6. Cơ cấu doanh thu theo kênh phân phối:

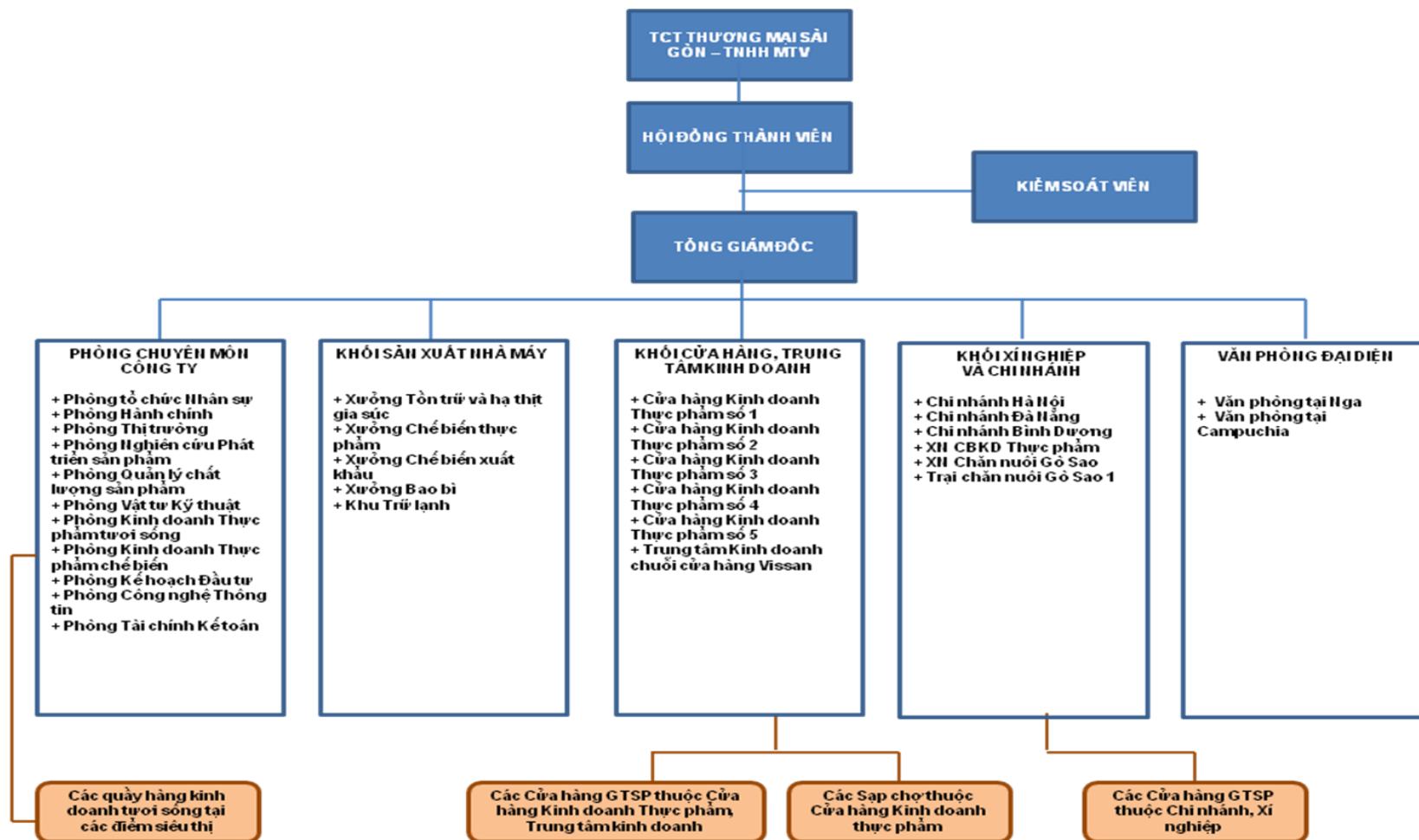
Xét về doanh số, hệ thống siêu thị có doanh số cao nhất năm 2013 và 2014

Tên đơn vị	2013		2014	
	Số lượng (Kg)	Giá trị (đồng)	Số lượng (Kg)	Giá trị (đồng)
Tổng Co-op	2.591.918	279.731.221.038	2.536.618	263.197.479.572
Tổng Big C	1.015.830	102.452.299.553	985.108	96.510.358.914
Tổng Metro	307.630	32.068.632.889	445.494	46.972.761.550
Tổng Vinatex	147.720	15.301.141.867	183.130	18.405.066.764
Hệ thống Satra	117.941	12.859.012.472	96.167	10.550.762.778
Tổng cộng	4.181.039	442.412.307.819	4.246.517	435.636.429.578

Nguồn: Vissan

1.5. Cơ cấu quản lý và tổ chức

Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ Nghệ Súc Sản (Vissan) được tổ chức theo mô hình như sau.



1.6. Người lao động

Vào thời điểm 15/12/2015, tổng số lao động của VISSAN là 3.744 người. Số lao động của Công ty được phân loại như sau:

Phân loại lao động	Số lượng lao động	Tỷ trọng
Phân loại theo trình độ học vấn	3.744	100,00%
Thạc sĩ	27	0,72%
Đại học	621	16,59%
Cao đẳng	260	6,94%
Trung cấp	329	8,79%
Khác	2.507	66,96%
Phân loại theo thời hạn hợp đồng lao động	3.738	99,84%
Lao động không xác định thời hạn	3.177	84,86%
Lao động có xác định thời hạn	407	10,87%
Thời vụ - thử việc	154	4,11%
Viên chức quản lý	6	0,16%

Nguồn: Vissan

Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) có bề dày truyền thống 45 năm. Lực lượng lao động được đào tạo cơ bản, có kinh nghiệm thực tiễn, có ý thức tổ chức và kỷ luật cao.

Đội ngũ cán bộ quản lý có trình độ, đáp ứng nhanh với sự phát triển và hội nhập, điều hành sản xuất kinh doanh có hiệu quả.

Đội ngũ nhân viên có năng lực nghiệp vụ tốt góp phần nâng cao năng suất lao động, đảm bảo chất lượng và uy tín sản phẩm/dịch vụ cung cấp.

1.7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa

Căn cứ Quyết định số 6993/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc Xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) thì giá trị thực tế của VISSAN và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại VISSAN tại thời điểm ngày 31/12/2014 như sau:

Đvt: Đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4=3-2)
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG	1.254.256.026.674	1.638.946.373.387	384.690.346.713

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
I. TSCĐ và Đầu tư dài hạn	242.356.004.327	447.987.932.264	205.631.927.937
1. Tài sản cố định	195.640.845.105	397.291.282.617	201.650.437.512
a. Tài sản cố định hữu hình	77.012.094.291	129.451.565.072	52.439.470.781
- TSCĐ hữu hình là CTXD	13.291.818.106	38.128.841.732	24.837.023.626
- Máy móc thiết bị	40.892.895.961	62.668.832.434	21.775.936.473
- Phương tiện vận tải	17.785.606.231	21.676.003.228	3.890.396.997
- Thiết bị dụng cụ quản lý	5.041.773.993	6.977.887.678	1.936.113.685
- TSCĐ khác			
b. TSCĐ vô hình	118.628.750.814	267.839.717.545	149.210.966.731
- Giá trị quyền sử dụng đất	117.644.598.042	266.855.564.773	149.210.966.731
- Tài sản cố định vô hình khác	984.152.772	984.152.772	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.958.707.212	5.512.670.000	2.553.962.788
3. Chi phí XDCB dở dang	33.047.979.048	33.047.979.048	-
4. Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	1.360.500.000	1.360.500.000	-
5. Chi phí trả trước dài hạn	9.347.972.962	10.775.500.599	1.427.527.637
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	1.011.900.022.347	1.013.515.114.649	1.615.092.302
1. Tiền	378.820.945.658	378.820.945.658	-
a. Tiền mặt tồn quỹ	5.699.463.600	5.699.463.600	-
b. Tiền gửi ngân hàng	52.932.314.874	52.932.314.874	-
c. Các khoản tương đương tiền	320.189.167.184	320.189.167.184	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn			

Chi tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
3. Các khoản phải thu	198.000.069.443	198.700.621.044	700.551.601
- Phải thu khách hàng	173.820.716.606	173.820.716.606	-
- Trả trước cho người bán	16.900.197.649	16.900.197.649	-
- Phải thu nội bộ	-	-	-
- Các khoản phải thu khác	7.421.702.438	7.979.706.789	558.004.351
- Các khoản dự phòng phải thu khó đòi	(142.547.250)	-	142.547.250
4. Vật tư, hàng hóa tồn kho	429.939.071.482	429.939.071.482	-
5. TSNH khác	5.139.935.764	6.054.476.465	914.540.701
6. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN + Giá trị lợi thế thương mại, lợi thế quyền thuê sạp		177.443.326.474	177.443.326.474
1. Giá trị tiềm năng phát triển		93.401.812.265	93.401.812.265
2. Giá trị thương hiệu		58.574.480.876	58.574.480.876
3. Giá trị lợi thế thương mại, lợi thế quyền thuê sạp		25.467.033.333	25.467.033.333
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	16.699.922.569	16.699.922.569	-
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	16.699.922.569	16.699.922.569	-
1. Tài sản cố định	16.699.922.569	16.699.922.569	-
- Nhà cửa vật kiến trúc	16.699.922.569	16.699.922.569	-
(Trong đó: Tài sản hình thành từ Quỹ khen thưởng phúc lợi chuyển trả về Satra)	558.004.351	558.004.351	-
- Máy móc thiết bị	-	-	-

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
- Phương tiện vận tải	-	-	-
- Thiết bị dụng cụ quản lý	-	-	-
- Tài sản cố định khác			-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3. Chi phí XD/CB dở dang	-	-	-
4. Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	-
5. Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-
6. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			-
7. Tài sản dài hạn khác			-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
1. Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-
2. Vật tư hàng hóa ứ đọng, kém, mất phẩm chất	-	-	-
3. Tài sản lưu động khác	-	-	-
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	463.421.062	463.421.062	-
I. TSCĐ và Đầu tư dài hạn	463.421.062	463.421.062	-
1. Tài sản cố định	463.421.062	463.421.062	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
5. Tài sản dài hạn khác	-	-	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn			-
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A + B + C + D)	1.271.419.370.305	1.656.109.717.018	384.690.346.713
Trong đó:			
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DN (A)	1.254.256.026.674	1.638.946.373.387	384.690.346.713
E1. Nợ thực tế phải trả	717.953.494.169	829.803.236.663	111.849.742.494
E1a. Nợ phải trả	718.511.498.520	829.803.236.663	111.291.738.143
E1b. Quỹ phúc lợi đã hình thành tài sản cố định	(558.004.351)	-	558.004.351
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2)]	536.302.532.505	809.143.136.724	272.840.604.219

Nguồn: Vissan

Tóm tắt kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

- Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp:
 - Giá trị sổ sách : 1.254.256.026.674 đồng
 - Giá trị đánh giá lại : 1.638.946.373.387 đồng
 - Chênh lệch : 384.690.346.713 đồng
- Tổng giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp
 - Giá trị sổ sách : 536.302.532.505 đồng
 - Giá trị đánh giá lại : 809.143.136.724 đồng

▪ Chênh lệch : 272.840.604.219 đồng

Theo Quyết định số 6993/QĐ-UBND ngày 23/12/2015 về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan):

❖ **Giá trị tài sản không cần dùng có giá trị sổ sách 16.699.922.569 đồng không đưa vào giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014 để cổ phần hóa doanh nghiệp gồm:**

Đơn vị tính: đồng

Stt	Hạng mục	Năm đưa vào sử dụng	Giá trị theo sổ sách	Giá trị xác định lại
	TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG		16.699.922.569	16.699.922.569
	TSCĐ VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN		16.699.922.569	16.699.922.569
	Nhà cửa và kiến trúc		16.699.922.569	16.699.922.569
*	Khu vực ngoài 420 Nơ Trang Long		1.049.347.546	1.049.347.546
01	Nhà 207 Tùng Thiện Vương, P.11, Q.8	01/01/1982	-	-
02	Nhà 120 Phan Văn Trị, P.12, Q.Bình Thạnh	01/01/1982	52.589.940	52.589.940
03	Nhà 308 Nơ Trang Long, Q. Bình Thạnh	01/09/1981	39.545.319	39.545.319
04	Nhà 240 Phan Đình Phùng, P.1, Q.Phú Nhuận	01/01/1982	31.070.380	31.070.380
05	Nhà 114/4A1 Thống Nhất, Q.Gò Vấp	01/01/1982	177.909.381	177.909.381
06	CH Vissan tại 141/4A1 thống nhất	1/3/2013	607.319.761	607.319.761
07	Nhà 1438F Phạm Thế Hiển, P.5, Q.8	1/1/1982	-	-
08	Nhà 179 Hải Thượng Lãn Ông, P.13, Q.5	1/02/2001	35.480.706	35.480.706
09	Nhà 30A Phan Văn Khỏe, P.13, Q.5	30/12/2005	6.801.138	6.801.138
10	Nhà 146 Tháp Mười, P.2, Q.6	1/1/1982	4.214.606	4.214.606
11	Văn phòng Trạm 4 – 38B Nguyễn Duy, P. 9. Quận 8	1/1/1990	94.416.315	94.416.315
12	Nhà 1/1 Thống Nhất (Nguyễn Văn Lượng cũ)	2001	-	-



Stt	Hạng mục	Năm đưa vào sử dụng	Giá trị theo sổ sách	Giá trị xác định lại
*	Mặt bằng 420 Nơ Trang Long		15.092.570.672	15.092.570.672
*	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI CHUYỂN TRẢ VỀ SATRA		558.004.351	558.004.351

Nguồn: Vissan

Riêng đối với Mặt bằng 420 Nơ Trang Long được chuyển trả về Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV. Căn cứ Quyết định 3910/QĐ-UBND ngày 10/08/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc Giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) thuộc Tổng công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp: *Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn TNHH MTV tiếp tục thực hiện bán đấu giá nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản số 8909/UBND-CNN ngày 29/11/2006 của UBND thành phố.*

Tài sản không cần dùng là TSCĐ và Đầu tư dài hạn

Căn cứ Quyết định số 3910/QĐ-UBND ngày 10/8/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan), dựa trên danh sách tài sản này, Công ty loại trừ các tài sản không cần dùng trên không tính vào giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014, Công ty tiến hành các thủ tục chuyển giao tài sản không cần dùng về Tổng Công ty thương mại Sài Gòn – TNHH MTV.

Công ty cam kết chịu trách nhiệm việc chuyển giao phù hợp với các quy định hiện hành.

Đối với Tài sản hình thành từ Quỹ khen thưởng phúc lợi Chuyển trả về SATRA

Tại thời điểm 31/12/2014, Công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) có Sân bóng đá có giá trị còn lại theo giá trị sổ sách là 558.004.351 đồng được hình thành từ Quỹ khen thưởng phúc lợi.

Căn cứ theo Khoản 4, Điều 14, Chương II, Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011: *“Đối với công trình phúc lợi: nhà trẻ, nhà mẫu giáo, bệnh xá và các tài sản phúc lợi khác đầu tư bằng nguồn Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi thì chuyển giao cho tổ chức công đoàn tại công ty cổ phần quản lý, sử dụng để phục vụ tập thể người lao động trong công ty cổ phần.*

Đối với nhà ở cán bộ, công nhân viên đầu tư bằng nguồn Quỹ phúc lợi của doanh nghiệp, kể cả nhà ở được đầu tư bằng vốn ngân sách nhà nước cấp thì chuyển giao cho cơ quan quản lý nhà đất của địa phương để quản lý.”

Vì Sân bóng đá trên nằm trên mặt bằng 420 Nơ Trang Long được chuyển trả về Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV. Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV có trách nhiệm chuyển trả về Quỹ khen thưởng phúc lợi của Công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) số tiền: 558.004.351 đồng.

❖ **Tại thời điểm 31/12/2014, Công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) có các tài sản Chờ thanh lý giá trị còn lại: 463.421.062 đồng.**

Danh sách chi tiết theo Phụ lục 1

❖ **Tài sản cố định vô hình**

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Tài sản cố định vô hình	118.628.750.814	267.839.717.545	149.210.966.731

Nguồn: Vissan

Tài sản cố định vô hình bao gồm 05 Quyền sử dụng đất tại xã Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương; Khu Công nghiệp Tân Tạo, quận Bình Tân, Tp. Hồ Chí Minh; Ấp 3, xã Lương Bình, huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Số 464 Nguyễn Hữu Thọ, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, Tp.

❖ **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	33.047.979.048	33.047.979.048	-

Nguồn: Vissan

Chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tên tài sản	Số liệu sổ sách	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
A	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	33.047.979.048	33.047.979.048	0
01	Chi phí xây dựng dự án tại xã Lương Bình, huyện Bến Lức, tỉnh Long An	4.916.150.257	4.916.150.257	0
02	Chi phí đầu tư mở rộng nhà máy chế biến Khu Công nghiệp Tiên Sơn, Bắc Ninh	24.190.818.741	24.190.818.741	0
03	Chi phí khảo sát thăm tra đất tại Khu công nghiệp Tân Tạo	580.043.008	580.043.008	0
04	Chi phí xây dựng dự án Xí nghiệp chăn nuôi tại huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương	748.627.726	748.627.726	0
05	Chi phí lương Ban quản lý dự án	1.151.612.044	1.151.612.044	0
06	Chi phí triển khai phần mềm kế toán	781.000.000	781.000.000	0
07	Chi phí triển khai phần mềm quản lý kho	207.000.000	207.000.000	0



08	Chi phí triển khai phần mềm nhân sự	288.000.000	288.000.000	0
09	Khác	184.727.272	184.727.272	0

Nguồn: Vissan

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang (XDCBDD) của Vissan tại 04 dự án: Dự án tại Lương Bình huyện Bến Lức, tỉnh Long An; Dự án đầu tư mở rộng nhà máy chế biến tại Khu Công nghiệp Tiên Sơn, tỉnh Bắc Ninh; Dự án tại Khu công nghiệp Tân Tạo, thành phố Hồ Chí Minh; Dự án Xí nghiệp chăn nuôi tại huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí xây dựng, thiết bị, tư vấn giám sát, lệ phí, chi phí bảo hiểm, lương, phần mềm.... và không bao gồm chi phí dở dang liên quan đến chi phí đền bù, giải tỏa, san lấp mặt bằng và giá trị quyền sử dụng đất.

Các dự án này nằm trên 04 khu đất đều đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, đã được giao đất và đã nộp tiền sử dụng đất cho ngân sách nhà nước hoặc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc thuê đất để sử dụng; Ngoại trừ khu đất tại Khu Công nghiệp Tiên Sơn, Bắc Ninh (Đất khu công nghiệp trả tiền Đà Nẵng; Ấp 5, xã Tân Hiệp, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương và 01 Phần mềm máy tính FBS.

thuê đất hàng năm) thì 03 khu đất còn lại được định giá lại tại mục 1.2 Tài sản cố định vô hình của Báo cáo này.

Chi phí XDCBDD là công trình xây dựng và vật kiến trúc có giá trị sổ sách là: 9.600.934.673 đồng, chủ yếu tại Dự án Mở rộng nhà máy chế biến Khu công nghiệp Tiên Sơn, tỉnh Bắc Ninh (9.468.109.673 đồng), còn lại là chi phí gia cố đất ở Long An (132.825.000 đồng). Dự án này ký hợp đồng thực hiện từ ngày 27/12/2012 và các hạng mục được nghiệm thu trong năm 2013 và 2014. Đối với công trình xây dựng dưới 3 năm, đơn vị tư vấn không đánh giá lại.

❖ Vật tư, hàng hoá tồn kho

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Vật tư, hàng hóa tồn kho	429.939.071.482	429.939.071.482	-

Nguồn: Vissan

Vật tư hàng tồn kho của Vissan bao gồm: Nguyên liệu, công cụ, dụng cụ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang.

❖ Giá trị lợi thế kinh doanh (Lợi thế quyền thuê sạp chợ)

Giá trị lợi thế quyền thuê sạp chợ được định giá và tính vào giá trị doanh nghiệp theo yêu cầu của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại Thông báo số 833/TB-VP ngày 30/10/2015 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố về kết luận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố Tất Thành Cang tại cuộc họp nghe báo cáo về xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan).

Tổng cộng Vissan còn sử dụng 368 sạp chợ nằm rải rác tại 29 chợ Truyền thống trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh.

Do chưa có Quy định về tính toán giá trị lợi thế Quyền thuê sạp chợ cũng như chưa có hướng dẫn tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, tại Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần; Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài Chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ; Nghị định 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, để định giá lợi thế quyền thuê sạp chợ theo yêu cầu của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đơn vị tư vấn thực hiện tính toán bằng cách phỏng vấn trực tiếp tiểu thương về giá nhượng quyền kinh doanh buôn bán tại các sạp chợ thực phẩm, hàng tươi sống, có điều kiện buôn bán tốt và thu nhập ổn định để làm cơ sở giá Chuyển nhượng Quyền thuê sạp chợ. Đồng thời, phối hợp với Vissan phân loại xác định các tiêu chí đánh giá lợi thế kinh doanh quầy, sạp chợ để thực hiện tính toán giá trị lợi thế Quyền thuê sạp chợ như sau:

Căn cứ Công văn số 3425/Cty-HC ngày 04/11/2015 của Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) về việc phân loại, xác định các tiêu chí đánh giá lợi thế kinh doanh quầy, sạp chợ truyền thống để thực hiện cổ phần hóa công ty Vissan.

Giá trị lợi thế kinh doanh quầy:

Giá trị lợi thế kinh doanh quầy, sạp chợ phụ thuộc vào yếu tố khác nhau như sau:

1. Hệ số vị trí sạp trong chợ:
 - Sạp chợ 02 mặt tiền: Hệ số: 1
 - Sạp chợ 01 mặt tiền: Hệ số: 0,8
 - Sạp chợ nằm mặt sau: Hệ số: 0,6
 - Sạp chợ nằm khuất phía sau: Hệ số: 0,4
2. Hệ số quyền sử dụng:
 - Sạp chợ có giấy CNQSD Hệ số: 1
 - Sạp chợ chỉ có biên bản bàn giao Hệ số: 0,7
 - Sạp chợ không có giấy tờ: Hệ số: 0,5
 - Sạp chợ thuê, ký hợp đồng với BQL chợ:

$$\text{Hệ số} = \frac{\text{Số năm thuê còn lại}}{\text{Tổng số năm thuê}}$$

3. Hệ số quy hoạch:
 - Sạp chợ không quy hoạch giải tỏa: Hệ số: 01
 - Sạp chợ bị quy hoạch giải tỏa: Hệ số: 0,3
4. Hệ số thực trạng kinh doanh:
 - Sạp chợ bán trên 100kg/ngày: Hệ số: 01
 - Sạp chợ bán từ 60 – 80kg/ngày: Hệ số: 0,8
 - Sạp chợ bán từ 40 – 60kg/ngày: Hệ số: 0,6
 - Sạp chợ bán từ 20 – 40kg/ngày: Hệ số: 0,4

Công thức tính Giá trị lợi thế kinh doanh quầy sạp (GTLTKD):

$$\text{GTLTKD} = \text{GTCN} \times \text{HS vị trí} \times \text{HS quyền sử dụng} \times \text{HS quy hoạch} \times \text{HSKD}$$

Trong đó:

GTCN: Giá trị chuyển nhượng của sạp chợ trên thị trường.

HS: Giá trị hệ số (vị trí; Quyền sử dụng, Quy hoạch và kinh doanh).

Giá trị Chuyển nhượng của sạp chợ trên thị trường được thu thập thông tin từ thông tin chuyển nhượng của tiểu thương đang kinh doanh quầy sạp thực phẩm, giá giao dịch quầy sạp bình quân trên thị trường.

Kết quả tính toán tổng hợp:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Tên chợ	Số lượng sạp	Tổng Diện Tích trong chợ (m ²)	Giá trị lợi thế kinh doanh của sạp chợ
I	CHỢ HẠNG I	133	443,03	17.175.800.000
01	Chợ Bến Thành	45	188,53	13.055.000.000
02	Chợ Xóm Chiếu	11	11	420.000.000
03	Chợ An Đông	7	8,4	920.000.000
04	Chợ Hòa Bình	13	29,25	600.000.000
05	Chợ Bình Tây	9	20,25	1.176.000.000
06	Chợ Bà Chiểu	44	99	102.800.000
07	Chợ Bình Điền	4	86,6	902.000.000
II	CHỢ HẠNG II	235	524,19	8.291.233.333
01	Chợ Tân Định	11	37,1	4.467.555.556
02	Chợ Tôn Thất Đạm	14	68,64	201.600.000
03	Chợ Cô Giang	9	9,0	42.000.000
04	Chợ Thái Bình	2	2,4	12.000.000
05	Chợ Nguyễn Văn Trỗi	13	14,3	360.000.000
06	Chợ Phùng Hưng	13	18,2	69.000.000
07	Chợ Hà Tôn Quyền	6	8,4	48.000.000



08	Chợ Phú Lâm	4	12,338	671.333.333
09	Chợ Phú Định	3	15,25	364.000.000
10	Chợ Minh Phụng	1	2,12	160.000.000
11	Chợ Chế Nghĩa	1	8	200.000.000
12	Chợ Phạm Thế Hiển	7	15,75	360.000.000
13	Chợ Rạch Ông	7	15,75	340.000.000
14	Chợ Nguyễn Tri Phương	34	79,2	280.000.000
15	Chợ Hòa Hưng	9	15,12	24.000.000
16	Chợ Thiết quận 11	20	27,6	40.500.000
17	Chợ Bình Thới	7	10,5	18.000.000
18	Chợ Gò Vấp	36	81	380.000.000
19	Chợ Tân Sơn Nhất	20	51,72	153.244.444
20	Chợ Thông Tây	4	8,8	24.000.000
21	Chợ Xóm Mới	2	5	16.000.000
22	Chợ Trần Hữu Trang	12	27	60.000.000
Tổng giá trị lợi thế thương mại		368	967,22	25.467.033.333

Nguồn: Vissan

Kết quả xác định giá trị lợi thế kinh doanh (quyền thuê các sạp chợ) theo thực trạng hiện nay đang kinh doanh nên tạm tính là: **25.467.033.333 đồng**



1.8. Thực trạng về đất đai đang sử dụng

Tình hình sử dụng đất đến 31/12/2014

Số TT	Tên khu đất	Diện tích khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mục đích sử dụng
I	Nhà nước giao đất và tài sản			
1	464 Nguyễn Hữu Thọ, Phường Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng	523,5	1.422,40	Văn phòng và Siêu thị Vissan
2	Ấp 5 Xã Tân Hiệp, Phú Giáo, Bình Dương	139.190,0	130.807,1	Công ty đang sử dụng: Văn phòng 300,9 m ² Khu chuồng heo: 15.320,1 m ² 123.569 m ² công ty đang trồng cao su
II	Đất thuê nhà nước và Nhà nước giao tài sản trên đất			
1	21-23 Phan Chu Trinh, Phường Bến Thành, Q.1	201,6	567,8	Tầng trệt 201,6m ² làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu 366m ² làm Văn phòng Cửa hàng, phòng họp, kho của Cửa hàng Quận I.
2	251 Lê Thành Tôn, phường Bến Thành, Q.1	79,5	231	Tầng trệt: 79,5m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng giới kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Lầu 1+ lầu 2: 151,5 m ² sử dụng làm Văn phòng Cửa hàng và kho chứa hàng khô.



Số TT	Tên khu đất	Diện tích khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mục đích sử dụng
3	42 Nguyễn Thái Học, P.Cầu Ông Lãnh, Q.1	111,3	334,2	Tầng trệt: 111,3m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng giới kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu: 1+2: 202,4 làm Văn phòng Cửa hàng và kho.
4	50-52 Nguyễn Thái Học, P.Cầu Ông Lãnh	156,5	410	Tầng trệt: 156,5m ² công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu 1+2: 253,5m ² làm Văn phòng của Cửa hàng
5	19 Lê Thạch, Phường 12, Quận 4	57,5	120,8	Tầng trệt: 57,5m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu 63,3 sử dụng làm Văn phòng Cửa hàng
6	23 Lê Thạch, Phường 12, Quận 4	95,0	231,82	Tầng trệt: 95m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh Rau quả thực phẩm Vissan; Tầng lầu, lửng: 136,82 làm Văn phòng Cửa hàng.
7	140 Trần Hưng Đạo, Quận 5 và 473 Trần Phú, Quận 5	112,0	171,4	Tầng trệt: 112m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng giới kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Góc lửng 59,4m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng
8	30A Phan Văn Khoẻ, P.13, Quận 5 (*)	150,4	217,38	Tầng trệt: 150,4m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng giới kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Lầu 1: 66,98m ² sử dụng làm Văn phòng của Trạm kinh doanh thực phẩm.
9	179 Hải Thượng Lãn Ông, P.13, Q.5 (*)	99,0	204	Tầng trệt: 96m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu 108m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng
10	342 Nguyễn Trãi, P.8, Quận 5	141,2	318	Tầng trệt: 141,2m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Lầu 1+ lửng 176,8m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa



Số TT	Tên khu đất	Diện tích khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mục đích sử dụng
				hàng
11	1156 Võ Văn Kiệt (680 Hàm Tử cũ), 10, Q.5	222,9	385,51	Tầng trệt: 222,9m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Lầu 1: 162,61m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng
12	645 Hồng Bàng (49 Hùng Vương cũ) P.6, Q.6	267,0	384,36	Tầng trệt: 267m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Lầu + Góc lửng: 117,36m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng
13	610A Hậu Giang, P.12, Q.6	94,9	212,12	Tầng trệt: 94,9m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Lầu 1: 117,22m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng, kho chứa hàng
14	146 Tháp Mười, P.2, Q.6 (*)	81,4	107,0	Tầng trệt: 81,4m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng giới kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Góc lửng: 25,6m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng
15	42 Đinh Hoà, P.13, Q.8	65,4	195,72	Tầng trệt: 65,4m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng giới kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Lầu 1: 130,32m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng, kho chứa hàng
16	38B Nguyễn Duy, P.9, Q.8 (*)	1.245,0	1.071,7	Tầng trệt: 1245m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng, Trạm kinh doanh gia súc và làm Văn phòng của Cửa hàng, kho chứa hàng



Số TT	Tên khu đất	Diện tích khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mục đích sử dụng
17	1438 F Phạm Thế Hiển, P.5, Q.8 (*)	214,4	230,96	Tầng trệt: 214,4m ² Công ty sử dụng bếp ăn Công Nghiệp của Xí Nghiệp KD Rau quả; tầng lửng: 16,56m ² sử dụng làm Văn phòng của bếp ăn công nghiệp
18	207 Tùng Thiện Vương, P.11, Quận 8 (*)	532,0	532	Tầng trệt 532m ² Công ty sử dụng làm Kho Nông sản
19	972-974 đường 3-2 P.12, Q.11	164,9	230,8	Tầng trệt: 164,9m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu: 65,1m ² làm Văn phòng của Cửa hàng
20	322-324 Nguyễn Chí Thanh, P.15, Q.10	163,0	302,92	Tầng trệt: 163m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu: 139,92m ² làm Văn phòng của Cửa hàng và phòng họp của Cửa hàng thực phẩm Quận 10
21	420 Nơ Trang Long, Phường 13; Q.Bình Thạnh (*)	148.465	44.141,0	Công ty đang sử dụng: Văn phòng 2825,18m ² /Khu sản xuất 13770,47m ² /Khu chuồng bò, heo: 4238,71 m ² /Kho: 3393,89m ² /Nhà xưởng cơ khí, mộc, điện 2518,48m ² /Nhà xe, nhà WC, 1964,64m ² /Nồi hơi 1527,14m ² /Các Công trình phụ trợ khác 13902,46
22	290A Nơ Trang Long, P.12, Q.Bình Thạnh	320,5	320,5	Tầng trệt: 320,5m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan;



Số TT	Tên khu đất	Diện tích khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mục đích sử dụng
23	320-320bis Bạch Đằng, P.14, Q.Bình Thạnh	185,1	304,21	Tầng trệt: 185,1m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu: 119,11m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng và phòng họp của Cửa hàng thực phẩm Quận Bình Thạnh
24	340-342-344 Bùi Hữu Nghĩa, P.2, Q.BT	190,6	479,4	Tầng trệt: 190,6m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh Rau quả thực phẩm Vissan; Tầng lửng + lầu 1+2: 288,8m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng và phòng họp, kho của Cửa hàng.
25	308 Nơ Trang Long, 12, Q.Bình Thạnh (*)	259,0	522,76	Tầng trệt: 259m ² Công ty sử dụng làm kho chứa thành phẩm; Tầng lầu: 263,76m ² hiện có 03 hộ sử dụng được công ty tạm cấp theo QĐ số 05 ngày 7/10/1983, QĐ 690 ngày 2/6/1986 và QĐ 132 ngày 17/1/1987
26	675 A Nguyễn Kiệm, P.9, Q.Phú Nhuận	241,0	418,11	Tầng trệt: 241m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu+ lầu 2; 177,11m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng và phòng họp, nhà kho của Cửa hàng
27	189 Hoàng Văn Thụ, P.8, Quận Phú Nhuận	262,6	466,7	Tầng trệt: 241m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu + lầu 2; 204,1m ² sử dụng làm Văn phòng, phòng KD, phòng kế toán và phòng họp, nhà kho của Cửa hàng



Số TT	Tên khu đất	Diện tích khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mục đích sử dụng
28	240 Phan Đình Phùng, P.1, Q.Phú Nhuận (*)	59,2	87,1	Tầng trệt: 59,2m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Gác lửng: 27,9m ² sử dụng làm Văn phòng Cửa hàng
29	21 Huỳnh Khương An, P.5, Quận Gò Vấp	1.013,3	1.869,64	Tầng trệt+ tầng 1; 1513,3m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng 2; 356,34m ² sử dụng làm Văn phòng, phòng KD, phòng kế toán và phòng họp, nhà kho của Cửa hàng
30	114/4A Thống Nhất, Gò Vấp (*)	991,4	570,71	Khu Cửa Hàng GTSP : 240 m ² / Nhà giữ xe: 530m ² / Nhà WC: 11,64m ²
31	1/1 Thống Nhất (Nguyễn Văn Lượng cũ) (*)	40,8	40,8	Tầng trệt: 40,8m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan;
32	318/13 Phạm Văn Hai, P.5, Quận Tân Bình	170,7	226,79	Tầng trệt: 170,7m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu; 56,09m ² sử dụng làm Văn của Cửa hàng
33	31 Phú Hoà (133/29 cũ), P.8, Q.Tân Bình	100,0	311,46	Tầng trệt: 100m ² Công ty sử dụng làm Cửa hàng kinh doanh và giới thiệu sản phẩm Vissan; Tầng lầu1+lầu 2; 211,46m ² sử dụng làm Văn phòng của Cửa hàng, kho.
34	Ấp 3, Bàu Bàng, Lai Uyên, Bến cát Bình Bương	308.280		Khu đất trước đây dự định xây DAXNCN Gò sao. Hiện mặt bằng chưa xây dựng



Số TT	Tên khu đất	Diện tích khuôn viên (m ²)	Diện tích sàn xây dựng (m ²)	Mục đích sử dụng
35	Khu CN Tiên Sơn, huyện Tiên Du, Tỉnh Bắc Ninh	12.640	5.378,91	Làm xưởng chế biến, kho lạnh trữ thực phẩm, văn phòng và nhà ăn tập thể của công nhân, chi nhánh Hà Nội
III	Các mặt bằng nhận chuyển nhượng			
1	Khu CN Tân Tạo, Bình Tân, Tp.HCM	35.029		Khu đất dự kiến Xây dựng Văn phòng và kho Thực Phẩm chế biến Công ty Vissan.
2	Ấp 5 Xã Lương Bình Bến Lức Long An	224.012		Đất dự án xây dựng cụm Công nghiệp nhà máy Vissan



IV	Các quầy sạp tại các chợ truyền thống			
1	Chợ Gò Vấp, Phường 5, Quận Gò Vấp.	Tổng số sạp: 36 sạp x 2.25m ² = 81m ²	Công ty đang kinh doanh thực phẩm tươi sống	
2	Chợ Tân Sơn Nhất, Phường 5, Quận Gò Vấp	Tổng số sạp: 20 sạp: Tổng diện tích : 51.72m ²	18 sạp x 2.7 m ² = 48.6m ² 2 sạp x 1.56m = 3.12m ²	Công ty đang kinh doanh thực phẩm tươi sống

Ghi chú: (*) là những cơ sở nhà đất không được giao làm tài sản cố định cho Công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) để tiến hành cổ phần hóa theo Quyết định số 3910/QĐ-UBND ngày 10/08/2015

Nguồn: Vissan

1.9. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết của tổ chức phát hành

1.9.1. Công ty mẹ của tổ chức phát hành:

- Tổng Công Ty Thương Mại Sài Gòn - TNHH MTV (SATRA)
- Địa chỉ: 275B Phạm Ngũ Lão, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
- Ngành nghề kinh doanh chính: Thương mại
- Vốn điều lệ: 6.800 tỷ đồng.
- Tỷ lệ sở hữu Vissan của Công ty mẹ: 100% vốn điều lệ.

1.9.2. Danh sách Công ty con & công ty liên kết của tổ chức phát hành

Không có

2. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm trước khi cổ phần hóa, giai đoạn 2012 – 09/2015

2.1. Phân tích doanh thu

Cơ cấu doanh thu của Công ty phân loại theo sản phẩm chính như sau:



Đvt: Triệu đồng

Doanh thu	2012		2013		2014		09/2015	
	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%	Giá trị (triệu đồng)	%
Thực phẩm tươi sống	1.954.835	44,5%	2.154.167	45,9%	2.272.067	46,5%	1.449.479	43,0%
Thịt heo	1.631.121	37,2%	1.813.911	38,7%	1.920.473	39,3%	1.213.162	36,0%
Thịt bò	254.889	5,8%	265.852	5,7%	302.807	6,2%	217.189	6,4%
Khác	68.825	1,7%	74.404	1,6%	48.786	1,0%	19.128	0,6%
Thực phẩm chế biến khô	1.510.531	34,5%	1.589.042	33,9%	1.604.178	32,8%	1.232.273	36,6%
Thịt hộp	226.170	5,2%	236.108	5,0%	240.716	4,9%	169.675	5,0%
Lạp xưởng	114.589	2,6%	158.586	3,4%	119.705	2,4%	110.398	3,3%
Xúc xích tiết trùng	1.169.773	26,7%	1.194.349	25,5%	1.243.757	25,4%	952.200	28,3%
Thực phẩm chế biến mát – đông lạnh	501.217	11,4%	534.705	11,4%	531.956	10,9%	409.490	12,2%
Giò các loại	123.966	2,8%	125.171	2,7%	122.908	2,5%	103.205	3,1%
Thịt nguội	71.103	1,6%	78.145	1,7%	132.624	2,7%	123.418	3,7%
Chế biến đông lạnh	306.148	7,0%	331.389	7,1%	276.424	5,7%	182.868	5,4%
Khác	416.330	9,5%	410.589	8,8%	480.823	9,8%	255.906	7,6%



Bản Công bố Thông Tin – Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc Sản (Vissan)

Doanh thu thuần	4.382.913	99,8%	4.688.503	99,8%	4.889.024	99,7%	3.347.149	99,3%
Doanh thu tài chính	3.337	0,1%	3.942	0,1%	9.599	0,2%	17.190	0,5%
Thu nhập khác	5.784	0,1%	2.367	0,1%	6.945	0,1%	4.993	0,1%
TỔNG DOANH THU	4.392.034	100,0%	4.694.812	100,0%	4.905.568	100,0%	3.369.332	100,0%

Nguồn: Vissan

Ghi chú: số liệu chi tiết các khoản doanh thu và tổng doanh thu được sử dụng theo báo cáo nội bộ của Công ty. Số liệu kiểm toán năm 2012, 2013, 2014 đã loại trừ doanh thu nội bộ.

Lưu ý: Cách tính làm tròn số được thực hiện trong tính toán số liệu tài chính nêu trên. Do đó, một vài số tổng trong bảng tính không bằng tổng các số đơn vị trước đó, và con số thực tế có thể khác đôi chút so với các con số được tính toán do cách tính làm tròn số.

Trong cơ cấu doanh thu của Công ty, doanh thu từ Thực phẩm tươi sống chiếm tỷ trọng khoảng 45-46% doanh thu toàn Công ty, thực phẩm chế biến chiếm 43%-45%, nhóm hàng khác (nông sản, đường, sữa, bột ngọt...) chiếm khoảng 9-12%.

2.2. Phân tích chi phí

Tổng chi phí sản xuất và hoạt động của VISSAN và tỷ trọng chi phí trên doanh thu giai đoạn 2012-09/2015 được trình bày trong bảng sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Tổng chi phí	2012	2013	2014	09/2015
1. Giá vốn hàng bán	3.700.069	3.971.429	4.184.293	2.753.731
<i>Tỷ trọng Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần</i>	84%	85%	86%	82%
<i>Tỷ trọng Giá vốn hàng bán/ Tổng doanh thu</i>	84%	85%	85%	82%
Thực phẩm tươi sống	1.833.248	2.046.172	2.181.501	1.324.353
- Thịt heo	1.513.396	1.724.094	1.851.317	1.102.879
- Thịt bò	259.184	255.856	287.547	204.530
- Khác	60.669	66.221	42.637	16.945
Thực phẩm chế biến khô	1.085.437	1.135.451	1.123.269	857.378
- Thịt hộp	180.057	178.631	177.894	126.280
- Lạp xường	92.087	121.759	90.416	84.656
- Xúc xích tiết trùng	813.293	835.061	854.959	646.443
Thực phẩm chế biến mát – đông lạnh	403.320	419.061	427.878	322.866
- Giò các loại	89.357	83.140	87.353	68.400
- Thịt nguội	54.226	56.541	107.956	100.374
- Chế biến đông lạnh	259.737	279.381	232.569	154.092
- Khác	378.064	370.745	451.645	249.133
2. Chi phí bán hàng	310.891	325.161	337.320	248.879
<i>Tỷ trọng Chi phí bán hàng/Tổng doanh thu</i>	8%	8%	8%	7%
3. Chi phí quản lý doanh nghiệp	228.960	244.144	224.964	224.301
<i>Tỷ trọng Chi phí quản lý/Tổng doanh thu</i>	6%	6%	6%	7%

4. Chi phí tài chính	18.991	15.464	15.580	12.799
<i>Tỷ trọng Chi phí tài chính/Tổng doanh thu</i>	<i>0,5%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>	<i>0,4%</i>
5. Chi phí khác	702	252	2.355	5.158
<i>Tỷ trọng Chi phí khác/Tổng doanh thu</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>0,2%</i>

Nguồn: Vissan

Lưu ý: Cách tính làm tròn số được thực hiện trong tính toán số liệu tài chính nêu trên. Do đó, một vài số tổng trong bảng tính không bằng tổng các số đơn vị trước đó, và con số thực tế có thể khác đôi chút so với các con số được tính toán do cách tính làm tròn số.

Hiện tại nguyên vật liệu chính để sản xuất thành phẩm của Công ty thông qua thu mua từ trang trại chăn nuôi, hợp tác xã và các hộ dân. Ngoài ra Công ty còn tự chủ động nguồn nguyên vật liệu khi thành lập Xí nghiệp Gò Sao. Tuy nhiên, nguồn cung cấp từ Xí nghiệp này chiếm tỷ trọng rất nhỏ, khoảng 2,4%. Theo kế hoạch Vissan sẽ tăng tỷ trọng này lên 30% đến năm 2020 nhằm hoàn thiện chuỗi cung ứng và chủ động nguồn nguyên vật liệu của Công ty.

Để đảm bảo an toàn vệ sinh thực phẩm cũng như chất lượng của nguyên vật liệu đầu vào thì các đơn vị cung cấp của Công ty đều thực hiện theo đúng quy định, tiêu chuẩn của Vissan. Đối với các trang trại phải đảm bảo các tiêu chuẩn về an toàn dịch bệnh. Xu hướng trong thời gian sắp tới các trang trại cung ứng cho Vissan phải đáp ứng theo quy trình VietGAP hoặc theo các tiêu chuẩn do Nhà nước quy định.

2.3. Phân tích lợi nhuận và chỉ tiêu tài chính

Số liệu cụ thể về lợi nhuận của VISSAN giai đoạn 2012-09/2015 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu tài chính	2012	2013	2014	09/2015
1. Doanh thu thuần	4.382.913	4.688.503	4.889.024	3.347.149
<i>Tốc độ tăng trưởng doanh thu</i>	<i>-</i>	<i>7%</i>	<i>4.3%</i>	<i>-</i>
2. Lợi nhuận gộp	682.844	717.074	704.730	593.418
<i>Tỷ lệ lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần</i>	<i>15,6%</i>	<i>15,3%</i>	<i>14,4%</i>	<i>17,7%</i>
- Thịt tươi sống	121.587	107.995	90.566	125.126
<i>Lợi nhuận gộp từ thịt tươi sống/Doanh thu thuần thịt tươi sống</i>	<i>6,2%</i>	<i>5%</i>	<i>4%</i>	<i>8,6%</i>
Thịt heo	117.725	89.817	69.157	110.284
<i>Lợi nhuận gộp từ thịt heo/Doanh thu thuần từ thịt heo</i>	<i>7,2%</i>	<i>5%</i>	<i>3,6%</i>	<i>9,1%</i>

Chỉ tiêu tài chính	2012	2013	2014	09/2015
Thịt bò	(4.295)	9.995	15.260	12.658
<i>Lợi nhuận gộp từ thịt bò/Doanh thu thuần từ thịt bò</i>	<i>(1,7)%</i>	<i>3,8%</i>	<i>5%</i>	<i>5,8%</i>
Khác	8.157	8.183	6.149	2.184
<i>Lợi nhuận gộp khác/Doanh thu thuần khác</i>	<i>11,9%</i>	<i>11%</i>	<i>12,6%</i>	<i>11,4%</i>
Thực phẩm chế biến khô	425.094	453.591	480.908	374.895
<i>Lợi nhuận gộp thực phẩm chế biến khô/Doanh thu TP chế biến khô</i>	<i>28,1%</i>	<i>28,5%</i>	<i>30%</i>	<i>30,4%</i>
- Thịt hộp	46.113	57.476	62.822	43.395
<i>Lợi nhuận gộp từ Thịt hộp /Doanh thu thuần từ Thịt hộp</i>	<i>20,4%</i>	<i>24,3%</i>	<i>26,1%</i>	<i>25,6%</i>
- Lạp xưởng	22.502	36.827	29.289	25.743
<i>Lợi nhuận gộp từ Lạp xưởng /Doanh thu thuần từ Lạp xưởng</i>	<i>19,6%</i>	<i>23,2%</i>	<i>24,5%</i>	<i>23,3%</i>
- Xúc xích tiết trùng	356.480	359.289	388.798	305.757
<i>Lợi nhuận gộp từ Xúc xích tiết trùng /Doanh thu thuần từ Xúc xích tiết trùng</i>	<i>30,5%</i>	<i>30,1%</i>	<i>31,3%</i>	<i>32,1%</i>
Thực phẩm chế biến mát - đông lạnh	97.898	115.643	104.078	86.624
<i>Lợi nhuận gộp thực phẩm chế biến mát-đông lạnh/Doanh thu TPCB mát – đ.lạnh</i>	<i>19,5%</i>	<i>21,6%</i>	<i>19,6%</i>	<i>21,2%</i>
- Giò các loại	34.609	42.031	35.555	34.804
<i>Lợi nhuận gộp từ giò các loại /Doanh thu thuần từ giò các loại</i>	<i>27,9%</i>	<i>33,6%</i>	<i>28,9%</i>	<i>33,7%</i>
- Thịt nguội	16.878	21.604	24.668	23.044
<i>Lợi nhuận gộp từ Thịt nguội /Doanh thu thuần từ Thịt nguội</i>	<i>23,7%</i>	<i>27,6%</i>	<i>18,6%</i>	<i>18,7%</i>
- Chế biến đông lạnh	46.412	52.009	43.855	28.776
<i>Lợi nhuận gộp từ Chế biến đông lạnh /Doanh thu thuần từ Chế biến đông lạnh</i>	<i>15,2%</i>	<i>15,7%</i>	<i>15,9%</i>	<i>15,7%</i>

Chỉ tiêu tài chính	2012	2013	2014	09/2015
- Khác	38.265	39.844	29.178	6.773
<i>Lợi nhuận gộp từ Khác/Doanh thu thuần Khác</i>	9,2%	9,7%	6,1%	2,6%
3. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	126.170	136.246	136.465	124.629
<i>Tỷ lệ lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần</i>	2,9%	2,9%	2,8%	3,7%
4. Lợi nhuận khác	5.082	2.115	4.590	(165)
5. Lợi nhuận sau thuế	100.356	103.648	109.772	94.509
<i>Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>	2,3%	2,2%	2,2%	2,8%
6. ROA	10%	10%	9%	7,0%
7. ROE	26%	21%	20%	17,6%
8. Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,6	1,2	1,3	1,5

Nguồn: Vissan

Lưu ý: Cách tính làm tròn số được thực hiện trong tính toán số liệu tài chính nêu trên. Do đó, một vài số tổng trong bảng tính không bằng tổng các số đơn vị trước đó, và con số thực tế có thể khác đôi chút so với các con số được tính toán do cách tính làm tròn số.

Mặt hàng đóng góp biên Lợi nhuận gộp cao nhất vào ngành Thực phẩm chế biến Vissan là các mặt hàng xúc xích tiết trùng (rất ổn định trong 3 năm qua tại mức 30-31%), và mặt hàng chế biến khô có biên Lợi nhuận gộp thấp nhất.

2.4. Chỉ tiêu tài chính tổng hợp

Tổng hợp một số chỉ tiêu phản ánh tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh tại VISSAN giai đoạn ba năm trước cổ phần hóa như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2012	2013	2014	09/2015
1. Tổng tài sản	1.004.485	1.066.262	1.271.419	1.342.183
2. Vốn chủ sở hữu	386.017	489.665	552.908	536.125
3. Doanh thu thuần	3.666.097	3.808.730	4.013.350	2.644.190
4. Lợi nhuận trước thuế	131.253	138.361	141.055	124.464
5. Số nợ ngân sách	239.910	274.212	245.090	144.793

6. Nợ phải trả	618.467	576.597	718.511	806.058
7. Khoản phải thu	196.987	201.309	198.000	153.264
8. Lao động bình quân (người)	3.750	4.034	3.956	3.780
9. Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	7.677.483	7.800.763	7.707.083	8.134.675

Nguồn: Vissan

Lưu ý: Cách tính làm tròn số được thực hiện trong tính toán số liệu tài chính nêu trên. Do đó, một vài số tổng trong bảng tính không bằng tổng các số đơn vị trước đó, và con số thực tế có thể khác đôi chút so với các con số được tính toán do cách tính làm tròn số.

2.5. Phân tích SWOT

Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> - Thương hiệu VISSAN có uy tín lâu đời (45 năm) - Hệ thống nhà phân phối, siêu thị phủ rộng trên toàn quốc và mạng lưới cửa hàng VISSAN trên TP.HCM. - Sản phẩm đa dạng (thực phẩm chế biến, thực phẩm tươi sống) đáp ứng phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng. - Có ngân hàng sản phẩm phong phú. - Hệ thống giết mổ tiên tiến và quy trình sản xuất đảm bảo chất lượng vệ sinh an toàn thực phẩm. - VISSAN đã và đang hoàn thiện chuỗi quy trình cung ứng sản phẩm từ trang trại đến bàn ăn, đảm bảo việc chủ động nguồn nguyên liệu đầu vào cũng như việc kiểm soát chặt chẽ khâu vệ sinh an toàn thực phẩm. 	<ul style="list-style-type: none"> - Chưa phân biệt định vị theo cấp độ nhãn hiệu – thương hiệu nên tất cả sản phẩm VISSAN đang có chung định vị. - Nhóm sản phẩm chưa được hoạch định rõ ràng, chưa có sản phẩm cho phân khúc cao cấp. - Chính sách giá chưa linh động, chỉ phù hợp ở khu vực thành thị.
Cơ hội	Thách thức
<ul style="list-style-type: none"> - Việt Nam gia nhập Cộng đồng kinh tế các nước Đông Nam Á (AEC) sẽ mang lại cơ hội tiếp cận được nguồn cung cấp nguyên liệu giá thấp và chất lượng cao từ nước ngoài để phục vụ cho quá trình sản xuất thực phẩm chế biến. - Việt Nam đang chuẩn bị tham gia vào Hiệp định Đối tác kinh tế chiến lược xuyên Thái Bình 	<ul style="list-style-type: none"> - Trong số các quốc gia tham gia TPP, Việt Nam là nước có trình độ phát triển thấp và đây cũng chính là thách thức lớn nhất đặc biệt đối với ngành nông nghiệp khi mà sản xuất còn manh mún, năng suất sản xuất thấp, chất lượng chưa đảm bảo đặc biệt là vấn đề thương hiệu ngành nông nghiệp quốc gia của Việt Nam chưa thể cạnh tranh với một số nước trong khu vực và



<p>Dương (TPP). Điều này sẽ giúp doanh nghiệp trong nước có cơ hội đẩy mạnh xuất khẩu và hưởng các loại ưu đãi về thuế, đặc biệt trong ngành nông nghiệp.</p> <ul style="list-style-type: none">- Nhận thức tiêu dùng nâng cao: ý thức hơn về việc tiêu dùng thực phẩm an toàn.- Mức thu nhập của người tiêu dùng được tăng lên dẫn đến việc mức chi tiêu cho cá nhân và gia đình được tăng lên, đặc biệt là ở thành thị.- Việt Nam có thế mạnh về nông nghiệp. Đây là một lợi thế về nguồn cung ứng cho ngành thực phẩm.- Sự hội nhập thông thương quốc tế dẫn đến vô vàn cơ hội tạo sự khác biệt cho sản phẩm từ nguyên liệu mới.	<p>trên thế giới.</p> <ul style="list-style-type: none">- Lối sống liên tục thay đổi: người tiêu dùng dễ dàng thay đổi sản phẩm, thương hiệu do sự thay đổi về lối sống.- Khi hội nhập sẽ đi kèm với các điều khoản ưu đãi về thuế, về cơ chế đầu tư... Chính vì điều này làm cho hàng hóa nhập khẩu sẽ dễ dàng thâm nhập vào thị trường trong nước với giá cả rất cạnh tranh.- Sự bành trướng của các đối thủ cạnh tranh trong ngành có vốn đầu tư nước ngoài.
--	---

PHẦN V: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA

1. Giới thiệu về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

1.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN VIỆT NAM KỸ NGHỆ SÚC SẢN
- Tên tiếng Anh: VISSAN JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: VISSAN
- Trụ sở khi cổ phần hóa: 420 Nơ Trang Long, Phường 13, Quận Bình Thạnh, Tp.Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 08.35533907 – 08.35533999
- Fax: 08.35533939
- Website: www.vissan.com.vn
- Logo:



1.2. Hình thức pháp lý

Sau khi cổ phần hóa, VISSAN sẽ hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam số 68/2014/QH13 ngày 26 tháng 11 năm 2014.

1.3. Ngành nghề kinh doanh dự kiến sau cổ phần hóa

Giữ nguyên các ngành nghề kinh doanh như trước khi cổ phần hóa.



1.4. Cơ cấu tổ chức điều hành doanh nghiệp



2. Kế hoạch kinh doanh sau cổ phần hóa:

Đơn vị: Triệu đồng

Khoản mục	2015 (*)	2016	2017	2018	2019	2020
Doanh thu thuần	3.775.626	3.996.253	4.235.535	4.534.660	4.863.694	5.252.565
Giá vốn hàng bán	3.106.563	3.296.413	3.526.586	3.782.912	4.156.970	4.487.375
Lợi nhuận gộp	669.063	699.840	708.949	751.748	706.724	765.190
Doanh thu từ hoạt động tài chính	19.824	10.677	11.316	12.114	12.993	14.031
Chi phí tài chính	16.825	24.212	26.323	31.724	105.872	99.281
Chi phí hoạt động	530.207	563.365	570.670	599.888	603.571	615.880
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	141.855	122.940	123.272	132.250	10.274	64.060
Lợi nhuận khác	145	1.282	1.322	1.358	1.401	1.447
Lợi nhuận trước thuế	142.000	124.222	124.594	133.608	11.675	65.507
Lợi nhuận sau thuế	109.083	99.178	99.475	106.686	9.140	52.206

(*) Năm 2015 là năm thực hiện công việc cổ phần hóa.

Cơ sở giả định cho dự phóng kế hoạch kinh doanh 2015 – 2020:

- Dự kiến giá nguyên liệu chính là heo hơi và bò hơi ổn định nhờ vào sự chủ động trong việc cung cấp nguồn nguyên liệu thông qua việc tổ chức chăn nuôi, bên cạnh đó, xu hướng hội nhập giúp Công ty tiếp cận được nguồn nguyên liệu đầu vào với giá cạnh tranh.
- Dự kiến giá các nguyên vật liệu sản xuất khác như nạc heo, mỡ heo, thịt gà xay... trong giai đoạn 2015-2020 tăng ít thậm chí không tăng do Việt Nam gia nhập các hiệp định thương mại quốc tế nên nguồn nguyên liệu nhập khẩu sẽ dồi dào, giá cả cạnh tranh
- Ngoài ra, Công ty sẽ tiếp tục tham gia chương trình bình ổn thị trường nhằm chia sẻ lợi nhuận với người tiêu dùng nên đơn giá được dự phóng sẽ không cao so với giai đoạn hiện nay.
- Công ty dự kiến sẽ đầu tư xây dựng cụm nhà máy chế biến tại Long An từ năm 2016 và dự kiến đưa vào hoạt động vào năm 2019 vì vậy chi phí trong năm này tăng cao, đặc biệt là chi phí lãi vay và chi phí khấu hao.
- Bên cạnh đó, mức thu nhập của người lao động được xây dựng theo Thông tư số 17/2015/TT-BLĐTBXH ngày 22/04/2015 v/v hướng dẫn thực hiện quản lý lao động tiền lương và tiền thưởng đối với người lao động Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ

sở hữu. Cơ sở để xây dựng mức lương là dựa trên tiền lương thực hiện và năng suất lao động năm trước để xây dựng kế hoạch.

- Bảng kế hoạch kinh doanh này chưa đề cập đến phương án tăng vốn điều lệ (huy động vốn). Phương án huy động vốn theo hình thức phát hành cổ phần hoặc phát hành trái phiếu / trái phiếu chuyển đổi có thể được cân nhắc khi trở thành công ty cổ phần và do Đại hội đồng cổ đông Công ty quyết định tùy thuộc vào tình hình kinh doanh và nhu cầu vốn thực tế của Công ty.

Một số chỉ tiêu tài chính giai đoạn sau cổ phần hóa (từ năm 2016):

Khoản mục	Đơn vị tính	2016	2017	2018	2019	2020
Vốn điều lệ	Triệu đồng	809.143	809.143	809.143	809.143	809.143
Tỷ suất lợi nhuận gộp	%	17,60%	16,82%	16,66%	15,34%	15,01%
Tỷ suất lợi nhuận ròng	%	2,72%	2,57%	2,58%	1,84%	1,93%
Nộp ngân sách	Triệu đồng	190.872	192.497	213.007	188.825	224.370
Số lao động	Người	3.800	3.800	3.850	3.850	3.900
Thu nhập bình quân	Triệu đồng/người/tháng	7,715	7,764	8,399	8,399	8,500
Tỷ lệ cổ tức hàng năm (*)	%	5%	5%	5%	5%	5%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	99.178	99.475	106.686	9.140	52.206
Phân phối lợi nhuận (*)	Triệu đồng	60.293	60.352	61.794	42.285	50.898
<i>Quỹ khen thưởng phúc lợi (5%)</i>	Triệu đồng	4.959	4.974	5.334	457	2.610
<i>Quỹ đầu tư phát triển (15%)</i>	Triệu đồng	14.877	14.921	16.003	1.371	7.831
<i>Chia cổ tức</i>	Triệu đồng	40.457	40.457	40.457	40.457	40.457
Lợi nhuận để lại chưa phân phối	Triệu đồng	38.885	78.008	122.900	89.755	91.062

(*) Mức cổ tức thực tế và phương án phân chia lợi nhuận do ĐHĐCĐ công ty cổ phần quyết định tùy thuộc vào tình hình kinh doanh thực tế của Công ty.

Biện pháp thực hiện

- Về tổng thể:** Tận dụng mọi nguồn lực và thế mạnh thương hiệu Vissan, đẩy mạnh đầu tư trên mọi lĩnh vực nhằm thực hiện các nhiệm vụ của công ty trong giai đoạn sau cổ phần hóa. Đầu tư cơ sở hạ tầng, nâng cao năng lực sản xuất và đồng bộ hóa trang thiết bị tại công ty theo tiêu chuẩn HACCP và đầu tư cơ sở sản xuất tại các khu vực. Phát triển kênh phân phối, đặc biệt là các địa điểm bán lẻ thịt tươi sống. Tập trung đầu tư các công trình di dời và xây dựng vùng chăn

nuôi heo thịt chất lượng cao, tạo tiền đề ổn định nguồn nguyên liệu và tạo đà phát triển trong những năm sắp tới.

Cụ thể như sau:

Đối với cơ sở hạ tầng sản xuất

- Đầu tư bổ sung các trang thiết bị chế biến để tăng công suất và chế biến các sản phẩm mới, hoàn thiện quy trình sản xuất đáp ứng các tiêu chuẩn HACCP
- Đưa vào khai thác xưởng chế biến thực phẩm tại chi nhánh Hà Nội
- Khai thác và đưa vào sử dụng có hiệu quả các khu đất hiện có dưới các hình thức tự đầu tư, liên doanh liên kết với các đối tác để mở rộng ngành hàng thực phẩm, dần dần khép kín chuỗi cung cấp thực phẩm

Đầu tư đa dạng hóa và phát triển các sản phẩm mới

- Tận dụng thế mạnh thương hiệu hiện có để nhanh chóng đầu tư phát triển các sản phẩm mới, các nhóm sản phẩm có giá trị gia tăng cao bên cạnh những sản phẩm truyền thống.

Phát triển chuỗi cửa hàng thực phẩm Vissan

- Thực hiện liên kết với các thương hiệu mạnh hướng tới kinh doanh nhượng quyền thương hiệu. Với chiến lược này công ty sẽ khai thác và sử dụng triệt để giá trị thương hiệu Vissan
- Nghiên cứu và từng bước ứng dụng hình thức thương mại điện tử

Xây dựng chuỗi thực phẩm an toàn từ vùng sản xuất nguyên liệu đến chế biến

- Công ty sẽ thực hiện phát triển vùng chăn nuôi heo chất lượng cao, bao gồm hệ thống các trại chọn lọc, trại nhân giống và trại heo thịt với khả năng cung 300.000 con heo thịt/năm, đáp ứng 30% nhu cầu của công ty vào năm 2020.
- Bên cạnh đó, Công ty sẽ thực hiện liên kết với các đối tác có năng lực để phát triển nguồn cung ứng nguyên liệu có chất lượng cao cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.
- Xây dựng nhà máy sản xuất thức ăn gia súc cung cấp cho vùng chăn nuôi heo và tham gia thị trường.

Phát triển thị trường

- Tiếp tục phát triển hệ thống cửa hàng giới thiệu sản phẩm, đưa ra các sản phẩm mới với giá cả phù hợp kết hợp với các chính sách ưu đãi, quảng bá thương hiệu để mở rộng thị phần
- Thị trường xuất khẩu: sau khi đầu tư hoàn chỉnh trang thiết bị và xây dựng vùng heo thịt chất lượng cao, công ty sẽ tập trung quảng bá và giới thiệu sản phẩm sang một số quốc gia trong khu vực châu Á và một số nước như Mỹ, Úc, Nhật Bản...

Cơ cấu tổ chức - Nguồn nhân lực

- Về cấu trúc công ty: Đến năm 2020 sẽ hoàn thành cơ cấu lại tổ chức công ty bao gồm hệ thống các trung tâm, chi nhánh, xí nghiệp với chức năng phù hợp theo hướng chuyên môn hóa và tập trung vào lĩnh vực hoạt động cốt lõi của công ty

- Về phát triển nguồn nhân lực: Tiến hành song song công tác tiêu chuẩn hóa cán bộ kết hợp với công tác đào tạo, thường xuyên cập nhật kiến thức cho các cán bộ quản lý, kỹ thuật viên, nhân viên nghiệp trong quản lý, kinh doanh. Khai thác năng lực của đối tác nước ngoài để đào tạo cán bộ có trình độ kỹ thuật cao.
- Xây dựng đề án hoàn chỉnh ứng dụng công cụ công nghệ thông tin vào công tác quản lý. Dài hạn sẽ thiết lập chương trình ERP ứng dụng trong toàn công ty và các đơn vị trực thuộc nhằm nâng cao hiệu quả quản lý, sử dụng có hiệu quả các nguồn lực.
- Duy trì và phát triển thương hiệu Vissan trở thành thương hiệu nổi tiếng của Việt Nam và khu vực ASEAN trong lĩnh vực chế biến thực phẩm.

Nguồn vốn

Công ty sẽ sử dụng các nguồn vốn sau: nguồn vốn từ quỹ phát triển sản xuất- kinh doanh; huy động từ các cổ đông, kêu gọi hợp tác đầu tư từ các đối tác và vốn vay.

3. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

3.1. Vốn điều lệ

Căn cứ quy mô hoạt động, quy mô tổng tài sản và kế hoạch sản xuất kinh doanh đã đề ra cho giai đoạn 2014 – 2019 của Công ty, trên cơ sở cân nhắc chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu và vốn vay, quy mô vốn điều lệ của VISSAN tại thời điểm cổ phần hóa được xác định ở mức 809.143.000.000 đồng.

3.2. Tỷ lệ chào bán cho các cổ đông

Quy mô cổ phần chào bán phục vụ mục đích cổ phần hóa là 80.914.300 cổ phần tương đương 100% vốn điều lệ của VISSAN. Cơ cấu vốn cổ phần của VISSAN như sau:

Đơn vị tính: đồng

TT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Mệnh giá	Tỷ lệ so với vốn điều lệ
1	Nhà nước	52.594.295	525.942.950.000	65,00%
2	Người lao động	4.869.300	48.693.000.000	6,02%
3	Công đoàn cơ sở Vissan	794.701	7.947.010.000	0,98%
4	Nhà đầu tư bên ngoài	11.328.002	113.280.020.000	14,00%
5	Nhà đầu tư chiến lược	11.328.002	113.280.020.000	14,00%
Tổng cộng		80.914.300	809.143.000.000	100,00%

Nguồn: Vissan

Theo Văn bản số 1754/TTg-ĐMDN ngày 25/12/2012 về việc phê duyệt phương án sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp 100% vốn nhà nước của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) thuộc doanh nghiệp mà Nhà nước giữ trên 50% vốn điều lệ giai đoạn sau năm 2015.



Bản Công bố Thông Tin – Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc Sản (Vissan)

Theo Quyết định số 37/2014/QĐ-TTg ngày 18/06/2014 về ban hành tiêu chí, danh mục phân loại doanh nghiệp nhà nước, Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) không thuộc loại hình doanh nghiệp mà Nhà nước phải nắm giữ cổ phần chi phối.

Theo Biên bản họp Hội đồng thành viên Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH MTV số 17/2015/BBH-HĐTV ngày 07/10/2015, việc nhà nước chiếm tỷ lệ 65% vốn điều lệ Vissan sau cổ phần hóa. Sau đó, tiếp tục thực hiện chủ trương về thoái vốn Doanh nghiệp nhà nước theo quy định hiện hành.

3.3. Loại cổ phần

Tất cả cổ phần của VISSAN tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi theo Nghị định 59/2011/NĐ-CP.

Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

PHẦN VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Phương thức chào bán cổ phần

1.1. Phương án bán cổ phần cho người lao động

1.1.1. Đối tượng người lao động được mua cổ phần với giá ưu đãi:

Căn cứ Khoản 1, 2 - Điều 2 & Khoản 1 - Điều 4 Thông tư 33 và Điều 22 của Bộ Luật lao động quy định các loại hợp đồng lao động, các đối tượng được mua cổ phần với giá ưu đãi của VISSAN khi phát hành cổ phần lần đầu là người lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên (có hưởng lương, có đóng bảo hiểm xã hội) của VISSAN tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa. Theo đó, các đối tượng được mua cổ phần của VISSAN bao gồm:

- Các chức danh quản lý doanh nghiệp không thuộc đối tượng ký HĐLĐ: Chủ tịch Hội đồng Thành viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên;
- Người lao động đang làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn (bao gồm cả người lao động tuyển dụng trước ngày 30/8/1990 mà chưa chuyển sang ký hợp đồng lao động);
- Người lao động đang làm việc theo hợp đồng lao động xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng; hợp đồng lao động theo mùa vụ hoặc công việc nhất định có thời hạn từ đủ 03 tháng đến dưới 12 tháng.

1.1.2. Mức tính mua cổ phần ưu đãi

Căn cứ Điều 48 Nghị định 59, mức tính mua cổ phần ưu đãi cho người lao động được xác định như sau:

- Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước với giá bán bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM
- Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm cổ phần ưu đãi theo quy định sau:
 - Mỗi một người lao động chỉ được hưởng quyền mua thêm cổ phần ưu đãi theo một mức xác định như sau:
 - Mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.
 - Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao được mua thêm 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động.
 - Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động mua thêm được xác định bằng giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược Phương pháp và quy mô chào bán

Phương pháp chào bán: chào bán trực tiếp cho người lao động;

Quy mô chào bán:

- Tổng số lao động có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là: 3.752 người.
- Tổng số lao động mua cổ phần theo giá ưu đãi: 3.525 người, tổng số cổ phần mua ưu đãi: 3.370.900 cổ phần.
- Tổng số lao động đủ điều kiện cam kết mua thêm là: 1.134 người, tổng số cổ phần được mua: 1.498.400 cổ phần.
- Tổng số lao động là chuyên gia mua thêm: 0 người, tổng số cổ phần được mua: 0 cổ phần.

1.1.3. Cổ phần bán cho công đoàn

Theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 36 Nghị định 59 "Công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp được sử dụng nguồn quỹ công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa (theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Công đoàn; không huy động, vay vốn) để mua cổ phần ưu đãi nhưng không quá 3% vốn điều lệ. Số cổ phần ưu đãi này do tổ chức công đoàn nắm giữ nhưng không được chuyển nhượng. Trường hợp tổ chức công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp cổ phần hóa được Đại hội cán bộ, công nhân viên chức tại doanh nghiệp cổ phần hóa ủy quyền sử dụng nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi để mua và thay mặt cán bộ công nhân viên chức quản lý cổ phần này thì số cổ phần này được giảm trừ vào số lượng cổ phần ưu đãi người lao động được mua theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định này và tổ chức công đoàn được quyền chuyển nhượng hoặc mua lại số cổ phần được mua từ quỹ khen thưởng, phúc lợi khi có yêu cầu của người lao động. Giá bán cổ phần ưu đãi cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa là giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định này."

Tổ chức công đoàn Công ty đăng ký 794.701 cổ phần, tương đương 0,98% vốn điều lệ.

1.2. Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược:

1.2.1. Số lượng nhà đầu tư chiến lược và quy mô chào bán cổ phần

Hiện tại tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần tại Công ty TNHH Một thành viên Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan) khi thực hiện cổ phần hóa đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt theo công văn số 7995/UBND-CNN ngày 21/12/2015. Số lượng nhà đầu tư chiến lược và quy mô chào bán cổ phần dự kiến như sau:

- Số lượng nhà đầu tư chiến lược được mua cổ phần: tối đa không quá 3 nhà đầu tư
- Tổng quy mô cổ phần chào bán cho các nhà đầu tư chiến lược là 11.328.002 cổ phần, tương đương 14% vốn điều lệ.

1.2.2. Xác định giá chào bán

Việc chào bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược sẽ được tiến hành sau đợt đấu giá công khai ra bên ngoài (IPO).

Việc chào bán cho nhà đầu tư chiến lược sẽ được thực hiện theo hình thức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược với nhau. Giá bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược là giá nhà đầu tư chiến lược đặt mua được xác định là trúng thầu của cuộc đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược nhưng không thấp hơn giá

đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai. (Điểm b, Khoản 4, Điều 5 Thông tư 196/2011/TT-BTC).

Cách thức bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược (Điểm b, c Khoản 5 Điều 6 Thông tư 196/2011/TT-BTC):

- Trên cơ sở danh sách các nhà đầu tư chiến lược đáp ứng được các tiêu chí lựa chọn được cơ quan quyết định cổ phần hóa phê duyệt, Ban chỉ đạo cổ phần hóa xây dựng phương án và tổ chức bán cổ phần cho các nhà đầu tư chiến lược theo các nguyên tắc sau:
 - Trường hợp có tối đa 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần, nếu số cổ phần các nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua lớn hơn số cổ phần bán ra cho nhà đầu tư chiến lược thì phải tổ chức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược theo quy định của pháp luật hiện hành; nếu số cổ phần các nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua tối đa bằng số cổ phần bán ra cho nhà đầu tư chiến lược thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa tiến hành thỏa thuận về số cổ phần bán ra, giá bán cổ phần, báo cáo cơ quan quyết định cổ phần hóa phê duyệt hoặc quyết định theo ủy quyền của cơ quan quyết định cổ phần hóa.
 - Trường hợp có trên 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa phải xây dựng quy chế tổ chức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược theo các nguyên tắc quy định tại Thông tư 196/2011/TT-BTC.
- Việc lựa chọn nhà đầu tư chiến lược thông qua hình thức đấu giá phải đảm bảo nguyên tắc lựa chọn nhà đầu tư có giá đặt mua từ cao xuống thấp cho đủ số lượng cổ phần bán ra nhưng tối đa không quá 03 nhà đầu tư và phải đảm bảo giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai. Căn cứ kết quả của cuộc đấu giá, cơ quan quyết định cổ phần hóa phê duyệt danh sách nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn.

Theo quy định tại điểm c Khoản 3 Điều 6 Nghị định 59 "Nhà đầu tư chiến lược không được chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn tối thiểu 05 năm, kể từ ngày công ty cổ phần được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Trường hợp đặc biệt cần chuyển nhượng số cổ phần này trước thời hạn trên thì phải được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận."

1.3. Đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá:

1.3.1. Quy mô chào bán cho nhà đầu tư bên ngoài theo hình thức đấu giá

Quy mô chào bán: 11.328.002 cổ phần với tổng mệnh giá là 113.280.020.000 đồng, tương đương 14% vốn điều lệ của VISSAN khi mới chuyển đổi thành Công ty cổ phần.

1.3.2. Phương pháp chào bán

- Việc chào bán cổ phần ra công chúng sẽ được tiến hành theo hình thức đấu giá công khai thông qua Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM. Quá trình thực hiện đấu giá cổ phần phải được tuân thủ chặt chẽ các quy chế và yêu cầu do Tổ chức thực hiện bán đấu giá ban hành.



- Thời gian bán đấu giá: Dự kiến tháng 04/2016 sau khi có Quyết định của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan).
- Đối tượng tham gia đấu giá: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và nước ngoài theo quy định của pháp luật.
- Hạn chế đối với nhà đầu tư nước ngoài: Tuân thủ theo Điều 11 Thông tư 123/2015/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 18/8/2015, Khoản 2 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 26/6/2015 quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

1.3.3. Xác định giá khởi điểm

Được xác định tại thời điểm chào bán cổ phần ra công chúng trên cơ sở:

- Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp VISSAN do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt lập;
- Tình hình thị trường chứng khoán Việt Nam và thế giới cũng như các yếu tố ảnh hưởng khác tại thời điểm trước IPO.

Giá khởi điểm là **17.000 đồng/cổ phiếu**.

Quy định chi tiết về đợt chào bán cho nhà đầu tư bên ngoài theo hình thức đấu giá được nêu tại Quy chế đấu giá do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM (HOSE) ban hành.

2. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hoá

2.1. Kế hoạch quản lý, sử dụng tiền thu từ đợt bán cổ phần

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa được thực hiện theo Điều 42 Nghị định 59/2011/NĐ-CP và Mục III Thông tư 196/2011/TT-BTC.

Số tiền thu từ bán phần vốn nhà nước còn lại được nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp.

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp, tỷ lệ vốn góp của nhà nước tại công ty cổ phần, Công ty dự kiến kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa, tạm tính theo giá khởi điểm 17.000 đồng/cổ phần như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng)
1	Dự kiến tiền thu từ phát hành cổ phần, trong đó:	453.113.998.200
1.1	Phát hành cổ phần ưu đãi cho cán bộ công nhân viên	67.961.930.200
	<i>CBCNV được mua ưu đãi</i>	<i>34.383.180.000</i>
	<i>CBCNV cam kết mua thêm</i>	<i>25.472.800.000</i>
	<i>Công đoàn</i>	<i>8.105.950.200</i>
1.2	Phát hành cổ phần cho cổ đông bên ngoài qua đấu giá	192.576.034.000
1.3	Phát hành cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược	192.576.034.000

2	Tổng các khoản chi phí	2.301.744.003
2.1	Chi phí cổ phần hóa dự kiến	1.948.194.355
2.2	Chi phí chi trả trợ cấp cho lao động dôi dư dự kiến	539.744.003
3	Tiền thu từ bán phần vốn nhà nước	450.626.059.842

PHẦN VII: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

- Ông Lê Tùng Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn – TNHH Một thành viên; Trưởng ban
- Ông Huỳnh Trung Lâm Phó trưởng ban Ban Đổi mới quản lý Doanh nghiệp Thành phố; Thành viên
- Ông Lâm Minh Nhựt Trưởng phòng Phòng Thương mại Du lịch – Chi cục tài chính doanh nghiệp Thành phố, Thành viên
- Ông Nguyễn Tất Năm Trưởng phòng Phòng Lao động, tiền lương, tiền công – Sở Lao động Thương Binh và Xã hội Thành phố, Thành viên
- Bà Phan Thị Hồng Phó Phòng Công nông nghiệp Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố, Thành viên
- Bà Hoàng Tố Như Phó phòng Sở hữu Trí tuệ - Sở Khoa học và Công nghệ Tp.HCM; Thành viên
- Ông Nguyễn Minh Hùng Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan); Thành viên
- Ông Văn Đức Mười Tổng Giám Đốc Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan); Thành viên
- Ông Huỳnh Quang Giàu Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản (Vissan); Thành viên

2. Tổ chức đấu giá

- Ông Văn Đức Mười Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Việt Nam Kỹ nghệ Súc sản Vissan



3. Tổ chức tư vấn

- Ông **Tô Hải** Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Bản Việt



TP.HCM, ngày tháng năm 2016

CHỦ TỊCH
HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
TRƯỞNG BAN CHỈ ĐẠO CPH

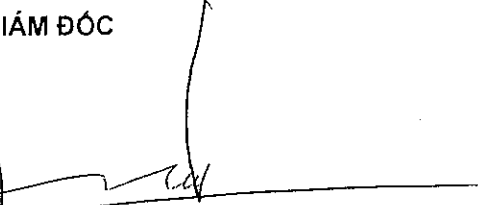
S.Đ.K.K.D: 0300100037 - C.T.T.N.H.H
TỔNG
CÔNG TY
THƯƠNG MẠI
SÀI GÒN
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
MỘT THÀNH VIÊN
QUẬN 1 - TP. HỒ CHÍ MINH



LÊ TÙNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

M.S.Đ.N: 0300105356 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
MỘT THÀNH VIÊN
VIỆT NAM
KỸ NGHỆ SÚC SẢN
(VISSAN)
QUẬN THẠNH - TP HỒ CHÍ MINH



VĂN ĐỨC MƯỜI



PHẦN VIII: PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Danh sách tài sản chờ thanh lý

Phụ lục 1: Danh sách tài sản chờ thanh lý

Đơn vị tính: đồng

Stt	Hạng mục	Năm đưa vào sử dụng	Giá trị còn lại theo sổ sách
B	Tài sản chờ thanh lý		463.421.062
I	Phương tiện vận tải		282.055.341
01	Xe du lịch Toyota Corona CHLB Nga bảng số E71 9B0	01/06/1998	-
02	Xe tải nhẹ KIA bảng số 57H-6791	01/06/1994	-
03	Xe tải Huydai bảng số 57K-1054	01/06/1994	-
04	Xe du lịch Windovan Suzuki bảng số 52S-1777	01/06/1999	-
05	Xe tải Daihasu 54S-3847	01/01/2002	-
06	Xe bảo ôn Samsung 57K-5037	01/06/2007	-
07	Xe Tải Vinaxuki 54Z-0082	01/06/2009	-
08	Xe Mitsubixi 56N-7050	01/11/2009	90.617.010
09	Xe Kia 51C-190,95	01/09/2012	191.438.331
II	Máy móc thiết bị		150.333.327
01	Hệ thống làm lòng	01/06/1974	-
02	Máy phát điện	01/12/2004	-
03	Dao máy cắt	01/01/2005	-
04	Kho trữ đông (seconland – CS : 7,5 HP)	01/10/2005	-
05	Máy phát điện 35kVA	01/10/2005	-
06	Hệ thống xử lý nước rửa rau Ozone	01/10/2005	-
07	Hệ thống máy Ozone	01/08/2006	-
08	Máy cắt rau củ quả	01/05/2011	-
09	Hệ thống nước thải tại 120 Phan Văn Trị	01/06/2013	150.333.327
III	Thiết bị quản lý		31.032.394
01	Camera quan sát	01/07/2013	31.032.394
02	Máy photocopy Aficio MP 2590	01/08/2007	
IV	Chi phí trả trước dài hạn		

Stt	Hạng mục	Năm đưa vào sử dụng	Giá trị còn lại theo sổ sách
01	MÁY FAX PANASONIC (NGA)	01/01/1994	-
02	Máy vi tính AT 386 ,486DLC (1 BỘ) CHLB NGA 1998	01/01/1998	-
03	ĐIỆN THOẠI DI ĐỘNG NOKIA 5110 (VP NGA)	01/01/1998	-
04	Khuôn đúc nhựa	01/11/2012	-
05	Máy in EPSON LG 2180 (P.KD)KHT7	01/06/2013	-
06	Máy vi tính INTEL P4 (1/2003)	01/01/2003	-
07	Máy vi tính P4 1.7GHZ (4/2003)	01/04/2003	-
08	Máy lạnh REETECH loại treo tường (5/2003)	01/05/2003	-
09	Máy vi tính INTELL P4/1.8GHZ (8/2003)	01/08/2003	-
10	Máy lạnh REETECH loại treo tường 2.5HP (6/2003)	01/06/2003	-
11	Máy lạnh REETECH loại treo tường 2.5HP (6/2003)	01/06/2003	-
12	Máy tính INTEL P4	01/03/2004	-
13	Máy vi tính P4 12,8 GHZ	01/04/2004	-
14	MÁY VI TÍNH P4	01/08/2004	-
15	MÁY TÍNH P4 3GHZ MONITO 17	01/12/2004	-
16	BỘ MÁY INTEL P4 2,2 GHZ	01/11/2004	-
17	Bộ máy vi tính 2 bộ (2114)	01/09/2008	-
18	NỒI THANH TRÙNG 2 CÁI	01/01/1997	-
19	Bộ máy vi tính	01/01/2006	-
20	Máy vi tính lắp ráp	01/01/2007	-
21	MÁY TÍNH P4 3GHZ MONITO 17	01/12/2004	-
22	Bộ máy vi tính	01/04/2007	-
V	Tài sản ngắn hạn khác		-
01	Máy in Epson	01/11/2012	-