

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA BÊN NGOÀI**  
**CỦA ĐOÀN KHẢO SÁT THIẾT KẾ LÂM NGHIỆP**

*(Theo Phụ lục số 2 ban hành kèm theo Thông tư số 111/2020/TT-BTC ngày 29/12/2020 về Hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính, xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập, bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ chuyển đổi đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần)*

**ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP CHUYỂN ĐỔI**

**ĐOÀN KHẢO SÁT THIẾT KẾ LÂM NGHIỆP**

Địa chỉ: Tổ 6, Khu 8, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam  
Điện thoại: 0904.183.101

**BAN CHỈ ĐẠO ĐỔI MỚI VÀ PHÁT TRIỂN DOANH NGHIỆP TỈNH QUẢNG NINH**

**SỞ TÀI CHÍNH TỈNH QUẢNG NINH (CƠ QUAN THƯỜNG TRỰC)**

Địa chỉ: Trụ sở Liên cơ quan số 2, Phường Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam  
Điện thoại: 02033.835.976 Fax: 02033.836.716

**Quảng Ninh, tháng 05 năm 2026**

## MỤC LỤC

<b>1. TÊN, ĐỊA CHỈ, CỦA ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP CHUYỂN ĐỔI:</b> .....	3
<b>2. LĨNH VỰC, NGÀNH NGHỀ HOẠT ĐỘNG:</b> .....	4
2.1 Lĩnh vực hoạt động .....	4
2.2 Ngành nghề hoạt động: .....	4
<b>3. SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ CỦA ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP:</b> .....	4
<b>4. TỔNG SỐ LAO ĐỘNG TIẾP TỤC CHUYỂN SANG CÔNG TY CỔ PHẦN:</b> .	5
<b>5. GIÁ TRỊ ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2024:</b> ....	5
<b>6. TÀI SẢN CHỦ YẾU CỦA ĐƠN VỊ:</b> .....	7
6.1 Tình hình đất đai: .....	7
6.2 Tình hình tài sản của Đơn vị:.....	9
<b>7. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH QUA CÁC NĂM TRƯỚC KHI CHUYỂN ĐỔI THÀNH CTCP CỦA ĐƠN VỊ :</b> .....	9
7.1. Tình hình hoạt động kinh doanh: .....	9
7.2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi chuyển đổi:.....	12
7.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Đơn vị.....	13
<b>8. VỊ THẾ CỦA ĐƠN VỊ SO VỚI CÁC ĐƠN VỊ KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH</b> .....	14
<b>9. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA ĐƠN VỊ SAU KHI CHUYỂN ĐỔI THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN:</b> .....	16
<b>10. VỐN ĐIỀU LỆ VÀ CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ CỦA ĐƠN VỊ SAU KHI CHUYỂN ĐỔI THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN:</b> .....	17
<b>11. RỦI RO DỰ KIẾN:</b> .....	18
a. Rủi ro về kinh tế: .....	18
b. Rủi ro về luật pháp: .....	18
c. Rủi ro đặc thù: .....	19
d. Rủi ro từ đợt phát hành:.....	19
e. Rủi ro khác: .....	20
<b>12. PHƯƠNG THỨC BÁN VÀ THANH TOÁN TIỀN MUA CỔ PHẦN:</b> .....	20
a. Phương thức bán.....	20
b. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán:.....	25
<b>13. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU TỪ THU ĐƯỢC TỪ VIỆC BÁN CỔ PHẦN</b> .....	25
<b>14. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP CHUYỂN ĐỔI:</b> .....	26
a. Ban chỉ đạo chuyển đổi đơn vị sự nghiệp công lập.....	26
b. Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp .....	26

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang làm việc tại CTCP .....	5
Bảng 2: Giá trị đơn vị sự nghiệp công lập tại thời điểm 31/12/2024 .....	5
Bảng 3: Hiện trạng quản lý, sử dụng đất của Đơn vị tại thời điểm 31/12/2024 .....	7
Bảng 4: Diện tích đất giữ lại sử dụng sau khi chuyển đổi thành CTCP .....	8
Bảng 5: Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2024 .....	9
Bảng 6: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2022-2024.....	10
Bảng 7: Tỷ trọng chi phí của Đơn vị giai đoạn 2022 - 2024 .....	11
Bảng 8: Máy móc thiết bị của Đơn vị tại thời điểm xác định GTDN.....	11
Bảng 9: Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2022 - 2024 .....	12
Bảng 10: Một số chỉ tiêu kế hoạch cơ bản sau khi chuyển thành CTCP.....	17
Bảng 11: Cơ cấu Vốn điều lệ dự kiến sau khi chuyển đổi.....	18
Bảng 12: Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ việc bán cổ phần .....	25



# THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG LẬP CHUYỂN ĐỔI THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN

## 1. Tên, địa chỉ, của đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi:

- Tên tiếng Việt : **ĐOÀN KHẢO SÁT THIẾT KẾ LÂM NGHIỆP**
- Trụ sở chính : Tổ 6, Khu 8, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh,
- Điện thoại : 0904.183.101
- Mã số thuế : 5700100471
- Quá trình hình thành phát triển:

Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp tiền thân là Đoàn Quy hoạch thiết kế lâm nghiệp, được thành lập vào ngày 14/8/1979 theo Quyết định số 399/QĐ-UB ngày 14/8/1979 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc thành lập Đoàn Quy hoạch thiết kế lâm nghiệp trực thuộc ty Lâm nghiệp Quảng Ninh. Đoàn đã trải qua nhiều lần đổi tên để phù hợp với chức năng, nhiệm vụ theo mỗi giai đoạn lịch sử cụ thể như sau:

Tháng 03 năm 1993, Đoàn quy hoạch thiết kế lâm nghiệp được đổi tên thành Xí nghiệp Thiết kế lâm nghiệp theo Quyết định số 543-QĐ/UB ngày 25/3/1993 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc thành lập doanh nghiệp Nhà nước Xí nghiệp thiết kế lâm nghiệp.

Tháng 12 năm 1995, Xí nghiệp Thiết kế lâm nghiệp được đổi tên thành Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp theo Quyết định số 2775-QĐ/UB ngày 7/12/1995 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc đổi tên xí nghiệp thiết kế lâm nghiệp thành Đoàn khảo sát thiết kế lâm nghiệp.

Tháng 01 năm 2000, Đoàn được củng cố tổ chức, sắp xếp theo Quyết định số 361/QĐ-UB ngày 28/01/2000 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc củng cố tổ chức, sắp xếp lại Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp Quảng Ninh.

Năm 2025, theo Quyết định số 17/2025/QĐ-UBND ngày 28/02/2025 và Quyết định số 56/2025/QĐ-UBND ngày 03/07/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh, về việc quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Đoàn khảo sát thiết kế lâm nghiệp Quảng Ninh được đổi tên thành Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp.

- Chức năng, nhiệm vụ của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp:

### + Chức năng

Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp là đơn vị trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, được thành lập với chức năng khảo sát, thiết kế, điều tra và lập quy hoạch phục vụ công tác quản lý, phát triển rừng bền vững. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Đoàn đã khẳng định vị thế là một tập thể chuyên môn vững vàng, giàu kinh nghiệm thực tiễn, luôn đồng hành cùng các cơ quan quản lý và địa phương trong việc thực hiện các chương trình, dự án phát triển lâm nghiệp trên toàn tỉnh.

### + Nhiệm vụ và quyền hạn

Khảo sát, thiết kế, điều tra và lập quy hoạch phát triển lâm nghiệp

Thực hiện kiểm kê rừng định kỳ, điều tra diễn biến tài nguyên rừng theo chỉ đạo của cơ quan quản lý Nhà nước, theo nhu cầu của đối tác

Tham gia các dự án giao đất, giao rừng, cắm mốc ranh giới và đo đạc hiện trạng rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh

Thiết kế, trồng và chăm sóc rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, góp phần bảo vệ môi trường sinh thái và phát triển kinh tế lâm nghiệp địa phương.

+ *Địa bàn hoạt động*

Đơn vị thực hiện công tác khảo sát thiết kế, điều tra và xây dựng quy hoạch phát triển lâm nghiệp chủ yếu trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh.

## **2. Lĩnh vực, ngành nghề hoạt động:**

### **2.1. Lĩnh vực hoạt động**

- Lâm nghiệp và hoạt động dịch vụ có liên quan.

### **2.2. Ngành nghề hoạt động:**

- Hoạt động khảo sát, điều tra, thiết kế trong lĩnh vực lâm nghiệp.

## **3. Sản phẩm và dịch vụ của đơn vị sự nghiệp công lập:**

### **3.1. Về điều tra cơ bản**

- Điều tra tài nguyên rừng theo định kỳ (rừng tự nhiên, rừng trồng), nắm trữ lượng, sản lượng rừng nhằm phục vụ cho công tác quản lý, bảo vệ và phát triển tài nguyên rừng.
- Điều tra sâu bệnh hại phục vụ cho công tác dự tính, dự báo và phòng trừ sâu bệnh ngành Lâm nghiệp theo quy định.
- Điều tra lập địa, điều tra cơ bản phục vụ cho quy hoạch, thiết kế kinh doanh rừng và quản lý rừng. Đề xuất biện pháp sử dụng đất lâm nghiệp theo quy hoạch của tỉnh.

### **3.2. Về công tác quy hoạch**

- Lập các phương án quy hoạch lâm nghiệp xã, tỉnh.
- Lập các dự án theo dõi diễn biến tài nguyên rừng, các dự án ngắn hạn, trung hạn, dài hạn về lâm nghiệp phục vụ cho ngành và tỉnh.
- Lập các dự án đầu tư vùng nguyên liệu phục vụ cho các dự án trồng rừng và chế biến lâm sản trên địa bàn tỉnh.
- Lập các dự án đầu tư xây dựng đường lâm nghiệp, đường lâm sinh vùng núi cao trên địa bàn tỉnh.

### **3.3. Về công tác khảo sát, thiết kế, thi công và in ấn**

- Được ký hợp đồng với các đơn vị trong và ngoài ngành đối với công tác khảo sát thiết kế cầu đường lâm nghiệp, đường liên thôn miền núi, khu dân cư, cụm xã miền núi, làng lâm nghiệp...
- Thi công đường giao thông nông thôn.
- Thiết kế kiến trúc, thi công nhà cấp 4.
- Được hợp đồng với các đơn vị để thiết kế trồng rừng, tu bổ, khai thác, khoanh nuôi bảo vệ, nuôi dưỡng, làm giàu rừng.

- Dịch vụ cung cấp cây giống trồng rừng, chăm sóc bảo vệ rừng, dịch vụ trồng rừng.
- Thực hiện dịch vụ lâm sản.
- In ấn bản đồ địa hình và các tài liệu phục vụ công tác điều tra quy hoạch lâm nghiệp nói riêng và ngành Nông nghiệp và Phát triển nông thôn nói chung.

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

Số lượng lao động tiếp tục làm việc sau khi chuyển đổi Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp thành Công ty cổ phần là 04 lao động cụ thể như sau:

**Bảng 1: Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang làm việc tại CTCP**

TT	Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
	<b>Phân loại theo trình độ</b>	<b>4</b>	<b>100</b>
1	Trên Đại học	-	-
2	Đại học, Cao đẳng	02	50
3	Sơ cấp, Trung cấp	02	50
4	Lao động phổ thông đã được đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	-	-
5	Số lao động chưa qua đào tạo	-	-

(Nguồn: Phương án sử dụng lao động của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp)

#### 5. Giá trị đơn vị sự nghiệp công lập tại thời điểm 31/12/2024:

Căn cứ Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt và công bố giá trị đơn vị sự nghiệp; giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp thời điểm 31/12/2024, như sau:

Giá trị thực tế đơn vị sự nghiệp công lập: **6.245.900.150 đồng** (Bằng chữ: Sáu tỷ hai trăm bốn mươi năm triệu chín trăm nghìn một trăm năm mươi đồng)

Trong đó:

- Tổng nợ thực tế phải trả: 1.343.221.541 đồng
- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại Đơn vị sự nghiệp công lập: 4.902.678.609 đồng.

Căn cứ theo Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh giá trị phần vốn nhà nước tại đơn vị được làm tròn: **4.902.680.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm linh hai triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn).

**Bảng 2: Giá trị đơn vị sự nghiệp công lập tại thời điểm 31/12/2024**

Đơn vị: đồng

TT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
A	<b>TÀI SẢN ĐANG DÙNG</b>	<b>1.947.188.983</b>	<b>6.245.900.150</b>	<b>4.298.711.167</b>

<b>I</b>	<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>673.996.013</b>	<b>4.921.611.944</b>	<b>4.247.615.931</b>
1	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
2	Tài sản cố định	673.996.013	4.921.611.944	4.247.615.931
-	TSCĐ hữu hình	673.996.013	4.921.611.944	4.247.615.931
	<i>Nhà, vật kiến trúc</i>	<i>668.271.613</i>	<i>4.761.394.397</i>	<i>4.093.122.784</i>
	<i>Máy móc thiết bị</i>	-	<i>11.220.000</i>	<i>11.220.000</i>
	<i>Thiết bị quản lý và tài sản cố định khác</i>	<i>5.724.400</i>	<i>148.997.547</i>	<i>143.273.147</i>
-	TSCĐ vô hình	-	-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản ngắn hạn</b>	<b>1.273.192.970</b>	<b>1.324.288.206</b>	<b>51.095.236</b>
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	238.333.419	238.333.419	-
-	<i>Tiền mặt tồn quỹ</i>	<i>75.887.289</i>	<i>75.887.289</i>	-
-	<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	<i>162.446.130</i>	<i>162.446.130</i>	-
2	Các khoản phải thu	655.730.837	655.730.837	-
3	Hàng tồn kho	363.636.000	363.636.000	-
4	Tài sản ngắn hạn khác	15.492.714	66.587.950	51.095.236
<b>III</b>	<b>Giá trị quyền sử dụng đất</b>	-	-	-
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN KHÔNG CẢN DÙNG</b>	-	-	-
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	-	-	-
-	Nguyên giá	382.086.182	382.086.182	-
-	Giá trị hao mòn lũy kế	(382.086.180)	(382.086.180)	-
<b>II</b>	<b>Phần mềm máy tính</b>	-	-	-
	Nguyên giá	22.000.000	22.000.000	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	(22.000.000)	(22.000.000)	-
<b>C</b>	<b>TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>	-	-	-
<b>D</b>	<b>TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, QUỸ PHÚC LỢI</b>	-	-	-
<b>E</b>	<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP (A + B + C + D)</b> Trong đó:	<b>1.947.188.983</b>	<b>6.245.900.150</b>	<b>4.298.711.167</b>
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP (Mục A)</b>	<b>1.947.188.983</b>	<b>6.245.900.150</b>	<b>4.298.711.167</b>
E1	Nợ thực tế phải trả	1.343.221.541	1.343.221.541	-
<b>G</b>	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP [A - E1]</b>	<b>603.967.442</b>	<b>4.902.678.609</b>	<b>4.298.711.167</b>

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị đơn vị sự nghiệp để cổ phần hoá Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp tại thời điểm 31/12/2024)

## 6. Tài sản chủ yếu của Đơn vị:

### 6.1. Tình hình sử dụng đất đai:

Tại thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập ngày 31/12/2024, Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp đang quản lý và sử dụng các khu đất theo thông tin sau:

**Bảng 3: Hiện trạng quản lý, sử dụng đất của Đơn vị tại thời điểm 31/12/2024**

TT	Địa chỉ các cơ sở nhà, đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )		Mục đích sử dụng	Hồ sơ pháp lý, nguồn gốc nhà đất
		Được thuê	Thực tế sử dụng		
1	Khu đất tại Tổ 6, Khu 8, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh	1.642,60	1.642,60	Sử dụng xây Văn phòng làm việc	(i) Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 04/07/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh; (ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CĐ 969202 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/10/2019; (iii) Hợp đồng thuê đất giữa UBND tỉnh Quảng Ninh với Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp số 330/HĐTĐ ngày 18/8/2017.
2	Khu đất tại Tiểu khu 308, xã Quảng Đức, tỉnh Quảng Ninh	4.689.099,30	4.689.099,30	Đất rừng sản xuất	(i) Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 12/09/2006 của UBND tỉnh Quảng Ninh; (ii) Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 28/3/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh; (iii) Quyết định số 778/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh; (iv) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 02063 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/9/2007; (v) Hợp đồng thuê đất giữa UBND tỉnh Quảng Ninh với Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp số 206/HĐTĐ ngày 27/6/2013.
2.1	Đất tự nhiên nghèo kiệt	579.835	579.835		
2.2	Rừng trồng núi đất	4.077.511,30	4.077.511,30		
2.3	Đất khác	31.753,00	31.753,00		
<b>Tổng cộng</b>		<b>4.690.741,94</b>	<b>4.690.741,94</b>		

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị đơn vị sự nghiệp để cổ phần hoá Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp tại thời điểm 31/12/2024)

Căn cứ Quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 11/01/2018 về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp sau khi cổ phần hoá; Quyết định số 2243/QĐ-UBND ngày 05/08/2022 về việc đính chính quyết định số 56/QĐ-UBND ngày 11/01/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt phương án sử dụng đất của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp sau cổ phần hoá; Quyết định số 1305/UBND-TM3 ngày 04/03/2020 của UBND tỉnh Quảng Ninh về phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp. Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, Đơn vị sẽ tiếp tục quản lý, sử dụng 02 cơ sở đất theo hiện trạng đang quản lý sử dụng đất, Cụ thể như sau:

**Bảng 4: Diện tích đất giữ lại sử dụng sau khi chuyển đổi thành CTCP**

TT	Địa chỉ các cơ sở nhà, đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Nguồn gốc sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng
1	Khu đất tại Tổ 6, Khu 8, phường Bãi Cháy, tỉnh Quảng Ninh	1.642,6	Thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm	(i) Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 04/07/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh; (ii) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 969202 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 23/10/2019; (iii) Hợp đồng thuê đất giữa UBND tỉnh Quảng Ninh với Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp số 330/HĐTĐ ngày 18/8/2017.	Sử dụng xây Văn phòng làm việc
2	Khu đất tại Tiểu khu 308, xã Quảng Đức, tỉnh Quảng Ninh	4.689.099,34	Thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm	(i) Quyết định số 2702/QĐ-UBND ngày 12/09/2006 của UBND tỉnh Quảng Ninh; (ii) Quyết định số 899/QĐ-UBND ngày 28/3/2008 của UBND tỉnh Quảng Ninh; (iii) Quyết định số 778/QĐ-UBND ngày 21/3/2017 của UBND tỉnh Quảng Ninh; (iv) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 02063 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 07/9/2007; (v) Hợp đồng thuê đất giữa UBND tỉnh Quảng Ninh với Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp số 206/HĐTĐ ngày 27/6/2013.	Đất rừng sản xuất
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.690.741,94</b>			

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị đơn vị sự nghiệp để cổ phần hoá Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp tại thời điểm 31/12/2024)

## 6.2. Tình hình tài sản của Đơn vị:

**Bảng 5: Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2024**

Đơn vị: Đồng

TT	Loại tài sản	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>A</b>	<b>TSCĐ ĐANG DÙNG</b>	<b>4.480.650.893</b>	<b>673.996.013</b>	<b>10.154.716.264</b>	<b>4.921.611.944</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>4.480.650.893</b>	<b>673.996.013</b>	<b>10.154.716.264</b>	<b>4.921.611.944</b>
1	Nhà, vật kiến trúc	4.051.351.247	668.271.613	9.725.416.618	4.761.394.397
2	Máy móc thiết bị	33.000.000	-	33.000.000	11.220.000
3	Thiết bị quản lý và tài sản cố định khác	396.299.646	5.724.400	396.299.646	148.997.547
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B</b>	<b>TSCĐ KHÔNG CẢN DÙNG</b>	<b>404.086.180</b>	<b>-</b>	<b>404.086.180</b>	<b>-</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>382.086.180</b>	<b>-</b>	<b>382.086.180</b>	<b>-</b>
1	Máy móc thiết bị	185.213.180	-	185.213.180	-
2	Thiết bị quản lý và tài sản cố định khác	196.873.000	-	196.873.000	-
II	Tài sản cố định vô hình	22.000.000	-	22.000.000	-
<b>C</b>	<b>TSCĐ CHỜ THANH LÝ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D</b>	<b>TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG (A+B+C+D)</b>		<b>4.884.737.073</b>	<b>673.996.013</b>	<b>10.558.802.444</b>	<b>4.921.611.944</b>

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị đơn vị sự nghiệp để cổ phần hoá Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp tại thời điểm 31/12/2024)

## 7. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm trước khi chuyển đổi thành CTCP của Đơn vị :

### 7.1. Tình hình hoạt động kinh doanh:

#### a) Giá trị dịch vụ qua các năm

Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp là đơn vị trực thuộc Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, được thành lập với chức năng khảo sát, thiết kế, điều tra và lập quy hoạch phục vụ công tác quản lý, phát triển rừng bền vững. Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Đoàn đã khẳng định vị thế là một tập thể chuyên môn vững vàng, giàu kinh nghiệm thực tiễn, luôn đồng hành cùng các cơ quan quản lý và địa phương trong việc thực hiện các chương trình, dự án phát triển lâm nghiệp trên toàn tỉnh.

Hiện nay, Đoàn tổ chức hoạt động theo mô hình quản lý tinh gọn, chặt chẽ và hiệu quả, bao gồm 02 phòng chức năng và 01 đội sản xuất chuyên trách, với đội ngũ cán bộ, kỹ sư và nhân viên kỹ thuật có trình độ cao, giàu tâm huyết với nghề. Mô hình tổ chức này giúp Đoàn nâng cao năng suất lao động, tối ưu nguồn lực và đảm bảo chất lượng công việc trong mọi dự án được giao.

Các hoạt động trọng tâm của Đoàn bao gồm: Khảo sát, thiết kế, điều tra và lập quy hoạch phát triển lâm nghiệp; Thực hiện kiểm kê rừng định kỳ, điều tra diễn biến tài nguyên rừng theo chỉ đạo của cơ quan quản lý Nhà nước, theo nhu cầu của đối tác; Tham gia các dự án giao đất, giao rừng, cắm mốc ranh giới và đo đạc hiện trạng rừng trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh; Thiết kế, trồng và chăm sóc rừng sản xuất, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng, góp phần bảo vệ môi trường sinh thái và phát triển kinh tế lâm nghiệp địa phương.

**Bảng 6: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2022-2024**

TT	Doanh thu	Năm 2022		Năm 2023		Năm 2024	
		Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Giao khoán đất để trồng, chăm sóc, quản lý bảo vệ rừng	618.333.750	41,2	618.335.000	21,9	618.335.000	21,3
2	Điều tra, khảo sát, thiết kế lâm nghiệp	872.763.887	58,2	2.196.023.720	77,7	2.267.784.044	78,3
3	Doanh thu khác	9.600.000	0,6	10.200.000	0,4	10.200.000	0,4
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.500.697.637</b>	<b>100</b>	<b>2.824.558.720</b>	<b>100</b>	<b>2.896.319.044</b>	<b>100</b>

(Nguồn: BCTC năm 2022, 2023 và BCTC chuyển đổi năm 2024 của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp)

#### b) Nguyên vật liệu, yếu tố đầu vào

Các yếu tố đầu vào phục vụ cung cấp dịch vụ: Đối với hoạt động khảo sát và lập quy hoạch lâm nghiệp tại Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp, yếu tố đầu vào chủ yếu bao gồm các máy móc trang thiết bị định vị hiện đại như: Máy toàn đạc điện tử, máy định vị vệ tinh cầm tay, máy đo cao, máy in màu khổ lớn... Ngoài ra, Đoàn còn đầu tư hệ thống cơ sở vật chất gồm: Nhà điều hành, nhà kho, hệ thống đường lâm nghiệp phục vụ cho mục đích quản lý, bảo vệ, phát triển rừng. Việc duy trì đầy đủ và chất lượng các nguồn này là yếu tố cốt lõi đảm bảo hiệu quả công tác khảo sát, điều tra, hoàn thành quy hoạch các khu vực rừng trên địa bàn tỉnh. Tuy nhiên trong bối cảnh nguồn kinh phí cho hoạt động lâm nghiệp còn hạn chế, khu vực công tác của Đoàn chủ yếu là vùng rừng núi địa hình phức tạp khiến Đoàn cũng phải gặp áp lực nhất định về chi phí vận hành.

Dù vậy, với sự hỗ trợ của các Sở ban ngành địa phương cùng sự chủ động

của toàn bộ cán bộ nhân viên trong việc thích nghi với điều kiện tác nghiệp, Đoàn đã đảm bảo các hoạt động khảo sát và thiết kế không bị gián đoạn. Bên cạnh đó, việc tối ưu hóa quy trình quản lý và vận hành giúp Đoàn có thể giảm thiểu chi phí vận hành, tập trung đầu tư đổi mới các trang thiết bị phục vụ cho hoạt động cung cấp dịch vụ.

**c) Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh:**

**Bảng 7: Tỷ trọng chi phí của Đơn vị giai đoạn 2022 - 2024**

(Đơn vị: Đồng)

TT	Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Giá vốn hàng bán	966.608.363	2.028.094.991	2.266.055.226
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	530.509.463	589.340.681	564.095.385
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.497.117.826</b>	<b>2.617.435.672</b>	<b>2.830.150.611</b>

(Nguồn: BCTC năm 2022, 2023 và BCTC chuyển đổi năm 2024 của Đoàn Khảo sát thiết kế Lâm nghiệp)

**d) Trình độ công nghệ:**

Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp không ngừng cập nhật và ứng dụng các công nghệ hiện đại vào hoạt động khảo sát và thiết kế. Nhân viên của Đoàn được trang bị các thiết bị định vị hiện đại nhằm đảm bảo tính chính xác của các số liệu đo đạc tại hiện trường giúp hoàn thiện bản vẽ địa hình, công tác địa chính khu vực. Ngoài ra, Đoàn cũng đầu tư vào các thiết bị quản lý như máy in màu, máy quay, phần mềm mô phỏng giúp đưa ra các sản phẩm trực quan nhất.

Ngoài ra, Đoàn từng bước áp dụng công nghệ số trong công tác quản lý và vận hành, từ thu thập số liệu hiện trường đến công tác hoàn thiện sản phẩm bản đồ địa hình, quy hoạch khu vực. Việc ứng dụng công nghệ không chỉ đáp ứng các yêu cầu ngày càng cao của khách hàng mà còn khẳng định vai trò của Đoàn trong việc hiện đại hóa công tác khảo sát, thiết kế lâm nghiệp tại Quảng Ninh.

**Bảng 8: Máy móc thiết bị của Đơn vị tại thời điểm xác định GTDN**

TT	Tên tài sản	SL	ĐVT	Giá trị sổ kế toán		Theo đánh giá lại	
				Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)	Nguyên giá (đồng)	Giá trị còn lại (đồng)
1	Máy định vị vệ tinh cầm tay, model GPSMap 62S và Garmin GPS 60CSx	2	Cái	33.000.000	33.000.000	33.000.000	11.220.000
<b>Tổng cộng</b>				<b>33.000.000</b>	<b>33.000.000</b>	<b>33.000.000</b>	<b>11.220.000</b>

(Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị đơn vị sự nghiệp để cổ phần hoá Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp tại thời điểm 31/12/2024)

### **đ) Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:**

Hiện tại, Đơn vị chưa hướng đến việc phát triển sản phẩm, dịch vụ mới mà chú trọng đến cải tiến các dịch vụ nhằm đảm bảo chất lượng, hiệu quả hoạt động kinh doanh hiện nay.

### **e) Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ**

Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp luôn xác định công tác kiểm tra, kiểm soát chất lượng là yếu tố then chốt trong quá trình triển khai các hoạt động dịch vụ. Toàn bộ sản phẩm, hồ sơ và công trình do Đoàn thực hiện đều được giám sát chặt chẽ theo quy trình kỹ thuật, tiêu chuẩn chuyên ngành và các quy định của nhà nước.

Công tác kiểm tra chất lượng được tiến hành ở tất cả các giai đoạn của dự án - từ khâu khảo sát, thiết kế, lập hồ sơ, thi công đến nghiệm thu bàn giao. Các bộ phận chuyên môn chịu trách nhiệm kiểm tra chéo, đảm bảo độ chính xác về kỹ thuật, tính hợp lý về kinh tế và tính pháp lý của sản phẩm trước khi trình phê duyệt hoặc bàn giao cho chủ đầu tư.

Ngoài ra, Đoàn thường xuyên tổ chức tự kiểm tra nội bộ, đánh giá định kỳ chất lượng dịch vụ, đồng thời tiếp thu ý kiến phản hồi từ khách hàng và đối tác để kịp thời điều chỉnh, cải tiến quy trình làm việc.

Nhờ đó, các sản phẩm của Đoàn luôn đảm bảo độ tin cậy, tính chính xác và đáp ứng yêu cầu thực tiễn, góp phần duy trì uy tín và vị thế của đơn vị trong lĩnh vực khảo sát, thiết kế lâm nghiệp trên địa bàn tỉnh.

### **g) Hoạt động Marketing:**

Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp là đơn vị sự nghiệp công lập, thực hiện các nhiệm vụ do Nhà nước giao, do đó, Đơn vị không có hoạt động marketing quảng bá hình ảnh đơn vị, hoạt động dịch vụ cung cấp.

### **h) Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

Hiện tại, Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp chưa có nhãn hiệu thương mại cũng như logo.

### **i) Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**

Trong những năm vừa qua Đơn vị không thực hiện hợp đồng lớn nào.

## **7.2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi chuyển đổi:**

**Bảng 9: Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2022 - 2024**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2022	Năm 2023	Năm 2024
1	Tổng tài sản	Đồng	2.176.119.238	2.135.492.372	1.947.188.983
2	Nợ phải trả	Đồng	1.711.524.033	1.572.975.947	1.343.221.541
-	Phải trả nhà cung cấp	Đồng	45.500.000	103.699.000	14.500.000

-	Các khoản nhận trước của khách hàng	Đồng	387.660.000	392.000.000	552.000.000
-	Phải trả nội bộ	Đồng	-	-	-
-	Phải trả nợ vay	Đồng	-	-	-
-	Tạm thu	Đồng	-	-	-
-	Các quỹ đặc thù	Đồng	-	-	-
-	Các khoản nhận trước chưa ghi thu	Đồng	726.578.497	565.986.739	-
-	Nợ phải trả khác	Đồng	551.845.536	511.290.208	726.819.446
-	Quỹ bổ sung thu nhập	Đồng	-	-	480.556
-	Quỹ khen lợi, Phúc lợi	Đồng	-	-	49.421.539
<b>3</b>	<b>Các khoản phải thu</b>	<b>Đồng</b>	<b>265.002.714</b>	<b>484.934.751</b>	<b>508.778.551</b>
-	Phải thu khách hàng	Đồng	179.510.000	399.442.037	423.285.837
-	Trả trước cho người bán	Đồng	70.000.000	70.000.000	70.000.000
-	Phải thu nội bộ	Đồng	-	-	-
-	Phải thu khác	Đồng	15.492.714	15.492.714	162.445.000
<b>4</b>	<b>Tổng doanh thu</b>	<b>Đồng</b>	<b>2.369.294.198</b>	<b>2.842.882.432</b>	<b>2.896.400.490</b>
<b>5</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>Đồng</b>	<b>1.503.878.648</b>	<b>2.831.346.490</b>	<b>2.934.431.115</b>
<b>6</b>	<b>Lợi nhuận thực hiện</b>	<b>Đồng</b>	<b>865.415.550</b>	<b>11.535.942</b>	<b>(38.030.625)</b>
<b>7</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>Đồng</b>	<b>752.769.507</b>	<b>1.164.590</b>	<b>(51.280.601)</b>
<b>8</b>	<b>Tổng số lao động</b>	<b>Người</b>	<b>16</b>	<b>14</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Tổng quỹ lương</b>	<b>Đồng</b>	<b>1.395.866.000</b>	<b>1.229.060.000</b>	<b>1.291.565.000</b>
<b>10</b>	<b>Thu nhập bình quân 1 người/tháng</b>	<b>Đồng</b>	<b>7.990.500</b>	<b>7.942.500</b>	<b>12.840.000</b>

(Nguồn: BCTC năm 2022, 2023 và BCTC chuyển đổi năm 2024 của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp)

### 7.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Đơn vị

Trong quá trình hoạt động, Đơn vị cũng chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố tác động đến quá trình sản xuất kinh doanh, cụ thể:

#### - Thuận lợi:

Đơn vị có truyền thống, thâm niên trong ngành cao, có đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ, lòng nhiệt huyết với công việc. Đơn vị đã không ngừng đổi

mới, sáng tạo, áp dụng khoa học công nghệ và liên tục mở rộng thị trường hoạt động, khẳng định được thương hiệu và uy tín trong các lĩnh vực hoạt động của đơn vị. Đơn vị đã thực hiện tư vấn, khảo sát thiết kế, quy hoạch công trình, dự án cho nhiều chủ đầu tư trên địa bàn toàn tỉnh Quảng Ninh và các địa bàn khác. Các công trình, dự án do Đoàn thực hiện đều được các chủ đầu tư đánh giá cao chất lượng, tiến độ.

**- Khó khăn:**

Các công trình, dự án thực hiện thường có hiện trường thiết kế nhỏ lẻ, manh mún, địa hình phức tạp; mặt bằng thiết kế thường xuyên thay đổi theo yêu cầu; đặc biệt hiện nay ngành nghề kinh doanh của đơn vị (điều tra, khảo sát, thiết kế lâm nghiệp) ngoài thị trường, có nhiều doanh nghiệp đủ chức năng, nhiệm vụ để thực hiện, nên việc tìm kiếm việc làm gặp rất nhiều khó khăn, do phải cạnh tranh về giá.

**8. Vị thế của Đơn vị so với các đơn vị khác trong cùng ngành**

**- Vị thế của Đơn vị trong ngành;**

Cùng với các đơn vị thuộc lĩnh vực lâm nghiệp của Tỉnh Quảng Ninh như Trung tâm Khoa học và sản xuất Nông lâm nghiệp, Ban quản lý dự án trồng rừng Việt Đức... Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp là đơn vị có thế mạnh về công tác khảo sát, thiết kế lâm nghiệp, đơn vị có kinh nghiệm hoạt động lâu năm luôn nhận được sự tin tưởng của các đối tác, khách hàng. Do vậy, đây là điều kiện thuận lợi của Đơn vị so với doanh nghiệp khác trên địa bàn.

**- Triển vọng phát triển của ngành:**

+ Hiện nay, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch lâm nghiệp quốc gia thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 tại Quyết định số 895/QĐ-TTg ngày 24/8/2024, cho thấy ngành lâm nghiệp đang có một “khung” quy hoạch, phát triển, bảo vệ rừng với lộ trình tương lai rõ ràng, điều này trong tương lai tạo ra nhu cầu rất lớn cho công tác điều tra, khảo sát thực trạng rừng, đất lâm nghiệp, quy hoạch phân bổ rừng (rừng phòng hộ, rừng sản xuất, rừng đặc dụng...) ở từng địa phương, nhằm thực thi quy hoạch một cách phù hợp.

+ Trong bối cảnh biến đổi khí hậu, mất rừng, khai thác rừng trái phép... ngày càng được quan tâm, xã hội cần những đơn vị có chuyên môn về lâm nghiệp, để lập các phương án quản lý rừng bền vững, không chỉ khai thác, mà bảo tồn, phục hồi, quản lý tài nguyên rừng hợp lý. Do đó sẽ tạo cơ hội phát triển của ngành điều tra, đánh giá hiện trạng rừng, quy hoạch, bảo vệ phát triển rừng.

+ Ngoài ra, ngành lâm nghiệp (và quy hoạch lâm nghiệp) cũng đang hướng tới mô hình phát triển “bền vững, kinh tế rừng + bảo tồn + dịch vụ môi trường” hơn là khai thác gỗ đơn thuần, điều này làm tăng giá trị của công tác khảo sát, quy hoạch rừng.

+ Tại Quảng Ninh ngày với tổng diện tích đất lâm nghiệp là 433.665,93 ha, chiếm 70,86% tổng diện tích tự nhiên toàn tỉnh, điều này cho thấy tỉnh rất tiềm năng phát triển ngành lâm nghiệp; đặc biệt ngày 30/6/2025 Ban Thường vụ Tỉnh ủy đã ban hành Kết luận số 1232-TB/TU về việc tiếp tục triển khai thực hiện Nghị quyết 19-NQ/TU ngày 28/11/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy về phát triển lâm nghiệp bền vững tỉnh Quảng Ninh đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030; trên cơ

TRU  
ĐOÀN  
SÁT TH  
AM NGHI  
ĐS \*

sở đó Đảng uỷ Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Văn bản số 754-CV/ĐU ngày 02/7/2025 về việc triển khai thực hiện Kết luận số 1232-KL/TU ngày 30/6/2025 của Ban thường vụ Tỉnh uỷ về tiếp tục triển khai thực hiện Nghị quyết số 19-NQ/TU ngày 28/11/2019 và Ủy ban nhân dân tỉnh đã ban hành Kế hoạch số 212/KH-UBND ngày 14/8/2025 triển khai thực hiện Kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về tiếp tục triển khai thực hiện Nghị quyết 19-NQ/TU ngày 28/11/2019 của Ban Thường vụ Tỉnh uỷ về phát triển lâm nghiệp bền vững tỉnh Quảng Ninh đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030.

Theo Kế hoạch số 212/KH-UBND ngày 14/8/2025 của UBND tỉnh Dự án phục hồi và phát triển bền vững rừng phòng hộ, đặc dụng tỉnh Quảng Ninh, đã được xác định là một trong các dự án trọng tâm.

Do đó có thể khẳng định trong giao đoạn tới lĩnh vực điều tra, khảo sát, thiết kế và quy hoạch lâm nghiệp sẽ rất nhiều tiềm năng để phát triển.

**- Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Đơn vị với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**

Định hướng phát triển của đơn vị là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của ngành, chính sách pháp luật của Nhà nước, có thể tóm tắt như sau:

<b>Định hướng phát triển của ngành, chính sách pháp luật của nhà nước</b>	<b>Định hướng phát triển của đơn vị</b>
(1) Luật Lâm nghiệp yêu cầu	(1) Đơn vị cung cấp dịch vụ
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Điều tra, kiểm kê rừng định kỳ thống nhất toàn quốc.</li> <li>- Quy hoạch lâm nghiệp phải dựa trên dữ liệu khoa học, đầy đủ, khách quan.</li> <li>- Quản lý rừng bền vững theo tiêu chuẩn quốc gia và quốc tế.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cung cấp dịch vụ đo đạc, điều tra, bản đồ hóa đúng quy chuẩn.</li> <li>- Hỗ trợ xây dựng quy hoạch lâm nghiệp 3 cấp: Quốc gia, tỉnh, đơn vị sản xuất.</li> <li>- Hỗ trợ lập và giám sát phương án quản lý rừng bền vững.</li> </ul>
(2) Chính phủ yêu cầu	(2) Đơn vị hướng đến
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chuẩn hoá dữ liệu không gian rừng.</li> <li>- Số hoá quy hoạch và hồ sơ quản lý rừng.</li> <li>- Tích hợp dữ liệu vào CSDL quốc gia về đất đai và tài nguyên thiên nhiên.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ứng dụng GIS, AI trong phân tích rừng.</li> <li>- Xây dựng cơ sở dữ liệu lâm nghiệp cấp tỉnh, khu rừng.</li> <li>- Cung cấp dịch vụ đo ảnh UAV, giải đoán viễn thám.</li> </ul>
(3) Nhà nước thúc đẩy	(3) Đơn vị cung cấp dịch vụ
<ul style="list-style-type: none"> <li>- REDD+, tín chỉ carbon rừng.</li> <li>- Phát triển kinh tế tuần hoàn và bảo tồn đa dạng sinh học.</li> <li>- Tăng diện tích rừng tự nhiên được bảo vệ nghiêm ngặt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cung cấp số liệu carbon rừng, kiểm kê khí nhà kính.</li> <li>- Quy hoạch bảo tồn, lập hồ sơ vùng cảnh quan.</li> <li>- Đánh giá tác động môi trường các dự án lâm nghiệp.</li> </ul>

(4) Mục tiêu của ngành Lâm nghiệp	(4) Định hướng của đơn vị
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nâng cao chất lượng quản lý tài nguyên rừng.</li> <li>- Tăng tính minh bạch trong theo dõi, giám sát rừng.</li> <li>- Đẩy mạnh chuyển đổi số trong lâm nghiệp.</li> <li>- Hướng đến phát triển lâm nghiệp bền vững và kinh tế lâm nghiệp hiện đại.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hiện đại hóa công nghệ điều tra rừng.</li> <li>- Cung cấp số liệu tin cậy phục vụ quy hoạch tài nguyên rừng.</li> <li>- Hỗ trợ quản lý rừng bền vững (SFM), cấp chứng chỉ rừng (FSC).</li> <li>- Phục vụ quản trị ngành theo hướng số hoá.</li> </ul>

## 9. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của Đơn vị sau khi chuyển đổi thành Công ty cổ phần:

### a) Một số thông tin chủ yếu về kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển của Đơn vị sau khi chuyển đổi thành Công ty cổ phần

#### Mục tiêu:

- Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp sẽ khắc phục mọi khó khăn, củng cố, nâng cấp các cơ sở vật chất hiện có phù hợp với nhu cầu hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp và thị trường;

- Duy trì ổn định, từng bước phát triển để phù hợp với mô hình hoạt động của Công ty cổ phần một cách linh hoạt và hiệu quả trong kinh doanh; cơ cấu lại mô hình tổ chức; tiết kiệm nhân lực, phân công rõ trách nhiệm cho từng người; từng bộ phận, mặt khác khuyến khích tính tự chủ, năng động của các bộ phận, cá nhân trong việc đóng góp phát triển chung của Công ty cổ phần;

- Cải thiện điều kiện làm việc, nâng cao thu nhập cho người lao động, đảm bảo lợi ích của các cổ đông;

- Hoàn thành tốt nghĩa vụ với đất nước, góp phần phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Quảng Ninh.

#### Định hướng:

- Duy trì và phát triển thị phần kinh doanh hiện có và mở rộng thêm một số ngành nghề kinh doanh, nghiên cứu đầu tư phát triển theo quy hoạch chung của tỉnh;

- Đầu tư máy móc thiết bị hiện đại, đáp ứng nhu cầu của thị trường.

### b) Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 3 năm liền kề sau khi chuyển đổi thành CTCP:

Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, mục tiêu quan trọng nhất Đơn vị là đổi mới và củng cố lại quản trị Đơn vị, sắp xếp lại nhân sự các phòng ban, ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh và giải quyết việc làm và tăng thu nhập cho người lao động cho người lao động. Một số chỉ tiêu kế hoạch cơ bản sau chuyển đổi của Đơn vị cụ thể như sau:

**Bảng 10: Một số chỉ tiêu kế hoạch cơ bản sau khi chuyển thành CTCP**

TT	Các chỉ tiêu	ĐVT	Các chỉ tiêu kế hoạch		
			Năm 2026	Năm 2027	Năm 2028
1	<b>Kế hoạch xây dựng cơ bản</b>	Triệu đồng	360	365	207
-	Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản	Triệu đồng	200	150	80
-	Kế hoạch đầu tư/ mua sắm trang thiết bị, máy móc	Triệu đồng	160	215	127
2	<b>Vốn điều lệ</b>	Triệu đồng	4.900	4.900	4.900
3	<b>Tổng số lao động</b>	Người	18	20	20
4	<b>Tổng quỹ lương</b>	Triệu đồng	2.845	3.250	3.480
5	<b>Thu nhập bình quân của người lao động</b>	Triệu đồng /người/tháng	13,5	15,5	17,5
6	<b>Tổng doanh thu và thu nhập</b>	Triệu đồng	3.962	5.151	6.696
7	<b>Tổng chi phí</b>	Triệu đồng	3.701	4.708	5.907
8	<b>Lợi nhuận thực hiện</b>	Triệu đồng	209	355	632
9	<b>Tỷ lệ cổ tức</b>	%	5%	10%	15%

(Nguồn: Phương án chuyển đổi Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp thành công ty cổ phần)

## 10. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ của đơn vị sau khi chuyển đổi thành Công ty cổ phần:

### a) Vốn điều lệ:

Căn cứ Căn cứ Kế hoạch số 121/KH-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh về thực hiện công tác chuyển đổi các đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần năm 2021; Quyết định số 3859/QĐ-UBND ngày 14/10/2025 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt và công bố giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển thành công ty cổ phần tại Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp.

Theo đó, giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp thời điểm ngày 31/12/2024 làm tròn là: **4.902.680.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm linh hai triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng chẵn).

Căn cứ xác định vốn điều lệ:

- Hồ sơ xác định giá trị đơn vị sự nghiệp để cổ phần hoá Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp tại thời điểm 31/12/2024, tổng giá trị phần vốn Nhà nước tại đơn vị đã được UBND tỉnh phê duyệt;

- Phương hướng kế hoạch sản xuất kinh doanh của Đơn vị sau khi chuyển đổi sang Công ty cổ phần;

- Năng lực quản lý sản xuất kinh doanh của bộ máy quản lý Đơn vị;

- Kế hoạch đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, đầu tư máy móc, thiết bị của Đơn vị sau khi chuyển đổi;

- Khả năng tự chủ và mối quan hệ hợp tác với các đối tác, tổ chức tín dụng liên quan đến việc huy động nguồn vốn phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư.

Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp xây dựng mức vốn điều lệ như sau:

- Vốn điều lệ Công ty cổ phần: **4.900.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn tỷ chín trăm triệu đồng);

- Mệnh giá cổ phần: **10.000 đồng/cổ phần**;

- Tổng số cổ phần phổ thông: **490.000 cổ phần**.

**Bảng 11: Cơ cấu Vốn điều lệ dự kiến sau khi chuyển đổi**

TT	Đối tượng	Số cổ phần	Giá trị (đồng) (Tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Vốn Nhà nước	240.100	2.401.000.000	49,00
2	Cổ phần bán cho người lao động trong Đơn vị, bao gồm:	26.000	260.000.000	5,31
2.1	Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động theo thời gian thực tế làm việc tại khu vực Nhà nước	19.200	192.000.000	3,92
2.2	Cổ phần bán cho người lao động theo số năm cam kết làm việc tại Công ty cổ phần	6.800	68.000.000	1,39
3	Cổ phần tổ chức Công đoàn			-
4	Cổ phần bán đấu giá công khai cho các nhà đầu tư	223.900	2.239.000.000	45,69
<b>Tổng cộng</b>		<b>490.000</b>	<b>4.900.000.000</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Phương án chuyển đổi Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp thành công ty cổ phần)

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

Không có

**11. Rủi ro dự kiến:**

**a) Rủi ro về kinh tế:**

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản trong nền kinh tế: Tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái. Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp là một chủ thể tham gia vào nền kinh tế nên cũng không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của những nhân tố đó.

**b) Rủi ro về luật pháp:**

Đoàn Khảo sát thiết kế Lâm nghiệp đang trong quá trình thực hiện chuyển đổi từ đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần, do đó hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản liên quan trong quá trình chuyển đổi. Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, Công ty sẽ chịu sự điều chỉnh bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Luật chuyên ngành khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty.

Hệ thống luật pháp Việt Nam hiện đang trong quá trình hoàn thiện, việc vận dụng các quy định của luật pháp vào thực tế hoạt động kinh doanh của Công ty còn gặp nhiều khó khăn, không kịp thời và thiếu nhất quán. Hoạt động của Công ty sẽ chịu ảnh hưởng của các quy định khác nhau như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán ... Theo dự kiến, các sắc luật này sẽ tiếp tục được điều chỉnh để phù hợp, chặt chẽ hơn trong thời gian tới, do đó cũng ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Doanh nghiệp hoàn toàn có thể hạn chế rủi ro pháp luật bằng chính sự hiểu biết về pháp luật hoặc thông qua sự tham vấn chuyên nghiệp của các đơn vị tư vấn Luật.

Tuy nhiên, có thể thấy được mặt tích cực từ những thay đổi này đó là tạo ra hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học, phù hợp với hệ thống pháp luật và thông lệ quốc tế, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như giúp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước tiến hành thuận lợi hơn.

#### **c) Rủi ro đặc thù:**

Ngành lâm nghiệp là lĩnh vực chịu sự quản lý chuyên ngành ở mức độ cao, với hệ thống tiêu chuẩn, định mức kinh tế – kỹ thuật do Bộ Nông nghiệp và Môi trường ban hành và giám sát. Điều này đảm bảo tính thống nhất và an toàn trong quản lý, bảo vệ và phát triển rừng, nhưng đồng thời cũng làm giảm biên độ linh hoạt của doanh nghiệp khi tổ chức sản xuất – kinh doanh. Mọi thay đổi trong quy trình kỹ thuật, mô hình quản lý hoặc cơ cấu chi phí đều phải bám sát quy định, khiến doanh nghiệp khó chủ động điều chỉnh theo diễn biến thị trường.

Trong lĩnh vực tư vấn và thiết kế lâm nghiệp, có sự cạnh tranh chủ yếu ở năng lực chuyên môn, kinh nghiệm và quan hệ phối hợp với cơ quan quản lý địa phương. Tuy nhiên, khi xuất hiện nhiều đơn vị cùng tham gia cung cấp dịch vụ trên cùng một khu vực, thị trường dễ phát sinh cạnh tranh không lành mạnh, chia nhỏ khối lượng công việc, làm giảm hiệu quả hoạt động của từng doanh nghiệp. Trong một số trường hợp, việc trùng lặp khảo sát, lập hồ sơ hoặc đề xuất kỹ thuật còn dẫn đến lãng phí nguồn lực xã hội và kéo dài thời gian triển khai dự án.

Ngoài ra, đặc thù gắn với tài nguyên rừng và địa bàn hoạt động trải rộng, phân tán cũng khiến doanh nghiệp trong ngành phải đối mặt với rủi ro về điều kiện tự nhiên, chính sách đất đai, biến động quy hoạch 3 loại rừng hoặc thay đổi phương thức giao đất – cho thuê rừng. Đây đều là những yếu tố doanh nghiệp khó kiểm soát nhưng có tác động trực tiếp đến tiến độ, chi phí và hiệu quả hoạt động của Công ty.

#### **d) Rủi ro từ đợt phát hành:**

Trong bối cảnh Nhà nước đang đẩy mạnh lộ trình cơ cấu lại doanh nghiệp có vốn nhà nước và thực hiện thoái vốn tại nhiều đơn vị trong cùng một giai đoạn, thị

trường xuất hiện nguồn cung lớn các cổ phần chào bán. Việc nhiều doanh nghiệp đồng thời thực hiện thoái vốn tạo ra áp lực cạnh tranh đáng kể trong việc thu hút nhà đầu tư, bởi dòng vốn của nhà đầu tư phải phân bổ cho nhiều cơ hội trên thị trường cùng lúc, làm giảm mức độ tập trung vào từng doanh nghiệp.

Đối với Đơn vị, hoạt động trong một lĩnh vực mang tính chuyên ngành cao, đặc biệt là lâm nghiệp - lĩnh vực mà không phải nhà đầu tư nào cũng am hiểu hoặc sẵn sàng tham gia - sự quan tâm của thị trường nhìn chung còn hạn chế. Rủi ro nằm ở chỗ mức độ hấp dẫn của đợt chào bán có thể thấp hơn so với các ngành có biên lợi nhuận cao hoặc có sức hút đầu tư mạnh, dẫn đến khả năng cạnh tranh giảm trong ngắn hạn.

Tổng thể, đợt phát hành có thể đối mặt với thách thức trong việc thu hút đủ sự quan tâm của nhà đầu tư trong bối cảnh thị trường dư cung cổ phần thoái vốn và lĩnh vực hoạt động của Đơn vị mang tính đặc thù, đòi hỏi nhà đầu tư có sự hiểu biết sâu và kỳ vọng dài hạn.

#### **e) Rủi ro khác:**

Bên cạnh các nhóm rủi ro đã phân tích ở trên, Đơn vị còn có thể chịu tác động từ các yếu tố rủi ro mang tính bất khả kháng. Đây là những sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát của đơn vị và có thể ảnh hưởng trực tiếp đến tài sản, con người và quá trình vận hành, bao gồm:

Thiên tai và biến đổi khí hậu: Bão, lũ, hạn hán, sạt lở đất hoặc các hiện tượng thời tiết cực đoan có thể gây thiệt hại đến diện tích rừng, cơ sở vật chất, cản trở các hoạt động khảo sát, thiết kế và kéo dài thời gian thực hiện nhiệm vụ của đơn vị.

Hỏa hoạn, cháy rừng: Nguy cơ cháy rừng tăng cao trong mùa khô, đặc biệt tại các khu vực có thảm thực vật dễ bắt lửa. Các sự cố hỏa hoạn có thể gây thiệt hại lớn đến tài sản rừng, hồ sơ kỹ thuật và an toàn của người lao động.

Dịch bệnh quy mô lớn: Các dịch bệnh phức tạp có thể làm gián đoạn chuỗi cung ứng vật tư, hạn chế di chuyển nhân lực và ảnh hưởng đến công tác triển khai thực địa; từ đó làm chậm tiến độ và gia tăng chi phí thực hiện.

Xung đột, chiến sự hoặc bất ổn an ninh: Mặc dù xác suất thấp, nhưng các biến cố địa chính trị có thể ảnh hưởng tới kinh tế vĩ mô, chi phí đầu vào, khả năng huy động vốn hoặc tiến độ triển khai các dự án có yếu tố hợp tác.

## **12. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần:**

### **a) Phương thức bán**

**- Đối với người lao động:**

**• Bán ưu đãi cổ phần cho người lao động theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực Nhà nước**

Căn cứ điểm a, b Khoản 1 Điều 37 Nghị định 150/2020/NĐ-CP ngày 25/12/2020 về chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành Công ty cổ phần

*1. Chính sách bán cổ phần cho người lao động tại đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi:*

*a) Đối tượng mua cổ phần với giá ưu đãi bao gồm: Viên chức, người lao động làm việc theo hợp đồng lao động trong đơn vị sự nghiệp công lập tại thời*

điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi;

b) Các đối tượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều này được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước (bao gồm toàn bộ thời gian đã làm việc tại các đơn vị/tổ chức thuộc khu vực nhà nước) với giá bán bằng 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần);

c) Khoản chênh lệch giữa giá bán cho viên chức, người lao động so với mệnh giá cổ phần theo quy định tại khoản 1 Điều này được trừ vào giá trị phần vốn nhà nước khi quyết toán tại thời điểm đơn vị sự nghiệp công lập chính thức chuyển thành công ty cổ phần;

d) Số cổ phần bán với giá ưu đãi theo quy định tại khoản này, người lao động phải nắm giữ và không được chuyển nhượng trong vòng 03 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần ưu đãi;

Dựa trên cơ sở đó, Đơn vị xây dựng phương án mua cổ phần đối với người lao động làm việc theo hợp đồng lao động trong đơn vị sự nghiệp công lập tại thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi theo thời gian làm việc tại khu vực Nhà nước như sau:

- Tổng số người lao động tại thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập : 13 người
- Tổng số người lao động đăng ký mua cổ phần : 09 người
- Tổng số cổ phần người lao động đăng ký mua theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực Nhà nước : 19.200 cổ phần – tương đương giá trị 192.000.000 đồng tính theo mệnh giá chiếm 3,92% vốn điều lệ Công ty cổ phần.
- Giá bán : 60% giá trị 01 cổ phần tính theo mệnh giá (10.000 đồng/cổ phần), tương ứng 6.000 đồng/cổ phần.
- Hạn chế chuyển nhượng : Không được chuyển nhượng trong vòng 3 năm kể từ thời điểm nộp tiền mua cổ phần ưu đãi.
- Thời gian thực hiện : Sau khi phương án chuyển đổi đơn vị sự nghiệp được phê duyệt.

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

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 37 Nghị định 150/2020/NĐ-CP ngày 25/12/2020 về chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành Công ty cổ phần

“2. Viên chức, người lao động làm việc theo hợp đồng lao động của đơn vị sự

ng nghiệp công lập tại thời điểm xác định giá trị đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi, thuộc đối tượng đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho công ty cổ phần trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm cổ phần theo quy định sau:

a) Mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.

Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao được mua thêm theo mức 800 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 8.000 cổ phần cho một người lao động. Đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi căn cứ đặc thù ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh của mình xây dựng các tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi, có trình độ nghiệp vụ cao, thông qua tại Hội nghị người lao động của đơn vị sự nghiệp công lập trước khi chuyển đổi thành công ty cổ phần và trình cơ quan phê duyệt phương án chuyển đổi quyết định.

b) Giá bán cổ phần cho người lao động mua thêm quy định tại điểm a khoản này là giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 39 Nghị định này phê duyệt trong phương án cổ phần hóa;

c) Mỗi một người lao động chỉ được hưởng quyền mua thêm cổ phần theo một mức xác định tại điểm a khoản này;

d) Số cổ phần người lao động được mua thêm quy định tại điểm a khoản 2 Điều này được xác định theo thời gian cam kết tiếp tục làm việc tối đa đến đủ tuổi nghỉ hưu đối với lao động trong điều kiện lao động bình thường theo quy định tại Bộ luật Lao động hiện hành;

đ) Số cổ phiếu người lao động mua thêm quy định tại điểm a khoản 2 Điều này được chuyển đổi thành cổ phần phổ thông sau khi kết thúc thời gian cam kết."

Đơn vị đã tổ chức Hội nghị người lao động, cán bộ, công chức, viên chức để phổ biến tới người lao động chính sách mua cổ phần cho người lao động. Phương án mua thêm cổ phần đối với người lao động thuộc đối tượng Đơn vị cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần.

**Tình hình đăng ký mua thêm cổ phần theo thời gian cam kết làm việc tại công ty cổ phần của người lao động như sau:**

- Số người lao động chuyển sang làm việc : 04 người  
tại Công ty cổ phần
- Số người lao động đăng ký mua cổ phần : 04 người  
theo thời gian cam kết làm việc tại CTCP
- Tổng số cổ phần người lao động đăng ký : **6.800 cổ phần** – tương đương giá trị 68.000.000 đồng tính theo mệnh giá, chiếm 1,39% vốn điều lệ Công ty cổ phần.
- Giá bán : Giá khởi điểm được cơ quan có thẩm quyền quy định phê duyệt

trong phương án chuyển đổi.

- Hạn chế chuyển nhượng : Không được chuyển nhượng trong thời gian cam kết.
- Thời gian dự kiến : Sau khi phương án chuyển đổi được phê duyệt.

Danh sách chi tiết về số lao động, số năm cam kết và số cổ phần được mua thêm theo năm cam kết làm việc tại công ty cổ phần được trình bày tại Hồ sơ tài liệu kèm theo Phương án chuyển đổi.

Tổng số cổ phần người lao động đăng ký mua theo quy định (mua theo thời gian thực tế làm việc trong khu vực Nhà nước và mua theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần) là: 26.000 cổ phần, tương đương 260.000.000 đồng tính theo mệnh giá chiếm 5,31% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

- Đối với tổ chức công đoàn: 0 Cổ phần

- Đối với nhà đầu tư chiến lược: 0 cổ phần

- Đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá:

Căn cứ Quyết định số 793/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt phương án chuyển đổi Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp thành Công ty cổ phần; Quyết định số 1786/QĐ-UBND ngày 25/5/2026 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc sửa đổi, bổ sung một số nội dung Quyết định số 793/QĐ-UBND ngày 10/3/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt phương án chuyển đổi Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp thành công ty cổ phần.

Tổng số cổ phần bán đấu giá : **223.900** cổ phần, tương đương **2.239.000.000** đồng, chiếm 45,69% Vốn điều lệ Công ty cổ phần.

Giá khởi điểm : **10.000 đồng/cổ phần**

Phương thức bán : Bán đấu giá công khai thông qua tổ chức tài chính trung gian.

Đơn vị tư vấn xây dựng hồ sơ bán đấu giá : **Công ty cổ phần Chứng khoán UP**  
Tầng 08, Tòa nhà Hapro 11B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

Tổ chức thực hiện bán đấu giá : **Công ty cổ phần Chứng khoán UP**  
Tầng 08, Tòa nhà Hapro 11B Cát Linh, phường Ô Chợ Dừa, thành phố Hà Nội.

Thời gian bán đấu giá : Dự kiến trong Quý II-III/2026

Đối tượng tham gia đấu giá : Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong và ngoài nước theo quy định tại Điều 6 Nghị định 150/2020/NĐ-CP

Xử lý cổ phần không bán hết và điều chỉnh lại vốn điều lệ, cơ cấu vốn điều lệ theo kết quả bán cổ phần theo quy định tại điều 32 Nghị định 150/2020/NĐ-CP:

*“Điều 32. Xử lý số lượng cổ phần không bán hết và điều chỉnh lại vốn điều lệ, cơ cấu vốn điều lệ theo kết quả bán cổ phần*

1. Căn cứ phương án chuyển đổi đơn vị sự nghiệp công lập đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Ban Chỉ đạo thực hiện bán cổ phần cho người lao động và tổ chức công đoàn trong đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi. Số lượng cổ phần người lao động và tổ chức công đoàn từ chối mua theo phương án chuyển đổi, Ban Chỉ đạo báo cáo cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án chuyển đổi quy định tại Điều 39 Nghị định này bổ sung vào số lượng cổ phần bán đấu giá công khai ra công chúng.

2. Căn cứ kết quả bán đấu giá cổ phần, Ban Chỉ đạo báo cáo cơ quan có thẩm quyền quy định tại Điều 39 Nghị định này điều chỉnh lại vốn điều lệ, cơ cấu vốn điều lệ đảm bảo nguyên tắc:

- Trường hợp đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi theo hình thức bán một phần vốn nhà nước kết hợp phát hành thêm cổ phiếu mà cổ phiếu phát hành ra không được bán hết thì xác định số cổ phần bán được là số cổ phần phát hành thêm theo phương án chuyển đổi được phê duyệt. Trường hợp tổng số cổ phần bán được theo các hình thức quy định (bao gồm cả số cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược) lớn hơn số cổ phần phát hành thêm theo phương án chuyển đổi thì phần chênh lệch tăng được xác định là cổ phần bán phần vốn nhà nước;

- Số cổ phần bán ưu đãi cho người lao động được xác định là số cổ phần bán phần vốn nhà nước.

3. Trường hợp không có nhà đầu tư nào đăng ký mua cổ phần, Ban Chỉ đạo thực hiện bán cổ phần cho người lao động và tổ chức công đoàn trong đơn vị sự nghiệp theo phương án chuyển đổi đã duyệt, đồng thời thực hiện các thủ tục để chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần, số lượng cổ phần chưa bán hết là căn cứ thực hiện điều chỉnh lại vốn điều lệ, cơ cấu vốn điều lệ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

4. Trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần, Ban Chỉ đạo thực hiện thỏa thuận bán cổ phần cho nhà đầu tư đã đăng ký mua cổ phần với giá bán không thấp hơn giá khởi điểm với khối lượng đã đăng ký mua hợp lệ. Nếu nhà đầu tư không mua, đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

5. Trường hợp sau khi bán đấu giá công khai tất cả các nhà đầu tư trúng đấu giá trong cuộc đấu giá công khai đều từ chối mua, đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.

6. Trường hợp đã bán được một phần số cổ phần chào bán trong cuộc đấu giá công khai, số lượng cổ phần còn lại chưa bán được trong cuộc đấu giá công khai (bao gồm cả số lượng cổ phần các nhà đầu tư đã trúng giá nhưng từ chối mua) được thực hiện theo trình tự sau:

a) Ban Chỉ đạo tiếp tục thông báo đến các nhà đầu tư đã tham gia đấu giá hợp lệ (không bao gồm các nhà đầu tư đã trúng đấu giá trong cuộc đấu giá công khai) để bán thỏa thuận cho các nhà đầu tư này theo đúng khối lượng đã đăng ký và mức giá đã đặt mua tại phiên đấu giá theo nguyên tắc lựa chọn giá thỏa thuận từ mức

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

b) Nếu không bán hết cổ phần cho các nhà đầu tư sau khi đã thỏa thuận, Ban Chỉ đạo tiếp tục thông báo đến các nhà đầu tư đã trúng đấu giá trong cuộc đấu giá công khai (không bao gồm các nhà đầu tư đã trúng đấu giá nhưng từ chối mua) để thỏa thuận bán cho các nhà đầu tư này với giá bán là mức giá đã đặt mua tại phiên đấu giá của từng nhà đầu tư theo nguyên tắc lựa chọn giá thỏa thuận từ mức giá đã trả cao nhất xuống mức thấp của cuộc đấu giá đã công bố trở xuống cho đủ số lượng cổ phần còn phải bán;

c) Trường hợp số lượng cổ phiếu không bán hết theo quy định tại điểm a và b khoản này, đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều này.”

**b) Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán:**

Đối với Nhà đầu tư trúng đấu giá (IPO): Theo Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp.

**13. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ thu được từ việc bán cổ phần**

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại đơn vị, tỷ lệ góp vốn của Nhà nước tại Công ty cổ phần, Đơn vị dự kiến kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ việc chuyển đổi đơn vị thành công ty cổ phần, tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần bán ra được bán hết với giá khởi điểm là 10.000 đồng/cổ phần và giá bán thỏa thuận, giá đấu thành công dự kiến là 10.000 đồng/cổ phần, chi tiết như sau:

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

Chỉ tiêu	Chú giải	Cổ phần	Giá bán (đồng)	Giá trị (đồng)
Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Đơn vị sự nghiệp công lập	(1)			4.902.680.000
Vốn điều lệ Công ty cổ phần	(2)	490.000	10.000	4.900.000.000
Vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần	(3)	240.100	10.000	2.401.000.000
Giá trị phần vốn Nhà nước bán bớt tính theo mệnh giá	(4)	249.900	10.000	2.499.000.000
Giá trị cổ phần phát hành thêm tính theo mệnh giá	(5)	-	-	-
Số tiền thu được từ việc chuyển đổi đơn vị thành CTCP	(6)=(7)+(11)			2.422.200.000
Bán cho người lao động	(7)=(8.1)+(8.2)	26.000		183.200.000

- Mua ưu đãi theo thời gian làm việc thực tế tại khu vực Nhà nước	(8.1)	19.200	6.000	115.200.000
- Mua theo thời gian cam kết làm việc tại Công ty cổ phần	(8.2)	6.800	10.000	68.000.000
Bán cho công đoàn	(9)	-	-	-
Bán cho đối tác chiến lược	(10)	-	-	-
Bán đấu giá lần đầu dự kiến	(11)	223.900	10.000	2.239.000.000
Số tiền để lại Công ty	(12)	-	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	(13)	-	-	-
Số tiền chênh lệch giữa giá trị thực tế vốn nhà nước và vốn điều lệ phải nộp Nhà nước	(14)=(1)-(2)			2.680.000
Chi phí chuyển đổi đơn vị thành công ty cổ phần	(15)			307.000.000
Chi giải quyết chính sách lao động dôi dư	(16)			246.316.650
Nguồn xử lý chi phí chuyển đổi	(17)=(18)			2.422.200.000
- Từ tiền bán cổ phần	(18)=(11)+(7)			2.422.200.000
- Từ thặng dư				-
- Từ quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp				-
Số tiền dự kiến nộp về ngân sách nhà nước	(19)=(18)+(14) -(15)-(16)			1.871.563.350

(Nguồn: Phương án chuyển đổi Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp thành công ty cổ phần)

#### 14. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung các thông tin về đơn vị sự nghiệp công lập chuyển đổi:

a) Ban chỉ đạo **Đổi mới và Phát triển doanh nghiệp tỉnh Quảng Ninh**

b) **Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp:** Ông Vũ Xuân Toàn - Quyền Đoàn trưởng Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp; Tổ trưởng Tổ giúp việc được thành lập tại Quyết định số 110/QĐ-BCĐ ngày 29/8/2025 của Ban chỉ đạo **Đổi mới và Phát triển doanh nghiệp tỉnh**.

Bản công bố thông tin này được xây dựng trên cơ sở tài liệu thông tin do Đoàn khảo sát thiết kế Lâm nghiệp cung cấp. Chúng tôi chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ theo quy định của pháp luật về chuyên đổi đơn vị sự nghiệp công lập thành Công ty cổ phần để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính và kết quả, triển vọng phát triển của Đoàn Khảo sát thiết kế lâm nghiệp.

Bản Công bố thông tin này chỉ có tính chất tham khảo, nhà đầu tư nên tham khảo thêm các tài liệu có liên quan khác trước khi quyết định đăng ký tham gia mua cổ phần./.

**ĐẠI DIỆN  
ĐƠN VỊ SỰ NGHIỆP CÔNG  
LẬP CHUYÊN ĐỔI  
ĐOÀN KHẢO SÁT THIẾT KẾ  
LÂM NGHIỆP  
Q. ĐOÀN TRƯỞNG**



**Vũ Xuân Toàn**

**ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN UP**  
**GIÁM ĐỐC TRUNG TÂM NGÂN  
HÀNG ĐẦU TƯ**



**Hoàng Văn Bộ**