

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

*Độc lập - Tự do - Hạnh phúc*

Số: ~~864~~ 17/BB-ĐG/ĐG-VAE

Tuyên Quang, ngày 10 tháng 12 năm 2017

**BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP**

**Theo phương pháp tài sản**

**của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi**

**Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2016**

**A. CĂN CỨ XÁC ĐỊNH:**

- Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển đổi doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 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 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 khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 51/2015/TT-BTC ngày 17/04/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về xử lý tài chính khi sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp;
- Thông tư liên tịch số 17/2015/TTLT-BNNPTNT-BTC ngày 22/04/2015 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định giá trị rừng trồng, vườn cây để sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp;
- Thông tư số 07/2015/TT-BTNMT ngày 26/02/2015 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định việc lập phương án sử dụng đất; lập hồ sơ ranh giới sử dụng đất; đo đạc, lập bản đồ địa chính; xác định giá thuê đất; giao đất, cho thuê đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với công ty nông, lâm nghiệp;
- Thông tư số 02/2015/TT-BNNPTNT ngày 27/01/2015 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn hướng dẫn xây dựng đề án và phương án tổng thể sắp xếp, đổi mới công ty nông, lâm nghiệp theo Nghị định số 118/2014/NĐ-CP ngày 17/12/2014 của Chính phủ về sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty nông, lâm nghiệp;



- Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 10/2013/TT-BXD ngày 25/07/2013 của Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng công trình xây dựng;
- Quyết định số 160/QĐ-UBND ngày 26/05/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang phê duyệt Đề án sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Quyết định số 1317/QĐ-UBND ngày 23/09/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thành lập Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Quyết định số 1602/QĐ-UBND ngày 7/11/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành quy trình, kế hoạch thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Quyết định số 01/QĐ-BCĐCPH ngày 12/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thành lập Tổ chuyên viên giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Quyết định số 02/QĐ-BCĐCPH ngày 12/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc thành lập Tổ giúp việc cổ phần hóa tại Công ty TNHH Một thành viên lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Quyết định số 176/QĐ-CT ngày 09/03/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc chuyển Công ty lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi thành Công ty TNHH Một thành viên lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV, mã số doanh nghiệp 5000155997 đăng ký lần đầu ngày 16/04/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 16/09/2014 (*chuyển đổi từ Công ty Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi theo Quyết định số 176/QĐ-CT ngày 09/03/2012 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang*) cấp cho Công ty TNHH Một thành viên lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Quyết định số 238/BXD-VLXD ngày 29/09/1989 của Bộ Xây dựng về việc ban hành tỷ trọng các kết cấu chính của nhà;
- Quyết định số 05/2017/QĐ-UBND ngày 25/04/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang về việc ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại về tài sản (*vật kiến trúc, cây trồng, vật nuôi*) gắn liền với đất bị thu hồi khi nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh, lợi ích quốc gia, lợi ích công cộng, mục đích phát triển kinh tế theo quy định của pháp luật trên địa bàn tỉnh Tuyên Quang;
- Công văn số 5807/BCT-TC ngày 29/06/2011 của Bộ Công thương về việc hướng dẫn thí điểm kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là máy móc thiết bị;
- Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;



- Công văn số 6096/BGTVT-KHCN ngày 28/09/2011 của Bộ Giao thông vận tải về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là phương tiện vận tải, thiết bị chuyên ngành giao thông vận tải;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2014, 2015 và 2016 của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi và hồ sơ kèm theo;
- Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 16/10/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tuyên Quang V/v phê duyệt Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi;
- Hồ sơ kiểm kê của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi tại thời điểm 31/12/2016;
- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 126-16/HĐ-ĐG/ĐG-VAE ngày 25/11/2016 ký giữa Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam;
- Biên bản kiểm kê thực tế tài sản tại thời điểm thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp ký giữa đại diện Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi với đại diện Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam;
- Kết quả khảo sát thông tin thị trường liên quan đến các tài sản định giá;
- Căn cứ các tài liệu có liên quan khác.

## **B. THÀNH PHẦN THAM GIA:**

### **I. Tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE)**

- |                       |                                                       |
|-----------------------|-------------------------------------------------------|
| 1. Ông Trần Quốc Tuấn | Tổng giám đốc – Thẩm định viên quốc gia               |
| 2. Ông Bùi Trần Việt  | Giám đốc Nghiệp vụ Định giá – Thẩm định viên quốc gia |
| 3. Ông Lương Sơn Hà   | Thẩm định viên quốc gia                               |
| 4. Ông Phan Tuấn Nam  | Thẩm định viên quốc gia                               |
| 5. Ông Ngô Anh Tuấn   | Chuyên viên                                           |

### **II. Doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa: Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi**

- |                         |                |
|-------------------------|----------------|
| 1. Ông Nguyễn Văn Trung | Giám đốc       |
| 2. Ông Nguyễn Ngọc Tiến | Kế toán trưởng |



**C. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP NHƯ SAU:**

Đơn vị tính: đồng

| TT         | Chỉ tiêu                                                                            | Theo sổ kế toán       | Định giá lại          | Chênh lệch           |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
|            | 1                                                                                   | 2                     | 3                     | (4)=(3)-(2)          |
| <b>A</b>   | <b>TÀI SẢN ĐANG DÙNG</b>                                                            | <b>21.719.091.538</b> | <b>29.721.834.331</b> | <b>8.002.742.793</b> |
| <b>I</b>   | <b>TSCĐ và đầu tư dài hạn</b>                                                       | <b>987.650.120</b>    | <b>1.562.889.341</b>  | <b>575.239.221</b>   |
| <b>1</b>   | <b>Tài sản cố định</b>                                                              | <b>648.456.718</b>    | <b>1.155.926.244</b>  | <b>507.469.526</b>   |
| <b>a</b>   | <b>TSCĐ hữu hình</b>                                                                | <b>588.456.718</b>    | <b>1.095.926.244</b>  | <b>507.469.526</b>   |
| -          | Nhà, vật kiến trúc                                                                  | 418.644.102           | 700.020.336           | 281.376.234          |
| -          | Máy móc thiết bị                                                                    | 35.333.333            | 35.333.333            | -                    |
| -          | Phương tiện vận tải                                                                 | 134.479.283           | 360.572.575           | 226.093.292          |
| <b>b</b>   | <b>TSCĐ vô hình</b>                                                                 | <b>60.000.000</b>     | <b>60.000.000</b>     | <b>-</b>             |
| <b>2</b>   | <b>Các khoản phải thu dài hạn</b>                                                   | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| -          | Phải thu dài hạn khác                                                               | -                     | -                     | -                    |
| <b>3</b>   | <b>Tài sản dở dang dài hạn</b>                                                      | <b>339.193.402</b>    | <b>339.193.402</b>    | <b>-</b>             |
| <b>4</b>   | <b>Tài sản dài hạn khác</b>                                                         | <b>-</b>              | <b>67.769.696</b>     | <b>67.769.696</b>    |
| -          | Chi phí trả trước dài hạn                                                           | -                     | 67.769.696            | 67.769.696           |
| -          | Tài sản dài hạn khác                                                                | -                     | -                     | -                    |
| <b>5</b>   | <b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>                                           | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>II</b>  | <b>Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>                                          | <b>20.731.441.418</b> | <b>26.535.537.325</b> | <b>5.804.095.907</b> |
| <b>1</b>   | <b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                                           | <b>6.020.335.743</b>  | <b>6.020.335.743</b>  | <b>-</b>             |
| -          | Tiền mặt tồn quỹ                                                                    | 1.183.165.552         | 1.183.165.552         | -                    |
| -          | Tiền gửi ngân hàng                                                                  | 4.837.170.191         | 4.837.170.191         | -                    |
| -          | Các khoản tương đương tiền                                                          | -                     | -                     | -                    |
| <b>2</b>   | <b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                                          | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>3</b>   | <b>Các khoản phải thu</b>                                                           | <b>1.596.479.351</b>  | <b>1.596.479.351</b>  | <b>-</b>             |
| -          | Phải thu ngắn hạn của khách hàng                                                    | 176.840.518           | 176.840.518           | -                    |
| -          | Trả trước cho người bán ngắn hạn                                                    | 211.151.800           | 211.151.800           | -                    |
| -          | Phải thu ngắn hạn khác                                                              | 1.208.487.033         | 1.208.487.033         | -                    |
| <b>4</b>   | <b>Vật tư hàng hóa tồn kho</b>                                                      | <b>12.643.225.524</b> | <b>18.447.321.431</b> | <b>5.804.095.907</b> |
| <b>5</b>   | <b>Tài sản lưu động khác</b>                                                        | <b>471.400.800</b>    | <b>471.400.800</b>    | <b>-</b>             |
| <b>III</b> | <b>Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp</b>                                  | <b>-</b>              | <b>1.623.407.665</b>  | <b>1.623.407.665</b> |
| <b>IV</b>  | <b>Giá trị quyền sử dụng đất</b>                                                    | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>B</b>   | <b>TÀI SẢN SỰ NGHIỆP</b>                                                            | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>C</b>   | <b>TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG</b>                                                       | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>D</b>   | <b>TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>                                                         | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             |
| <b>E</b>   | <b>TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, QUỸ PHÚC LỢI (không sử dụng cho SXKD)</b> | <b>-</b>              | <b>-</b>              | <b>-</b>             |



|    | 1                                                                           | 2              | 3              | (4)=(3)-(2)   |
|----|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|---------------|
| F  | TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA<br>DOANH NGHIỆP (A + B + C + D + E)<br>Trong đó:   | 21.719.091.538 | 29.721.834.331 | 8.002.742.793 |
| G  | TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH<br>NGHIỆP (Mục A)                                | 21.719.091.538 | 29.721.834.331 | 8.002.742.793 |
| G1 | Nợ thực tế phải trả                                                         | 11.215.484.442 | 11.215.484.442 | -             |
| H  | TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHÂN VÓN<br>NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [G<br>(G1 + G2)] | 10.503.607.096 | 18.506.349.889 | 8.002.742.793 |

## D. PHƯƠNG PHÁP TÍNH VÀ NGUYÊN NHÂN TĂNG GIẢM:

### I. NGUYÊN TẮC CHUNG:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp cổ phần hóa là giá trị của toàn bộ tài sản hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa có tính đến khả năng sinh lời của doanh nghiệp mà người mua, người bán cổ phần đều chấp nhận được.
- Giá trị thực tế của doanh nghiệp cổ phần hóa không bao gồm các khoản sau:
  - + Tài sản do doanh nghiệp cổ phần hóa thuê, mượn, nhận góp vốn liên doanh, liên kết và các tài sản khác không phải của doanh nghiệp.
  - + Tài sản không cần dùng, tài sản ứ đọng, chờ thanh lý.
  - + Tài sản hình thành từ Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh).
  - + Các khoản nợ phải thu không có khả năng thu hồi.
  - + Các khoản đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp khác trong trường hợp doanh nghiệp cổ phần hóa không kế thừa.
  - + Giá trị rừng phòng hộ
- Các khoản không tính vào giá trị thực tế của doanh nghiệp cổ phần hóa được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính và Hồ sơ kiểm kê của doanh nghiệp cổ phần hóa tại thời điểm 31/12/2016.
- Giá trị thực tế vốn Nhà nước tại doanh nghiệp bằng giá trị thực tế của doanh nghiệp trừ (-) các khoản nợ thực tế phải trả và số dư nguồn kinh phí sự nghiệp (nếu có).

### II. PHƯƠNG PHÁP TÍNH:

#### 1. Đối với tài sản là hiện vật:

- Chỉ đánh giá lại những tài sản mà công ty cổ phần tiếp tục sử dụng.
- Giá trị thực tế của tài sản bằng (=) Nguyên giá tính theo giá thị trường tại thời điểm tổ chức định giá nhân (x) Chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm định giá.

Trong đó:

##### a) Giá thị trường là:

- *Đối với máy móc thiết bị:* Là các máy móc thiết bị mua mới, bán trên thị trường bao gồm cả các chi phí vận chuyển lắp đặt (nếu có). Nếu là tài sản đặc thù không có trên thị trường thì giá mua tài sản được tính theo giá mua mới của tài sản tương đương, cùng nước sản xuất, có cùng công suất hoặc tính năng tương đương. Trường hợp không có tài sản tương đương thì tính theo giá tài sản ghi trên sổ kế toán.



- *Đối với nhà, vật kiến trúc:* Nguyên giá được xác định căn cứ theo đơn giá xây dựng cơ bản, suất đầu tư do cơ quan có thẩm quyền quy định tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá. Trường hợp chưa có quy định thì tính theo giá sổ sách, có xét thêm yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản. Riêng đối với các công trình mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong 03 năm trước khi xác định giá trị doanh nghiệp thì tạm tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán.
- b) Chất lượng của tài sản được xác định bằng tỷ lệ phần trăm so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới hoặc đầu tư xây dựng mới, phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; đảm bảo chất lượng sản phẩm sản xuất; vệ sinh môi trường theo hướng dẫn của các Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật. Cụ thể:
  - *Chất lượng còn lại của TSCĐ là Nhà vật kiến trúc, Máy móc thiết bị và Dụng cụ quản lý:* Được xác định theo hướng dẫn tại Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc và Công văn 5807/BCT-TC ngày 29/06/2011 của Bộ Công thương về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là máy móc, thiết bị, gồm 02 phương pháp sau:
    - + *Phương pháp theo năm sử dụng thực tế:* So sánh thời gian thực tế đã sử dụng với tổng số năm sử dụng cao nhất của tài sản được quy định tại Phụ lục số 01 ban hành theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
    - + *Phương pháp phân tích kỹ thuật:* đánh giá thực tế từng tài sản trên cơ sở kỹ thuật chia tài sản cố định thành những bộ phận chính, đánh giá tỷ lệ thực tế hao mòn của từng bộ phận và tổng hợp lại theo phương pháp bình quân gia quyền để xác định tỷ lệ hao mòn thực tế của tài sản cố định.
  - *Đánh giá chất lượng còn lại của TSCĐ là phương tiện vận tải:* Được xác định theo phương pháp chuyên gia đánh giá hao mòn thực tế theo hướng dẫn tại Công văn số 6096/BGTVT-KHCN ngày 28/09/2011 của Bộ Giao thông vận tải về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là phương tiện vận tải, thiết bị chuyên ngành giao thông vận tải.
  - Chất lượng tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được đánh giá lại không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới; của nhà, vật kiến trúc không thấp hơn 30% so với chất lượng của tài sản cùng loại đầu tư xây dựng mới.
  - Tài sản cố định đã khấu hao thu hồi đủ vốn, công cụ lao động, dụng cụ quản lý đã phân bổ hết giá trị vào chi phí kinh doanh nhưng công ty cổ phần tiếp tục sử dụng phải đánh giá lại để tính vào giá trị doanh nghiệp theo nguyên tắc không thấp hơn 20% giá trị tài sản, công cụ, dụng cụ mua mới.

## 2. Đối với tài sản là rừng sản xuất:

Giá trị rừng sản xuất xác định căn cứ theo quy định tại Thông tư liên tịch số 17/2015/TTLT-BNNPTNT-BTC ngày 22/04/2015 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định giá trị rừng trồng, vườn cây để sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp, cụ thể như sau:

- Giá trị rừng trồng trong thời kỳ kiến thiết cơ bản:

$$Gr_{cb} = CPr_{cb} + CPIr_{cb}$$

Trong đó:

$Gr_{cb}$ : Giá trị rừng thời kỳ kiến thiết cơ bản.

$CPr_{cb}$ : Chi phí đã đầu tư trong giai đoạn kiến thiết cơ bản, bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và chi phí khác (nếu có).

$CPIr_{cb}$ : Tổng giá trị trượt giá của chi phí đầu tư, được tính bằng tổng cộng của chi phí đã đầu tư hàng năm nhân với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) từ năm kế tiếp của năm bắt đầu đầu tư đến thời điểm định giá.

- Giá trị rừng trồng trong thời kỳ sinh trưởng phát triển:

$$Gr_{st} = Gr_{cb} + \frac{Gr_{tt} - Gr_{cb}}{Tr_{tt} - Tr_{cb}} \times (Ti - Tr_{cb})$$

Trong đó:

$Gr_{st}$ : Giá trị rừng thời kỳ sinh trưởng, phát triển.

$Gr_{cb}$ : Giá trị rừng thời kỳ kiến thiết cơ bản.

$Gr_{tt}$ : Giá trị rừng khi đến tuổi thành thực công nghệ.

$Tr_{tt}$ : Tuổi thành thực công nghệ.

$Tr_{cb}$ : Số năm giai đoạn kiến thiết cơ bản.

$Ti$ : Tuổi thực tế của khu rừng cần xác định giá trị.

Giá trị rừng trồng trong thời kỳ sinh trưởng phát triển ( $Gr_{st}$ ) được xác định bằng bình quân chỉ số giá tiêu dùng hàng năm của 10 năm liền kề với thời điểm xác định.

- Giá trị rừng trồng đã thành thực công nghệ:

$$Gr_{tt} = Gr_{cd} + Gr_{mt}$$

Trong đó:

$Gr_{tt}$ : Giá trị rừng đã thành thực công nghệ.

$Gr_{cd}$ : Giá cây đứng.

$Gr_{mt}$ : Giá dịch vụ môi trường rừng (nếu có).

- Đối với tài sản cố định vô hình:** Là tiền mua 1 ha đất trồng rừng của hộ dân năm 2016, được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính và sổ kế toán tại thời điểm ngày 31/12/2016.

- Đối với tài sản là rừng trồng liên doanh:**

Giá trị rừng liên doanh xác định căn cứ theo quy định tại Thông tư liên tịch số 17/2015/TTLT-BNNPTNT-BTC ngày 22/04/2015 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định giá trị rừng trồng, vườn cây để sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp, cụ thể như sau:



- Giá trị rừng trồng trong thời kỳ kiến thiết cơ bản và thời kỳ sinh trưởng phát triển

$$Gr_{cb} = CPr_{cb} + CPIr_{cb}$$

Trong đó:

$Gr_{cb}$ : Giá trị rừng thời kỳ kiến thiết cơ bản.

$CPr_{cb}$ : Chi phí đã đầu tư trong giai đoạn kiến thiết cơ bản, bao gồm chi phí trực tiếp, chi phí gián tiếp và chi phí khác (nếu có).

$CPIr_{cb}$ : Tổng giá trị trượt giá của chi phí đầu tư, được tính bằng tổng cộng của chi phí đã đầu tư hàng năm nhân với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) từ năm kế tiếp của năm bắt đầu đầu tư đến thời điểm định giá.

- Giá trị rừng trồng trong thời kỳ sinh trưởng phát triển:

$$Gr_{st} = Gr_{cb} + \frac{Gr_{tt} - Gr_{cb}}{Tr_{tt} - Tr_{cb}} \times (Ti - Tr_{cb})$$

Trong đó:

$Gr_{st}$ : Giá trị rừng thời kỳ sinh trưởng, phát triển.

$Gr_{cb}$ : Giá trị rừng thời kỳ kiến thiết cơ bản.

$Gr_{tt}$ : Giá trị rừng khi đến tuổi thành thực công nghệ.

$Tr_{tt}$ : Tuổi thành thực công nghệ.

$Tr_{cb}$ : Số năm giai đoạn kiến thiết cơ bản.

$Ti$ : Tuổi thực tế của khu rừng cần xác định giá trị.

Giá trị rừng trồng trong thời kỳ sinh trưởng phát triển ( $Gr_{st}$ ) được xác định bằng bình quân chi số giá tiêu dùng hàng năm của 10 năm liền kề với thời điểm xác định.

- Giá trị rừng trồng đã thành thực công nghệ:

$$Gr_{tt} = Gr_{cd} + Gr_{mt}$$

Trong đó:

$Gr_{tt}$ : Giá trị rừng đã thành thực công nghệ.

$Gr_{cd}$ : Giá cây đứng được tính bằng đơn giá cây đứng bình quân x sản lượng công ty thu tính theo Hợp đồng trồng rừng liên doanh.

$Gr_{mt}$ : Giá dịch vụ môi trường rừng (nếu có).

## 5. Tài sản bằng tiền:

- *Tiền mặt*: Được xác định theo biên bản kiểm kê quỹ tại thời điểm 31/12/2016.
- *Tiền gửi ngân hàng*: Được xác định theo sổ dư đã đối chiếu xác nhận với ngân hàng, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2016.

## 6. Hàng tồn kho:

Đối với Nguyên liệu vật liệu tồn kho: Giá trị hàng tồn kho tính vào giá trị doanh nghiệp được xác định căn cứ theo Biên bản kiểm kê do Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi lập phù hợp với số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2016.

Đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là rừng sản xuất: Được xác định lại theo quy định tại Thông tư liên tịch số 17/2015/TTLT-BNNPTNT-BTC ngày 22/04/2015 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định giá trị rừng trồng, vườn cây để sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp.

**7. Tài sản ngắn hạn khác:**

Là các khoản chi phí trả trước ngắn hạn trong Công ty, được xác định theo số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.

**8. Tài sản dài hạn khác:**

Là giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng đã phân bổ 100% giá trị vào chi phí, Công ty cổ phần dự kiến tiếp tục sử dụng, được đánh giá lại, ghi tăng chi phí trả trước dài hạn.

**9. Tài sản dở dang dài hạn:**

Là Chi phí xây dựng cơ bản dở dang Công trình vườn ươm giống cây lâm nghiệp và làng thanh niên, được xác định theo số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.

**10. Phải thu ngắn hạn và dài hạn:**

- *Phải thu ngắn hạn của khách hàng, trả trước cho người bán ngắn hạn:* Bao gồm số dư các khoản công nợ phải thu ngắn hạn của người mua và các khoản ứng trước cho người bán, đã được đối chiếu tới từng đối tượng, phù hợp với số liệu được trình bày trên Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.
- *Phải thu ngắn hạn khác:* Là các khoản phải trả khác cho cán bộ nhân viên công ty và các Đội, đã được đối chiếu xác nhận tới từng đối tượng (nếu có) tại thời điểm định giá doanh nghiệp, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.

Đến thời điểm phát hành báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty đã tiến hành đối chiếu được 21,91% giá trị công nợ phải thu. Giá trị công nợ phải thu đã đối chiếu được thể hiện tại Phụ lục số 12 kèm theo.

**11. Phải trả ngắn hạn:**

- *Phải trả người bán ngắn hạn, Người mua trả tiền trước ngắn hạn:* Là các khoản phải trả người bán và các khoản tiền ứng trước của khách hàng, đã được đối chiếu tới từng đối tượng, phù hợp với số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2016.
- *Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước:* Là khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra, thuế thu nhập doanh nghiệp, tiền thuế đất, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.



- *Phải trả người lao động*: Là khoản tiền lương, tiền công phải trả cho cán bộ, công nhân viên trong Công ty, được xác định theo số dư thực tế trên Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.
- *Chi phí phải trả ngắn hạn*: Là khoản trích trước chi phí lãi vay ngắn hạn phải trả, được xác định theo số dư thực tế trên Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.
- *Phải trả ngắn hạn khác*: Là các khoản phải trả ngắn hạn khác, đã được đối chiếu xác nhận, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.
- *Phải trả nội bộ ngắn hạn*: Là khoản tiền thiết kế, xây dựng cơ bản, tiền kiểm kê rừng và tiền bảo hiểm của các cán bộ công nhân viên, đã được đối chiếu xác nhận, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016.
- *Quỹ khen thưởng phúc lợi*: Được xác định theo số dư thực tế trên Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 31/12/2016. Số dư bằng tiền của Quỹ khen thưởng phúc lợi, sau khi bù đắp các khoản đã chi vượt quá chế độ cho người lao động (nếu có) được dùng để chia cho người lao động đang làm việc tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp theo số năm công tác tại doanh nghiệp cổ phần hóa.
- *Vay và nợ thuê tài chính dài hạn*: Là khoản vay dài hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Tuyên Quang, đã được đối chiếu tới từng đối tượng, phù hợp với số liệu được trình bày trên Báo cáo tài chính và sổ kế toán tại thời điểm ngày 31/12/2016.

Đến thời điểm phát hành báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty đã tiến hành đối chiếu được 95,86% giá trị công nợ phải trả. Giá trị công nợ phải trả đã đối chiếu được thể hiện tại Phụ lục số 16 kèm theo.

## 12. Giá trị lợi thế kinh doanh:

Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá gồm giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển được xác định như sau:

- a) Giá trị thương hiệu được xác định trên cơ sở các chi phí thực tế cho việc tạo dựng và bảo vệ nhãn hiệu, tên thương mại trong quá trình hoạt động của doanh nghiệp trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 5 năm (*bao gồm chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo nhân viên, chi phí quảng cáo, tuyên truyền trong và ngoài nước để quảng bá, giới thiệu sản phẩm, giới thiệu công ty; xây dựng trang web...*).
- b) Giá trị tiềm năng phát triển được tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa là tiềm năng phát triển của doanh nghiệp được đánh giá trên cơ sở khả năng sinh lời trong tương lai khi so sánh tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp với lãi suất trái phiếu Chính phủ như sau

281.376.234 đồng.



b) Giá trị còn lại của Phương tiện vận tải tăng 226.093.292 đồng.

(Chi tiết tại các Phụ lục số 03, 04 và 06 kèm theo).

Nguyên nhân tăng:

- Giá trị còn lại của Nhà, vật kiến trúc tăng do nguyên giá và chất lượng còn lại của nhà, vật kiến trúc xác định lại lớn hơn so với số liệu trên sổ kế toán.
- Giá trị còn lại của Phương tiện vận tải tăng do chất lượng còn lại xác định lại lớn hơn so với số liệu trên sổ kế toán.

**2. Hàng tồn kho tăng 5.759.371.965 đồng:**

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tăng 5.759.371.965 đồng.

Nguyên nhân tăng:

Đánh giá lại giá trị hàng tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang là rừng sản xuất theo quy định tại Thông tư liên tịch số 17/2015/TTLT-BNNPTNT-BTC ngày 22/04/2015 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn – Bộ Tài chính hướng dẫn phương pháp xác định giá trị rừng trồng, vườn cây để sắp xếp, đổi mới và phát triển, nâng cao hiệu quả hoạt động của các công ty nông, lâm nghiệp.

(Chi tiết tại các Phụ lục số 13, 13.1, 13.2 và 13.3 kèm theo).

**3. Tài sản dài hạn khác tăng 67.769.696 đồng:**

Nguyên nhân tăng:

- Đánh giá lại giá trị công cụ, dụng cụ đã phân bổ hết giá trị vào chi phí kinh doanh nhưng công ty cổ phần tiếp tục sử dụng, ghi tăng chi phí trả trước dài hạn 67.769.696 đồng.

(Chi tiết tại các Phụ lục số 09 và 10 kèm theo).

**4. Giá trị lợi thế kinh doanh:**

Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp gồm giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển được xác định như sau:

- Giá trị thương hiệu theo hạch toán và kê khai của Công ty là 102.109.027 đồng.
- Giá trị tiềm năng phát triển: Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 3 năm 2014, 2015, 2016 của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi là 19,74%, cao hơn lãi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 5 năm là 5,26% (căn cứ theo Tạp chí Tài chính doanh nghiệp số 12/2016 do Cục Tài chính doanh nghiệp – Bộ Tài chính phát hành). Theo đó, giá trị tiềm năng phát triển của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi là 1.521.298.638 đồng.

Vậy, Giá trị lợi thế kinh doanh của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi là 1.623.407.665 đồng.

(Chi tiết tại Phụ lục số 15 kèm theo.)

**5. Giá trị quyền sử dụng đất:**

Theo Phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi, khi cổ phần hóa, các khu đất Công ty tiếp tục quản lý, sử dụng là xin giao đất không thu tiền sử dụng đất và xin thuê đất của Nhà nước trả tiền thuê hàng năm nên không tính giá trị quyền sử dụng đất và tiền thuê đất vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

(Chi tiết theo Phương án sử dụng đất đính kèm báo cáo).

## E. KẾT LUẬN VÀ HẠN CHẾ:

### 1. Kết luận:

- 2.1 Giá trị thực tế doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi tại thời điểm 31/12/2016 là **29.721.834.331 đồng**.
- 2.2 Giá trị thực tế phần vốn nhà nước của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi tại thời điểm 31/12/2016 là **18.506.349.889 đồng**.
- 2.3 Giá trị thực tế phần vốn nhà nước của Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi tại thời điểm 31/12/2016 làm tròn là **18.506.350.000 đồng**.

### 2. Hạn chế, kiến nghị:

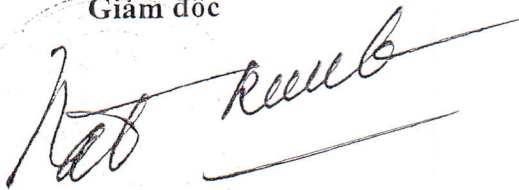
- Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số liệu Báo cáo tài chính và Hồ sơ kiểm kê, phân loại tài sản cố định, hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2016 đã cung cấp cho Thẩm định viên.
- Đến thời điểm phát hành Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi đã tiến hành đối chiếu được 21,91% giá trị công nợ phải thu và 95,86% giá trị công nợ phải trả. Sau khi đối chiếu đầy đủ giá trị công nợ, nếu có chênh lệch sẽ ảnh hưởng đến giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước.
- Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi chịu trách nhiệm về tính chính xác của Biên bản kiểm kê rừng trồng về diện tích, trữ lượng gỗ, mật độ cây đứng và chất lượng rừng đã cung cấp cho Thẩm định viên.

*Biên bản được thông qua ngày 19 tháng 12 năm 2017 tại Văn phòng Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi và được lập thành 08 bản có giá trị như nhau, Công ty TNHH MTV Lâm nghiệp Nguyễn Văn Trỗi giữ 07 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 bản.*

*Biên bản này thay thế cho Biên bản số 752-17/BB-ĐG/ĐG-VAE ngày 07/11/2017.*

**ĐẠI DIỆN  
CÔNG TY TNHH MTV LÂM NGHIỆP  
NGUYỄN VĂN TRỎI**

**Giám đốc**



**Nguyễn Văn Trung**

**Kế toán trưởng**



**Nguyễn Ngọc Tiến**

**ĐẠI DIỆN  
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN  
VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM**

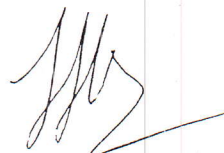
**Tổng Giám đốc**



**Trần Quốc Tuấn**

Thẻ thẩm định viên về giá số III06137

**Thẩm định viên**



**Lương Sơn Hà**

Thẻ thẩm định viên về giá số VII11.522