

Số: 322/QĐ-TCTLTMB-HĐTV

Hà Nội, ngày 24 tháng 11 năm 2020

CÔNG TY TNHH MTV LƯƠNG THỰC LƯƠNG YÊN

CÔNG VĂN ĐẾN

Số: ... 31.

Ngày 26 tháng 11 năm 2020.

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa
Công ty TNHH Một thành viên Lương thực Lương Yên

BẢN SAO

HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN TỔNG CÔNG TY LƯƠNG THỰC MIỀN BẮC

Căn cứ Nghị định số 01/2018/NĐ-CP ngày 03/01/2018 của Chính phủ về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Lương thực miền Bắc;

Căn cứ Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;

Căn cứ Thông tư 40/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;

Căn cứ Thông tư 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;

Căn cứ công văn số 808/TTg-ĐMDN ngày 26/06/2018 của Thủ tướng Chính phủ về phương án tổng thể sắp xếp đổi mới Tổng công ty Lương thực miền Bắc;

Căn cứ Quyết định số 2869/QĐ-BNN-QLDN ngày 17/07/2018 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn phê duyệt phương án cơ cấu lại Tổng công ty Lương thực miền Bắc;

Căn cứ Quyết định số 522/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 31/12/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Lương thực miền Bắc về việc thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;

Căn cứ Quyết định số 328/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 20/09/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Lương thực miền Bắc về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;

Xét Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên Lương thực Lương Yên tại thời điểm 31/12/2019 do Công ty CP Định giá và Dịch vụ tài chính Việt Nam (VVFC) lập ngày 06/11/2020;

Xét Báo cáo số 24/BC-CTLTY-HĐTV ngày 09/11/2020 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên về việc xử lý tài chính, xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;

Theo đề nghị của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên tại Tờ trình số 813/TTr-TCTLTMB-BCĐCPHLY ngày 18/11/2020 về việc đề nghị phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Lương thực Lương Yên,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Lương thực Lương Yên tại thời điểm ngày 31/12/2019 như sau:

1. Giá trị thực tế của doanh nghiệp là: **83.650.956.837 đồng.**

Bằng chữ: Tám mươi ba tỷ, sáu trăm năm mươi triệu, chín trăm năm mươi sáu ngàn, tám trăm ba mươi bảy đồng.

2. Giá trị thực tế vốn của Tổng công ty Lương thực miền Bắc tại Doanh nghiệp là: **59.436.140.315 đồng.**

Bằng chữ: Năm mươi chín tỷ, bốn trăm ba mươi sáu triệu, một trăm bốn mươi ngàn, ba trăm mười lăm đồng.

3. Tài sản không tính vào giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa: Không

Bằng chữ: Không đồng.

Điều 2. Số liệu xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên tại thời điểm 31/12/2019 đã bao gồm:

1. Các khoản nợ phải thu đã quá hạn, không đối chiếu, xác nhận được và thực tế Công ty đang tiến hành các biện pháp để thu hồi, với tổng số tiền: 21.027.494.705 đồng. Bằng chữ: Hai mươi một tỷ, không trăm hai mươi bảy triệu, bốn trăm chín mươi tư ngàn, bảy trăm lẻ năm đồng.

2. Các khoản nợ phải trả chưa đối chiếu, xác nhận được với tổng số tiền là 77.355.000 đồng. Bằng chữ: Bảy mươi bảy triệu, ba trăm năm mươi lăm ngàn đồng.

Hội đồng thành viên Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên chịu hoàn toàn trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, hợp lý của các số liệu và thông tin cung cấp cho đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp.

Điều 3. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký. Các ông, bà Thành viên Hội đồng thành viên, Tổng giám đốc Tổng công ty, Trưởng Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Lương thực Lương Yên, Kế toán trưởng, Trưởng các ban chuyên môn nghiệp vụ liên quan thuộc Tổng công ty Lương thực miền Bắc và Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;

- TBKS Tcty;

- Ban KHQLV, TCKT, TCNS;

- Lưu: VT, KTKS.

NGÀY 19 -01- 2021

Số chứng thực 0251

TM HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

CHỦ TỊCH



CHỦ TỊCH Thị Thanh Tâm

Lê Thành Vinh

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 13 tháng 11 năm 2020

BIÊN BẢN THẨM TRA
XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP CỦA
CÔNG TY TNHH MTV LƯƠNG THỰC LƯƠNG YÊN
KHI CỔ PHẦN HÓA

Theo phương pháp tài sản và phương pháp chiết khấu
dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm ngày 31/12/2019

❖ **Các văn bản quy định chung về xác định giá trị doanh nghiệp:**

- Căn cứ Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/5/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;

❖ **Các văn bản chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp:**

- Quyết định số 522/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 31/12/2019 của Tổng công ty Lương thực miền Bắc về việc thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;
- Quyết định số 328/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 20/9/2019 của Tổng công ty Lương thực miền Bắc về thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;
- Quyết định số 339/QĐ-TCTLTMB-BCĐ ngày 25/9/2019 của Tổng công ty Lương thực miền Bắc về việc thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;



- Quyết định số 225/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 05/8/2019 của Tổng công ty Lương thực miền Bắc về việc thành lập Ban chuẩn bị cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;
- ❖ **Các văn bản khác có liên quan:**
 - Hợp đồng xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa số 21803/HĐ-VVFC/BAN3 ngày 18/02/2020 ký giữa Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC;
 - Công văn số 42/CV-VVFC-BAN3 ngày 18/02/2020 của Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC gửi Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên v/v Hồ sơ tài liệu định giá CPH;
- ❖ **Các văn bản quy định về đánh giá tài sản:**
 - Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
 - Căn cứ Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/1/2020 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018;
 - Căn cứ các văn bản về chỉ số giá các năm của Bộ Xây dựng; tháng và quý của Sở Xây dựng;
 - Tham khảo vận dụng Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ xây dựng v/v ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị và Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
 - Tham khảo vận dụng Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07/5/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.
- ❖ **Các hồ sơ tài liệu doanh nghiệp cổ phần hóa cung cấp (bản sao):**
 - Quyết định số 57 NN-TCCB/QĐ ngày 20/01/1996 của Bộ Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn về việc thành lập doanh nghiệp thành viên Tổng công ty Lương thực Miền Bắc;
 - Quyết định số 102/QĐ-TCTLTMB-HĐQT ngày 09/6/2010 của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc về việc thành lập Công ty Lương thực cấp I Lương Yên – Chi nhánh của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc;

- Quyết định số 179/QĐ-TCTLTMB-TCLĐ ngày 18/6/2012 của Tổng công ty Lương thực Miền Bắc về việc phê duyệt Phương án thành lập Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV số 0105927553 đăng ký lần đầu ngày 25/6/2012 và đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 11/8/2017 kèm giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp;
- Quyết định số 380/QĐ-TCTLTMB-HĐTV ngày 24/11/2017 của Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên;
- Quyết định số 96/QĐ-LTLY-TCHC ngày 31/12/2019 của Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên về thành lập Hội đồng kiểm kê;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015, 31/12/2016, 31/12/2017, 31/12/2018 và tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2019;
- Hồ sơ kiểm kê, phân loại, xử lý tài chính để xác định giá trị doanh nghiệp tại Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên tại thời điểm 31/12/2019;
- Công văn số 11/CV-LTLY-TCKT ngày 26/02/2020 của Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên gửi Cục thuế TP Hà Nội về việc đề nghị quyết toán thuế năm 2019;
- Biên bản kiểm tra thuế của Đoàn Kiểm tra-Cục thuế TP Hà Nội ngày 23/3/2020 tại Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên (thời kỳ kiểm tra năm 2019);
- Quyết định số 14702/QĐ-CT-TKT6-XPVPHC ngày 26/3/2020 của Cục thuế TP Hà Nội về xử phạt vi phạm hành chính;
- Công văn số 02/CV-CNLY ngày 12/3/2020 của Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên tại Đồng Bằng Sông Cửu Long gửi Cục thuế tỉnh Đồng Tháp về việc đề nghị quyết toán thuế năm 2018, năm 2019;
- Công văn số 541/CT-TTKT2 ngày 27/3/2020 của Cục thuế tỉnh Đồng Tháp gửi Chi nhánh Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên tại Đồng Bằng Sông Cửu Long về việc kiểm tra thuế tại trụ sở người nộp thuế;
- Biên bản kiểm quỹ tiền mặt, đối chiếu ngân hàng;
- Các biên bản đối chiếu công nợ phải thu, phải trả;
- Hồ sơ đầu tư tài chính ngắn hạn;
- Hồ sơ tài sản cố định;

- Công văn số 2926/BTC-QLCS và Phụ lục đính kèm ngày 04/3/2011 của Bộ Tài Chính v/v phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của TCT Lương thực Miền Bắc trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Hợp đồng thuê đất số 229-245/ĐC-NĐ-HĐTĐ ngày 10/10/2000 giữa Sở Địa chính - nhà đất Hà nội và Cửa hàng kinh doanh lương thực số 3- đơn vị trực thuộc Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên (Căn hộ tầng 1 nhà chung cư, khu tập thể Nguyễn Công Trứ, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng);
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 868973 do UBND thành phố Hà Nội cấp ngày 10/12/2013 (khu đất tại số 373 Bạch Mai, phường Bạch Mai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội);
- Hợp đồng thuê nhà đất số 459/XNHBT/HĐTNCD ngày 10/3/2017 giữa Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội và Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên kèm Phụ lục Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 15/5/2018 (nhà thuê số 51 Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội);
- Hợp đồng thuê nhà đất số 250/XNĐĐ/HĐTNCD ngày 13/8/2014 giữa Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội và Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên kèm Phụ lục Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 15/5/2018 (nhà thuê số 157 Khâm Thiên, quận Đống Đa, Hà Nội);
- Công văn số 792/QL&PTN-QLN ngày 12/4/2017 của Công ty TNHH MTV Quản lý và phát triển nhà Hà Nội v/v nhà chuyên dùng thuộc sở hữu Nhà nước phố Lò Đúc quận Hai Bà Trưng (nhà thuê số 45 Lò Đúc, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội);
- Công văn số 4058/BTC-QLCS ngày 05/4/2019 của Bộ Tài chính v/v rà soát phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc;
- Công văn số 5277/UBND-KT ngày 25/11/2019 của UBND thành phố Hà Nội v/v phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất trên địa bàn thành phố Hà Nội của 02 đơn vị thành viên của Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc trên địa bàn thành phố;
- Công văn số 239/BTC - QLCS ngày 08/1/2020 của Bộ Tài chính v/v phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của UB quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp trên địa bàn TP Hà Nội;
- Tờ trình số 10/TTr-LTLY-PASĐĐ ngày 21/2/2020 của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên v/v phương án sử dụng đất của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên sau cổ phần hóa;

- Công văn số 5241/UBND-QLCS ngày 04/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội về phương án sử dụng đất sau CP hóa của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên;
- Công văn số 445/TCTLTMT-HĐTV ngày 02/6/2020 của Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc v/v Phê duyệt Phương án sử dụng các điểm đất của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên trên địa bàn thành phố Hà Nội sau cổ phần Hoá;
- Quyết định số 595/QĐ-UB ngày 20/3/1999 của UBND tỉnh Tiền Giang v/v giao đất cho Công ty Lương thực Lương Yên;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 115111 do UBND tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/3/1999;
- Biên bản kiểm tra hiện trạng khu đất ngày 24/4/2019;
- Tờ trình số 104/TTr-TCTLTMB-HĐTV ngày 21/2/2020 của TCT Lương thực Miền Bắc về phương án sử dụng đất tại tỉnh Tiền Giang của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên sau cổ phần hóa;
- Quyết định số 119/QĐ-BTC ngày 31/1/2020 của Bộ trưởng Bộ Tài chính v/v bán tài sản trên đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
- Công văn số 933/BTC-QLCS ngày 31/1/2020 của Bộ Tài chính v/v phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất của Tổng Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;
- Công văn số 283/UBQLV-NN ngày 21/2/2020 của UB Quản lý vốn Nhà nước tại doanh nghiệp v/v phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên trên địa bàn tỉnh Tiền Giang;
- Quyết định số 2994/QĐ-UBND ngày 07/10/2020 của UBND tỉnh Tiền Giang phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất (nhà xưởng) của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên thuộc thửa số 1172, tờ bản đồ số HKC3 toạ lạc tại ô 3, ấp Hoà Hảo, xã Hoà Khánh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Các hồ sơ tài liệu khác có liên quan;
- Căn cứ Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên khi cổ phần hóa lập ngày 06/11/2020 ký giữa Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC và Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên.

Hôm nay, ngày 13/11/2020, tại Trụ sở Tổng công ty Lương thực miền Bắc, các bên có tên dưới đây đã tổ chức cuộc họp thẩm tra kết quả xác định giá trị doanh

ng nghiệp Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên để cổ phần hóa, nội dung cụ thể như sau:

A. Thành phần tham gia:

1. Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp và Tổ giúp việc

- Ông Đỗ Trần Hoàn, TV.HĐTV TCT – Trưởng ban chỉ đạo;
- Ông Đỗ Thanh Sơn, Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên (Công ty) – Phó ban chỉ đạo;
- Ông Nguyễn Vũ Hoan, TV.HĐTV TCT – Thành viên;
- Ông Trần Quốc Hoàng, Phó trưởng Ban TCKT TCT – Thành viên
- Ông Trần Trọng Thịnh, Phó trưởng Ban TCNS TCT – Thành viên
- Ông Nguyễn Đức Thắng, Giám đốc Công ty – Thành viên
- Ông Hoàng Hải, Chuyên viên Ban KHQLV TCT – Thành viên
- Bà Phan Thị Minh Hiền, Trưởng phòng TCKT Công ty – Thành viên TGV
- Bà Lê Thị Hà, Kiểm soát viên Công ty, Phó phòng TCKT – Thành viên TGV
- Ông Lê Đức Quế, Trưởng phòng TCHC Công ty – Thành viên TGV
- Ông Nguyễn Văn Long, Phó phòng KD&ĐT, Ủy viên BCH Công đoàn Công ty – Thành viên TGV;

2. Doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa

- Ông Nguyễn Đức Thắng – Giám đốc
- Bà Phan Thị Minh Hiền – Trưởng phòng Tài chính kế toán

3. Đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp

- Ông Trần Quang Khánh – Giám đốc Ban 3 VVFC
- Bà Trần Thị Hoa – Phó Trưởng phòng Ban 3 VVFC
- Bà Vũ Thị Thanh Hương – Chuyên viên thẩm định giá

B. Kết quả thẩm tra như sau:

1. Về Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp:

Đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp là Công ty CP Định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC đã thực hiện hai phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp là Phương pháp tài sản và Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu, đáp ứng được yêu cầu quy định tại Khoản 1, Điều 22, Nghị định 126/2017/NĐ-CP.

2. Về trình tự, thủ tục và kết quả xác định giá trị doanh nghiệp:

a) Trình tự, thủ tục:

Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên đã thực hiện các công việc và thủ tục phục vụ cho việc xác định giá trị doanh nghiệp theo quy định tại Điều 13, Nghị định 126/2017/NĐ-CP, bao gồm: Lập Báo cáo tài chính tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, báo cáo đã được kiểm toán bởi 1 công ty kiểm toán độc lập có uy tín; có văn bản mời cơ quan thuế trực tiếp quản lý thực hiện kiểm tra, xác định các khoản phải nộp ngân sách nhà nước theo quy định; Tổ chức kiểm kê, phân loại tài sản, nguồn vốn và các quỹ, đối chiếu và xác nhận công nợ tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp; Xây dựng và báo cáo xin ý kiến cấp có thẩm quyền về phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa theo quy định.

b) Về kết quả xác định giá trị doanh nghiệp:

Đơn vị tư vấn lựa chọn hai phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp, kết quả như sau:

Phương pháp	Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp (VNĐ)	Giá trị thực tế vốn nhà nước (VNĐ)
1. Phương pháp tài sản	83.650.956.837	59.436.140.315
2. Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn CSH	59.668.537.940	35.503.546.000

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ: “Giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp được xác định và công bố không được thấp hơn giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp được xác định theo phương pháp tài sản”, tư vấn VVFC lựa chọn kết quả xác định giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế vốn nhà nước tại Công ty TNHH một thành viên Lương thực Lương Yên theo phương pháp tài sản.

Trong đó, chi tiết Phương pháp tài sản có kết quả như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu Xác định giá trị doanh nghiệp	Số liệu thẩm tra lại	Chênh lệch
1.	2.	3.	4.
A. Tài sản đang dùng (I+II)	83.650.956.837	83.650.956.837	-
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	8.298.837.655	8.298.837.655	-

1. Tài sản cố định	8.192.579.615	8.192.579.615	-
a) Tài sản cố định hữu hình	8.192.579.615	8.192.579.615	-
b) Tài sản cố định vô hình	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3. Chi phí XDCB dở dang	-	-	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
5. Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-
6. Tài sản dài hạn khác	106.258.040	106.258.040	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	75.352.119.182	75.352.119.182	-
1. Tiền:	4.725.868.177	4.725.868.177	-
+ Tiền mặt tồn quỹ	2.169.164.000	2.169.164.000	-
+ Tiền gửi ngân hàng	2.556.704.177	2.556.704.177	-
2. Các khoản tương đương tiền	15.900.000.000	15.900.000.000	-
3. Đầu tư tài chính ngắn hạn	20.520.000.000	20.520.000.000	-
+ Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	20.520.000.000	20.520.000.000	-
4. Các khoản phải thu ngắn hạn	21.721.317.198	21.721.317.198	-
5. Vật tư hàng hóa tồn kho	10.761.141.556	10.761.141.556	-
6. Tài sản ngắn hạn khác	1.723.792.251	1.723.792.251	-
7. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	-
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-

B. Tài sản không cần dùng (Chỉ ghi giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)	-	-	-
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
1. TSCĐ	-	-	-
Trong đó: TS đầu tư = Quỹ khen thưởng + Quỹ phúc lợi	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3. Chi phí XDCB dở dang	-	-	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn:	-	-	-
1. Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-
2. Hàng hóa tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất	-	-	-
C. Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn:	-	-	-
D. Tài sản hình thành từ quỹ phúc lợi, khen thưởng (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	83.650.956.837	83.650.956.837	-
Trong đó:	83.650.956.837	83.650.956.837	-

TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)			
E1. Nợ thực tế phải trả	24.214.816.522	24.214.816.522	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP (A - E1- E2)	59.436.140.315	59.436.140.315	-

C. Nhận xét và kiến nghị:

Tại Biên bản xác định giá trị DN lập ngày 06/11/2020, đơn vị tư vấn có một số lưu ý. Theo báo cáo của Công ty và Tô giúp việc, đến thời điểm hiện nay, một số lưu ý cần phải công bố công khai trong Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp cũng như phương án cổ phần hóa. Cụ thể như sau:

1. Đối với phương án sử dụng đất:

a) Đối với các điểm đất tại Tiền Giang

- Ngày 21/2/2020 Tổng Công ty Lương thực miền Bắc có tờ trình số 104/TTr-TCTLTMB-HĐTV ngày 21/2/2020 gửi UBND tỉnh Tiền Giang v/v phương án sử dụng cơ sở nhà, đất sau cổ phần hóa; theo đó, một lô đất xin trả lại, một lô còn lại chờ UBND tỉnh phê duyệt giá khởi điểm để bán.

- Ngày 07/10/2020, UBND tỉnh Tiền Giang đã ban hành Quyết định số 2994/QĐ-UBND phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất và công trình xây dựng trên đất (nhà xưởng) của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên thuộc thửa số 1172, tờ bản đồ số HKC3 tọa lạc tại ô 3, ấp Hoà Hảo, xã Hoà Khánh, huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

- 01 cơ sở đất của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên tại tỉnh Tiền Giang chưa được UBND tỉnh Tiền Giang chấp thuận phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa, nhưng do cơ sở đất này đã được UBND tỉnh Tiền Giang và Bộ Tài chính chấp thuận cho doanh nghiệp được tiếp tục giữ lại sử dụng/trả lại theo quy định về sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất do Nhà nước quản lý, đồng thời phương án, mục đích sử dụng đất sau cổ phần hóa do doanh nghiệp đề xuất phù hợp với phương án sắp xếp lại, xử lý nhà đất đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận nên tư vấn tạm xác định theo phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa phù hợp với đề xuất của Tổng Công ty Lương thực miền Bắc và Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên ngày 20/2/2020.

b) Đối với các điểm đất tại Hà Nội

- Ngày 21/2/2020 Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên đã có tờ trình số 10/TTr-LTLY-PASĐĐ và Tổng Công ty Lương thực Miền Bắc có Công văn số 445/TCTLTMT-HĐTV ngày 02/6/2020 gửi UBND thành phố Hà

Nội đồng hội phê duyệt Phương án sử dụng các điểm đất của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên trên địa bàn thành phố Hà Nội sau cổ phần hoá. Theo đó, toàn bộ các lô đất công ty đang quản lý sử dụng là đất thuê/nhà thuê trả tiền hàng năm nên không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp.

- 05 cơ sở đất của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên tại Hà Nội đã được UBND thành phố Hà Nội chấp thuận phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa (Công văn số 5241/UBND-QLCS ngày 04/11/2020 của UBND thành phố Hà Nội);

2. Về đối chiếu công nợ:

- Các khoản nợ phải thu, phải trả được xác định trên cơ sở hồ sơ tài liệu do Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên cung cấp và kết quả kiểm toán Báo cáo tài chính 31/12/2019 do Công ty kiểm toán độc lập thực hiện. Đến ngày phát hành Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, một số khoản nợ phải thu, nợ phải trả của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên chưa được khách nợ hoặc chủ nợ xác nhận bằng văn bản, cụ thể như sau:

STT	Chỉ tiêu	Tỷ lệ giá trị các khoản nợ chưa có BB đối chiếu
1	Nợ phải thu:	
-	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	100,0%
-	Trả trước cho người bán ngắn hạn	100,0%
-	Phải thu ngắn hạn khác	3,7%
2	Nợ phải trả:	
-	Phải trả người bán ngắn hạn	100,0%
-	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	100,0%
-	Phải trả ngắn hạn khác	9,5%

Công ty có trách nhiệm tiếp tục đối chiếu các khoản công nợ chưa được đối chiếu theo đúng quy định hiện hành.

3. Về các khoản phải thu

Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty còn 03 khoản nợ phải thu khó đòi cụ thể như sau:

STT	Đối tượng nợ	Năm phát sinh	Số tiền	Ghi chú
1	Cty TNHH Khai thác khoáng sản Hòa Bình - THT	2011	11.273.521.829	QĐ thi hành án theo yêu cầu số 03/QĐ-CCTHADS ngày 31/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố

				Hòa Bình về việc chưa có điều kiện thi hành án, QĐ số 04/2019/KDTM-ST ngày 10/9/2019 của Tòa án Nhân dân TP Hòa Bình đưa vụ án ra xét xử.
2	Nhà máy chế biến thức ăn chăn nuôi và thủy sản Thăng Long	2012	615.005.776	QĐ thi hành án theo yêu cầu số 390/QĐ-CCTHADS ngày 19/7/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Lâm.
3	Cty cổ phần sản xuất và TM Khánh An	2014	9.138.967.100	QĐ thi hành án theo yêu cầu số 08/QĐ-CCTHADS ngày 02/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Khánh và QĐ về việc chưa có điều kiện thi hành án số 11/QĐ-CCTHADS ngày 30/5/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Khánh.
	Tổng cộng		21.027.494.705	

Vậy, Công ty cần tiếp tục đối chiếu, có biện pháp xử lý thu hồi nợ theo đúng quy định.

4. Về các khoản phải trả

Hiện nay, Công ty còn 02 khoản nợ phải trả: (i) Khoản tiền thuế phải trả của Công ty TNHH MTV Lương thực Lương Yên được Cục thuế Hà Nội khoan nợ từ các năm trước khi sáp nhập các đơn vị với số tiền là 1.347.672.654 đồng; (ii) Khoản phải trả ngân sách khi Công ty bán đất tại khu vực Đông Anh với số tiền là 1.812.716.957 đồng, nhưng vẫn chưa có thông báo nộp tiền của Sở Tài chính. Công ty cần tìm biện pháp để xử lý theo đúng quy định.

Trên đây là kết quả thẩm tra về kết quả xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa. Các bên thống nhất thông qua Biên bản, làm cơ sở để Ban chỉ đạo cổ phần hóa báo cáo cấp có thẩm quyền phê duyệt và công bố giá trị doanh nghiệp theo quy định.

Biên bản được thông qua vào hồi giờ 15h00' ngày 13 tháng 11 năm 2020 tại Hà Nội và được lập thành 03 có giá trị như nhau. Mỗi bên giữ 1 bản./.

Đại diện đơn vị tư vấn
xác định giá trị doanh nghiệp

Ban chỉ đạo cổ phần hóa
doanh nghiệp

Trần Quang Khánh

Đỗ Trần Hoàn

Đỗ Thanh Sơn

Trần Quốc Hoàng

Nguyễn Vũ Hoan

Trần Trọng Thịnh

Hoàng Hải

Nguyễn Đức Thắng

Đại diện doanh nghiệp

Trưởng phòng TCKT

Phan Thị Minh Hiền



ỦY BAN NHÂN DÂN PHƯỜNG BẠCH MAI
CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

NGÀY 18-01-2021

Số chứng thực.....0232.....Quyển số.....01.....SCT/BS



HỒ CHỮ TÍCH
Nguyễn Thanh Trúc