

Số: 643-19/BB-DG/VAE

Hà Nội, ngày 16 tháng 12 năm 2019

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

của Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2018

A. CĂN CỨ XÁC ĐỊNH:

- Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 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 TNHH MTV do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- 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 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- 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 cửa, vật kiến trúc;
- Quyết định số 238/BXD-VLXD ngày 29/09/1989 của Bộ Xây dựng V/v ban hành tỷ trọng các kết cấu chính của nhà;
- 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;
- Công văn số 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;
- Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 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 2017;
- Quyết định số 2829/2007/QĐ-UBND ngày 06/08/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc ban hành Đơn giá nhà cửa, các công trình kiến trúc để đền bù giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

- Quyết định số 4039/2007/QĐ-UBND ngày 19/11/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc đính chính Đơn giá nhà cửa, các công trình kiến trúc để đền bù giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;
- Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 17/02/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh Đơn giá nhà cửa, các công trình kiến trúc để đền bù giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;
- Công bố số 12/STC-SXD ngày 25/12/2018 của Liên sở Tài chính - Xây dựng về việc công bố giá vật liệu xây dựng tháng 12/2018 tại nơi tiêu thụ tập trung, trung tâm các huyện, thành phố, thị xã;
- Công bố số 342/SXD-QLKT ngày 05/03/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và quý IV năm 2018;
- Công bố số 267/SXD-QLKT ngày 28/02/2018 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và quý IV năm 2017;
- Công bố số 191/SXD-QLKT ngày 09/02/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và quý IV năm 2016;
- Công bố số 49/SXD-QLKT ngày 15/01/2016 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và quý IV năm 2015;
- Công bố số 67/SXD-QLKT ngày 24/01/2013 của Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình về việc công bố tập chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và quý IV năm 2012;
- Quyết định số 552/QĐ-BXD ngày 13/05/2011 của Bộ Xây dựng về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 1, tháng 2, tháng 3 và Quý 1 năm 2011;
- Quyết định số 857/QĐ-BXD ngày 20/09/2011 của Bộ Xây dựng về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 4, tháng 5, tháng 6 và Quý 2 năm 2011;
- Quyết định số 950/QĐ-BXD ngày 31/10/2011 của Bộ Xây dựng về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 7, tháng 8, tháng 9 và Quý 3 năm 2011;
- Quyết định số 950/QĐ-BXD ngày 31/10/2011 của Bộ Xây dựng về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 7, tháng 8, tháng 9 và Quý 3 năm 2011;
- Quyết định số 196/QĐ-BXD ngày 23/02/2011 của Bộ Xây dựng về việc Công bố chỉ số giá xây dựng Quý 4 và năm 2010;
- Báo cáo tài chính của Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương cho các năm tài chính 2014, 2015, 2016, 2017 và năm 2018;
- Lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 5 năm (căn cứ theo bản tin thị trường trái phiếu Chính phủ do Kho bạc nhà nước phát hành tháng 11/2018);
- Hồ sơ kiểm kê của Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương tại thời điểm 31/12/2018;
- Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 72-19/HĐ-ĐG/VAE ngày 24/09/2019 ký giữa Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam V/v Xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa;
- Quyết định số 4852/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương V/v cổ phần hóa và thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương;

- Quyết định số 1594/QĐ-BCĐ ngày 13/08/2019 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa V/v thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương;
- Quyết định số 3001/QĐ-UBND ngày 28/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương V/v phê duyệt phương án chuyển đổi Trung tâm Giồng Gia súc Hải Dương thành Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương;
- Công văn số 2724/UBND-VP ngày 13/08/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương V/v phương án sử dụng đất khi chuyển sang Công ty cổ phần của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương;
- Hồ sơ pháp lý các khu đất do Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương cung cấp;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV mã số doanh nghiệp: 0800011667 đăng ký lần đầu ngày 02/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 19/03/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp cho Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương;
- Công văn số 159/CV-GGS ngày 03/12/2019 của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương V/v miễn truy thu thuế thuê đất của Công ty;
- Công văn số 7494/BC-CT ngày 12/12/2019 của Cục thuế tỉnh Hải Dương V/v xin ý kiến về xử lý tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương;
- 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 Giồng Gia súc Hải Dương với đại diện nhóm định giá 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 Phan Tuấn Nam | Thẩm định viên quốc gia |
| 4. Ông Ngô Anh Tuấn | Thẩm định viên quốc gia |
| 5. Ông Đỗ Trần Trung Kiên | Chuyên viên |

II. Doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa: Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương

- | | |
|------------------------|--|
| 1. Ông Đinh Xuân Bình | Giám đốc Công ty |
| 2. Bà Trương Thị Hạ | Kiểm soát viên, Trưởng phòng HCTH, Phụ trách kế toán |
| 3. Ông Phạm Văn Quý | Trưởng phòng Kinh doanh, Chủ tịch công đoàn |
| 4. Bà Vũ Thị Hường | Phó phòng sản xuất |
| 5. Ông Phạm Tuấn Phong | Nhân viên phòng HCTH |

C. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP:

- Cách tiếp cận từ chi phí: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị các tài sản của doanh nghiệp. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tài sản.
- Cách tiếp cận từ thu nhập: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng thu nhập thuần của doanh nghiệp có được trong tương lai về giá trị hiện tại. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức và phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu.
- Cách tiếp cận từ thị trường: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp tương tự hoặc giống hệt với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: ngành nghề kinh doanh chính, khách hàng và thị trường tiêu thụ, các chỉ số tài chính hoặc giá giao dịch đã thành công của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ thị trường là Phương pháp giá giao dịch và Phương pháp tỷ số bình quân.

D. CÁCH TIẾP CẬN TỪ CHI PHÍ – PHƯƠNG PHÁP TÀI SẢN:

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.
- 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 31/12/2018.
- 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 và phương tiện vận tải:* Giá tài sản mới cùng loại đang mua, bán trên thị trường bao gồm cả 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 trên thị trường không có bán sản phẩm mới tương đương thì tính theo giá tài sản 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, chỉ số giá do cơ quan có thẩm quyền quy định tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá.

Cụ thể, nguyên giá TSCĐ là nhà, vật kiến trúc được xác định dựa trên các văn bản sau:

- + Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 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 2017;
- + Quyết định số 2829/2007/QĐ-UBND ngày 06/08/2007 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc ban hành Đơn giá nhà cửa, các công trình kiến trúc để đền bù giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;
- + Quyết định số 06/2014/QĐ-UBND ngày 17/02/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương về việc điều chỉnh Đơn giá nhà cửa, các công trình kiến trúc để đền bù giải phóng mặt bằng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;
- + Các Quyết định của Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng tỉnh Thái Bình về chỉ số giá xây dựng.

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 căn cứ theo hai phương pháp là Thống kê – kinh nghiệm và Phân tích kinh tế - kỹ thuật, vận dụng theo hướng dẫn tại Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ và Công văn số 5807/BCT-TC ngày 29/06/2011 của Bộ Công thương về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định:
 - + *Phương pháp thống kê kinh nghiệm:* So sánh thời gian thực tế đã sử dụng của tài sản cố định với tổng số năm sử dụng tối đa 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 hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
 - + *Phương pháp chuyên gia đánh giá hao mòn thực tế theo tỷ trọng các bộ phận chính cấu thành tài sản cố định:* 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.
- *Chất lượng còn lại của TSCĐ là phương tiện vận tải, thiết bị chuyên ngành giao thông vận tải:* Việc đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của phương tiện vận tải, thiết bị chuyên ngành giao thông 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 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 bằng tiền và khoản tương đương tiền:

- *Tiền mặt*: được xác định theo biên bản kiểm kê quỹ, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính và Bảng kê chi tiết của Công ty tại thời điểm 31/12/2018.
- *Tiền gửi ngân hàng*: Là số dư tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương, được xác định theo Biên bản đối chiếu số dư tiền gửi ngân hàng, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính và Bảng kê chi tiết của Công ty tại thời điểm 31/12/2018.
- *Tiền và các khoản tương đương tiền*: Là số dư tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn dưới 3 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Hải Dương, được xác định theo Biên bản đối chiếu số dư tiền gửi ngân hàng, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính và Bảng kê chi tiết của Công ty tại thời điểm 31/12/2018.

3. Đối với hàng tồn kho:

- *Bao gồm Nguyên liệu, vật liệu và Công cụ dụng cụ tồn kho*, phục vụ nhu cầu hoạt động, sản xuất kinh doanh, được xác định theo Biên bản kiểm kê hàng tồn kho do Công ty cung cấp tại thời điểm 31/12/2018.
- *Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang* được xác định theo Bảng kê chi tiết do Công ty cung cấp.

4. Tài sản dài hạn khác:

Chi phí trả trước dài hạn: Bao gồm Chi phí mua lợn giống, công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ và chi phí sửa chữa trụ sở, được xác định theo số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính và Bảng kê chi tiết của Công ty tại thời điểm 31/12/2018.

5. Các khoản nợ phải thu: Được xác định theo các Biên bản đối chiếu, xác nhận công nợ phải thu (nếu có) tại thời điểm 31/12/2018, bao gồm Phải thu ngắn hạn của khách hàng và Phải thu ngắn hạn khác.

- *Phải thu ngắn hạn của khách hàng*: Bao gồm các khoản phải thu của người mua, đã được đối chiếu tới từng đối tượng (nếu có), phù hợp với số liệu được trình bày trên Báo cáo tài chính và Bảng kê chi tiết của Công ty tại thời điểm 31/12/2018.
- *Các khoản phải thu ngắn hạn khác*: Là khoản dư nợ tạm ứng và một số đối tượng khác, đã được đối chiếu (nếu có), phù hợp với số liệu được trình bày trên Báo cáo tài chính và Bảng kê chi tiết của Công ty tại thời điểm 31/12/2018.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo Xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty đã tiến hành đối chiếu được 99% giá trị công nợ phải thu. Giá trị công nợ phải thu đã đối chiếu được thể hiện tại Phụ lục số 09 kèm theo.

6. Các khoản nợ phải trả: Được xác định theo các Biên bản đối chiếu, xác nhận công nợ phải trả (nếu có) tại thời điểm 31/12/2018, bao gồm: Phải trả người bán ngắn hạn, Phải trả người lao động và Chi phí phải trả ngắn hạn.

- *Phải trả người bán ngắn hạn:* Là các khoản công nợ phải trả cho các đơn vị, cá nhân cung cấp, được xác định theo thư đối chiếu công nợ (nếu có), phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính và Bảng kê chi tiết của Công ty tại thời điểm 31/12/2018.
- *Phải trả người lao động:* Là khoản tiền công, tiền lương phải trả cho CBCNV, được xác định theo số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2018.
- *Chi phí phải trả ngắn hạn:* Là khoản chi phí thị trường, được xác định theo số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính và Bảng kê chi tiết của Công ty tại thời điểm 31/12/2018.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo Xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty đã tiến hành đối chiếu được 100% giá trị công nợ phải trả. Giá trị công nợ phải trả đã đối chiếu được thể hiện tại Phụ lục số 10 kèm theo.

7. Giá trị lợi thế kinh doanh:

Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp gồm giá trị thương hiệu và giá trị 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 thông tin điện tử của doanh nghiệp*).
- 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 của doanh nghiệp trong tương lai khi so sánh tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp với lãi suất trái phiếu Chính phủ như sau:

$$\text{Giá trị tiềm năng phát triển} = \text{Giá trị phần vốn nhà nước theo sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn nhà nước bình quân 5 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} \\ \text{Lãi suất trúng thầu của trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn 5 năm do Bộ Tài chính công bố tại thời điểm gần nhất trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} \end{array} \right\}$$

Trong đó:

- Giá trị phần vốn nhà nước theo sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là tổng giá trị thực tế theo sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của doanh nghiệp sau khi

- Vốn nhà nước được xác định bao gồm số dư: Nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu - tài khoản 411; Quỹ đầu tư phát triển - tài khoản 414 và Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản - tài khoản 441 theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn ban hành chế độ kế toán doanh nghiệp.

$$\text{Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn nhà nước bình quân 5 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp}}{\text{Vốn nhà nước theo sổ kế toán bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp}} \times 100\%$$

8. Giá trị quyền sử dụng đất:

+ Đối với những diện tích đất được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà để bán và xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo phương án sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị doanh nghiệp. Giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất là giá đất cụ thể tại vị trí doanh nghiệp có diện tích đất được giao do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quyết định theo quy định tại khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 của Luật đất đai.

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

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	(4)=(3)-(2)
A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	40.486.141.378	52.884.097.007	12.397.955.629
I. Tài sản dài hạn	34.631.409.979	47.029.365.608	12.397.955.629
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
2. Tài sản cố định (a+b)	32.005.993.832	44.327.977.487	12.321.983.655
a. Tài sản cố định hữu hình	32.005.993.832	44.327.977.487	12.321.983.655
- Nhà cửa, vật kiến trúc	28.580.549.517	40.889.821.692	12.309.272.175
- Máy móc thiết bị	2.636.962.960	2.641.637.960	4.675.000
- Công cụ dụng cụ	265.951.755	265.951.755	-
- Phương tiện vận tải	522.529.600	530.566.080	8.036.480
b. Tài sản cố định vô hình	-	-	-
4. Chi phí trả trước dài hạn	2.625.416.147	2.701.388.121	75.971.974
II. Tài sản ngắn hạn	5.854.731.399	5.854.731.399	-
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	4.171.533.426	4.171.533.426	-
a. Tiền	171.533.426	171.533.426	-
b. Các khoản tương đương tiền	4.000.000.000	4.000.000.000	-
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	126.012.712	126.012.712	-
4. Hàng tồn kho	1.557.185.261	1.557.185.261	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	-
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-
B. Tài sản cố định không cần dùng, tài sản thiếu chờ xử lý	128.638.444	128.638.444	-
(Chỉ ghi giá trị còn lại theo sổ sách kế toán)			
B1. Tài sản cố định không cần dùng			
I. Tài sản dài hạn	-	-	-
1. Tài sản cố định:	-	-	-
- Nguyên giá	35.000.000	35.000.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	(35.000.000)	(35.000.000)	-
B2. Tài sản cố định thiếu chờ xử lý			
I. Tài sản dài hạn	128.638.444	128.638.444	-
1. Tài sản cố định:	128.638.444	128.638.444	-
- Nguyên giá	152.620.000	152.620.000	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	(23.981.556)	(23.981.556)	-
Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (A+B)	40.614.779.822	53.012.735.451	12.397.955.629
Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp (Mục A)	40.486.141.378	52.884.097.007	12.397.955.629
C. Nợ thực tế phải trả	724.180.566	724.180.566	-
D. Nguồn kinh phí sự nghiệp	1.931.212.000	-	(1.931.212.000)
Tổng giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp (A - C - D)	37.830.748.812	52.159.916.441	14.329.167.629

IV. NGUYÊN NHÂN TĂNG GIẢM:

Tổng giá trị thực tế phần vốn nhà nước của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương tăng 14.329.167.629 đồng. Chi tiết như sau:

1. Giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương tăng 12.321.983.655 đồng:

a) Giá trị còn lại của Nhà, vật kiến trúc	Tăng	12.309.272.175 đồng.
b) Giá trị còn lại của Máy móc thiết bị	Tăng	4.675.000 đồng.
c) Giá trị còn lại của Phương tiện vận tải	Tăng	8.036.480 đồng.

Chi tiết tại các Phụ lục số 02, 03, 04, 05 kèm theo.

Nguyên nhân tăng chủ yếu:

- 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 Máy móc thiết bị tăng do chất lượng còn lại 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. Tài sản dài hạn khác tăng 75.971.974 đồng:

a) Chi phí trả trước dài hạn	Tăng	75.971.974 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.

Chi tiết tại các Phụ lục số 07 và 08 kèm theo.

3. Xử lý tài chính tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (31/12/2018):

Dùng số dư nguồn kinh phí sự nghiệp tại thời điểm 31/12/2018 (1.931.212.000 đồng) để bù đắp khoản lỗ lũy kế tại thời điểm 31/12/2018 theo nội dung tại Khoản 3 Điều 1 Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 12/04/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương V/v phê duyệt quyết toán báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương.

4. Tài sản không tính vào giá trị doanh nghiệp:

4.1 Tài sản cố định không cần dùng:

- Tài sản cố định hữu hình: 0 đồng
 - + Nguyên giá: 35.000.000 đồng
 - + Hao mòn lũy kế: 35.000.000 đồng

Đây là Nhà ở cán bộ công nhân viên đã cũ hỏng, doanh nghiệp không có nhu cầu sử dụng khi cổ phần hóa, dự kiến phá dỡ để xây dựng hàng rào cơ quan.

4.2 Tài sản cố định thiếu chờ xử lý:

- Tài sản cố định hữu hình: 128.638.444 đồng
 - + Nguyên giá: 152.620.000 đồng
 - + Hao mòn lũy kế: 23.981.556 đồng

Đây là các dụng cụ sử dụng 1 lần, không thể tái sử dụng, đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp đã sử dụng hết nhưng chưa ghi giảm trên Báo cáo tài chính, Công ty đề nghị không tính và giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

Chi tiết tại Phụ lục số 14 kèm theo

5. Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa là 0 đồng:

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 TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương là 0 đồng.
 - + Giá trị tiềm năng phát triển:
 - Lợi nhuận sau thuế các năm 2014, 2015, 2016, 2017 và 2018 lần lượt là 0 đồng, 0 đồng, 2.348.004.329 đồng, (3.488.112.767) đồng và (891.758.107) đồng. Theo đó, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 5 năm là (1,16%).
 - Lãi suất Trái phiếu chính phủ kỳ hạn 5 năm (*căn cứ theo kết quả của phiên đấu thầu trái phiếu Chính phủ do Kho bạc Nhà nước phát hành tháng 11/2018*) là 4,2%.
 - Theo đó, giá trị tiềm năng phát triển của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương tại thời điểm 31/12/2018 là 0 đồng.
- Vậy, giá trị lợi thế kinh doanh của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương tại thời điểm 31/12/2018 là 0 đồng.

Chi tiết tại Phụ lục số 13 kèm theo.

6. Giá trị quyền sử dụng đất:

- Theo Phương án sử dụng nhà, đất khi chuyển sang công ty cổ phần của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương, hồ sơ kèm theo và Bảng kê đất đai doanh nghiệp đang sử dụng tại Phụ lục số 12, hình thức sử dụng các khu đất khi cổ phần hóa do Công ty đề nghị là xin thuê đất của nhà nước, trả tiền thuê đất hàng năm. Theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty TNHH MTV do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành thành công ty cổ phần thì không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp.
- + Đối với khu đất tại Xã Cẩm Định, huyện Cẩm Giàng, tỉnh Hải Dương được sử dụng để xây dựng Trại lợn giống ngoại ông, bà quy mô 200 con căn cứ theo đề nghị của Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương V/v miễn truy thuế thuê đất và Công văn số 7494/BC-CT ngày 12/12/2019 của Cục thuế tỉnh Hải Dương thì "*Cục thuế tỉnh Hải Dương đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương không truy thu tiền thuê đất đối với Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương*".
- + Đối với khu đất tại Thửa số 31, tờ bản đồ số 3, tại phường Tứ Minh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương đang tiến hành các thủ tục pháp lý để ký hợp đồng thuê đất với Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương, dự kiến là thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

E. CÁCH TIẾP CẬN TỪ THU NHẬP:

1. **Nguyên tắc chung:** Trong cách tiếp cận từ thu nhập, giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng thu nhập thuần của doanh nghiệp có được trong tương lai về giá trị hiện tại. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức và phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu.
2. **Kết quả xác định:**
 - Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương không cung cấp được bản Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty trong 5 năm tương lai nên thẩm định viên dự kiến thu nhập thuần của doanh nghiệp có được trong tương lai căn cứ vào số liệu lợi nhuận sau thuế của các năm quá khứ từ năm 2014 đến năm 2018.
 - + Lợi nhuận sau thuế các năm 2014, 2015, 2016, 2017 và 2018 lần lượt là 0 đồng, 0 đồng, 2.348.004.329 đồng, (3.488.112.767) đồng và (891.758.107) đồng.
 - + Do lợi nhuận sau thuế các năm quá khứ biến động không đồng đều, nhiều năm lợi nhuận sau thuế có giá trị âm và trong năm 2018 lợi nhuận sau thuế cũng có giá trị âm nên thẩm định viên không có cơ sở ước tính thu nhập thuần của doanh nghiệp có được trong tương lai dựa theo các số liệu trong quá khứ.

- Do đó, việc xác định giá trị doanh nghiệp theo cách tiếp cận từ thu nhập là không khả thi.

F. CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG: PHƯƠNG PHÁP GIÁ GIAO DỊCH VÀ PHƯƠNG PHÁP TỶ SỐ BÌNH QUÂN:

1. **Nguyên tắc chung:** Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp tương tự hoặc giống hệt với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: ngành nghề kinh doanh chính, khách hàng và thị trường tiêu thụ, các chỉ số tài chính hoặc giá giao dịch đã thành công của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ thị trường là Phương pháp giá giao dịch và Phương pháp tỷ số bình quân.
2. **Điều kiện áp dụng:**
 - *Phương pháp giá giao dịch:* Doanh nghiệp thẩm định giá có ít nhất 03 giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp hoặc chuyển nhượng cổ phần thành công trên thị trường, đồng thời thời điểm diễn ra giao dịch không quá 01 năm tính từ thời điểm thẩm định giá.
 - *Phương pháp tỷ số bình quân:* Có ít nhất 03 doanh nghiệp so sánh. Doanh nghiệp so sánh là doanh nghiệp thỏa mãn các điều kiện:
 - + Tương tự với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: ngành nghề kinh doanh chính, khách hàng và thị trường tiêu thụ, các chỉ số tài chính.
 - + Có cổ phần được giao dịch thành công trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá hoặc gần nhất với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 01 năm tính đến thời điểm thẩm định giá.

Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước nên không áp dụng được phương pháp giá giao dịch. Đồng thời, trên thị trường hiện tại, có rất ít công ty trong lĩnh vực Giống gia súc tương tự có cổ phần niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc đăng ký giao dịch trên UpCom. Do đó, không đủ thông tin, dữ liệu để xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tỷ số bình quân.

G. LỰA CHỌN PHƯƠNG PHÁP VÀ KẾT LUẬN:

I. LỰA CHỌN PHƯƠNG PHÁP:

Căn cứ tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, trong các phương pháp đã tính toán cho số liệu nói trên, chúng tôi lựa chọn kết quả xác định theo **Phương pháp tài sản**, vì nguyên nhân sau:

Căn cứ theo Khoản 2 Điều 22 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 thì giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp được xác định và công bố đảm bảo nguyên tắc không được thấp hơn giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước theo Phương pháp tài sản.

II. KHÁI QUÁT, KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

1. Khái quát:

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH MTV, mã số doanh nghiệp 0800011667, đăng ký lần đầu ngày 02/03/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 01 ngày 19/03/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hải Dương cấp cho Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương, Công ty có trụ sở chính tại Km4+500 đường Nguyễn Lương Bằng, phường Tứ Minh, thành phố Hải Dương, tỉnh Hải Dương, chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương.

2. Kết luận:

- 2.1 Giá trị thực tế doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương tại thời điểm 31/12/2018 là **52.884.097.007 đồng**.
- 2.2 Giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại Công ty TNHH MTV Giống Gia súc Hải Dương tại thời điểm 31/12/2018 là **52.159.916.441 đồng**.

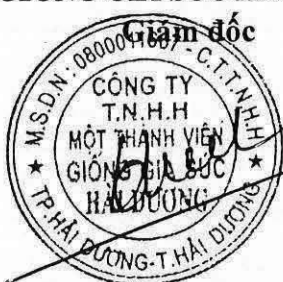
3. Kiến nghị:

- Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số liệu Báo cáo tài chính, Hồ sơ kiểm kê tài sản và Hồ sơ đất đai của Công ty tại thời điểm 31/12/2018 đã cung cấp cho Thẩm định viên.
- Đến thời điểm phát hành Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương đã tiến hành đối chiếu được 99% giá trị công nợ phải thu và 100% giá trị công nợ phải trả, chưa thực hiện kiểm tra thuế cho kỳ hoạt động từ 01/01/2018 đến 31/12/2018. Công ty có trách nhiệm hoàn tất việc đối chiếu công nợ trước thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu khi cổ phần hoá.
- Giá trị doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn nhà nước đã bao gồm khoản lỗ lũy kế âm **807.672.874 đồng** tại thời điểm 31/12/2018, đã được phê duyệt tại Quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 12/04/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hải Dương V/v phê duyệt quyết toán báo cáo tài chính năm 2018.
- Tài sản không tính vào giá trị thực tế doanh nghiệp khi cổ phần hóa có nguyên giá theo sổ kế toán là **187.620.000 đồng**, giá trị còn lại là **128.638.444 đồng**, (trong đó Tài sản cố định không cần dùng có nguyên giá 35.000.000 đồng, giá trị còn lại là 0 đồng và Tài sản cố định thiếu chờ xử lý có nguyên giá 152.620.000 đồng, giá trị còn lại là 128.638.444 đồng - Chi tiết tại Phụ lục số 14), Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương có trách nhiệm trình cơ quan có thẩm quyền xem xét phê duyệt và xử lý theo quy định hiện hành.
- Các Phụ lục đính kèm là bộ phận hợp thành của Biên bản này, các bên cùng thống nhất thông qua biên bản.

Biên bản được thông qua ngày 16 tháng 12 năm 2019 tại Văn phòng Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương và được lập thành 08 bản có giá trị như nhau, Công ty TNHH MTV Giồng Gia súc Hải Dương giữ 07 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 bản.

Báo cáo này thay thế cho Báo cáo số 599-19/BB-DG/VAE ngày 11/11/2019.

ĐẠI DIỆN
CÔNG TY TNHH MTV
GIỒNG GIA SÚC HẢI DƯƠNG



Đinh Xuân Bình

ĐẠI DIỆN
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
TUQ. Tổng Giám đốc



Bùi Trần Việt

Phụ trách kế toán

Ngày: 18-06-2020

Thẩm định viên

Trương Thị Hạ



Phan Tuấn Nam

Thẻ thẩm định viên về giá số X15.1356

PHÓ CHỦ TỊCH

Trần Tiến Quân