

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

KHÁCH HÀNG	: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG.
ĐỊA CHỈ KHÁCH HÀNG	: Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
ĐẠI DIỆN	: Ông Nguyễn Chí Dũng.
CHỨC VỤ	: Giám đốc.
MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ	: Tư vấn xác định giá trị khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng.
ĐỊA ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ	: Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ	: Tháng 05 năm 2022.

Số chứng thư : 14.2022/CT TĐG GLOBAL CPAS.

Ngày phát hành : 03/05/2022.

Số: 14.2022/CT TĐG GLOBAL CPAS

Hà Nội, ngày 03 tháng 05 năm 2022

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: - CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG

- Địa chỉ: Số 1295B Nguyễn Thị Định, P. Cát Lái, TP. Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số: 14.2022/HĐ-GLOBAL CPAS ngày 29 tháng 04 năm 2022 ký giữa CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG và CÔNG TY TNHH GLOBAL CPAS. CÔNG TY TNHH GLOBAL CPAS gửi đến Quý công ty Chứng thư thẩm định giá với nội dung như sau:

I. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên đơn vị : **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG**
- Địa chỉ : **Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, TP. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.**
- Điện thoại : **(028) 3.742.3227**
- Đại diện : **Ông Nguyễn Chí Dũng** - Chức vụ: **Giám đốc.**

II. TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ: Cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng.

III. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ: Tư vấn xác định giá trị khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng.

IV. ĐỊA ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ: Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

V. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ: Tháng 05 năm 2022.

VI. CĂN CỨ PHÁP LÝ: (Tuân thủ và không giới hạn bởi các văn bản pháp luật dưới đây)

1. Văn bản quy định pháp luật:

- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/6/2012 của Quốc hội khóa 13;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về Thẩm định giá;
- Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 3 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;

- Thông tư số 126/2015/QĐ-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính Về việc "Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10";
- Và các văn bản pháp lý khác liên quan;

2. Văn bản pháp lý đơn vị thẩm định giá:

- Đăng ký kinh doanh số 0108672624 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội cấp ngày 28/3/2019, thay đổi lần 6 ngày 14/03/2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 344/TĐG ngày 22/8/2019 do Bộ tài chính cấp, cấp lại lần 2 ngày 15/04/2022.

3. Văn bản pháp lý tài sản và văn bản khác liên quan:

- Hợp đồng số: 14.2022/HĐ-GLOBAL CPAS ngày 29 tháng 04 năm 2022 giữa CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG và CÔNG TY TNHH GLOBAL CPAS;
- Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến 31/3/2021;
- Báo cáo kiểm toán kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV xây dựng công trình Tân Cảng thuộc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn;
- Quyết định số 493/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 Về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng;
- Và các hồ sơ tài liệu khác có liên quan.

VII. NGUYÊN TẮC THẨM ĐỊNH GIÁ

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất: Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, về pháp lý, về tài chính và đem lại giá trị lớn nhất cho tài sản. (TĐGVN06 – Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính).
- Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai: Giá trị của tài sản có thể được xác định bằng việc dự tính khả năng sinh lợi trong tương lai. (TĐGVN06 – Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính).
- Các nguyên tắc khác: Thay thế, đóng góp, cung cầu,...

VIII. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ

Giá trị phi thị trường;

"Giá trị phi thị trường là mức giá ước tính của một tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, không phản ánh giá trị thị trường mà căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, chức năng, công dụng của tài sản, những lợi ích mà tài sản mang lại trong quá trình sử dụng, giá trị đối với một số người mua đặc biệt, giá trị khi giao dịch trong điều kiện hạn chế, giá trị đối với một số mục đích thẩm định giá đặc biệt và các giá trị không phản ánh giá trị thị trường khác (TĐGVN 03: Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản - Ban hành kèm theo thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài Chính)".

IX. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT

Giả thiết các số liệu và thông số về tài sản thẩm định giá mà phía khách hàng cung cấp cho CÔNG TY TNHH GLOBAL CPAS là hoàn toàn chính xác.

X. ĐẶC ĐIỂM CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

Tài sản thẩm định giá là mức giá khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng.

1. Đặc điểm của tài sản về mặt pháp lý

- Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến 31/3/2021.
- Báo cáo kiểm toán kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng thuộc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn.
- Chứng thư thẩm định giá số 2.003-22/CT-TĐV ngày 17/12/2021 của Chi nhánh Công ty TNHH thẩm định và tư vấn Việt tại Hà Nội.
- Quyết định số 493/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 Về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng.

2. Đặc điểm kỹ thuật

Tài sản thẩm định giá là cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng.

XI. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

Cách tiếp cận thẩm định giá:

Cách tiếp cận phi thị trường (Tiêu chuẩn TĐGVN 03). Cách tiếp cận từ thị trường là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường.

Phương pháp thẩm định giá:

- Căn cứ vào mục đích Thẩm định giá được xác định tại hợp đồng thẩm định giá;
- Căn cứ vào hệ thống tiêu chuẩn, phương pháp Thẩm định giá được Bộ Tài chính VN công nhận;
- Căn cứ vào đặc điểm của tài sản, Công ty TNHH GLOBAL CPAS quyết định chọn **Phương pháp tài sản (NAV)** và **Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức** để tính toán giá trị tài sản.

+ *Phương pháp tài sản (NAV): Giá cổ phần theo phương pháp NAV được tính trên cơ sở áp dụng kết quả xác định giá trị doanh nghiệp (Theo phương pháp tài sản) theo Chứng thư thẩm định giá số 2.003-22/CT-TĐV ngày 17/12/2021 của Chi nhánh Công ty TNHH thẩm định và tư vấn Việt tại Hà Nội và Biên bản kiểm toán của Kiểm toán Bộ Quốc Phòng, đã được phê duyệt tại báo cáo số 199/BC-KT ngày 31/12/2021: Báo cáo kiểm toán kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng thuộc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn.*

$$\text{Giá trị cổ phần theo NAV} = \frac{\text{Giá trị vốn chủ sở hữu công ty}}{\text{Số cổ phần phát hành dự kiến}}$$

+ *Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức (DDM)*

$$\text{Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu} = \sum_{i=1 \rightarrow n} \frac{D_i}{(1+K)^i} + \frac{P_n}{(1+K)^n}$$

Trong đó:

i: Thứ tự các năm kế tiếp kể từ năm xác định giá trị doanh nghiệp (i=1→n).

Di: Khoản lợi nhuận sau thuế dùng để chia cổ tức năm thứ i.

n : Số năm tương lai được lựa chọn (từ 3 đến 5 năm). Theo phương án cổ phần hóa thì Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng đang lập kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 5 năm sau cổ phần hóa từ năm 2021 đến 2026.

P_n : Giá trị vốn chủ sở hữu năm thứ n và được xác định theo công thức:

$$P_n = \frac{D_{n+1}}{K - g}$$

D_{n+1} : Khoản lợi nhuận sau thuế dùng để chia cổ tức dự kiến của năm thứ $n+1$.

K : Tỷ lệ chiết khấu hay tỷ lệ hoàn vốn cần thiết của các nhà đầu tư khi mua cổ phần và xác định theo công thức:

$$K = R_f + R_p$$

Trong đó:

R_f : Tỷ suất lợi nhuận thu được từ các khoản đầu tư không rủi ro được tính bằng lãi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 5 năm.

R_p : Tỷ lệ phụ phí rủi ro khi đầu tư vào cổ phần của công ty ở Việt Nam được xác định theo bảng chỉ số phụ phí rủi ro chứng khoán quốc tế tại niên giám định giá.

G : Tốc độ tăng trưởng vĩnh viễn của doanh nghiệp như sau:

$$G = b \times R$$

Trong đó:

b : Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế để lại bổ sung vốn

R : Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân của các năm tương lai.

XII. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Trên cơ sở các tài liệu do CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG cung cấp, qua thu thập xử lý thông tin thị trường, với cơ sở giá trị và phương pháp thẩm định giá được áp dụng, Công ty TNHH GLOBAL CPAS thông báo kết quả thẩm định giá của Quý công ty tại thời điểm Tháng 05 năm 2022 như sau:

Số TT	Phương pháp định giá	Đơn vị	Giá trị cổ phần (đồng)
1	Phương pháp tài sản (NAV)	Đồng/cổ phần	15.322
2	Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức (DDM)	Đồng/cổ phần	11.848

Ghi chú: Theo các kết quả của các phương pháp tính giá, giá cổ phần tính toán theo phương pháp tài sản (NAV) là cao nhất, đạt 15.322 đồng/cổ phần. Do vậy, Công ty TNHH GLOBAL CPAS khuyến nghị Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng lấy giá khởi điểm bán cổ phần lần đầu là 15.322 đồng/cổ phần.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 05 (năm) bản trong đó 04 (bốn) bản giao cho CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG và 01 (một) bản lưu tại CÔNG TY TNHH GLOBAL CPAS.

XIII. NHỮNG LƯU Ý VỀ CÁC ĐIỀU KIỆN HẠN CHẾ VÀ GIỚI HẠN KÈM THEO CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Chứng thư Thẩm định giá này do Công ty TNHH GLOBAL CPAS phát hành có những điều kiện, giả định, hạn chế nhất định và được giới hạn bởi các nội dung dưới đây:

- Chứng thư Thẩm định giá chỉ được sử dụng cho mục đích duy nhất đã được đề cập trong Chứng thư tại mục III. Chứng thư có hiệu lực trong 180 ngày kể từ ngày ký chứng thư. Trong trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế, xã hội v.v... thời hạn này có thể ngắn hơn.
- Chứng thư chỉ có giá trị trong phạm vi danh mục thẩm định, đúng tài sản và các điều kiện đã được trình bày trong Chứng thư này. Không có giá trị trong các trường hợp khác.
- Chứng thư chỉ được coi là một trong những dữ liệu tham khảo tư vấn về giá trị để lập phương án xác định giá khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng. Chỉ sử dụng chứng thư thẩm định giá để xác định giá khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng; Không sử dụng cho mục đích khác ngoài mục đích trong chứng thư và các mục đích không được pháp luật công nhận.
- Khách Hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục hồ sơ pháp lý được cung cấp và các thông tin khác liên quan đến tài sản thẩm định giá được thẩm định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH GLOBAL CPAS trong quá trình thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị đối với các bản chính do Công ty TNHH GLOBAL CPAS phát hành, các bản sao đều không có giá trị.
- Kết quả thẩm định giá được Công ty TNHH GLOBAL CPAS tư vấn cho khách hàng giới hạn tại thời điểm thẩm định giá trong điều kiện tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đảm bảo đúng quy định của pháp luật và được sử dụng đúng mục đích trong chứng thư thẩm định giá.

THẨM ĐỊNH VIÊN

Số thẻ: XI15.1352



LÊ VĂN MƯỜI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Số thẻ: XI16.1603



NGUYỄN HỮU THẮNG

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

MÃ HỒ SƠ	: 02.2022/BC TĐG GLOBAL CPAS
KHÁCH HÀNG	: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG
ĐỊA CHỈ KHÁCH HÀNG	: Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
ĐẠI DIỆN	: Ông Nguyễn Chí Dũng
CHỨC VỤ	: Giám đốc
MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ	: Tư vấn xác định giá trị khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng
ĐỊA ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ	: Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ	: Tháng 05 năm 2022

Số: 14.2022/BC TĐG GLOBAL CPAS
V/v TĐG tài sản

Hà Nội, ngày 03 tháng 05 năm 2022

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ KHÁCH HÀNG & TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Thông tin chung về khách hàng:

Khách hàng : CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG
Địa chỉ : Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại : (028) 3.742.3227 - Fax: (028) 3.742.3225
Người đại diện : Ông Nguyễn Chí Dũng - Chức vụ: Giám đốc

2. Tài sản thẩm định giá: Cổ phần Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng.

3. Mục đích Thẩm định giá: Tư vấn xác định giá trị khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng

4. Địa điểm Thẩm định giá: Số 1295B Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

5. Thời điểm Thẩm định giá: Tháng 05 năm 2022

II. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên đơn vị : CÔNG TY TNHH GLOBAL CPAS
Địa chỉ : Tầng 4, tòa nhà C, số 125 Hoàng Văn Thái, Phường Khương Mai, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
Đại diện : Ông Nguyễn Hữu Thắng Chức vụ : Phó tổng Giám đốc

III. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ HỒ SƠ PHÁP LÝ TÀI SẢN

1. Căn cứ pháp lý

- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012 của Quốc hội khóa 13;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Giá về Thẩm định giá;
- Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 về hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06 tháng 03 năm 2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
- Thông tư số 126/2015/QĐ-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính Về việc "Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10";
- Và các văn bản pháp lý khác liên quan;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 212/TĐG ngày 01/07/2016 do Bộ tài chính cấp lại lần 2 ngày 15/04/2022.
- Hợp đồng số: 14.2022/HĐ-GLOBAL CPAS ngày 29 tháng 04 năm 2022 giữa CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH TÂN CẢNG và CÔNG TY TNHH GLOBAL CPAS;

2. Hồ sơ pháp lý tài sản:

- Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến 31/03/2021
- Báo cáo kiểm toán kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV xây dựng công trình Tân Cảng thuộc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn.
- Quyết định số 493/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 Về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng.
- Và các hồ sơ tài liệu khác có liên quan;

IV. ĐẶC ĐIỂM PHÁP LÝ - KINH TẾ KỸ THUẬT CỦA TÀI SẢN

1. Đặc điểm pháp lý:

- Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01/01/2021 đến 31/03/2021
- Báo cáo kiểm toán kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV xây dựng công trình Tân Cảng thuộc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn.
- Chứng thư thẩm định giá số 2.003-22/CT-TĐV ngày 17/12/2021 của Công ty TNHH thẩm định và tư vấn Việt.
- Quyết định số 493/QĐ-HĐTV ngày 21/02/2022 Về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng

3. Đặc điểm kỹ thuật:

- Tài sản thẩm định giá là cổ phần Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng.

V. NỘI DUNG THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Cơ sở giá trị : Giá trị phi thị trường

"Giá trị phi thị trường là mức giá ước tính của một tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, không phản ánh giá trị thị trường mà căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, chức năng, công dụng của tài sản, những lợi ích mà tài sản mang lại trong quá trình sử dụng, giá trị đối với một số người mua đặc biệt, giá trị khi giao dịch trong điều kiện hạn chế, giá trị đối với một số mục đích thẩm định giá đặc biệt và các giá trị không phản ánh giá trị thị trường khác (TĐGVN 03: Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá tài sản - Ban hành kèm theo thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài Chính)"

2. Nguyên tắc

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất: Việc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp, có thể cho phép về mặt kỹ thuật, về pháp lý, về tài chính và đem lại giá trị lớn nhất cho tài sản. (TĐGVN06 – Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính)
- Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai: Giá trị của tài sản có thể được xác định bằng việc dự tính khả năng sinh lợi trong tương lai. (TĐGVN06 – Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính)
- Các nguyên tắc khác: Thay thế, đóng góp, cung cầu,...

3. Phương pháp thẩm định giá

- Căn cứ vào mục đích Thẩm định giá được xác định;
- Căn cứ vào hệ thống tiêu chuẩn, phương pháp Thẩm định giá được Bộ Tài chính Việt Nam công nhận;
- Căn cứ các tiền lệ Thẩm định giá của Công ty TNHH GLOBAL CPAS;
- Căn cứ vào đặc điểm của tài sản, Công ty TNHH GLOBAL CPAS quyết định chọn **Phương pháp tài sản (NAV) và Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức** để tính toán giá trị tài sản.

+ *Phương pháp tài sản (NAV): Giá cổ phần theo phương pháp NAV được tính trên cơ sở áp dụng kết quả xác định giá trị doanh nghiệp (Theo phương pháp tài sản) theo Biên bản kiểm toán của Kiểm toán Bộ Quốc Phòng, đã được phê duyệt tại báo cáo số 199/BC-KT ngày 31/12/2021: Báo cáo kiểm toán kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Xây dựng công trình Tân Cảng thuộc Tổng công ty Tân Cảng Sài Gòn.*

$$\text{Giá trị cổ phần theo NAV} = \frac{\text{Giá trị vốn chủ sở hữu công ty}}{\text{Số cổ phần phát hành dự kiến}}$$

+ *Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức (DDM)*

$$\text{Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu} = \sum_{i=1 \rightarrow n} \frac{D_i}{(1+K)^i} + \frac{P_n}{(1+K)^n}$$

Trong đó:

i: Thứ tự các năm kế tiếp kể từ năm xác định giá trị doanh nghiệp (i=1→n)

Di: Khoản lợi nhuận sau thuế dùng để chia cổ tức năm thứ i

n: Số năm tương lai được lựa chọn (từ 3 đến 5 năm). Theo phương án cổ phần hóa thì Công ty TNHH một thành viên Xây dựng công trình Tân Cảng đang lập kế hoạch doanh thu và lợi nhuận 5 năm sau cổ phần hóa từ năm 2021 đến 2026.

Pn: Giá trị vốn chủ sở hữu năm thứ n và được xác định theo công thức:

$$P_n = \frac{D_{n+1}}{K - g}$$

Dn+1: Khoản lợi nhuận sau thuế dùng để chia cổ tức dự kiến của năm thứ n+1.

K: Tỷ lệ chiết khấu hay tỷ lệ hoàn vốn cần thiết của các nhà đầu tư khi mua cổ phần và xác định theo công thức:

$$K = R_f + R_p$$

Trong đó:

Rf: Tỷ suất lợi nhuận thu được từ các khoản đầu tư không rủi ro được tính bằng lãi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 5 năm.

Rp: Tỷ lệ phụ phí rủi ro khi đầu tư vào cổ phần của công ty ở Việt Nam được xác định theo bảng chỉ số phụ phí rủi ro chứng khoán quốc tế tại niên giám định giá.

G: Tốc độ tăng trưởng vĩnh viễn của doanh nghiệp như sau:

$$G = b \times R$$

Trong đó:

b: Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế để lại bổ sung vốn

R: Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân của các năm tương lai.

4. Tính toán & Điều chỉnh

- Từ các phân tích trên, nhóm thẩm định áp dụng **Phương pháp tài sản (NAV)** và **Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức** để tính toán và đưa ra mức giá chỉ dẫn khởi điểm cho Cổ phần Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng như sau:

Phương pháp tài sản (NAV)

STT	Thông số	Đơn vị	Giá trị
1	Giá trị thực tế phần vốn nhà nước theo số liệu xác định lại	đồng	137.893.748.577
2	Giá trị thực tế phần vốn nhà nước theo số liệu sổ sách	đồng	90.000.000.000
3	Vốn điều lệ đề xuất	đồng	90.000.000.000
4	Số lượng cổ phần dự kiến	Cổ phần	9.000.000
5	Giá trị cổ phần theo NAV ($5=1/4$)	đồng/CP	15.322

Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức

STT	Thông số	Đơn vị	Giá trị
1	Giá trị vốn chủ sở hữu	đồng	106.635.314.376
2	Số lượng cổ phần dự kiến	Cổ phần	9.000.000
3	Giá trị cổ phần theo NAV ($3=1/2$)	đồng/CP	11.848

VI. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Căn cứ vào các cơ sở và phương pháp đã được trình bày trong báo cáo thẩm định này, nhóm thẩm định đề xuất kết quả thẩm định giá là:

Số TT	Phương pháp định giá	Đơn vị	Giá trị cổ phần
1	Phương pháp tài sản (NAV)	đồng/cổ phần	15.322
2	Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức (DDM)	đồng/cổ phần	11.848

Theo các kết quả của các phương pháp tính giá, giá cổ phần tính toán theo phương pháp tài sản (NAV) là cao nhất, đạt 15.322 đồng/cổ phần. Do vậy, Công ty TNHH GLOBAL CPAS khuyến nghị Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng lấy giá khởi điểm bán cổ phần lần đầu là 15.322 đồng/cổ phần.

VII. NHỮNG HẠN CHẾ, ĐIỀU KIỆN, GIỚI HẠN, RỦI RO VÀ CÁC VẤN ĐỀ KHÁC LIÊN QUAN

- Báo Cáo Thẩm định giá chỉ được sử dụng cho mục đích đã được đề cập trong Báo cáo ở mục I.3 và chỉ có giá trị khi Khách Hàng hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng cho Công ty TNHH GLOBAL CPAS. Báo Cáo Thẩm định giá có hiệu lực trong 90 ngày làm việc. Trong trường hợp có sự thay đổi nhanh về kinh tế, xã hội v.v... thời hạn này có thể ngắn hơn.
- Kết quả thẩm định giá nêu trên là mức giá tham khảo để xác định mức giá khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng;
- Báo Cáo Thẩm định giá chỉ có giá trị trong phạm vi mục đích, yêu cầu và các điều kiện đã được trình bày trong Báo cáo này. Không có giá trị trong các trường hợp khác.
- Kết quả thẩm định giá của Báo cáo này chỉ được coi là một trong những dữ liệu tham khảo tư vấn về giá trị để lập phương án xác định giá khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng. Chỉ sử dụng chứng thư thẩm định giá để xác định giá khởi điểm của cổ phần Công ty TNHH một thành viên xây dựng công trình Tân Cảng; Không sử dụng cho mục đích khác ngoài mục đích trong chứng thư và các mục đích không được pháp luật công nhận
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục hồ sơ pháp lý được cung cấp và các thông tin khác liên quan đến tài sản thẩm định giá được thẩm định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH GLOBAL CPAS trong quá trình thẩm định giá. Công ty TNHH GLOBAL CPAS có quyền thay đổi kết quả thẩm định giá khi các luật định, chính sách quản lý của Nhà nước, các điều kiện, giả định và giới hạn bị thay đổi.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị đối với các bản chính do Công ty TNHH GLOBAL CPAS phát hành, các bản sao đều không có giá trị.
- Báo cáo được phát hành 01 bản chính bằng Tiếng Việt.

VIII. CAM KẾT CỦA NHÓM THẨM ĐỊNH VIÊN

- Nhóm thẩm định viên xin cam kết không có những quyền và lợi ích cá nhân liên quan đến tài sản thẩm định giá, đến khách hàng đề nghị thẩm định giá. Quá trình tiến hành thẩm định giá trên tinh thần độc lập, trung thực, khách quan, công khai minh bạch và chấp hành đúng pháp luật của nhà nước.

THẨM ĐỊNH VIÊN

Số thẻ: X15.1352

LÊ VĂN MƯỜI

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Số thẻ: X16.1630



NGUYỄN HỮU THẮNG