

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Cao su Bến Thành.

Địa chỉ: Lô B3-1, KCN Tây Bắc Củ Chi, đường Giáp Hải (D3), xã Trung Lập Hạ, huyện Củ Chi, Tp. Hồ Chí Minh.

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 31/SACC-TVĐV-PN ngày 24/02/2021 và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định giá, Công ty Cổ phần Tư vấn & Thẩm định giá Đông Nam đã tiến hành thẩm định giá và kết quả như sau:

1. **Tài sản thẩm định giá** : Công ty Cổ phần Chỉ sợi Cao su V. R. G Sa Do.
2. **Địa điểm thẩm định giá** : Lô K5, K6, K7 Đường N9A, KCN Dầu Giây, thị trấn Dầu Giây, H. Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.
3. **Mục đích thẩm định giá** : Xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chỉ sợi Cao su V. R. G Sa Do làm cơ sở thoái vốn.

4. **Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 03/2021.

5. **Giá tại thời điểm** : Ngày 31/12/2020.

6. **Cơ sở thẩm định giá** : (Chi tiết xem thuyết minh đính kèm)

a. Các căn cứ và pháp lý để thẩm định giá.

b. Cơ sở giá trị: SACC chọn cơ sở giá trị thị trường để làm cơ sở thẩm định giá.

c. Các nguyên tắc và phương pháp thẩm định giá.

7. **Đặc điểm tài sản thẩm định giá:** (Chi tiết xem thuyết minh đính kèm)

a. Pháp lý tài sản thẩm định giá.

b. Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật tài sản thẩm định giá.

8. **Kết quả thẩm định giá:** (Chi tiết xem thuyết minh đính kèm)

Giá trị một cổ phiếu của Công ty Cổ phần Chỉ sợi Cao su V. R. G Sa Do tại thời điểm ngày 31/12/2020 là: 671 đồng/CP (Sáu trăm bảy mươi một đồng/Cổ phần).

9. **Những điều kiện, hạn chế kèm theo kết quả thẩm định giá và những vấn đề cần lưu ý:** (Chi tiết xem thuyết minh đính kèm)

Công ty Cổ phần Tư vấn & Thẩm định giá Đông Nam phát hành chứng thư này cho Công ty Cổ phần Cao su Bến Thành để làm cơ sở thoái vốn theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 05 bản chính: Cấp cho khách hàng 04 bản và lưu tại SACC 01 bản.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

Hồ Hoàng Nam

Thẻ TDV số: XIII17.1798

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC

Hoàng Gia Trang

Thẻ TDV số: VIII13.1007

Kết quả thẩm định giá được thực hiện tuân thủ các tiêu chuẩn đạo đức, trình độ chuyên môn nghề nghiệp và kinh nghiệm cùng với hệ thống quản lý chất lượng theo phương châm 3C: "Chất lượng - Chuyên nghiệp - Chính xác".

KIẾN NGHỊ VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN LƯU Ý:

Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do đảm bảo những thông tin cung cấp cho SACC là đầy đủ và chính xác nhất, đồng thời những thông tin trong Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do và các điều khoản tài chính trong đó là phù hợp với chuẩn mực kế toán chung trừ những điều khoản riêng khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Báo cáo tài chính qua các năm 2017, năm 2018, năm 2019, năm 2020 của Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do đã được kiểm toán. Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do có trách nhiệm đảm bảo tính trung thực của số liệu cung cấp cho việc xác định giá trị doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam không chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu sổ sách được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do.

Đối với hạng mục tài sản “Phần TSCĐ bị loại trừ khi thẩm định dự án” có giá trị còn lại là 1.627.183.580 đồng, do Công ty CP Chi sợi V.R.G SaDo không thể cung cấp chi tiết các tài sản của phân hạng mục này nên Đơn vị tư vấn không thể tiếp cận để xác định được kết cấu, hiện trạng tài sản. Đơn vị tư vấn xác định lại giá trị của hạng mục tài sản trên bằng giá trị sổ sách.

Các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được thực hiện đối chiếu, Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do cần thực hiện đối chiếu, xác nhận theo đúng quy định.

Mức giá trên chỉ có ý nghĩa tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp làm cơ sở thoái vốn, mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp SACC không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ phục vụ cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp làm cơ sở thoái vốn của Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do theo quy định của pháp luật.

Chứng thư thẩm định giá doanh nghiệp này không có giá trị thay thế các giấy tờ pháp lý chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

Chứng thư này có giá trị sử dụng 180 ngày kể từ ngày được phát hành.

CAM KẾT CỦA THẨM ĐỊNH VIÊN

Thẩm định viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa...

Số: 40/21/TM.SACC

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 03 năm 2021

THUYẾT MINH XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP CÔNG TY CỔ PHẦN CHỈ SỢI V. R. G SA DO

Tại thời điểm ngày 31/12/2020

CĂN CỨ PHÁP LÝ CHO VIỆC THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về Đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Nghị định 140/20/ND-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 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; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16/07/2018 Thông tư Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính về việc ban hành các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04.
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính về việc ban hành các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07.
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Trưởng Bộ Tài Chính về việc ban hành các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10.
- Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 11.
- Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12.
- Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 13.
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số điều của 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.
- Nghị quyết số 15/NQ-CP ngày 06/03/2014 của Chính Phủ về một số giải pháp đẩy mạnh cổ phần hoá, thoái vốn Nhà nước tại Doanh nghiệp.
- Báo cáo tài chính qua các năm: Năm 2017, năm 2018, năm 2019, năm 2020 đã kiểm toán.
- Hợp đồng số 31/SACC-TVDV-PN ngày 24/02/2020 đã ký giữa Công ty Cổ phần Cao su Bến Thành và Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam về việc xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do tại thời điểm ngày 31/12/2020.
- Các văn bản hiện hành khác.

PHẦN I: DANH MỤC CÁC TỪ VIẾT TẮT

SACC:	Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam
Doanh nghiệp/ Công ty:	Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do
CP:	Cổ phần
CTCP:	Công ty cổ phần
BCTC:	Báo cáo tài chính
VCSH:	Vốn chủ sở hữu
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
BV:	Giá trị sổ sách (Book Value)
NAV:	Giá trị tài sản thuần (Net Asset Value)
CTXD:	Công trình xây dựng
MMTB:	Máy móc thiết bị
PTVT:	Phương tiện vận tải
DCQL:	Dụng cụ quản lý
CCDC:	Công cụ dụng cụ
TNDN:	Thu nhập doanh nghiệp
GCNĐKKD:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh

PHẦN II: TỔNG QUAN VỀ DOANH NGHIỆP

I. TỔNG QUAN CÔNG TY

1. Giới thiệu Công ty

- Tên công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỈ SỢI V. R. G SA DO
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: V. R. G SA DO RUBBER THREAD JOINT STOCK COMPANY
- Tên công ty viết tắt: SA DO RT
- Trụ sở chính: Lô K5, K6, K7 Đường N9A, KCN Dầu Giây, Thị trấn Dầu Giây, H. Thống Nhất, Tỉnh Đồng Nai
- GCNĐKKD: Mã số doanh nghiệp 3602936948 đăng ký lần đầu ngày 08/10/2012 do Phòng Đăng ký Kinh doanh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 15/11/2019.
- Điện thoại: (0251).3.772.226.
- Email: sado@sado.com.vn
- Website: www.sado.com.vn

2. Ngành nghề kinh doanh

Stt	Tên ngành	Mã ngành
01	Sản xuất sợi nhân tạo <i>Chi tiết: Sản xuất chỉ sợi cao su (Chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)</i>	2030 (Chính)
02	Sản xuất sản phẩm khác từ cao su <i>(Chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)</i>	2212
03	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Bán buôn acid acetic</i>	4669

3. Vốn điều lệ

- Vốn điều lệ: 320.000.000.0000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm hai mươi tỷ đồng).

II. THÔNG TIN TÀI CHÍNH CỦA CÔNG TY TỪ NĂM 2017-2020

1. Bảng cân đối kế toán

Đvt: Đồng

HẠNG MỤC	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	78.876.913.255	60.600.105.695	47.648.651.024	43.130.834.001
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	385.519.707	1.930.097.369	7.517.684.080	1.455.722.448
1. Tiền	385.519.707	1.930.097.369	7.517.684.080	1.455.722.448
II. Các khoản phải thu ngắn hạn	21.914.979.448	15.277.455.579	12.558.646.074	14.740.225.298
1. Phải thu khách hàng	14.971.888.840	14.276.299.639	10.678.804.374	13.997.535.743
2. Trả trước cho người bán	460.783.109	455.657.393	2.273.047.844	352.600.555
3. Các khoản phải thu khác	5.240.434.590	229.085.431	243.991.196	89.675.884
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	(953.610.456)	(16.000.000)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	1.241.872.909	316.413.116	316.413.116	316.413.116
III. Hàng tồn kho	44.053.083.974	27.946.847.975	22.717.900.480	23.303.328.529
1. Hàng tồn kho	44.053.083.974	27.946.847.975	24.591.673.325	23.303.328.529
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	(1.873.772.845)	-
IV. Tài sản ngắn hạn khác	12.523.330.126	15.445.704.772	4.854.420.390	3.631.557.726
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	9.169.352.560	9.176.550.884	1.317.564.507	960.749.675
2. Thuế GTGT được khấu trừ	3.353.977.566	6.269.153.888	3.497.676.484	2.670.808.051
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	-	39.179.399	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	438.612.632.614	405.639.296.784	380.014.219.204	348.166.566.153

HẠNG MỤC	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
I. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-
II. Tài sản cố định	414.968.001.771	385.067.234.844	352.727.210.149	322.005.304.614
1. Tài sản cố định hữu hình	414.968.001.771	385.067.234.844	352.727.210.149	322.005.304.614
- Nguyên giá	478.247.347.531	480.044.501.599	478.922.998.592	479.627.695.188
- Giá trị hao mòn lũy kế	(63.279.345.760)	(94.977.266.755)	(126.195.788.443)	(157.622.390.574)
2. Tài sản cố định vô hình	-	-	-	-
III. Tài sản dở dang dài hạn	1.797.154.068	-	-	-
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.797.154.068	-	-	-
IV. Tài sản dài hạn khác	21.847.476.775	20.572.061.940	27.287.009.055	26.161.261.539
1. Chi phí trả trước dài hạn	21.847.476.775	20.572.061.940	27.287.009.055	26.161.261.539
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	517.489.545.869	466.239.402.479	427.662.870.228	391.297.400.154
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	359.627.868.595	356.094.067.232	372.736.403.281	390.597.752.151
I. Nợ ngắn hạn	78.795.969.161	87.762.167.798	168.404.503.847	234.265.852.717
1. Phải trả người bán	69.961.983.254	62.770.256.571	63.823.744.256	58.263.221.285
2. Người mua trả tiền trước	1.060.130.158	1.123.272.989	3.714.996.852	3.083.448.264
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	32.308.369	63.534.270	208.422.839	238.424.316
4. Phải trả người lao động	-	1.557.200.843	1.263.513.835	1.132.026.670
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	193.719.034	115.406.883	479.406.727	270.238.264
6. Phải trả ngắn hạn khác	1.205.429.528	15.911.597.424	30.316.432.044	56.662.509.174
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	6.342.005.510	6.220.505.510	68.597.593.986	114.615.591.436

HẠNG MỤC	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	393.308	393.308	393.308	393.308
II. Nợ dài hạn	280.831.899.434	268.331.899.434	204.331.899.434	156.331.899.434
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	280.831.899.434	268.331.899.434	204.331.899.434	156.331.899.434
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	157.861.677.274	110.145.335.247	54.926.466.947	699.648.003
I. Vốn chủ sở hữu	157.861.677.274	110.145.335.247	54.926.466.947	699.648.003
1. Vốn góp của chủ sở hữu	320.000.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	352.412.335	352.412.335	352.412.335	352.412.335
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	515.484.170	515.484.170	515.484.170	515.484.170
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(163.006.219.231)	(210.722.561.258)	(265.941.429.558)	(320.168.248.502)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	(93.330.857.849)	(163.043.412.184)	(212.465.297.680)	(265.941.429.558)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	(69.675.361.382)	(47.679.149.074)	(53.476.131.878)	(54.226.818.944)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	517.489.545.869	466.239.402.479	427.662.870.228	391.297.400.154

Nguồn: BCTC Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do

2. Kết quả hoạt động kinh doanh

Đvt: Đồng

Hạng mục	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	131.155.864.751	159.614.013.634	174.662.390.948	126.456.668.375
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	500.673.537	334.927.847	22.889.864	1.594.632.800

Hạng mục	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	130.655.191.214	159.279.085.787	174.639.501.084	124.862.035.575
4. Giá vốn hàng bán	159.597.170.822	171.995.729.791	184.416.093.095	140.073.272.358
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	(28.941.979.608)	(12.716.644.004)	(9.776.592.011)	(15.211.236.783)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	248.109.127	454.260.084	295.350.003	365.037.424
7. Chi phí tài chính	25.583.843.373	22.419.950.176	26.370.699.914	26.403.484.538
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	<i>25.408.287.974</i>	<i>22.208.292.596</i>	<i>26.229.956.310</i>	<i>26.283.880.717</i>
8. Chi phí bán hàng	4.129.612.412	4.874.698.711	7.344.072.540	6.904.040.630
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.975.122.983	8.696.079.243	9.613.406.367	6.257.624.768
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	(69.382.449.249)	(48.253.112.050)	(52.809.420.829)	(54.411.349.295)
11. Thu nhập khác	40.959.990	2.097.145.953	236.536.281	267.311.600
12. Chi phí khác	159.280.523	1.369.315.230	903.247.330	82.781.249
13. Lợi nhuận khác	(118.320.533)	727.830.723	(666.711.049)	184.530.351
14. Tổng lợi nhuận trước thuế	(69.500.769.782)	(47.525.281.327)	(53.476.131.878)	(54.226.818.944)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(69.500.769.782)	(47.525.281.327)	(53.476.131.878)	(54.226.818.944)

Nguồn: BCTC Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do

PHẦN III: PHÂN TÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

I. PHƯƠNG PHÁP SỬ DỤNG VÀ NGUỒN DỮ LIỆU

1. Giới thiệu các phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp

Các phương pháp cơ bản để thẩm định giá doanh nghiệp bao gồm:

- Phương pháp tỷ số bình quân (P/B, P/E, P/S, EV/EBITDA).
- Phương pháp giá giao dịch
- Phương pháp tài sản.
- Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF – free cash flow to the firm).
- Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức (DDM – Dividend discount model).
- Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE – Free cash flow to equity).

2. Nguồn cơ sở dữ liệu hỗ trợ thẩm định giá

- Báo cáo tài chính qua các năm: Năm 2017, năm 2018, năm 2019, năm 2020 đã kiểm toán của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Các giấy tờ khác.

3. Phân tích lựa chọn phương pháp thẩm định giá

- Căn cứ thực tế tình hình hoạt động và mục đích xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do. SACC cho rằng **Phương pháp tài sản** là một trong những phương pháp phù hợp để xác định hợp lý giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do. SACC sử dụng phương pháp tài sản theo Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 để xác định hợp lý giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do.
- SACC không sử dụng **Phương pháp tỷ số bình quân** để xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do, vì tại thời điểm thẩm định giá không có các công ty cùng ngành nghề kinh doanh đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội hoặc đang được đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch cổ phiếu của công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM) có quy mô, ngành nghề, các chỉ số tài chính tương đồng để tham chiếu.
- SACC không sử dụng **phương pháp giá giao dịch** để xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do. Do Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do chưa niêm yết trên sàn chứng khoán.
- Đối với các phương pháp: **Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức, phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu** - Đây là các phương pháp SACC nhận định là các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp tối ưu đối với các doanh nghiệp có tiềm năng phát triển trong tương lai, tuy nhiên kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của các phương pháp này ảnh hưởng bởi rất lớn bởi sự thay đổi của các hệ số thị trường (WACC, R_e , R_d , R_f , β ...) và sự đánh giá khả quan về sự phát triển của doanh nghiệp trong tương lai, sự dự phóng dòng tiền trong tương lai của doanh nghiệp. Hiện nay, Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do chưa có kế hoạch tài chính cho tương lai để đảm bảo cho việc dự phóng dòng tiền được hợp lý. Vì vậy, chúng tôi loại trừ sử dụng các phương pháp này để xác định giá trị doanh nghiệp.

II. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Phương pháp tài sản

Đvt: Đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4=3-2)	
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG	391.297.400.154	411.871.529.958	20.574.129.804	
I. TSCĐ và Đầu tư dài hạn	348.166.566.153	368.065.018.616	19.898.452.463	
1. Tài sản cố định	322.005.304.614	341.408.391.918	19.403.087.304	
a. Tài sản cố định hữu hình	322.005.304.614	341.408.391.918	19.403.087.304	
- TSCĐ hữu hình là CTXD	83.798.246.610	92.559.129.889	8.760.883.279	Phụ lục 1
- Máy móc thiết bị, PTVT, TBQL	238.207.058.004	248.849.262.029	10.642.204.025	Phụ lục 2
b. TSCĐ vô hình	-	-	-	
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	
3. TS Dở dang dài hạn	-	-	-	
4. Bất động sản đầu tư	-	-	-	
5. Tài sản dài hạn khác	26.161.261.539	26.656.626.698	495.365.159	Phụ lục 3
6. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	43.130.834.001	43.806.511.341	675.677.340	
1. Tiền	1.455.722.448	1.455.721.883	(565)	Phụ lục 4
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	14.740.225.298	14.740.225.298	-	Phụ lục 5
- Phải thu khách hàng	13.997.535.743	13.997.535.743	-	
- Trả trước cho người bán	352.600.555	352.600.555	-	
- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	89.675.884	89.675.884	-	
- Dự phòng thu nợ khó đòi	(16.000.000)	(16.000.000)	-	
- Tài sản thiếu chờ xử lý	316.413.116	316.413.116	-	
4. Vật tư, hàng hóa tồn kho	23.303.328.529	23.303.328.529	-	Phụ lục 6
5. Tài sản ngắn hạn khác	3.631.557.726	4.307.235.631	675.677.905	Phụ lục 3
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	-	-	-	
1. Giá trị vô hình không xác định được	-	-	-	Phụ lục 8
2. Giá trị lợi thế vị trí địa lý	-	-	-	

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	-	-	-	
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-	
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI	-	-	-	
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A + B + C + D)	391.297.400.154	411.871.529.958	20.574.129.804	
Trong đó:			-	
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DN (A)	391.297.400.154	411.871.529.958	20.574.129.804	
E1. Nợ thực tế phải trả	390.597.752.151	390.597.752.151	-	Phụ lục 7
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-	
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2)]	699.648.003	21.273.777.807	20.574.129.804	
Giá trị quyền sở hữu trí tuệ				
Quyền sở hữu trí tuệ bao gồm: Giá trị văn hóa, giá trị lịch sử	-	212.737.778	212.737.778	
Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu bao gồm Quyền sở hữu trí tuệ	699.648.003	21.486.515.585	20.786.867.582	
Vốn điều lệ	320.000.000.000	320.000.000.000	320.000.000.000	
Số lượng cổ phần đang lưu hành	32.000.000	32.000.000		
Giá trị mỗi cổ phần	22	671	650	

Nguồn: Tính toán SACC

1.1. Phương pháp tính và nguyên nhân tăng giảm

❖ Tài sản đang dùng

✓ Tài sản cố định và đầu tư dài hạn

• Tài sản cố định hữu hình

Đvt: Đồng

Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Tài sản cố định hữu hình	322.005.304.614	341.408.391.918	19.403.087.304
TSCĐ hữu hình là CTXD	83.798.246.610	92.559.129.889	8.760.883.279
TSCĐ hữu hình là MMTB – PTVT	238.207.058.004	248.849.262.029	10.642.204.025

Tài sản cố định hữu hình bao gồm các công trình xây dựng, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải. Đơn vị tư vấn tiến hành xác định giá trị dựa trên chất lượng còn lại tại thời điểm thẩm định giá. Riêng đối với hạng mục tài sản “Phần TSCĐ bị loại trừ khi thẩm định dự án” có giá trị còn lại là 1.627.183.580 đồng, do Công ty CP Chi sợi V.R.G SaDo không thể cung cấp chi tiết các tài sản của phần hạng mục này nên Đơn vị tư vấn không thể tiếp cận để xác định được kết cấu, hiện trạng tài sản. Đơn vị tư vấn xác định lại giá trị của hạng mục tài sản trên bằng giá trị sổ sách. Sau khi xác định lại khoản mục Tài sản cố định hữu hình, khoản mục này làm tăng giá trị của doanh nghiệp: **19.403.087.304 đồng.** (Chi tiết Phụ lục 1 đính kèm).

➤ **Phương pháp tính: Đối với tài sản cố định hữu hình:**

Đối với TSCĐ là MMTB – PTVT:

“Giá trị xác định lại của tài sản bằng (=) Nguyên giá tính theo giá thị trường tại thời điểm Tổ chức định giá (x) Chất lượng còn lại thực tế của tài sản tại thời điểm định giá.

Trong đó:

Giá thị trường: “Là 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 không có tài sản tương đương thì tính theo giá tài sản ghi trên sổ kế toán.”

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. Nếu chưa có quy định của Nhà nước thì 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.”

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.

- Về nguyên giá máy móc thiết bị và phương tiện vận tải được xác định lại theo giá thị trường gần thời điểm định giá. Nếu là tài sản đặc thù không có lưu thông trên thị trường thì tính theo giá mua của những tài sản cùng loại, có cùng công suất hoặc tính năng tương đương. Nguồn thông tin về nguyên giá, SACC lấy từ thông báo niêm yết giá của các hãng xe và giá công khai trên các trang báo điện tử.
- Đối với tài sản đặc thù là tài sản không có tài sản tương đương giao dịch trên thị trường, không có đủ hồ sơ đầu tư, hồ sơ kỹ thuật và không còn được sản xuất: giá trị các tài sản này được xác định theo nguyên giá sổ sách kế toán trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.
- Giao dịch của các tài sản đang mua bán trên thị trường cùng loại và cùng năm sản xuất.
- + Tham khảo Công văn 5807/BCT-TC ngày 29/6/2011 của Bộ Công thương về việc hướng dẫn thí điểm kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là máy móc thiết bị, Đơn vị tư vấn xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của các phương tiện vận tải, máy móc thiết bị theo phương pháp năm sử dụng thực tế, kết hợp phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật. Theo đó, Đơn vị tư vấn căn cứ vào tính năng kỹ thuật của tài sản có tính đến yếu tố hao mòn vô hình do lạc hậu công nghệ, hiện trạng và nhu cầu thực tế sử dụng của tài sản; Đồng thời đối chiếu với khung thời gian quy định tại 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. Tham khảo Công văn số 6096/BGTVT-KHCN ngày 28/9/2011 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.

Đối với tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc:

Giá trị xác định lại = Nguyên giá mới x % Chất lượng còn lại

Xác định nguyên giá mới:

Nguyên giá mới = Đơn giá xây dựng x Diện tích xây dựng

Hoặc = Nguyên giá theo sổ sách x Hệ số trượt giá xây dựng

Hoặc = Nguyên giá theo sổ sách

- Đối với công trình xác định được quy mô công trình và đơn giá hoặc suất vốn đầu tư: xác định theo phương pháp chi phí tái tạo tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí.
- Đối với các công trình không có quy định về đơn giá hoặc các công trình đặc thù không xác định được quy mô công trình hoặc đơn giá xây dựng, suất vốn đầu tư thì tính theo nguyên giá sổ sách kế toán có tính đến hệ số trượt giá xây dựng.
- Đối với công trình mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong 03 năm trước thời điểm thẩm định giá thì sử dụng giá trị quyết toán công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có giá trị quyết toán thì sử dụng giá tạm tính trên sổ sách kế toán, đồng thời phải nêu rõ hạn chế này trong Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá.

Hệ số trượt giá xây dựng được tính đến thời điểm tháng 12/2020 căn cứ theo các quyết định sau:

- Quyết định số 33/QĐ-SXD ngày 26/01/2015 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và Quý IV năm 2015 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 95/QĐ-SXD ngày 11/07/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 01, tháng 02, tháng 03 và Quý I năm 2017 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định số 25/QĐ-SXD ngày 27/01/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc Công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, tháng 11, tháng 12 và năm 2020 trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Thuyết minh hệ số trượt giá xây dựng (Hạng mục nhà cửa – Vật kiến trúc):

- **1,0756:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình nhà ở = Chỉ số giá xây dựng công trình (CSGXDCT) quý IV/2020 so với năm gốc 2015.
- **1,0881:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình trụ sở cơ quan, văn phòng = CSGXDCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015.
- **1,0607:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình xử lý nước thải = CSGXDCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015.
- **1,0540:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình đường giao thông = 1,1073 (CSGXDCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015) / 1,0506 (CSGXDCT quý I/2017 so với năm gốc 2015).
- **1,0129:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình cấp nước và thoát nước = [(1,0152 + 1,0322)/2: Trung bình cộng CSGXDCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015] / [(1,0092 + 1,0121)/2: Trung bình cộng CSGXDCT quý I/2017 so với năm gốc 2015].
- **1,0199:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình thoát nước = 1,0322 (CSGXDCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015) / 1,0121 (CSGXDCT quý I/2017 so với năm gốc 2015).
- **1,0259:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình nhà ở = 1,0756 (CSGXDCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015) / 1,0484 (CSGXDCT quý I/2017 so với năm gốc 2015).

- **1,0375:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình công nghiệp = CSGXDCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015.
- **1,0430:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình công nghiệp = 1,0375 (CSGXDCCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015) / 0,9947 (CSGXDCCT quý I/2017 so với năm gốc 2015).
- **1,0162:** Hệ số trượt giá vật liệu công trình nhà ở = 1,0443 [Chỉ số giá vật liệu (CSGVL) quý IV/2020 so với năm gốc 2015] / 1,0277 (CSGVL quý I/2017 so với năm gốc 2015).
- **1,0769:** Hệ số trượt giá nhân công công trình công nghiệp = 1,1602 [Chỉ số giá nhân công (CSGNC) quý IV/2020 so với năm gốc 2015] / 1,0774 (CSGNC quý I/2017 so với năm gốc 2015).
- **1,0502:** Hệ số trượt giá vật liệu và nhân công công trình công nghiệp = [(0,9959 + 1,1602)/2: Trung bình cộng CSGVL và CSLNC quý IV/2020 so với năm gốc 2015] / [(0,9756 + 1,0774)/2: Trung bình cộng CSGVL và CSGNC quý I/2017 so với năm gốc 2015].
- **1,0448:** Hệ số trượt giá xây dựng công trình xử lý nước thải = 1,0607 (CSGXDCCT quý IV/2020 so với năm gốc 2015) / 1,0152 (CSGXDCCT quý I/2017 so với năm gốc 2015).
- **1,0732:** Hệ số trượt giá vật liệu và nhân công công trình đường giao thông = [(1,1193 + 1,1602)/2: Trung bình cộng CSGVL và CSLNC quý IV/2020 so với năm gốc 2015] / [(1,0466 + 1,0774)/2: Trung bình cộng CSGVL và CSGNC quý I/2017 so với năm gốc 2015].

Xác định Tỷ lệ chất lượng còn lại:

Tham khảo hướng dẫn tại Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng – Tài chính – Ban 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; tham khảo 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, Đơn vị tư vấn tùy đặc điểm từng tài sản mà sử dụng các phương pháp sau:

o Phương pháp thống kê - kinh nghiệm:

- + Tỷ lệ chất lượng còn lại của Nhà cửa, vật kiến trúc được xác định căn cứ vào thực trạng hiện tại, niên hạn có thể sử dụng, thời gian đã sử dụng. Bên cạnh đó, Đơn vị tư vấn có xét đến các yếu tố như được cải tạo, nâng cấp để xác định tỷ lệ chất lượng còn lại cho phù hợp với thực tế.
- + Khung thời gian có thể sử dụng của Nhà cửa, vật kiến trúc (Niên hạn sử dụng) dùng cho xác định tỷ lệ còn lại căn cứ 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; Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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; Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

o Phương pháp phân tích kinh tế - kỹ thuật

- + Tỷ lệ chất lượng còn lại của Nhà cửa, vật kiến trúc được xác định căn cứ vào tỷ lệ chất lượng còn lại của các kết cấu chính (Móng, khung, cột, tường, nền, sàn, kết cấu đỡ mái và mái) tạo nên Nhà cửa, vật kiến trúc đó, và tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính đó so với tổng giá trị của Nhà cửa, vật kiến trúc. Công thức tính như sau:

$$\begin{array}{c} \text{Tỷ lệ CLCL} \\ \text{của CTXD} \\ \text{(\%)} \end{array} = \frac{\sum_{i=1}^N \text{Tỷ lệ CLCL của kết cấu chính thứ } i \text{ (\%)}}{\text{Tổng tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị của CTXD (\%)}} \times \begin{array}{c} \text{Tỷ lệ giá trị của kết} \\ \text{cấu chính thứ } i \text{ so} \\ \text{với tổng giá trị của} \\ \text{CTXD (\%)} \end{array}$$

Trong đó:

i: số thứ tự của kết cấu chính

n: số các kết cấu chính.

- Tỷ lệ chất lượng còn lại của kết cấu chính căn cứ vào thiết kế ban đầu, thiết kế cải tạo, nâng cấp và thực trạng của các kết cấu đó theo các chỉ tiêu hướng dẫn tại Phụ lục số 1 kèm theo Thông tư này.

- Tỷ lệ giá trị của các kết cấu chính so với tổng giá trị CTXD thực hiện theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2 kèm theo Thông tư này.

Căn cứ Điều 10, Mục III, Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính về việc 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:

“Đối với tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc không thấp hơn 30% so với chất lượng của tài sản cùng loại đầu tư xây dựng mới.”

Căn cứ vào tình hình đánh giá chất lượng thực tế của tài sản khi kiểm kê.

- **Tài sản cố định vô hình có trong bảng cân đối kế toán**

Tại thời điểm thẩm định giá Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do không có giá trị tài sản vô hình trong sổ sách kế toán.

➤ **Phương pháp tính: Đối với tài sản cố định vô hình:**

➤ **Phương pháp tính:**

Tài sản cố định vô hình, căn cứ điểm a, khoản 5.5, điều 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

“Giá trị tài sản vô hình của doanh nghiệp cần thẩm định giá được tính bằng tổng giá trị của các tài sản vô hình có thể xác định được và giá trị tài sản vô hình không xác định được.

Giá trị của từng tài sản vô hình có thể xác định được theo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 13. Riêng giá trị quyền sử dụng đất, quyền thuê đất được xác định theo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ thu nhập và thẩm định giá bất động sản.”

- **Tài sản dài hạn khác**

Đvt: Đồng

Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Tài sản dài hạn khác	26.161.261.539	26.656.626.698	495.365.159

Tài sản dài hạn khác là các công cụ, dụng cụ đang sử dụng và chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Dầu Dây. Đối với các công cụ dụng cụ, Đơn vị tư vấn xác định lại dựa trên tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm thẩm định giá. Đối với Chi phí thuê đất tại Khu công nghiệp Dầu Dây, Đơn vị tư vấn xác định lại giá trị dựa trên giá trị của sổ sách kế toán. Sau khi xác định lại khoản mục Tài sản dài hạn khác, khoản mục này làm tăng giá trị Doanh nghiệp lên 495.365.159 đồng. (Chi tiết Phụ lục 3 đính kèm).

➤ **Phương pháp tính:**

Căn cứ Điểm b, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12.

"b) *Xác định giá trị công cụ, dụng cụ:*

- *Giá trị công cụ, dụng cụ có thể xác định theo giá trị tại sổ sách kế toán hoặc được xác định như sau:*

Giá trị công cụ, dụng cụ được xác định theo giá giao dịch trên thị trường của tài sản so sánh; khi không thu thập được giá giao dịch trên thị trường của tài sản so sánh thì xác định theo giá giao dịch của công cụ dụng cụ mới cùng loại hoặc có tính năng tương đương hoặc theo giá mua ban đầu theo dõi trên sổ kế toán trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.

- *Trường hợp giá trị công cụ, dụng cụ được xác định theo giá trị tại sổ sách kế toán, thẩm định viên phải nêu rõ hạn chế này trong phần hạn chế của Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá."*

Theo đó, đối với các chi phí trả trước là công cụ dụng cụ hiện đang sử dụng dù đã phân bổ hay chưa phân bổ hết vào chi phí đều được đánh giá lại theo tỷ lệ chất lượng còn lại thực tế: "*Giá trị xác định lại của tài sản bằng (=) Nguyên giá tính theo giá thị trường tại thời điểm Tổ chức định giá (x) Chất lượng còn lại thực tế của tài sản tại thời điểm định giá*".

Ngoài ra, đối với công cụ dụng cụ đã phân bổ hết của Công ty: "*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*".

Cách tính toán cũng tương tự cách tính hạng mục máy móc thiết bị, dụng cụ quản lý đã trình bày tại mục Tài sản cố định hữu hình.

✓ **Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn**

• **Tiền và các khoản tương đương tiền**

Đvt: Đồng

<i>Khoản mục</i>	<i>Giá trị sổ sách</i>	<i>Giá trị xác định lại</i>	<i>Chênh lệch</i>
Tiền và các khoản tương đương tiền	1.455.722.448	1.455.721.883	(565)

Khoản mục này bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Sau khi xác định lại các khoản Tiền và các khoản tương đương tiền, khoản mục này làm giảm giá trị của doanh nghiệp **565 đồng**. (*Chi tiết Phụ lục 4 đính kèm*).

➤ **Phương pháp tính**

Căn cứ Điểm d, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

"*Tiền mặt được xác định theo biên bản kiểm quỹ của doanh nghiệp cần thẩm định giá.*

Tiền gửi được xác định theo sổ dư đã đối chiếu xác nhận hoặc sổ phụ với ngân hàng nơi doanh nghiệp cần thẩm định giá mở tài khoản tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

Tiền mặt và tiền gửi là ngoại tệ được xác định theo nguyên tắc tại Mục 5.2 Tiêu chuẩn này."

Căn cứ Điều 5.2, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

“Đối với tài sản được hạch toán bằng ngoại tệ: Tỷ giá ngoại tệ được xác định theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp có giá trị giao dịch ngoại tệ lớn nhất tại thời điểm thẩm định giá. Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá không có giao dịch ngoại tệ tại thời điểm thẩm định giá thì xác định theo tỷ giá trung tâm do Ngân hàng Nhà nước công bố áp dụng tại thời điểm thẩm định giá.”.

• **Các khoản phải thu ngắn hạn**

Đvt: Đồng

Sst	Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
A	Các khoản phải thu ngắn hạn	14.740.225.298	14.740.225.298	-
01	Phải thu khách hàng	13.997.535.743	13.997.535.743	-
02	Trả trước cho người bán	352.600.555	352.600.555	-
03	Các khoản phải thu khác	89.675.884	89.675.884	-
04	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(16.000.000)	(16.000.000)	-
05	Tài sản thiếu chờ xử lý	316.413.116	316.413.116	-

Sau khi xác định lại Các khoản phải thu ngắn hạn không làm tăng giá trị của doanh nghiệp. (Chi tiết phụ lục 5 đính kèm).

➤ **Phương pháp tính**

Căn cứ Điểm đ, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

“Giá trị các khoản phải thu được xác định theo số dư thực tế trên sổ kế toán”

• **Vật tư hàng tồn kho**

Đvt: Đồng

Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Vật tư hàng tồn kho	23.303.328.529	23.303.328.529	-

Sau khi xác định lại các khoản Vật tư hàng tồn kho không làm tăng giá trị của doanh nghiệp. (Chi tiết phụ lục 6 đính kèm).

➤ **Phương pháp tính:**

Căn cứ Điểm c, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12.

“c) Xác định giá trị đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, nguyên vật liệu, hàng tồn kho:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán. Trường hợp chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong xây dựng cơ bản gắn liền với việc tạo ra các bất động sản hình thành trong tương lai thì được xác định lại theo các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường và/ hoặc cách tiếp cận từ chi phí và/hoặc cách tiếp cận từ thu nhập và/ hoặc theo tiêu chuẩn thẩm định giá bất động sản.

- Nguyên vật liệu, hàng tồn kho

+ Hàng hóa tồn kho, nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ tồn kho phục vụ nhu cầu hoạt động, sản xuất bình thường, đang luân chuyển được xác định bằng chi phí thực tế phát sinh trên sổ kế toán.

+ Trường hợp hàng tồn kho là hàng hóa, thành phẩm bất động sản thì giá trị các bất động sản này có thể được xác định theo các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập, thẩm định giá bất động sản.

+ Trường hợp hàng tồn kho, nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ tồn kho lâu ngày do lỗi sản xuất, sản phẩm dở dang không tiếp tục hoàn thiện do không tiêu thụ được, do thay đổi sản phẩm sản xuất ... dẫn đến kém phẩm chất cần yêu cầu doanh nghiệp phân loại để thẩm định theo giá trị thu hồi theo nguyên tắc sử dụng tốt nhất hiệu quả nhất."

Vật tư hàng tồn kho là chỉ sợi cao su, nguyên liệu, vật tư, công cụ, dụng cụ chưa sử dụng, Đơn vị tư vấn xác định giá trị dựa trên số liệu sổ sách kế toán của Công ty tại thời điểm thời định giá theo tài liệu cung cấp của Công ty.

• Tài sản ngắn hạn khác

Đvt: Đồng

Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Tài sản ngắn hạn khác	3.631.557.726	4.307.235.631	675.677.905

Tài sản ngắn hạn khác là chi phí trả trước ngắn hạn và thuế và các khoản phải thu Nhà nước. Đối với khoản mục thuế và các khoản phải thu Nhà nước, Đơn vị tư vấn xác định lại dựa trên giá trị sổ sách. Đối với khoản mục chi phí trả trước ngắn hạn là công cụ, dụng cụ, Đơn vị tư vấn xác định lại dựa trên tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm thẩm định giá. Sau khi xác định lại khoản mục Tài sản ngắn hạn khác, khoản mục này làm tăng giá trị Doanh nghiệp lên: **675.677.905 đồng**. (Chi tiết Phụ lục 3 đính kèm).

➤ Phương pháp tính:

Căn cứ Điểm b, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12.

"b) Xác định giá trị công cụ, dụng cụ:

- Giá trị công cụ, dụng cụ có thể xác định theo giá trị tại sổ sách kế toán hoặc được xác định như sau:

Giá trị công cụ, dụng cụ được xác định theo giá giao dịch trên thị trường của tài sản so sánh; khi không thu thập được giá giao dịch trên thị trường của tài sản so sánh thì xác định theo giá giao dịch của công cụ dụng cụ mới cùng loại hoặc có tính năng tương đương hoặc theo giá mua ban đầu theo dõi trên sổ kế toán trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.

- Trường hợp giá trị công cụ, dụng cụ được xác định theo giá trị tại sổ sách kế toán, thẩm định viên phải nêu rõ hạn chế này trong phần hạn chế của Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá."

Theo đó, đối với các chi phí trả trước là công cụ dụng cụ hiện đang sử dụng dù đã phân bổ hay chưa phân bổ hết vào chi phí đều được đánh giá lại theo tỷ lệ chất lượng còn lại thực tế: "Giá trị xác định lại của tài sản bằng (=) Nguyên giá tính theo giá thị trường tại thời điểm Tổ chức định giá (x) Chất lượng còn lại thực tế của tài sản tại thời điểm định giá".

Ngoài ra, đối với công cụ dụng cụ đã phân bổ hết của Công ty: “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.”

• **Lợi thế vị trí địa lý**

Đơn vị tư vấn tính toán Giá trị lợi thế vị trí địa lý căn cứ:

Căn cứ điểm đ, khoản 15, điều 2, Nghị định số 140/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về việc Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 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; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

“Việc xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp và quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê trong giá khởi điểm được thực hiện theo giá đất do tổ chức tư vấn xác định tại thời điểm xác định giá khởi điểm so với tiền sử dụng đất, tiền nhận chuyển nhượng, tiền thuê đất mà doanh nghiệp khác đã thực hiện nộp và trả.

Việc xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Chỉ thực hiện xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm đối với diện tích đất của doanh nghiệp khác (có vốn góp của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ) đã và đang trực tiếp ký với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm được xác định theo thời hạn thuê đất còn lại và chênh lệch (nếu có) giữa tiền thuê đất tính theo giá đất do tổ chức tư vấn xác định tại thời điểm xác định giá khởi điểm với tiền thuê đất tính theo giá đất mà doanh nghiệp khác đang thực hiện trả tiền thuê đất.

Thời hạn thuê đất còn lại làm cơ sở tính toán giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm là thời gian còn lại trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm theo quy định của pháp luật đất đai. Trường hợp doanh nghiệp đã ký hợp đồng thuê đất nhưng hết hạn thời gian ổn định đơn giá thuê đất mà doanh nghiệp chưa ký lại hợp đồng thì thời hạn thuê đất còn lại được xác định là 05 năm.

- Đối với trường hợp doanh nghiệp thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai thì diện tích đất thuê được miễn tiền thuê đất được loại trừ khi xác định giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn.”

Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do có quyền sử dụng đất thuê hàng năm tại Thửa đất số 217, tờ bản đồ số 03, khu công nghiệp Dầu Dây, X. Bàu Hàm 2, H. Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai diện tích 41.510m² theo hợp đồng thuê lại đất số 01/2013/HĐTĐ-KCN Dầu Giây được ký giữa Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do và Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Dầu Giây. Do Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do không ký hợp đồng thuê đất trực tiếp với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, từ cơ sở trên Đơn vị tư vấn không tiến hành xác định giá trị lợi thế vị trí địa lý của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do.

• **Nợ thực tế phải trả**

Đvt: Đồng

Stt	Tên khoản nợ phải trả	Số liệu sổ sách	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
	NỢ PHẢI TRẢ	390.597.752.151	390.597.752.151	-
I	NỢ NGẮN HẠN	234.265.852.717	234.265.852.717	-
01	Phải trả người bán	58.263.221.285	58.263.221.285	-
02	Người mua trả tiền trước	3.083.448.264	3.083.448.264	-
03	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	238.424.316	238.424.316	-
04	Phải trả người lao động	1.132.026.670	1.132.026.670	-
05	Chi phí phải trả ngắn hạn	270.238.264	270.238.264	-
06	Phải trả khác	56.662.509.174	56.662.509.174	-
07	Vay và nợ tài chính	114.615.591.436	114.615.591.436	-
II	NỢ DÀI HẠN	1.031.990.000	1.031.990.000	-
01	Vay và nợ tài chính dài hạn	156.331.899.434	156.331.899.434	-

Về nợ thực tế phải trả, Đơn vị tự vẫn ghi nhận theo giá trị sổ sách tại thời điểm 31/12/2020. Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do có trách nhiệm bảo đảm tính xác thực về số liệu cung cấp. (Chi tiết phụ lục 7 đính kèm).

➤ **Phương pháp tính**

Căn cứ Điểm đ, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

“Xác định giá trị các khoản phải thu, phải trả: Giá trị các khoản phải trả được xác định theo số dư thực tế trên sổ kế toán”

• **Thuyết minh tăng/ giảm vốn doanh nghiệp**

Sau khi xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị xác định lại doanh nghiệp tăng **20.574.129.804 đồng**.

Chi tiết như sau:

Đvt: Đồng

Khoản mục đánh giá lại	Tăng (Giảm) vốn doanh nghiệp
TSCĐ hữu hình	19.403.087.304
Tài sản dài hạn khác	495.365.159

Khoản mục đánh giá lại	Tăng (Giảm) vốn doanh nghiệp
Tiền và các khoản tương đương tiền	(565)
Tài sản ngắn hạn khác	675.677.905
Tổng cộng	20.574.129.804

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do tại thời điểm ngày 31/12/2020 như sau:

Đvt: Đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
Tổng giá trị Tài sản của Doanh nghiệp (A)	391.297.400.154	411.871.529.958	20.574.129.804
Nợ thực tế phải trả (E)	390.597.752.151	390.597.752.151	-
Tổng giá trị Vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp (A – E)	699.648.003	21.273.777.807	20.574.129.804

• **Giá trị vô hình không xác định được:**

Giá trị tài sản vô hình không xác định được được xác định theo tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 – thẩm định giá trị doanh nghiệp được ban hành tại Thông tư 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017. Theo đó, giá trị tài sản vô hình không xác định được được ước tính trên các chỉ tiêu: Tổng giá trị thị trường của các tài sản hữu hình và tài sản vô hình xác định được; mức thu nhập mà Công ty có thể đạt được hàng năm; Tỷ suất lợi nhuận phù hợp cho các tài sản hữu hình và tài sản vô hình xác định được không vượt quá chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp (WACC); Tỷ suất lợi nhuận phù hợp cho các tài sản vô hình không xác định được không nhỏ hơn chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của Công ty.

a. Xác định Tài sản hoạt động của Công ty

Đvt: Đồng

Hạng mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Tổng tài sản của Công ty	391.297.400.154	411.871.529.958	20.574.129.804

b. Ước tính Thu nhập mà công ty có thể đạt được hàng năm

Stt	Nội dung	Giá trị	LNST TNDN	LN KHÁC ST TNDN 20%
	LNST các năm (Không bao gồm LN khác)			
01	Năm 2017	(48.253.112.050)	(47.525.281.327)	727.830.723

Stt	Nội dung	Giá trị	LNST TNDN	LN KHÁC ST TNDN 20%
02	Năm 2018	(52.809.420.829)	(53.476.131.878)	(666.711.049)
03	Năm 2019	(54.411.349.295)	(54.226.818.944)	184.530.351
	Trung bình	(51.824.627.391)		

Nguồn số liệu: Theo BCTC năm 2018, 2019, 2020 của Công ty đã được kiểm toán.

c. Ước tính Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của Công ty

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị	Ghi chú
01	Tỷ trọng nợ dài hạn trên Tổng nguồn vốn dài hạn tài trợ cho Hoạt động của Công ty (Fd)	83,1%	
02	Chi phí sử dụng nợ dài hạn của Công ty (Rd)	11,75%	Tham khảo lãi vay trung và dài hạn tại các ngân hàng Vietcombank
03	Tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên Tổng nguồn vốn dài hạn tài trợ cho Hoạt động của Công ty (Fe= 1 - Fd)	16,91%	
04	Tỷ suất trái phiếu chính phủ (Rf)	2,28%	LSTP Chính phủ kì hạn 10 năm - Đợt đấu thầu 202.2020 phát hành ngày 23/12/2020, Kho bạc Nhà nước = 2,28%
05	Chỉ số rủi ro chứng khoán quốc tế (Rp)	3,49%	Chỉ số phụ phí rủi ro chứng khoán quốc tế do Giáo sư Aswath Damodaran công bố cho Việt Nam, cập nhật tại ngày 01/01/2021 là 3,49%. Nguồn: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/spreadsh.htm
06	Chi phí sử dụng vốn bình quân của Công ty (Re= Rf + Rp)	5,77%	
07	Thuế suất thuế TNDN (t)	20%	
08	Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) $WACC = Rd \times Fd \times (1 - t) + Re \times Fe$	8,79%	

Tỷ trọng nợ dài hạn trên tổng nguồn vốn dài hạn tài trợ cho hoạt động của Công ty được ước tính bình quân 3 năm theo Báo cáo tài chính các năm 2018, 2019, 2020 đã được kiểm toán.

Chi phí sử dụng nợ dài hạn của Công ty (Rd) là trung bình trọng số các tỷ suất lãi vay trung dài hạn của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam.

Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (R_e) = $R_f + R_p$, trong đó:

R_f : Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm trước thời điểm thẩm định giá. Theo kết quả đấu thầu trái phiếu chính phủ kỳ hạn 10 năm - Đợt đấu thầu 202.2020 ngày đấu thầu 23/12/2020 của Kho bạc Nhà nước = 2,48%/năm

R_p : Tỷ lệ phụ phí rủi ro được xác định theo chỉ số phụ phí rủi ro chứng khoán quốc tế do các tổ chức tư vấn tài chính quốc tế công bố. Đơn vị tư vấn sử dụng chỉ số phụ phí rủi ro chứng khoán quốc tế do Giáo sư Aswath Damodaran công bố cho Việt Nam, cập nhật tại ngày 01/01/2021 là 3,49%/năm.

Nguồn: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/spreadsh.htm

d. Ước tính Doanh thu thu được từ Tài sản hữu hình và tài sản tài chính của Doanh nghiệp

Doanh thu thu được từ Tài sản hữu hình và tài sản tài chính của Doanh nghiệp = Tổng tài sản hoạt động của công ty đã được xác định lại x Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) = $411.871.529.958 \times 8,79\% = 36.187.532.199$ đồng.

e. Thu nhập mang lại từ tài sản vô hình của Doanh nghiệp

Thu nhập mang lại từ tài sản vô hình của Doanh nghiệp = Mức thu nhập Công ty có thể đạt được hàng năm - Thu nhập có được từ tài sản hoạt động hữu hình, tài sản tài chính và tài sản vô hình xác định được = $(51.824.627.391) - 36.187.532.199 = (88.012.159.590)$ đồng.

f. Ước tính Giá trị tài sản vô hình không xác định được của Doanh nghiệp

Giá trị tài sản vô hình không xác định được của DN = **0 đồng**. (Chi tiết Phụ lục 8 đính kèm).

1.2. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản

Căn cứ Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16/07/2018 của Bộ Tài chính về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 của Bộ Tài chính về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

Căn cứ điểm b, khoản 6, Thông tư 59 “Xác định giá trị đối với một số tài sản tại doanh nghiệp:

Đối với giá trị các quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử (Nếu có) thực hiện xác định riêng từng giá trị theo quy định pháp luật thẩm định giá, theo các phương pháp xác định phù hợp. Trường hợp không đủ hồ sơ, tài liệu để xác định giá trị văn hóa, lịch sử thì chủ sở hữu vốn chuyên nhượng căn cứ mức độ ảnh hưởng, tác động của giá trị đến hình ảnh, vị thế của doanh nghiệp, hiệu quả đem lại cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp để xác định tỷ lệ (Tối thiểu 1%) trên tổng giá trị thực tế phần vốn Nhà nước, vốn của doanh nghiệp Nhà nước làm cơ sở xác định giá khởi điểm và chịu trách nhiệm về quyết định của mình.

Đơn vị tư vấn tính toán tỷ lệ tối thiểu 1% trên tổng giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu để tính toán, vậy Giá trị văn hóa lịch sử: $21.273.777.807 \times 1\% = 212.737.778$ đồng.

Vậy giá trị vốn chủ sở hữu theo phương pháp tài sản có tính toán phần Giá trị văn hóa lịch sử là:

<i>Giá trị mỗi cổ phần theo phương pháp tài sản</i>	<i>Giá trị</i>
Tổng giá trị vốn chủ sở hữu tại Doanh nghiệp (Đồng)	21.273.777.807
Giá trị Quyền sở hữu trí tuệ (1% Vốn chủ sở hữu)	212.737.778
Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu bao gồm Quyền sở hữu trí tuệ	21.486.515.585

<i>Giá trị mỗi cổ phần theo phương pháp tài sản</i>	<i>Giá trị</i>
Số cổ phần (Cổ phần)	32.000.000
Giá trị mỗi cổ phiếu của Công ty (Đồng/CP)	671

Ghi chú: Giá trên được tính dựa trên mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần

Giá trị thị trường mỗi cổ phiếu Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do theo phương pháp tài sản tại thời điểm 31/12/2020 là: **671 đồng/CP**.

III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Kết quả thẩm định giá

Diễn giải tại ngày 31/12/2020	Đvt: (Đồng)
Phương pháp tài sản	671

2. Giá trị sổ sách mỗi cổ phần

Diễn giải tại ngày 31/12/2020	Đvt: (Đồng)
Tổng vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do (đồng)	699.648.003
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phần)	32.000.000
Giá trị sổ sách 1 cổ phần tại Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do (đồng/cp)	22

Đơn vị tư vấn nhận định Phương pháp tài sản là phương pháp đáng tin cậy trong tất cả các phương pháp, phản ánh đúng giá trị thực của tài sản. Do đó, Đơn vị tư vấn đề nghị sử dụng kết quả phương pháp tài sản để xác định giá trị mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Chi sợi V. R. G Sa Do là: **671 đồng/cổ phần**.

Trên đây là ý kiến đề xuất của đơn vị thẩm định giá, cơ quan quyết định bán cổ phần có thể xem xét giá dựa trên mức giá thẩm định theo các phương pháp để có quyết định phù hợp.

PHẦN IV: NHỮNG ĐIỀU KIỆN VÀ HẠN CHẾ KÈM THEO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do đảm bảo những thông tin cung cấp cho SACC là đầy đủ và chính xác nhất, đồng thời những thông tin trong Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do và các điều khoản tài chính trong đó là phù hợp với chuẩn mực kế toán chung trừ những điều khoản riêng khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Báo cáo tài chính qua các năm 2017, năm 2018, năm 2019, năm 2020 của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do đã được kiểm toán. Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do có trách nhiệm đảm bảo tính trung thực của số liệu cung cấp cho việc xác định giá trị doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam không chịu trách nhiệm về tính chính xác của số liệu sổ sách được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do.

Đối với hạng mục tài sản “Phần TSCĐ bị loại trừ khi thẩm định dự án” có giá trị còn lại là 1.627.183.580 đồng, do Công ty CP Chỉ sợi V.R.G SaDo không thể cung cấp chi tiết các tài sản của phần hạng mục này nên Đơn vị tư vấn không thể tiếp cận để xác định được kết cấu, hiện trạng tài sản. Đơn vị tư vấn xác định lại giá trị của hạng mục tài sản trên bằng giá trị sổ sách.

Các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được thực hiện đối chiếu, Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do cần thực hiện đối chiếu, xác nhận theo đúng quy định.

Mức giá trên chỉ có ý nghĩa tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp làm cơ sở thoái vốn, mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp SACC không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3.

Kết quả thẩm định giá trên chỉ phục vụ cho mục đích xác định giá trị doanh nghiệp làm cơ sở thoái vốn của Công ty Cổ phần Chỉ sợi V. R. G Sa Do theo quy định của pháp luật.

Thuyết minh kết quả thẩm định giá doanh nghiệp này không có giá trị thay thế các giấy tờ pháp lý chứng nhận quyền sở hữu tài sản.

Thuyết minh này có giá trị sử dụng 180 ngày kể từ ngày được phát hành.

PHẦN V: CAM KẾT CỦA THẨM ĐỊNH VIÊN

Thẩm định viên không có quan hệ kinh tế hoặc quyền lợi kinh tế như góp vốn cổ phần, cho vay hoặc vay vốn từ khách hàng, không là cổ đông chi phối của khách hàng hoặc ký kết hợp đồng gia công dịch vụ, đại lý tiêu thụ hàng hóa...