

CÔNG TY CỔ PHẦN LILAMA 3

Địa chỉ: Số 86 Tân Xuân, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

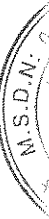
Điện thoại: 0243 818 2554 Fax: 0243 8182550

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CỔ PHẦN, KHOẢN NỢ PHẢI THU CỦA
CÔNG TY TNHH MUA BÁN NỢ VIỆT NAM**

TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN LILAMA 3

THỜI ĐIỂM 31 THÁNG 03 NĂM 2021



CÔNG TY CỔ PHẦN LILAMA 3

Địa chỉ: Số 86 Tân Xuân, phường Xuân Đình, quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: 0243 818 2554 Fax: 0243 8182550

MỤC LỤC

TÊN PHỤ LỤC	NỘI DUNG	TRANG
	CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ	1 - 10
	BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ	11 - 19
PHỤ LỤC 01	KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	20 - 86
PHỤ LỤC 02	XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ KHOẢN NỢ THEO PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN ĐẢM BẢO	87 - 92
PHỤ LỤC 03	XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CỔ PHẦN THEO PHƯƠNG PHÁP GIÁ GIAO DỊCH	93 - 94
	Hồ sơ tài liệu kèm theo	



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN ALLIANCE OF INTER-CONTINENTAL ACCOUNTANTS

Trụ sở chính: Số 3, ngõ 1295, đường Giải Phóng, P. Hoàng Liệt, Q. Hoàng Mai, TP. Hà Nội

ĐT: (84) 24 3974 5080/81/82

Email: cpahanoi1999@gmail.com

Fax: (84) 24 3974 5083

Website: www.cpahanoi.com

AicA

Số: 61/2021/CTTĐG/CPAHN

Hà Nội, ngày 28 tháng 07 năm 2021

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

KÍNH GỬI: CÔNG TY TNHH MUA BÁN NỢ VIỆT NAM

Căn cứ hợp đồng thẩm định giá số 17/2021/HĐTĐG-CPAHN ngày 18 tháng 05 năm 2021 ký kết giữa Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội và Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam.

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 60 /2021/BCTĐG/CPAHN ngày 28 tháng 07 năm 2021 của Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội ;

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội cung cấp chứng thư thẩm định giá với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam
- Địa chỉ: Số 51 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Đại diện: Ông Dương Thanh Hiền Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá.

- Thẩm định giá trị cổ phần và khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Lilama 3.
- Giá trị cổ phần sở hữu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là 2.563.600 cổ phần (Bằng chữ: Hai triệu, năm trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm cổ phần) chiếm 49,78% vốn điều lệ.
- Giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 như sau:

Giá trị theo biên bản đối chiếu công nợ: 375.060.801.595 đồng

Trong đó:

- | | |
|------------------------------|----------------------|
| + Nợ gốc đến ngày 31/03/2021 | 148.705.200.000 đồng |
| + Nợ lãi đến ngày 31/03/2021 | 226.355.601.595 đồng |

3. Thời điểm thẩm định giá.

Việc thẩm định giá được tiến hành tại thời điểm: Ngày 31 Tháng 03 năm 2021.

4. Mục đích thẩm định giá

Thẩm định giá nhằm mục đích Làm cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng

5. Căn cứ pháp lý.

- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 06 năm 2012 của Quốc hội.
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 Quốc hội khóa XIII kỳ họp thứ 6.

- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá số 11/2012/QH13.
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá số 11/2012/QH13.
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về việc đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ tài chính về hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp.
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 8/3/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015.
- Thông tư 50/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn bán đấu giá lô cổ phần kèm nợ phải thu của doanh nghiệp nhà nước có chức năng mua, bán, xử lý nợ.
- Căn cứ Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về việc đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 8/3/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015.
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của 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 26 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/TT-BTC ngày 20 tháng 8 năm 2015 của Bộ Tài Chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10; Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11;
- Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27 tháng 04 năm 2021 của Bộ Tài Chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;
- Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.
- Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;
- Hợp đồng dịch vụ Thẩm định giá tài sản về việc Thẩm định giá trị tài sản giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội.
- Báo cáo tài chính năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính tại ngày 31/03/2021 của Công ty cổ phần Lilama 3 .
- Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ và chuyển nhượng cổ phần số 18/2016-HĐMBN-CP ngày 30/3/2016 giữa Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - Công ty TNHH MTV với Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam về việc chuyển nợ thành vốn góp cổ phần tại Công ty cổ phần Lilama 3;
- Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 33/2013-HĐMBN ký ngày 28/6/2013 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh và Công ty Mua bán nợ và tài sản tồn đọng của doanh nghiệp;
- Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 35/2013-HĐMBN ký ngày 04/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương và Công ty Mua bán nợ và tài sản tồn đọng của doanh nghiệp;
- Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số 23/HĐTC ký ngày 03/04/2009 giữa Công ty cổ phần Lilama 3 và Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh;

- Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số 79/HĐTC ký ngày 04/06/2008 giữa Công ty cổ phần Lilama 3 và Ngân hàng Công thương Việt Nam-Chi nhánh Đông Anh; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PL HĐTC ký ngày 08/09/2009 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh;
- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 300 HĐ/ĐĐ ký ngày 11/8/2003 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Phú Thọ và Công ty lắp máy và xây dựng số 3;
- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 300A/ HĐĐĐ ký ngày 19/10/2009 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Phú Thọ và Công ty Cổ phần Lilama 3;
- Căn cứ Biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ hết ngày 31/03/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty cổ phần Lilama 3;
- Trên cơ sở khảo sát thực tế tài sản cần thẩm định giá và các tài sản tương đồng trên thị trường tại thời điểm Ngày 31 Tháng 03 năm 2021
- Và các tài liệu kế toán liên quan khác.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.

Áp dụng cơ sở giá trị thị trường.

7. Phương pháp thẩm định giá.

7.1 Phương pháp xác định giá trị cổ phần

a. Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản

- 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.

Đối với những công trình, tài sản mới đầu tư hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2018 đến 31/03/2021, nguyên giá và giá trị còn lại được lấy theo giá trị sổ kế toán.

Trong đó:

a. Giá thị trường là:

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

Đối với nhà, vật kiến trúc: Nguyên giá được xác định căn cứ theo đơn giá xây dựng cơ bản, suất đầu tư do cơ quan có thẩm quyền quy định tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá. Trường hợp chưa có quy định thì tính theo giá sổ sách, có xét thêm yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản. Riêng đối với các công trình mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong 03 năm trước khi xác định giá trị doanh nghiệp thì tạm tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán.

b. Chất lượng của tài sản được xác định bằng tỷ lệ phần trăm so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới hoặc đầu tư xây dựng mới, phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; đảm bảo chất lượng sản phẩm sản xuất; vệ sinh môi trường theo hướng dẫn của các Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật. Cụ thể:

Chất lượng còn lại của TSCĐ là Nhà vật kiến trúc, Máy móc thiết bị và Dụng cụ quản lý: Được xác định theo hướng dẫn tại Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc và Công văn 5807/BCT-TC ngày 29/06/2011 của Bộ Công thương về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là máy móc, thiết bị, gồm 02 phương pháp sau:

Phương pháp theo năm sử dụng thực tế: So sánh thời gian thực tế đã sử dụng với tổng số năm sử dụng của tài sản được quy định tại Phụ lục số 01 ban hành theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Phương pháp phân tích kỹ thuật: đánh giá thực tế từng tài sản trên cơ sở kỹ thuật chia tài sản cố định thành những bộ phận chính, đánh giá tỷ lệ thực tế hao mòn của từng bộ phận và tổng hợp lại theo phương pháp bình quân gia quyền để xác định tỷ lệ hao mòn thực tế của tài sản cố định.

Đánh giá chất lượng còn lại của TSCĐ là phương tiện vận tải: Được xác định theo phương pháp chuyên gia đánh giá hao mòn thực tế theo hướng dẫn tại Công văn số 6096/BGTVT-KHCN ngày 28/09/2011 của Bộ Giao thông vận tải về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là phương tiện vận tải, thiết bị chuyên ngành giao thông vận tải.

Chất lượng tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được đánh giá lại không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới; Chất lượng tài sản là 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 được 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.

- **Đối với giá trị chi phí XDCB dở dang:** Giá trị được xác định trên cơ sở chi phí thực tế phát sinh chưa hoàn thành bàn giao của từng hạng mục công trình còn đang phản ánh trên sổ kế toán của Công ty.

- **Đối với giá trị vốn góp vào doanh nghiệp khác:** Được xác định trên cơ sở:
Tỷ lệ vốn đầu tư của Công ty trên vốn điều lệ hoặc tổng số vốn thực góp tại các doanh nghiệp khác;

Giá trị vốn chủ sở hữu tại các doanh nghiệp khác theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán. Trường hợp chưa kiểm toán thì căn cứ vào giá trị vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất của doanh nghiệp đó để xác định;

Trường hợp đầu tư vốn bằng ngoại tệ thì quy đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm định giá;

Đối với khoản đầu tư vào Công ty đã niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán thì lấy theo giá giao dịch tại phiên giao dịch gần nhất với thời điểm Xác định giá trị doanh nghiệp.

- **Đối với tài sản bằng tiền:** Tiền mặt xác định theo biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt tại thời điểm 0h ngày 01 tháng 04 năm 2021, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn lấy theo giá trị trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2021, doanh nghiệp chịu trách nhiệm về số liệu đã cung cấp
- **Đối với các khoản phải thu:** là các khoản nợ phải thu đã đối chiếu xác nhận hoặc các bằng chứng thay thế để chứng minh giá trị công nợ tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021. Công nợ xác định phải là công nợ luân chuyển tại thời điểm định giá, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021. Trong trường hợp phát sinh các yếu tố bất thường sau thời điểm 0h ngày 01/04/2021 và trước thời điểm phát hành biên bản thẩm định thì sẽ được lưu ý trong biên bản thẩm định mà không giảm trừ giá trị khi xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021.
- **Đối với vật tư hàng hoá tồn kho:**
Tiền hành đánh giá lại các tài sản là vật tư, hàng hoá, thành phẩm đang sử dụng hoặc Công ty có nhu cầu sử dụng theo nguyên tắc:
- + **Đối với nguyên vật liệu tồn kho:**

Số lượng xác định: Theo số lượng kiểm kê tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021 của Công ty.

Đơn giá xác định lại:

Đối với vật tư là nguyên vật liệu chính đang sử dụng: Đơn giá xác định là giá thực tế nhập kho theo hoá đơn chứng từ tại thời điểm gần nhất với thời điểm 0h ngày 01/04/2021, có tính đến các yếu tố về chi phí quản lý, bán hàng, chi phí khác.

- + Đối với nguyên vật liệu phụ: Đơn giá xác định theo giá tồn kho của Công ty.
- + Đối với thành phẩm tồn kho:

Số lượng xác định: Theo số lượng kiểm kê tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021 của Công ty.

Đơn giá xác định lại: Theo giá bán trên hoá đơn tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021 của Công ty, trường hợp không phát sinh tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021 thì căn cứ theo giá bán trước hoặc sau ngày gần nhất với thời điểm 0h ngày 01/04/2021, và trừ tỷ lệ % chi phí bán hàng của Công ty có tính đến các chi phí quản lý và chi phí khác của tài sản.

- + Đối với công cụ dụng cụ:

Công cụ, dụng cụ còn sử dụng nằm trong kho: Số lượng và giá trị theo sổ kế toán của Công ty;

Công cụ, dụng cụ quản lý đang dùng chưa phân bổ hết giá trị hoặc đã phân bổ hết giá trị trên sổ kế toán được xác định giá trị còn lại từ 20% trở lên so với giá mới của công cụ, dụng cụ cùng loại đang bán trên thị trường.

- **Đối với tài sản lưu động khác:** Xác định theo giá trị sổ sách tại thời điểm 31/03/2021 trên Báo cáo tài chính.
- **Đối với các khoản nợ phải trả:** bao gồm phải trả người bán, vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay cán bộ nhân viên, phải trả công nhân viên và phải trả thuế. Được xác định trên cơ sở các biên bản đối chiếu, xác nhận về nghĩa vụ phải trả, số liệu trên sổ kế toán của Công ty.

- **Đối với lợi thế kinh doanh:** Bao gồm giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển

- + Giá trị thương hiệu:

Được xác định trên cơ sở chi phí thực tế cho việc tạo dựng và bảo vệ nhãn hiệu, tên thương mại cho quá trình hoạt động của Công ty trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (bao gồm cả chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo nhân viên, chi phí quảng cáo phát sinh trước khi thành lập doanh nghiệp, chi phí quảng cáo tuyên truyền trong và ngoài nước để quảng bá, giới thiệu sản phẩm, giới thiệu Công ty, xây dựng trang web...).

- + Tiềm năng phát triển:

- 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: Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp = Giá trị phần vốn CSH theo sổ kế toán tại thời điểm định giá x (Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 3 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp - Lãi suất của trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn 5 năm do Bộ Tài chính công bố tại thời điểm gần nhất với thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp)

Trong đó:

- + Giá trị thực tế phần vốn CSH theo sổ kế toán tại thời điểm định giá (thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp) được xác định bằng giá trị doanh nghiệp theo sổ kế toán (là tổng giá trị tài sản thể hiện trong Bảng cân đối kế toán của Công ty) trừ các khoản nợ phải trả theo sổ kế toán tại thời điểm định giá.

- + Tỷ suất lợi nhuận sau thuế xác định như sau:

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 5 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp = Lợi nhuận sau thuế bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp / Vốn chủ sở hữu theo sổ kế toán bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp x 100%

b. Phương pháp Dòng tiền chiết khấu:

Theo Báo cáo tài chính và tình hình sản xuất kinh doanh thực tế tại Công ty liên tục thua lỗ trong nhiều năm liên tiếp. Đến thời điểm 31/03/2021 lỗ lũy kế của Công ty là 475.104.080.179 đồng. Vì vậy không đủ cơ sở để xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp dòng tiền chiết khấu.

c. Phương pháp giá giao dịch:

Tại thời điểm thẩm định giá, cổ phiếu của Công ty cổ phần Lilama 3 được giao dịch chủ yếu qua sàn Upcom, các giao dịch thành công thông qua hình thức thỏa thuận; chúng tôi đã tiến hành khảo sát thực tế và thu thập được các thông tin giao dịch cổ phiếu LM3 trong khoảng thời gian 30 ngày gần nhất với thời điểm thẩm định giá, chúng tôi sử dụng giá tham chiếu bình quân của 30 ngày gần nhất với thời điểm phát hành, kết hợp với khảo sát thực tế để xác định giá trị cổ phiếu LM3.

7.2. Phương pháp xác định giá trị khoản nợ phải thu:

a. Phương pháp Giả định hoán đổi nợ thành cổ phần.

Đối với khoản nợ của Công ty: Đây là khoản nợ gắn với phương án tái cơ cấu doanh nghiệp. Dựa trên giả định toàn bộ giá trị khoản nợ được chuyển thành vốn góp, từ đó xác định giá trị phần vốn góp tương ứng với giá trị khoản nợ chuyển đổi. Giả định chuyển đổi theo mệnh giá 1 cổ phần là 10.000 đồng.

b. Phương pháp Giá trị tài sản đảm bảo. Chi tiết tại Báo cáo và phụ lục kèm theo.

8. Kết quả thẩm định giá.

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam, Công ty cổ phần Lilama 3 cung cấp, qua khảo sát thực tế, với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội thông báo kết quả Xác định Giá trị cổ phần, giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 do Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam đề nghị thẩm định giá tại thời điểm: Ngày 31 Tháng 03 năm 2021 như sau:

8.1 Kết quả xác định giá trị cổ phần

a. Phương pháp tài sản

STT	Nội dung	Giá trị thẩm định (đồng)	Ghi chú
1	Tổng Giá trị thực tế phần Vốn chủ sở hữu tại Doanh nghiệp	(397.980.711.519)	Chi tiết tại bảng phụ lục 01 Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp
2	Số lượng cổ phần đã phát hành thời điểm 31/03/2021	5.150.000	
3	Giá trị 1 cổ phần tại thời điểm 31/03/2021 ($3=1/2$)	(77.278)	
4	Giá trị 2.563.600 cổ phần của DATC tại Công ty cổ phần Lilama 3 ($4=3 \times 2.563.600$)	(198.109.880.800)	

Giá trị 2.563.600 cổ phần sở hữu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: (198.109.880.800) đồng

b. Phương pháp giá giao dịch

Giá trị cổ phiếu của LM3 tại thời điểm thẩm định giá là:
(Chi tiết tại Phụ lục số 03)

1.323 đồng/cổ phiếu

Giá trị 2.563.600 cổ phần sở hữu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 theo phương pháp giá giao dịch là:

3.390.567.742 đồng

8.2. Kết quả thẩm định giá trị khoản nợ phải thu
a. Phương pháp Giả định hoán đổi nợ thành cổ phần.

Đối với khoản nợ của Công ty: Đây là khoản nợ có tài sản đảm bảo từ thời điểm cổ phần hóa Công ty; việc xử lý khoản nợ gắn với phương án tái cơ cấu doanh nghiệp. Dựa trên giả định toàn bộ giá trị khoản nợ được chuyển thành vốn góp, từ đó xác định giá trị phần vốn góp tương ứng với giá trị khoản nợ chuyển đổi. Giả định chuyển đổi theo mệnh giá 1 cổ phần là 10.000 đồng.

Giá trị theo biên bản đối chiếu công nợ: 375.060.801.595 đồng

Trong đó:

- + Nợ gốc đến ngày 31/03/2021 148.705.200.000 đồng
- + Nợ lãi đến ngày 31/03/2021 226.355.601.595 đồng

Giá trị khoản nợ chuyển thành vốn góp: 375.060.801.595 đồng

Mệnh giá cổ phần 10.000 đồng/ cổ phần

Số lượng cổ phần được chuyển đổi từ v.góp 37.506.080 cổ phần

Kết quả xác định giá trị khoản nợ như sau:

STT	KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ KHOẢN NỢ	THEO SỔ SÁCH	THEO XÁC ĐỊNH LẠI
1	Tổng giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp trước khi hoán đổi	(401.946.651.830)	(397.980.711.519)
2	Giá định Giá trị khoản nợ chuyển thành vốn góp	375.060.801.595	375.060.801.595
3	Giá trị vốn chủ sở hữu sau khi chuyển nợ thành vốn góp (3 = 1 + 2)	(26.885.850.235)	(22.919.909.923)
4	Số lượng cổ phần đang lưu hành của Doanh nghiệp sau khi chuyển nợ thành vốn góp với mệnh giá 10.000 đồng/cp	42.656.080	42.656.080
	<i>Trong đó</i>		
4.1	<i>Số lượng cổ phần được chuyển đổi từ nợ là</i>	37.506.080	37.506.080
5	Giá trị 1 cổ phần của Doanh nghiệp sau khi chuyển đổi (làm tròn) là: đồng/cp (5 = 3 : 4)	(630)	(537)
6	Giá trị cổ phần được chuyển đổi từ nợ là: (6 = 4.1*5)	(23.628.830.400)	(20.140.764.960)
7	Giá trị khoản nợ phải thu Xác định lại là:		(20.140.764.960)

Giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: (20.140.764.960) đồng

b. Phương pháp Giá trị tài sản đảm bảo.

- Giá trị tài sản đảm bảo là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải gắn liền trên đất: *(Chi tiết tại Phụ lục 02)* 4.095.769.053 đồng
- Giá trị lợi thế Quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản đảm bảo cho khoản nợ là: *(Chi tiết tại Phụ lục 02a)* - đồng

Giá trị tài sản đảm bảo cho khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 4.095.769.053 đồng

Làm tròn: 4.096.000.000 đồng

Bằng chữ: Bốn tỷ, không trăm chín sáu triệu đồng chẵn

- c. Từ kết quả thẩm định của 2 phương pháp nêu trên: Chúng tôi lựa chọn kết quả theo phương pháp xác định giá trị tài sản đảm bảo để làm cơ sở xác định giá trị khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2021.**

Giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 4.096.000.000 đồng

8.3 KẾT LUẬN

- Giá trị cổ phần sở hữu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 (sở hữu 2.563.600 cổ phần) tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 3.390.567.742 đồng
- Giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 4.096.000.000 đồng
- Tổng cộng Giá trị cổ phần, khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 7.486.567.742 đồng

Làm tròn: 7.487.000.000 đồng

Bằng chữ: Bảy tỷ, bốn trăm tám bảy triệu đồng chẵn

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá.

- Trong phạm vi số liệu thu thập được, không đủ thông tin để tính toán theo các phương pháp khác.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ được dùng cho một mục đích duy nhất để chủ sở hữu Làm cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng.
- Đối với các khoản đầu tư vào 04 công ty con đơn vị chưa cung cấp được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2021, Vì vậy chúng tôi lấy số liệu theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Lilama 3.3 và Công ty CP Lilama 3 - Dai Nippon Toryo, riêng Công ty cổ phần Lilama 3.4 đánh giá theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2018 và Công ty cổ phần Xây dựng số 8 Thăng Long đánh giá theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2020 (chưa được ký, đóng dấu pháp nhân).
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2021 của đơn vị chưa được kiểm toán, chúng tôi căn cứ số liệu do đơn vị lập.

- Tại thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá, Công ty cổ phần Lilama chưa đối chiếu công nợ phải thu, phải trả và các khoản đầu tư. Đến thời điểm thực hiện chuyển nhượng, đề nghị Công ty thực hiện đầy đủ đối chiếu công nợ phải thu phải trả, các khoản chênh lệch nếu có sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật..

- Theo Hợp đồng thuê đất số 300A/HĐTD ngày 19/10/2009 giữa Bên cho thuê đất là UBND tỉnh Phú Thọ và Bên thuê đất là Công ty Lắp máy và xây dựng số 3 (Nay là Công ty Cổ phần Lilama 3) của thửa đất diện tích 10.689,6m² tại Phường Thọ Sơn và Phường Bến Gót thành phố Việt Trì tỉnh Phú Thọ, mục đích sử dụng làm cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đất là 20 năm tính từ ngày 1/1/1996 đến hết ngày 1/1/2016, nguồn gốc đất là Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm. Đến thời điểm hiện tại Hợp đồng thuê đất này đã hết hạn hơn 5 năm nên đã vượt qua thời gian quy định tại khoản 18 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020. Thửa đất trên không phát sinh tiền thuê đất trong năm 2021, đã có văn bản của tỉnh Phú Thọ về việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện Dự án nhà ở và Dự án thương mại, dịch vụ nghỉ dưỡng tại phường Bến Gót. Diện tích đất quy hoạch bao gồm diện tích đất đang sử dụng của Công ty Cổ phần Lilama 3.

Vì vậy tại thời điểm xác định giá, Khu đất cần xác định đã hết hạn sử dụng, không ký thêm hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng nào khác về việc tiếp tục thuê đất, cũng không phát sinh tiền thuê đất tại khu đất. Theo các tài liệu nhận được và qua khảo sát thực tế tại khu vực xung quanh của khu đất chúng tôi xác định hiện tại khu đất xác định giá đang nằm trong quy hoạch của UBND tỉnh phê duyệt. Tại thời điểm xác định khu đất không có lợi thế quyền thuê đất, không có giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm.

Tại thời điểm thẩm định giá, chúng tôi cũng không xác định giá trị đền bù khi đấu giá tài sản nằm trên đất của diện tích trên, khi dự án thực hiện các bên hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

- Trụ sở làm việc của Công ty cổ phần Lilama 3 có địa chỉ tại số 86 Tân Xuân phường Xuân Đình quận Bắc Từ Liêm thành phố Hà Nội hiện đang xây dựng trên diện tích đất thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Xây dựng số 8 Thăng Long (công ty con) nên chúng tôi không đánh giá giá trị lợi thế của diện tích đất này.
- Tại thời điểm thẩm định, giá trị khoản nợ thuế của Công ty cổ phần Lilama 3 là 11.295.301.727 đồng, nợ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp là 37.518.728.307 đồng, nợ nhà cung cấp là 75.201.113.382 đồng, chưa kể các khoản nợ quá hạn rất lớn sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của các cổ đông và nhà đầu tư.
- Giá trị tài sản còn lại tại Nhà máy đóng tàu Bạch Đằng sau khi thanh lý và bán đấu giá theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22/6/2020 có nguyên giá là 11.035.197.464 đồng, toàn bộ tài sản được xây dựng từ năm 2010, đã khấu hao gần hết, chúng tôi đánh giá lại giá trị tài sản đảm bảo trên là 3.012.418.724 đồng. Giá trị tài sản đảm bảo tại Công ty đánh giá lại: 1.083.350.329 đồng. Nên giá trị tổng cộng của tài sản đảm bảo được đánh giá là 4.095.769.053 đồng (làm tròn: 4.096.000.000 đồng chẵn).
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị tư vấn cho khách hàng về mặt giá trị. Khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm về quyết định của mình khi sử dụng kết quả của Chứng thư thẩm định giá.
- Hồ sơ liên quan đến tính pháp lý của tài sản do Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam, Công ty cổ phần Lilama 3 cung cấp và chịu trách nhiệm về tính trung thực.
- Tại thời điểm phát hành Chứng thư Thẩm định giá, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ 100% tài liệu theo quy định.
- Đến thời điểm khoản nợ được xử lý cuối cùng, đề nghị đơn vị bổ sung đầy đủ tài liệu cho cơ quan chức năng.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội trả lời đề Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam có cơ sở tham khảo để làm cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng.

10. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Chứng thư thẩm định giá.

11. Các tài liệu kèm theo.

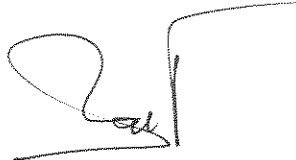
- Báo cáo thẩm định giá.

Chứng thư thẩm định giá được lập thành 03 bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam giữ 02 bản tiếng Việt, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội giữ 01 bản tiếng Việt.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán Hà Nội đều là hành vi vi phạm pháp luật.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

Thẩm định viên về giá hành nghề



Đoàn Thị Hải Oanh

Số Thẻ thẩm định viên về giá: XIII 18.2021



Tổng Giám đốc

Lê Văn Đồ

Số Thẻ thẩm định viên về giá: III 06089

328

ÔNG
NHIỆM
A TO
Ế TO
HÀ N
HA

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 61/2021/CTTĐG/CPAHN ngày 28 tháng 07 năm 2021)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá.

- + Tên công ty: Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán Hà Nội
- + Đại diện: Ông Lê Văn Dò Chức vụ: Tổng Giám đốc.
- + Địa chỉ: Số 3 ngõ 1295 đường Giải Phóng, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- + Số điện thoại: 024. 39 745 081/082 Fax: 024. 39 745 083
- + Họ và tên thẩm định viên lập báo cáo thẩm định giá:
Thẩm định viên về giá hành nghề : Đoàn Thị Hải Oanh
Số Thẻ thẩm định viên về giá: XIII 18.2021

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá.

Căn cứ hợp đồng thẩm định giá số 17/2021/HĐTĐG-CPAHN ngày 18 tháng 05 năm 2021 ký kết giữa Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán Hà Nội và Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam .

- Thông tin về khách hàng thẩm định giá tài sản:

Tên khách hàng: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam

Đại diện: Ông Dương Thanh Hiền Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Địa chỉ: Số 51 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

- Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Tài sản thẩm định giá : Thẩm định giá trị cổ phần và khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Lilama 3 Chi tiết tại phụ lục đính kèm.

- Thời điểm thẩm định giá:

Việc thẩm định giá được tiến hành tại thời điểm: Ngày 31 Tháng 03 năm 2021.

- Mục đích thẩm định giá:

Thẩm định giá nhằm mục đích Làm cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng

- Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

Thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá: Giá của tài sản căn cứ theo các quy định hiện hành và các thông tin về tài sản do khách hàng cung cấp.

- Căn cứ pháp lý.

- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 06 năm 2012 của Quốc hội.
- Luật đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013 Quốc hội khóa XIII kỳ họp thứ 6.
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá số 11/2012/QH13.

41
TY
HUU
N V.
ÁN
ỘI
NỘI

- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá số 11/2012/QH13.
 - Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về việc đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
 - Thông tư số 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ tài chính về hướng dẫn việc trích lập và xử lý các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, công trình xây dựng tại doanh nghiệp.
 - Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 8/3/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015.
- Thông tư 50/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn bán đấu giá lô cổ phần kèm nợ phải thu của doanh nghiệp nhà nước có chức năng mua, bán, xử lý nợ.
- Căn cứ Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về việc đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 8/3/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015.
 - Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2014 của 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 26 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/TT-BTC ngày 20 tháng 8 năm 2015 của Bộ Tài Chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10; Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 16 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài Chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11;
 - Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27 tháng 04 năm 2021 của Bộ Tài Chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;
 - Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam.
 - Căn cứ Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ;
 - Hợp đồng dịch vụ Thẩm định giá tài sản về việc Thẩm định giá trị tài sản giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội.
 - Báo cáo tài chính năm 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính tại ngày 31/03/2021 của Công ty cổ phần Lilama 3 .
 - Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ và chuyển nhượng cổ phần số 18/2016-HĐMBN-CP ngày 30/3/2016 giữa Tổng công ty Lắp máy Việt Nam - Công ty TNHH MTV với Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam về việc chuyển nợ thành vốn góp cổ phần tại Công ty cổ phần Lilama 3;
 - Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 33/2013-HĐMBN ký ngày 28/6/2013 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh và Công ty Mua bán nợ và tài sản tồn đọng của doanh nghiệp;
 - Căn cứ Hợp đồng mua bán nợ số 35/2013-HĐMBN ký ngày 04/7/2013 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hùng Vương và Công ty Mua bán nợ và tài sản tồn đọng của doanh nghiệp;
 - Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số 23/HĐTC ký ngày 03/04/2009 giữa Công ty cổ phần Lilama 3 và Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh;
 - Căn cứ Hợp đồng thế chấp tài sản số 79/HĐTC ký ngày 04/06/2008 giữa Công ty cổ phần Lilama 3 và Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh; văn bản sửa đổi, bổ sung hợp đồng thế chấp số 01/PL HĐTC ký ngày 08/09/2009 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Anh;
 - Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 300 HĐ/TĐ ký ngày 11/8/2003 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Phú Thọ và Công ty lắp máy và xây dựng số 3;

- Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 300A/ HĐTD ký ngày 19/10/2009 giữa Sở Tài nguyên và Môi trường Phú Thọ và Công ty Cổ phần Lilama 3;
- Căn cứ Biên bản đối chiếu và xác nhận công nợ hết ngày 31/03/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty cổ phần Lilama 3;
- Trên cơ sở khảo sát thực tế tài sản cần thẩm định giá và các tài sản tương đồng trên thị trường tại thời điểm Ngày 31 Tháng 03 năm 2021

3. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm tài sản thẩm định giá

Thị trường có ít giao dịch về các nhóm tài sản tương tự. Do đặc điểm rất khác biệt của các tài sản thẩm định giá; chủ yếu phụ thuộc vào các tài sản đảm bảo và tình hình tài chính cũng như đặc thù của từng doanh nghiệp nợ khác nhau.

Thị trường giao dịch ít phổ biến.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

- Thẩm định giá trị cổ phần và khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Lilama 3.
- Giá trị cổ phần sở hữu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tính đến thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là 2.563.600 cổ phần (Bằng chữ: Hai triệu, năm trăm sáu mươi ba nghìn sáu trăm cổ phần) chiếm 49,78% vốn điều lệ.
- Giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 như sau:

Giá trị theo biên bản đối chiếu công nợ: 375.060.801.595 đồng

Trong đó:

Nợ gốc đến ngày 31/03/2021 148.705.200.000 đồng

Nợ lãi đến ngày 31/03/2021 226.355.601.595 đồng

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Chỉ áp dụng một loại cơ sở giá trị là giá thị trường đối với một loại tài sản.

6. Phương pháp thẩm định giá, kết quả thẩm định giá:

6.1 Phương pháp thẩm định giá

a. Phương pháp xác định giá trị cổ phần

a.1 Phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản

- 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.

Đối với những công trình, tài sản mới đầu tư hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2018 đến 31/03/2021, nguyên giá và giá trị còn lại được lấy theo giá trị sổ kế toán.

Trong đó:

Giá thị trường là:

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

Đối với nhà, vật kiến trúc: Nguyên giá được xác định căn cứ theo đơn giá xây dựng cơ bản, suất đầu tư do cơ quan có thẩm quyền quy định tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá. Trường hợp chưa có quy định thì tính theo giá sổ sách, có xét thêm yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản. Riêng đối với các công trình mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong 03 năm trước khi xác định giá trị doanh nghiệp thì tạm tính theo giá trị ghi trên sổ kế toán.

Chất lượng của tài sản được xác định bằng tỷ lệ phần trăm so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới hoặc đầu tư xây dựng mới, phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; đảm bảo chất lượng sản phẩm sản xuất; vệ sinh môi trường theo hướng dẫn của các Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật. Cụ thể:

Chất lượng còn lại của TSCĐ là Nhà vật kiến trúc, Máy móc thiết bị và Dụng cụ quản lý: Được xác định theo hướng dẫn tại Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/08/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc và Công văn 5807/BCT-TC ngày 29/06/2011 của Bộ Công thương về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là máy móc, thiết bị, gồm 02 phương pháp sau:

Phương pháp theo năm sử dụng thực tế: So sánh thời gian thực tế đã sử dụng với tổng số năm sử dụng của tài sản được quy định tại Phụ lục số 01 ban hành theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Phương pháp phân tích kỹ thuật: đánh giá thực tế từng tài sản trên cơ sở kỹ thuật chia tài sản cố định thành những bộ phận chính, đánh giá tỷ lệ thực tế hao mòn của từng bộ phận và tổng hợp lại theo phương pháp bình quân gia quyền để xác định tỷ lệ hao mòn thực tế của tài sản cố định.

Đánh giá chất lượng còn lại của TSCĐ là phương tiện vận tải: Được xác định theo phương pháp chuyên gia đánh giá hao mòn thực tế theo hướng dẫn tại Công văn số 6096/BGTVT-KHCN ngày 28/09/2011 của Bộ Giao thông vận tải về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là phương tiện vận tải, thiết bị chuyên ngành giao thông vận tải.

Chất lượng tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được đánh giá lại không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới; Chất lượng tài sản là 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 được 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.

- Đối với giá trị chi phí XD CB dở dang: Giá trị được xác định trên cơ sở chi phí thực tế phát sinh chưa hoàn thành bàn giao của từng hạng mục công trình còn đang phản ánh trên sổ kế toán của Công ty.
- Đối với giá trị vốn góp vào doanh nghiệp khác: Được xác định trên cơ sở:

Tỷ lệ vốn đầu tư của Công ty trên vốn điều lệ hoặc tổng số vốn thực góp tại các doanh nghiệp khác;

Giá trị vốn chủ sở hữu tại các doanh nghiệp khác theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán. Trường hợp chưa kiểm toán thì căn cứ vào giá trị vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất của doanh nghiệp đó để xác định;

Trường hợp đầu tư vốn bằng ngoại tệ thì quy đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm định giá;

Đối với khoản đầu tư vào Công ty đã niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán thì lấy theo giá giao dịch tại phiên giao dịch gần nhất với thời điểm Xác định giá trị doanh nghiệp.

- Đối với tài sản bằng tiền: Tiền mặt xác định theo biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt tại thời điểm 0h ngày 01 tháng 04 năm 2021, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn lấy theo giá trị trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2021, doanh nghiệp chịu trách nhiệm về số liệu đã cung cấp
- Đối với các khoản phải thu: là các khoản nợ phải thu đã đối chiếu xác nhận hoặc các bằng chứng thay thế để chứng minh giá trị công nợ tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021. Công nợ xác định phải là công nợ luân chuyển tại thời điểm định giá, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021. Trong trường hợp phát sinh các yếu tố bất thường sau thời điểm 0h ngày 01/04/2021 và trước thời điểm phát hành biên bản thẩm định thì sẽ được lưu ý trong biên bản thẩm định mà không giảm trừ giá trị khi xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021.
- Đối với vật tư hàng hoá tồn kho:
Tiền hành đánh giá lại các tài sản là vật tư, hàng hoá, thành phẩm đang sử dụng hoặc Công ty có nhu cầu sử dụng theo nguyên tắc:
- + Đối với nguyên vật liệu tồn kho:
Số lượng xác định: Theo số lượng kiểm kê tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021 của Công ty.
Đơn giá xác định lại:
Đối với vật tư là nguyên vật liệu chính đang sử dụng: Đơn giá xác định là giá thực tế nhập kho theo hoá đơn chứng từ tại thời điểm gần nhất với thời điểm 0h ngày 01/04/2021, có tính đến các yếu tố về chi phí quản lý, bán hàng, chi phí khác.
- + Đối với nguyên vật liệu phụ: Đơn giá xác định theo giá tồn kho của Công ty.
- + Đối với thành phẩm tồn kho:
Số lượng xác định: Theo số lượng kiểm kê tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021 của Công ty.
Đơn giá xác định lại: Theo giá bán trên hoá đơn tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021 của Công ty, trường hợp không phát sinh tại thời điểm 0h ngày 01/04/2021 thì căn cứ theo giá bán trước hoặc sau ngày gần nhất với thời điểm 0h ngày 01/04/2021, và trừ tỷ lệ % chi phí bán hàng của Công ty có tính đến các chi phí quản lý và chi phí khác của tài sản.
- + Đối với công cụ dụng cụ:
Công cụ, dụng cụ còn sử dụng nằm trong kho: Số lượng và giá trị theo sổ kế toán của Công ty;
Công cụ, dụng cụ quản lý đang dùng chưa phân bổ hết giá trị hoặc đã phân bổ hết giá trị trên sổ kế toán được xác định giá trị còn lại từ 20% trở lên so với giá mới của công cụ, dụng cụ cùng loại đang bán trên thị trường.
- Đối với tài sản lưu động khác: Xác định theo giá trị sổ sách tại thời điểm 31/03/2021 trên Báo cáo tài chính.
- Đối với các khoản nợ phải trả: bao gồm phải trả người bán, vay ngắn hạn, vay dài hạn, vay cán bộ nhân viên, phải trả công nhân viên và phải trả thuế. Được xác định trên cơ sở các biên bản đối chiếu, xác nhận về nghĩa vụ phải trả, số liệu trên sổ kế toán của Công ty.
- Đối với lợi thế kinh doanh: Bao gồm giá trị thương hiệu và tiềm năng phát triển
- + Giá trị thương hiệu:
Được xác định trên cơ sở chi phí thực tế cho việc tạo dựng và bảo vệ nhãn hiệu, tên thương mại cho quá trình hoạt động của Công ty trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (bao gồm cả chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo nhân viên, chi phí quảng cáo phát sinh trước khi thành lập doanh nghiệp, chi phí quảng cáo tuyên truyền trong và ngoài nước để quảng bá, giới thiệu sản phẩm, giới thiệu Công ty, xây dựng trang web...).
- + Tiềm năng phát triển:

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: Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp = Giá trị phần vốn CSH theo sổ kế toán tại thời điểm định giá x (Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 3 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp - Lãi suất của trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn 5 năm do Bộ Tài chính công bố tại thời điểm gần nhất với thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp)

Trong đó:

Giá trị thực tế phần vốn CSH theo sổ kế toán tại thời điểm định giá (thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp) được xác định bằng giá trị doanh nghiệp theo sổ kế toán (là tổng giá trị tài sản thể hiện trong Bảng cân đối kế toán của Công ty) trừ các khoản nợ phải trả theo sổ kế toán tại thời điểm định giá.

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế xác định như sau:

Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 5 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp = Lợi nhuận sau thuế bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp / Vốn chủ sở hữu theo sổ kế toán bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp x 100%

a2. Phương pháp Dòng tiền chiết khấu:

Theo Báo cáo tài chính và tình hình sản xuất kinh doanh thực tế tại Công ty liên tục thua lỗ trong nhiều năm liên tiếp. Đến thời điểm 31/03/2021 lỗ lũy kế của Công ty là 475.104.080.179 đồng. Vì vậy không đủ cơ sở để xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp dòng tiền chiết khấu.

a3. Phương pháp giá giao dịch:

Tại thời điểm thẩm định giá, cổ phiếu của Công ty cổ phần Lilama 3 được giao dịch chủ yếu qua sàn Upcom, các giao dịch thành công thông qua hình thức thỏa thuận; chúng tôi đã tiến hành khảo sát thực tế và thu thập được các thông tin giao dịch cổ phiếu LM3 trong khoảng thời gian 30 ngày gần nhất với thời điểm thẩm định giá, chúng tôi sử dụng giá tham chiếu bình quân của 30 ngày gần nhất với thời điểm phát hành, kết hợp với khảo sát thực tế để xác định giá trị cổ phiếu LM3.

b. Phương pháp xác định giá trị khoản nợ phải thu:

b1. Phương pháp Giả định hoán đổi nợ thành cổ phần.

Đối với khoản nợ của Công ty: Đây là khoản nợ gắn với phương án tái cơ cấu doanh nghiệp. Dựa trên giả định toàn bộ giá trị khoản nợ được chuyển thành vốn góp, từ đó xác định giá trị phần vốn góp tương ứng với giá trị khoản nợ chuyển đổi. Giả định chuyển đổi theo mệnh giá 1 cổ phần là 10.000 đồng.

b2. Phương pháp Giá trị tài sản đảm bảo. Chi tiết tại Báo cáo và phụ lục kèm theo.

6.2 Kết quả thẩm định giá.

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam, Công ty cổ phần Lilama 3 cung cấp, qua khảo sát thực tế, với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán.

Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội thông báo kết quả Xác định Giá trị cổ phần, giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 do Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam đề nghị thẩm định giá tại thời điểm: Ngày 31 Tháng 03 năm 2021 như sau:

a. Kết quả xác định giá trị cổ phần

a1. Phương pháp tài sản

STT	Nội dung	Giá trị thẩm định (đồng)	Ghi chú
1	Tổng Giá trị thực tế phần Vốn chủ sở hữu tại Doanh nghiệp	(397.980.711.519)	Chi tiết tại bảng phụ lục 01 Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp
2	Số lượng cổ phần đã phát hành thời điểm 31/03/2021	5.150.000	

3	Giá trị 1 cổ phần tại thời điểm 31/03/2021 ($3=1/2$)	(77.278,00)	Chi tiết tại bảng phụ lục 01 Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp
4	Giá trị 2.563.600 cổ phần của DATC tại Công ty cổ phần Lilama 3 ($4=3 \times 2.563.600$)	(198.109.880.800)	

Giá trị 2.563.600 cổ phần sở hữu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: (198.109.880.800) đồng

a2. Phương pháp giá giao dịch

Giá trị cổ phiếu của LM3 tại thời điểm thẩm định giá là: 1.323 đồng/cổ phiếu
(Chi tiết tại Phụ lục số 03)

Giá trị 2.563.600 cổ phần sở hữu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 theo phương pháp giá giao dịch là: 3.390.567.742 đồng

b. Kết quả thẩm định giá trị khoản nợ phải thu

b.1 Phương pháp Giá định hoán đổi nợ thành cổ phần.

STT	KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ KHOẢN NỢ	THEO SỔ SÁCH	THEO XÁC ĐỊNH LẠI
1	Tổng giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp trước khi hoán đổi	(401.946.651.830)	(397.980.711.519)
2	Giá định Giá trị khoản nợ chuyển thành vốn góp	375.060.801.595	375.060.801.595
3	Giá trị vốn chủ sở hữu sau khi chuyển nợ thành vốn góp ($3=1+2$)	(26.885.850.235)	(22.919.909.923)
4	Số lượng cổ phần đang lưu hành của Doanh nghiệp sau khi chuyển nợ thành vốn góp với mệnh giá 10.000 đồng/cp	42.656.080	42.656.080
	Trong đó	-	-
4.1	Số lượng cổ phần được chuyển đổi từ nợ là	37.506.080	37.506.080
5	Giá trị 1 cổ phần của Doanh nghiệp sau khi chuyển đổi (làm tròn) là: đồng/cp ($5=3:4$)	(630)	(537)
6	Giá trị cổ phần được chuyển đổi từ nợ là: ($6=4.1 \times 5$)	(23.628.830.400)	(20.140.764.960)
7	Giá trị khoản nợ phải thu Xác định lại là:	-	(20.140.764.960)

b.2 Phương pháp Giá trị tài sản đảm bảo.

- Giá trị tài sản đảm bảo là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải gắn liền trên đất: (Chi tiết tại Phụ lục 02) 4.095.769.053 đồng
- Giá trị lợi thế Quyền sử dụng đất gắn liền với tài sản đảm bảo cho khoản nợ là: (Chi tiết tại Phụ lục 02a) - đồng

Giá trị tài sản đảm bảo cho khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 4.095.769.053 đồng

Làm tròn: 4.096.000.000 đồng

Bằng chữ: Bốn tỷ, không trăm chín sáu triệu đồng chẵn

- b.3 Từ kết quả thẩm định của 2 phương pháp nêu trên: Chúng tôi lựa chọn kết quả theo phương pháp xác định giá trị tài sản đảm bảo để làm cơ sở xác định giá trị khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm 31 tháng 03 năm 2021.

Giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 4.096.000.000 đồng

c. Kết luận

Giá trị cổ phần sở hữu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 (sở hữu 2.563.600 cổ phần) tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 3.390.567.742 đồng

Giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 4.096.000.000 đồng

Tổng cộng Giá trị cổ phần, khoản nợ phải thu của Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam tại Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm ngày 31 tháng 03 năm 2021 là: 7.486.567.742 đồng

Làm tròn: 7.487.000.000 đồng

Bằng chữ: Bảy tỷ, bốn trăm tám bảy triệu đồng chẵn

7. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Chứng thư thẩm định giá.

8. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá.

- Trong phạm vi số liệu thu thập được, không đủ thông tin để tính toán theo các phương pháp khác.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ được dùng cho một mục đích duy nhất để chủ sở hữu Làm cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng.
- Đối với các khoản đầu tư vào 04 công ty con đơn vị chưa cung cấp được Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2021, Vì vậy chúng tôi lấy số liệu theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Lilama 3.3 và Công ty CP Lilama 3 - Dai Nippon Toryo, riêng Công ty cổ phần Lilama 3.4 đánh giá theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2018 và Công ty cổ phần Xây dựng số 8 Thăng Long đánh giá theo số liệu Báo cáo tài chính năm 2020 (chưa được ký, đóng dấu pháp nhân).
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2021 của đơn vị chưa được kiểm toán, chúng tôi căn cứ số liệu do đơn vị lập.
- Tại thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá, Công ty cổ phần Lilama chưa đối chiếu công nợ phải thu, phải trả và các khoản đầu tư. Đến thời điểm thực hiện chuyển nhượng, đề nghị Công ty thực hiện đầy đủ đối chiếu công nợ phải thu phải trả, các khoản chênh lệch nếu có sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật..

- Theo Hợp đồng thuê đất số 300A/HĐTĐ ngày 19/10/2009 giữa Bên cho thuê đất là UBND tỉnh Phú Thọ và Bên thuê đất là Công ty Lắp máy và xây dựng số 3 (Nay là Công ty Cổ phần Lilama 3) của thửa đất diện tích 10.689,6m² tại Phường Thọ Sơn và Phường Bến Gót thành phố Việt Trì tỉnh Phú Thọ, mục đích sử dụng làm cơ sở sản xuất kinh doanh, thời hạn sử dụng đất là 20 năm tính từ ngày 1/1/1996 đến hết ngày 1/1/2016, nguồn gốc đất là Nhà nước cho thuê trả tiền thuê đất hàng năm. Đến thời điểm hiện tại Hợp đồng thuê đất này đã hết hạn hơn 5 năm nên đã vượt qua thời gian quy định tại khoản 18 Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020. Thửa đất trên không phát sinh tiền thuê đất trong năm 2021, đã có văn bản của tỉnh Phú Thọ về việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 để thực hiện Dự án nhà ở và Dự án thương mại, dịch vụ nghỉ dưỡng tại phường Bến Gót. Diện tích đất quy hoạch bao gồm diện tích đất đang sử dụng của Công ty Cổ phần Lilama 3.

Vì vậy tại thời điểm xác định giá, Khu đất cần xác định đã hết hạn sử dụng, không ký thêm hợp đồng hoặc phụ lục hợp đồng nào khác về việc tiếp tục thuê đất, cũng không phát sinh tiền thuê đất tại khu đất. Theo các tài liệu nhận được và qua khảo sát thực tế tại khu vực xung quanh của khu đất chúng tôi xác định hiện tại khu đất xác định giá đang nằm trong quy hoạch của UBND tỉnh phê duyệt. Tại thời điểm xác định khu đất không có lợi thế quyền thuê đất, không có giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm.

Tại thời điểm thẩm định giá, chúng tôi cũng không xác định giá trị đền bù khi đấu giá tài sản nằm trên đất của diện tích trên, khi dự án thực hiện các bên hoàn thiện hồ sơ theo quy định.

- Trụ sở làm việc của Công ty cổ phần Lilama 3 có địa chỉ tại số 86 Tân Xuân phường Xuân Đình quận Bắc Từ Liêm thành phố Hà Nội hiện đang xây dựng trên diện tích đất thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Xây dựng số 8 Thăng Long (công ty con) nên chúng tôi không đánh giá giá trị lợi thế của diện tích đất này.
- Tại thời điểm thẩm định, giá trị khoản nợ thuế của Công ty cổ phần Lilama 3 là 11.295.301.727 đồng, nợ Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế và Bảo hiểm thất nghiệp là 37.518.728.307 đồng, nợ nhà cung cấp là 75.201.113.382 đồng, chưa kể các khoản nợ quá hạn rất lớn sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của các cổ đông và nhà đầu tư.
- Giá trị tài sản còn lại tại Nhà máy đóng tàu Bạch Đằng sau khi thanh lý và bán đấu giá theo Nghị quyết đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22/6/2020 có nguyên giá là 11.035.197.464 đồng, toàn bộ tài sản được xây dựng từ năm 2010, đã khấu hao gần hết, chúng tôi đánh giá lại giá trị tài sản đảm bảo trên là 3.012.418.724 đồng. Giá trị tài sản đảm bảo tại Công ty đánh giá lại: 1.083.350.329 đồng. Nên giá trị tổng cộng của tài sản đảm bảo được đánh giá là 4.095.769.053 đồng (làm tròn: 4.096.000.000 đồng chẵn).
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị tư vấn cho khách hàng về mặt giá trị. Khách hàng hoàn toàn chịu trách nhiệm về quyết định của mình khi sử dụng kết quả của Chứng thư thẩm định giá.
- Hồ sơ liên quan đến tính pháp lý của tài sản do Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam, Công ty cổ phần Lilama 3 cung cấp và chịu trách nhiệm về tính trung thực.
- Tại thời điểm phát hành Chứng thư Thẩm định giá, chúng tôi không thể thu thập đầy đủ 100% tài liệu theo quy định.
- Đến thời điểm khoản nợ được xử lý cuối cùng, đề nghị đơn vị bổ sung đầy đủ tài liệu cho cơ quan chức năng.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội trả lời để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam có cơ sở tham khảo để làm cơ sở cho việc xác định giá khởi điểm để thực hiện chuyển nhượng.

9. Các tài liệu kèm theo.

- Hồ sơ pháp lý

Báo cáo thẩm định giá được lập thành 03 bản tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam giữ 02 bản tiếng Việt, Công ty TNHH Kiểm toán và Kế toán Hà Nội giữ 01 bản tiếng Việt.

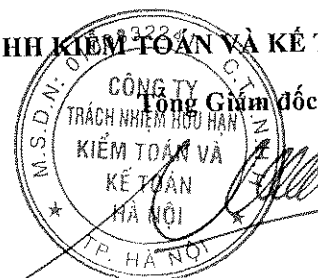
Mọi hình thức sao chép Báo cáo thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Kiểm toán và kế toán Hà Nội đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Thẩm định viên về giá hành nghề


Đoàn Thị Hải Oanh

Số Thẻ thẩm định viên về giá: XIII 18.2021

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI



Lê Văn Dò

Số Thẻ thẩm định viên về giá: III 06089

PHỤ LỤC 02: XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ KHOẢN NỢ THEO PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN ĐAM BẢO
TÀI SẢN ĐAM BẢO LÀ NHÀ CỬA VẬT KIẾN TRÚC, MÁY MÓC THIẾT BỊ VÀ PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI VÀ LỢI THẾ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Đơn vị tính: đồng

ST T	Tên tài sản	Năm đưa vào sử dụng	Giá trị sổ sách			Giá trị đánh giá lại			Chênh lệch	
			Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Tỷ lệ còn lại	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
I	Nhà cửa vật kiến trúc		-	-	-	-		-	-	-
II	Máy móc thiết bị		16.541.025.815	11.223.684.454	5.317.341.362	16.539.572.186		3.716.678.406	(1.453.629)	(1.600.662.956)
A.	Nhà máy đóng tàu Bạch Hạc		13.019.727.409	7.702.386.047	5.317.341.362	13.018.273.780		3.012.418.724	-1.453.629	-2.304.972.638
1	Công trục dầm đơn 5 tấn	2010	570.151.250	327.400.160	242.751.090	570.151.250	25,00%	142.537.812	-	(100.213.278)
2	Công trục dầm đơn 16 tấn	2010	1.655.681.230	950.748.243	704.932.987	1.655.681.230	25,00%	413.920.307	-	(291.012.679)
3	Cầu trục dầm đơn 5T	2010	392.550.379	225.716.468	166.833.911	392.550.379	25,00%	98.137.595	-	(68.696.317)
4	Cầu trục dầm đơn 5T	2010	392.550.379	225.716.468	166.833.911	392.550.379	25,00%	98.137.595	-	(68.696.317)
5	Máy hàn điện một chiều kiểu LHD 400 (C0138)	2010	15.453.629	15.453.629	-	14.000.000	30,00%	4.200.000	(1.453.629)	4.200.000
6	Máy hàn 6 mô ZPG 6/300 - 1000 (kèm 6 trở hàn)	2010	143.307.237	143.307.237	-	143.307.237	25,00%	35.826.809	-	35.826.809
7	Máy hàn 6 mô ZPG 6/300 - 1000 (kèm 6 trở hàn)	2010	143.307.237	143.307.237	-	143.307.237	15,00%	21.496.085	-	21.496.085
8	Xe dẫn dầu hàn tự động cho máy hàn MIG/MAG SH-720-M8	2010	186.400.000	186.400.000	-	186.400.000	20,00%	37.280.000	-	37.280.000
9	Xe dẫn dầu hàn tự động cho máy hàn MIG/MAG SH-720-M8	2010	46.600.000	46.600.000	-	46.600.000	10,00%	4.660.000	-	4.660.000
10	Máy hàn MAG 500 VTASS	2010	167.721.708	167.721.708	-	167.721.708	10,00%	16.772.171	-	16.772.171
11	Máy hàn MAG 500 VTASS	2010	335.443.416	335.443.416	-	335.443.416	20,00%	67.088.683	-	67.088.683
12	Máy chấn tôn CNC HAP	2010	2.977.999.000	1.744.256.557	1.233.742.443	2.977.999.000	22,00%	655.159.780	-	(578.582.663)
13	Máy cắt CNC super cut - 6000DD	2010	1.829.400.000	1.071.505.714	757.894.286	1.829.400.000	22,00%	402.468.000	-	(355.426.286)
14	Máy nâng thẳng cánh dầm thủy lực	2011	1.657.500.000	911.625.004	745.874.996	1.657.500.000	25,00%	414.375.000	-	(331.499.996)
15	Thiết bị phụ trợ khác	2010	150.542.000	150.542.000	-	150.542.000		30.108.400	0	30.108.400
-	Máy cắt rùa	2010	49.488.000	49.488.000	-	49.488.000	20,00%	9.897.600	-	9.897.600
-	Bộ mô cắt Gas, Oxy	2010	18.776.000	18.776.000	-	18.776.000	20,00%	3.755.200	-	3.755.200
-	Máy thổi than WTDC 650	2010	64.000.000	64.000.000	-	64.000.000	20,00%	12.800.000	-	12.800.000
-	Tủ xây thuốc hàn HF 200	2010	18.278.000	18.278.000	-	18.278.000	20,00%	3.655.600	-	3.655.600
16	Thiết bị vận phòng 1 + 2	2010	370.590.000	370.590.000	-	370.590.000	20,00%	74.118.000	-	74.118.000
17	Sàn thao tác + giá kê	2011	1.822.726.979	630.116.911	1.192.610.068	1.822.726.979	25,00%	455.681.745	-	(736.928.323)
18	Xe Gòong	2011	161.802.966	55.935.295	105.867.671	161.802.966	25,00%	40.450.741	-	(65.416.929)

B- Công ty		3.521.298.406	3.521.298.407	-1	3.521.298.406		704.259.681	0	704.259.682
I- Máy động lực									
2 Máy nén khí ATLAS kiểu trục vít Model GA55+75 (Số: API 602288)	08/08/2007	321.701.625	321.701.625	-	321.701.625	20,00%	64.340.325	-	64.340.325
3 Máy phát điện 250KVA MITSUBISHI 380V-50HZ có vỏ chống ồn	31/12/2006	230.000.000	230.000.000	(0)	230.000.000	20,00%	46.000.000	-	46.000.000
II- Máy hàn									
1 Máy hàn 6 mô MHD-1000 (Số máy: 087, kèm theo 6 biến trở: 0-30307; 0-030407; 0-030607; 0-030707; 0-030907; 33108)	16/12/2006	49.800.000	49.800.000	(0)	49.800.000	20,00%	9.960.000	-	9.960.000
2 Máy hàn 1 chiều 6 mô ENT1001 (số máy: 10013) kèm theo 06 biến trở số: 3-10011; 3-10022; 3-10033; 3-10044; 3-10055; 3-10066	22/3/2007	47.620.000	47.620.000	(0)	47.620.000	20,00%	9.524.000	-	9.524.000
3 Máy hàn 1 chiều 6 mô ENT1001 (số máy: 10012) kèm theo 06 biến trở số: 33100; 33101; 33102; 33103; 33104; 33105	14/3/2007	47.620.000	47.620.000	(0)	47.620.000	20,00%	9.524.000	-	9.524.000
4 Máy hàn 1 chiều 6 mô ENT1001 (số máy: 10011) kèm theo 06 biến trở số: 33107; 331010; 331011; 33106; 33109; 030807	16/3/2007	47.620.000	47.620.000	0	47.620.000	20,00%	9.524.000	-	9.524.000
5 Máy hàn 1 chiều 6 mô ENT1001 (số máy: 10014)	22/3/2007	47.620.000	47.620.000	0	47.620.000	20,00%	9.524.000	-	9.524.000
6 Máy hàn 1 chiều 6 mô ENT1001 (số máy: 10015) kèm theo 06 biến trở số: 3304; 3305; 3306; 3307; 3308; 3309	25/3/2007	47.620.000	47.620.000	-	47.620.000	20,00%	9.524.000	-	9.524.000
7 Tủ sấy que hàn YCH200Kg (1Cái)	5/5/2007	38.000.000	38.000.000	(0)	38.000.000	20,00%	7.600.000	-	7.600.000
8 Tủ sấy que hàn YCH 200	15/6/2007	38.000.000	38.000.000	(0)	38.000.000	20,00%	7.600.000	-	7.600.000
9 Tủ sấy que hàn YCH 200	28/8/2007	38.000.000	38.000.000	(0)	38.000.000	20,00%	7.600.000	-	7.600.000
10 Tủ sấy que hàn 200kg (SM: 061210-3)	28/8/2007	38.000.000	38.000.000	0	38.000.000	20,00%	7.600.000	-	7.600.000
11 Máy hàn Accu TIG 300P (07 cái) (Số thẻ 35;36;32;144;145;146;146)	19/1/2007	187.235.600	187.235.600	0	187.235.600	20,00%	37.447.120	-	37.447.120
III - Máy công cụ cắt									

1	Máy cắt tôn thủy lực hiện thị số kiểu: QC 12Y 12x6000 (Số: 60912)	2/8/2005	1.283.540.000	1.283.540.000	(0)	1.283.540.000	20,00%	256.708.000	-	256.708.000
	IV - Máy công cụ khoan									
	V - Máy công cụ tiện									
1	Máy doa ngang SBN-20	01/1900	405.238.095	405.238.095	-	405.238.095	20,00%	81.047.619	-	81.047.619
2	Máy khoan cần V080	30/6/2006	257.142.857	257.142.857	-	257.142.857	20,00%	51.428.571	-	51.428.571
	KOVOSVIT số: 151210206									
	VI - Máy tọc, uốn tôn									
	VII - Máy cưa + bào + xiết									
	VIII - Máy thủy lực các loại									
1	Máy đột lỗ thủy lực	5/4/2010	48.157.704	48.157.704	-	48.157.704	20,00%	9.631.541	-	9.631.541
2	Máy bơm dầu thủy lực HPD-05	05/07/07	52.812.525	52.812.525	(0)	52.812.525	20,00%	10.562.505	-	10.562.505
3	Bộ kích 400T	05/07/07	201.369.760	201.369.760	0	201.369.760	20,00%	40.273.952	-	40.273.952
4	Bộ rửa 400T RS400-ERSD	07/08/07	94.200.240	94.200.240	0	94.200.240	20,00%	18.840.048	-	18.840.048
	IX - Dụng cụ đo lường thí nghiệm									
					-	0		-	-	-
III	Phương tiện vận tải		1.895.453.238	1.895.453.238	0	1.895.453.238		379.090.647	-	379.090.647
1	Xe Sơ mi romooc lùn (fooc) 19R-0065		302.074.286	302.074.286	0	302.074.286	20,00%	60.414.857	-	60.414.857
2	Xe nâng 7 tấn MITSUBISHI	2003	743.268.000	743.268.000	-	743.268.000	20,00%	148.653.600	-	148.653.600
3	Xe đầu kéo SINOTRUK HOWO Z4257s241W (29C- 922201)	13/7/2007	648.728.095	648.728.095	-	648.728.095	20,00%	129.745.619	-	129.745.619
4	Xe Sơ mi romooc Jupiter- SGJ9250TJZG (29R-00265)	13/7/2007	201.382.857	201.382.857	-	201.382.857	20,00%	40.276.571	-	40.276.571
	TỔNG CỘNG		18.436.479.053	13.119.137.692	5.317.341.362	18.435.025.424		4.095.769.053	(1.453.629)	(1.221.572.308)

B. Giá trị lợi thế quyền thuê đất gắn liền với tài sản đảm bảo		
I.	Giá trị lợi thế quyền thuê đất trả tiền hàng năm tại Địa chỉ thửa đất: Phường Thọ Sơn và Phường Bến Gót, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ	(Chi tiết tại Phụ lục 02a)
	- đồng	
Kết luận		
	Giá trị lợi thế quyền thuê đất gắn liền với tài sản đảm bảo của Công ty cổ phần Lilama 3 tại thời điểm 31/03/2021 là:	- đồng
C.	TỔNG CỘNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN ĐẢM BẢO CHO KHOẢN NỢ LÀ (C=A+B)	4.095.769.053 đồng
	Trong đó:	
	Giá trị lợi thế quyền sử dụng đất :	- đồng
	Giá trị tài sản trên đất là máy móc thiết bị và phương tiện vận tải là:	4.095.769.053 đồng