



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM
THÀNH VIÊN ĐỘC LẬP HÃNG KIỂM TOÁN LEA GLOBAL
Chuyên ngành Kiểm toán, Định giá, Tư vấn tài chính, kế toán, thuế

HỒ SƠ THẨM ĐỊNH GIÁ

**XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM CỔ PHẦN
KHI BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU**

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển chè Nghệ An

Tại thời điểm 0h ngày 01/01/2020

HỒ SƠ THẨM ĐỊNH GIÁ

**XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM CỔ PHẦN
KHI BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU**

Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển chè Nghệ An

Tại thời điểm 0h ngày 01/01/2020

Được lập bởi:

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (VAE)
Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà, số 165 Cầu Giấy, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội
Tel: 024 6267 0491 Fax: 024 6267 0494**

MỤC LỤC

(1)	Chứng thư thẩm định giá xác định giá khởi điểm cổ phần khi bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An	2 – 4
(2)	Báo cáo xác định giá khởi điểm cổ phần khi bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An	5 – 7
A	Căn cứ xác định	5
B	Tổ chức tư vấn	5
C	Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá	6
1	<i>Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp tài sản</i>	6
2	<i>Cách tiếp cận từ thu nhập – Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức</i>	6
D	Lựa chọn kết quả thẩm định giá và Hạn chế	6 – 7



Số 552-20/CT-ĐG/ĐG-VAE

Hà Nội, ngày 21 tháng 12 năm 2020

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển chè Nghệ An.

Căn cứ Phụ lục hợp đồng số 15-20/PLHD-ĐG/ĐG-VAE ngày 21/04/2020 ký giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam;

Căn cứ Báo cáo xác định giá khởi điểm cổ phần khi bán đấu giá cổ phần lần đầu số 551-20/BC-ĐG/ĐG-VAE ngày 21/12/2020 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam;

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 552-20/CT-ĐG/VAE ngày 21/12/2020 với các nội dung sau đây:

- Khách hàng thẩm định giá:** Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An
Địa chỉ: Số 376 đường Nguyễn Trãi, TP Vinh, tỉnh Nghệ An.
Điện thoại: 0238 3851 170 Fax: 0238 3851 242.

- Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

Giá khởi điểm cổ phần khi bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An.

- Thời điểm thẩm định giá:**

Tại thời điểm ngày 0h ngày 01/01/2020.

- Mục đích thẩm định giá:**

Làm căn cứ xác định giá khởi điểm cổ phần khi bán đấu giá cổ phần lần đầu.

- Căn cứ pháp lý:**

Mục A Báo cáo xác định giá khởi điểm cổ phần khi bán đấu giá cổ phần lần đầu kèm theo.

- Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:**

Giá trị thị trường làm cơ sở cho thẩm định giá (TĐGVN 02).

Vốn điều lệ sau khi cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An là 17.419.326.760 đồng, số cổ phần là 1.741.933 cổ phần.

8. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá:

- Cách tiếp cận từ chi phí: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị các tài sản của doanh nghiệp. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tài sản.
- Cách tiếp cận từ thu nhập: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng thu nhập thuần của doanh nghiệp có được trong tương lai về giá trị hiện tại. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp chiết khấu dòng cổ tức.

9. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An cung cấp; Qua khảo sát, tìm hiểu thông tin thị trường tại thời điểm thẩm định; Sử dụng các phương pháp thẩm định trong tính toán; Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá như sau:

Giá khởi điểm cổ phần khi bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An là **25.708 đồng/cổ phần**.

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế kết quả thẩm định giá:

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Mục 4 của Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư thẩm định giá cần được đọc kèm với Báo cáo số 551-20/BC-ĐG/ĐG-VAE ngày 21/12/2020 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phát hành. Kết quả thẩm định giá bị hạn chế bởi những hạn chế trong Báo cáo số 552-20/BC-ĐG/ĐG-VAE ngày 21/12/2020.

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

Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành của Chứng thư thẩm định giá.

12. Các tài liệu kèm theo:

- Báo cáo kết quả thẩm định giá và các phụ lục kèm theo.
- Chỉ bản chính và bản sao Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam cấp mới có giá trị. 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 Định giá Việt Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật.



- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 08 (tám) bản chính tại Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 (một) bản, khách hàng thẩm định giá giữ 07 (bảy) bản có giá trị như nhau.



Trần Quốc Tuấn

Tổng Giám đốc

Thẻ thẩm định viên về giá số III06.137

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Lương Sơn Hà

Thẩm định viên

Thẻ thẩm định viên về giá số VII11.522

Số 551-20/BC-ĐG/ĐG-VAE

Hà Nội, ngày 21 tháng 12 năm 2020

BÁO CÁO XÁC ĐỊNH GIÁ KHỞI ĐIỂM CỔ PHẦN
KHI BÁN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU
của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An

A. CĂN CỨ XÁC ĐỊNH:

- Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyên 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;
- Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/05/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;
- Phụ lục hợp đồng số 15-20/PLHĐ-ĐG/ĐG-VAE ngày 21/04/2020 ký giữa Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển chè Nghệ An với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam;
- Báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An số 514-20/BC-ĐG/ĐG-VAE ngày 19/11/2020;
- Quyết định số 4548/QĐ-UBND ngày 14/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Chè Nghệ An;
- Các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành;
- Kết quả khảo sát thông tin thị trường liên quan đến các tài sản định giá;
- Căn cứ các tài liệu có liên quan khác.

B. TỔ CHỨC TƯ VẤN: CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM (VAE)

- | | |
|-----------------------|---|
| 1. Ông Trần Quốc Tuấn | Tổng giám đốc – Thẩm định viên quốc gia |
| 2. Ông Bùi Trần Việt | Giám đốc Nghiệp vụ Định giá – Thẩm định viên quốc gia |
| 3. Ông Lương Sơn Hà | Thẩm định viên quốc gia |

C. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- *Cách tiếp cận từ chi phí:* Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị các tài sản của doanh nghiệp. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tài sản.

- *Cách tiếp cận từ thu nhập*: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng thu nhập thuần của doanh nghiệp có được trong tương lai về giá trị hiện tại. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp chiết khấu dòng cổ tức.

1. Cách tiếp cận từ chi phí - Phương pháp tài sản:

Giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An theo phương pháp tài sản đã được phê duyệt tại Quyết định số 4548/QĐ-UBND ngày 14/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An, cụ thể:

- Giá trị thực tế doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An tại thời điểm 0h ngày 01/01/2020 là **80.978.930.447 đồng**.
- Giá trị thực tế phần vốn nhà của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An tại thời điểm 0h ngày 01/01/2020 là **44.780.901.856 đồng**.
- Giá trị vốn nhà nước theo sổ kế toán không bao gồm tài sản không tính vào giá trị thực tế doanh nghiệp khi cổ phần hóa (*căn cứ Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp số 514-20/BB-ĐG/ĐG-VAE phát hành ngày 19/11/2020*) của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An tại thời điểm 0h ngày 01/01/2020 là **17.419.326.760 đồng**.
- Quy mô vốn điều lệ của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An sau khi cổ phần hóa được Công ty dự kiến như sau:
 - + Tổng số cổ phần: $17.419.326.760 \text{ đồng} / 10.000 \text{ đồng/CP} = 1.741.933 \text{ cổ phần}$.
- Giá khởi điểm cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An theo phương pháp tài sản là **(44.780.901.856 đồng) : (1.741.933 cổ phần) = 25.708 đồng/cổ phần**.

2. Cách tiếp cận từ thu nhập - Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức:

Giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An theo phương pháp chiết khấu dòng cổ tức được trình bày trong Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp đã phát hành 514-20/BC-ĐG/ĐG-VAE ngày 19/11/2020, cụ thể:

- Giá trị thực tế phần vốn nhà nước xác định lại của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An tại thời điểm 0h ngày 01/01/2020 là **2.021.723.269 đồng**.
- Giá khởi điểm cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An theo phương pháp tỷ số bình quân là: **(2.021.723.269 đồng) : (1.741.933 cổ phần) = 1.160,6 đồng/cổ phần, làm tròn 1.161 đồng/cổ phần**.

D. LỰA CHỌN KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ HẠN CHẾ:

1. Lựa chọn kết quả thẩm định giá:

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 22 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyên doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần thì giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước tại doanh nghiệp được xác định và công bố đảm bảo nguyên tắc không được thấp hơn giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước theo Phương pháp tài sản. Mặt khác giá trị

vốn Nhà nước của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An phê duyệt theo Phương pháp tài sản tại Quyết định số 4548/QĐ-UBND ngày 14/12/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Nghệ An. Do đó, chúng tôi lựa chọn kết quả thẩm định giá theo Phương pháp tài sản. Theo đó, giá khởi điểm cổ phần khi chào bán cổ phần lần đầu tại Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An là **25.708 đồng/cổ phần**.

2. Hạn chế:

Tại thời điểm phát hành Báo cáo xác định giá khởi điểm chào bán cổ phần, số cổ phần được lấy theo giá trị vốn nhà nước trên sổ kế toán không bao gồm tài sản không tính vào giá trị thực tế doanh nghiệp khi cổ phần hóa (căn cứ Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp số 514-20/BB-DG/DG-VAE phát hành ngày 19/11/2020) chia cho mệnh giá cổ phần (mệnh giá 01 cổ phần là 10.000 đồng).

Báo cáo được thông qua ngày 21 tháng 12 năm 2020 tại Văn phòng Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và được lập thành 08 bản có giá trị như nhau, Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển chè Nghệ An giữ 07 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 bản.



Trần Quốc Tuấn
Tổng Giám đốc
Thẻ thẩm định viên về giá số III06.137
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Lương Sơn Hà
Thẩm định viên
Thẻ thẩm định viên về giá số VIII1.522