

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ THÀNH NAM



Thẩm Định Giá
THÀNH NAM
Đồng Hành & Phát Triển

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 180524/CT-TNV

- | | |
|----------------------|---|
| ✦ Khách Hàng Yêu Cầu | QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH ĐỊNH |
| ✦ Tài Sản Thẩm Định | Giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định tại: Số 11 Hà Huy Tập, phường Trần Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và Cụm công nghiệp Cát Nhơn, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định và xã Cát Thành, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định |
| ✦ Thời Điểm | Tại thời điểm ngày 31/12/2023. |
| ✦ Mục Đích Thẩm Định | Để xác định giá khởi điểm đối với phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định. |

Trụ sở: Tầng trệt, Vạn Lợi Building, 207A Nguyễn Văn Thủ, P. Đakao, Q. 1, TP. HCM

Hotline: 0934016168 - 0843626368

Số: 180524/CT-TNV

Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 05 năm 2024

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

(Địa chỉ: Số 181 Lê Hồng Phong, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định)

Căn cứ hợp đồng yêu cầu thẩm định giá số: 240059/HĐTĐG-TNV ngày 07 tháng 05 năm 2024 ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam và Quỹ Đầu Tư Phát Triển Tỉnh Bình Định;

Căn cứ báo cáo kết quả thẩm định giá số: 240059/BC-TNV ngày 31 tháng 05 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam cung cấp chứng thư thẩm định giá số 180524/CT-TNV ngày 31 tháng 05 năm 2024 với các nội dung sau:

1. Thông tin khách hàng:

- Tên khách hàng: **QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**
- Địa chỉ: Số 181 Lê Hồng Phong, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Loại tài sản: Giá trị Doanh nghiệp.
- Vị trí tài sản: Số 11 Hà Huy Tập, phường Trần Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và Cụm công nghiệp Cát Nhơn, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định và xã Cát Thành, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định.
- Pháp lý: Xem chi tiết tại báo cáo Thẩm Định Giá.
- Thời điểm thẩm định giá: Tháng 05 năm 2024
- Mục đích thẩm định giá: Để xác định giá khởi điểm đối với phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định.
- Căn cứ pháp lý: Căn cứ theo pháp luật hiện hành quy định về thẩm định giá (xem báo cáo Thẩm Định Giá).

3. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:

- Giá thị trường (theo tiêu chuẩn TĐG Việt Nam: số 02).



4. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá:

- 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 thị trường: Phương pháp giá giao dịch.

5. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

- Giả thiết:

+ Giá trị ước tính chi phù hợp với điều kiện khách hàng yêu cầu thẩm định giá là chủ sở hữu hợp pháp của tài sản và đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định của pháp luật hiện hành.

+ Đối với tài sản thẩm định là bất động sản việc xác định vị trí tài sản hoàn toàn phụ thuộc vào người chỉ dẫn. Công ty chúng tôi xem rằng tài sản được người chỉ dẫn khảo sát là hoàn toàn phù hợp với hồ sơ pháp lý, vị trí và các thông tin khác đã cung cấp cho Công ty chúng tôi tại thời điểm thẩm định.

- Giả thiết đặc biệt: Không có.

6. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do Công ty Cổ phần Khoáng Sản Bình Định cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường với phương pháp thẩm định như trên được áp dụng trong tính toán, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam ước tính kết quả thẩm định giá trị tài sản vào thời điểm tháng 31/12/2023 là: 22.292,68 đồng/cổ phần.

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

- Được mô tả tại mục 6 – Báo cáo kết quả thẩm định giá.

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

- Thời hạn 06 (sáu) tháng kể từ ngày 31/05/2024.

9. Các tài liệu kèm theo:

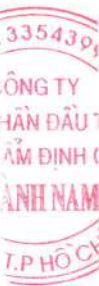
- Báo cáo kết quả thẩm định giá.

- Các phụ lục kèm theo báo cáo kết quả thẩm định giá:

+ Bảng tính toán giá trị công trình xây dựng trên đất;

+ Tổng hợp giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và truyền dẫn;

+ Bảng tính toán giá trị máy móc thiết bị;



- + Bảng tính toán phương tiện vận tải;
- + Bảng tính giá trị vô hình của doanh nghiệp;
- + Hình ảnh tài sản thẩm định giá.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam trả lời kết quả thẩm định giá theo yêu cầu của Quý Đầu Tư Phát Triển Tỉnh Bình Định để làm một cơ sở thực hiện mục đích thẩm định theo quy định pháp luật hiện hành.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 (bốn) bản, cấp cho khách hàng 03 (ba) bản, Công ty chúng tôi lưu 01 (một) bản – có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty chúng tôi đều là hành vi vi phạm pháp luật./.

THẨM ĐỊNH VIÊN

NGUYỄN DUY BẢO

Thẻ TDV số: XV23.2360

Cấp ngày: 18/07/2023

TUỢ. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



BIỆN VĂN THÀNH

Thẻ TDV số: XV23.2483

Cấp ngày: 18/07/2023





- Báo cáo số : 240059/HĐTĐG-TNV
- Tài sản thẩm định : Giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định
- Địa chỉ tài sản thẩm định : Số 11 Hà Huy Tập, phường Trần Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và Cụm công nghiệp Cát Nhơn, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định và xã Cát Thành, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định.
- Khách hàng yêu cầu : QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
- Mục đích thẩm định : Để xác định giá khởi điểm đối với phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định.
- Cơ sở thẩm định giá : Giá trị thị trường
- Phương pháp thẩm định : Phương pháp tài sản và phương pháp giá giao dịch

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Đính kèm Chứng thư thẩm định giá số: 180524/CT-TNV Ngày 31/05/2024)

I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ

- Tên Công ty: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ THÀNH NAM
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng trệt, Tòa nhà Vạn Lợi Building, 207A Nguyễn Văn Thù, phường Đa Kao, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
- Mã số thuế: 0313354399.

II. THÔNG TIN CƠ BẢN

- Báo cáo số: 240059/HĐTĐG-TNV.
- Tài sản thẩm định: Giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định
- Địa chỉ tài sản thẩm định: Số 11 Hà Huy Tập, phường Trần Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định và Cụm công nghiệp Cát Nhơn, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định và xã Cát Thành, huyện Phú Cát, tỉnh Bình Định.
- Khách hàng yêu cầu: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH ĐỊNH
- Địa chỉ liên lạc: Số 181 Lê Hồng Phong, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Điện thoại liên lạc: 0256 6253108
- Mã số thuế: 4100300389
- Đại diện: Ông LÊ TRUNG HẬU Chức vụ: PHÓ GIÁM ĐỐC
- Mục đích thẩm định: Để xác định giá khởi điểm đối với phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định.
- Phương pháp thẩm định: Phương pháp tài sản và phương pháp giá giao dịch
- Cơ sở thẩm định giá: Giá trị thị trường
- Thời điểm thẩm định: Tại thời điểm ngày 31/12/2023.
- Thời điểm phát hành: Ngày 31/05/2024.



III. PHÁP LÝ, CƠ SỞ, CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

Căn cứ vào hợp đồng thẩm định giá trị doanh nghiệp số: 240059/HĐTĐG-TNV giữa Công ty Cổ phần Đầu Tư và Thẩm Định giá Thành Nam và Quỹ Đầu tư Phát triển tỉnh Bình Định ngày 07/05/2024;

Căn cứ vào những giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản cố định và sổ sách kế toán tài chính được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định;

Căn cứ vào tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01; 02; 03; 04; 08; 09; 10; 11 và số 12. Các tiêu chuẩn này được ban hành kèm theo Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014, Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015, Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 6/10/2016 và Thông tursố 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính.

Cách tiếp cận:

- **Tiếp cận từ thị trường:** giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp so sánh với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: quy mô; ngành nghề kinh doanh chính; rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính; các chỉ số tài chính hoặc giá giao dịch đã thành công của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch.
- **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.

Phương pháp thẩm định giá:

- **Phương pháp giá giao dịch** là phương pháp ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua giá giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp hoặc chuyển nhượng cổ phần thành công trên thị trường của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá
- **Phương pháp tài sản** là phương pháp ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tính tổng giá trị của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

3543
NG T
N Đ
Đ Đ
Đ Đ
Đ Đ
Đ Đ
Đ Đ

IV. THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN BÌNH ĐỊNH

PHẦN I: TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY CỔ PHẦN KHOÁNG SẢN BÌNH ĐỊNH

1.1. Giới thiệu về Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt: Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định
- Địa chỉ trụ sở chính: 11 Hà Huy Tập, phường Trần Phú, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, Việt Nam.
- Vốn điều lệ của doanh nghiệp (Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4100390008 cấp ngày 08/01/2001 điều chỉnh thay đổi lần thứ 10 ngày 29/09/2023) là: 123.926.300.000 đồng. (Bằng chữ: Một trăm hai mươi ba tỷ, chín trăm hai mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng chẵn).
- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định (BMC), tiền thân là Công ty Khoáng Sản Bình Định được thành lập năm 1985, là một trong những công ty có uy tín và tiên phong trong lĩnh vực khai thác sa khoáng tại tỉnh Bình Định cũng như ở Việt Nam. Năm 2001 chuyển sang hoạt động theo mô hình cổ phần. BMC là một trong những doanh nghiệp khai thác chế biến kinh doanh khoáng sản tiên phong tại Việt Nam. Sản phẩm chính của Công ty là Ilmentie nguyên liệu chính để sản xuất bột màu Titan dioxit (TiO₂) và kim loại Titan. Hơn 95% sản phẩm của công ty xuất khẩu sang các thị trường Nhật Bản, Malaysia, Trung Quốc. BMC hiện đang quản lý nhà máy khoáng sản Nam De Gi và nhà máy xi titan tại tỉnh Bình Định. Công ty có công suất tinh luyện 80.000 tấn quặng titan/năm, 90% trong số đó là ilmenit và 10% còn lại là các sản phẩm phụ bao gồm zircon, rutile, monazite và từ tính. Nhà máy xi titan với công suất 35.000 tấn/năm đang hoạt động ở mức 70 - 80% công suất. Các khách hàng lớn của công ty là các nhà nhập khẩu quặng của nước ngoài như Kayfour Development Corporation Sdn.Bhd, Qinzhou Qinnan District Jia Hua Import Export Td.,Lmt, Mineral Venture Internation Ltd (Mvi).

Ngày 28/12/2006, BMC chính thức giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE);

1.2. Ngành nghề kinh doanh

Lĩnh vực hoạt động kinh doanh:

- Khai thác, chế biến và mua bán khoáng sản từ quặng sa khoáng Titan và các loại quặng, khoáng sản khác.
- Các hoạt động hỗ trợ khai thác khoáng sản (trừ điều tra, thăm dò dầu khí).

- Kiểm tra, phân tích kỹ thuật các loại quặng khoáng sản.
- Mua bán các loại vật tư, máy móc, thiết bị phục vụ khai thác và chế biến các loại quặng khoáng sản.

1.3. Chiến lược phát triển và đầu tư

- Tập trung cho việc vạch ra chiến lược Marketing tạo thế cạnh tranh khi thị trường tiêu thụ sản phẩm mở rộng nhằm nâng cao giá trị hàng hoá xuất khẩu.
- Tiếp tục nghiên cứu các dự án đầu tư chế biến sâu sản phẩm titan nhằm nâng cao giá trị gia tăng của sản phẩm, kéo dài tuổi thọ của mỏ, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tích cực xin cấp mỏ mới nhằm đáp ứng cho các dự án đầu tư mang tính dài hơi, đòi hỏi vốn đầu tư lớn, phục vụ cho kế hoạch phát triển dài hạn của công ty.
- Liên doanh liên kết với các đối tác trong và ngoài nước tìm kiếm sản phẩm mới nhằm thực hiện chiến lược đa dạng hoá sản phẩm.
- Tái cấu trúc lại mô hình tổ chức quản lý nhằm tăng cường hiệu quả công tác quản lý, đáp ứng nhu cầu phát triển của Công ty trong tương lai.

1.4. Rủi ro kinh doanh

- Sản phẩm của Công ty chủ yếu là quặng Titan. Hiện nhà nước có chủ trương hạn chế xuất khẩu sản phẩm thô đòi hỏi Công ty phải tiến hành đầu tư chế biến sâu để nâng cấp sản phẩm.
- Công ty sử dụng quá nhiều lao động phổ thông, trình độ chuyên môn nghiệp vụ còn hạn chế không đáp ứng được nhu cầu đổi mới sản xuất.
- Do trữ lượng mỏ có hạn (khoảng 500.000 tấn), năng suất của công ty ngày càng tăng qua các năm nên công ty gặp rủi ro lớn khi khai thác hết mỏ quặng mà vẫn chưa khảo sát được hoặc xin giấy phép khai thác tại mỏ khoáng khác.
- Nhà nước đang có chủ trương hạn chế xuất khẩu sản phẩm thô, khoáng sản.

1.5. Phân tích khái quát tình hình tài chính doanh nghiệp

Tài liệu sử dụng cho việc phân tích: Báo cáo tài chính từ năm 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 và 2023 của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định.

a. Bảng tổng hợp cân đối kế toán 6 năm gần nhất (2018-2023):

TÀI SẢN	Mã số	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100	162.626.462.168	140.268.321.558	165.164.806.879	188.750.570.122	190.015.259.174	201.398.044.182
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	53.151.024.088	4.109.224.068	4.030.079.037	79.544.966.380	72.302.204.683	45.739.704.446
1. Tiền	111	53.151.024.088	4.109.224.068	4.030.079.037	79.544.966.380	72.302.204.683	33.739.704.446
2. Các khoản tương đương tiền	112						12.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		30.000.000.000			43.000.000.000	43.000.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121						
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122						
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		30.000.000.000			43.000.000.000	43.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130	4.338.775.178	2.303.186.574	65.447.392.480	4.616.195.705	1.785.645.864	17.600.930.807
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	3.463.988.000	1.054.740.400	64.617.236.880	3.545.487.360		15.120.096.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	649.687.000	440.600.000	520.000.000	948.500.000	1.200.000.000	2.020.026.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	225.100.178	807.846.174	310.155.600	122.208.345	585.645.864	460.808.807
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137						
IV. Hàng tồn kho	140	100.316.261.169	93.681.015.928	82.873.849.227	90.561.125.010	59.633.290.192	77.100.769.856
1. Hàng tồn kho	141	100.316.261.169	93.681.015.928	82.873.849.227	90.561.125.010	59.633.290.192	77.100.769.856
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149						

KHÁCH HÀNG: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

TÀI SẢN	Mã số	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
V. Tài sản ngắn hạn khác	150	4.820.401.733	10.174.894.988	12.813.486.135	14.028.283.027	13.294.118.435	17.956.639.073
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151						
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	4.243.685.542	8.333.682.561	12.698.911.045	12.276.153.064	12.759.403.014	15.894.068.164
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	576.716.191	1.841.212.427	114.575.090	1.752.129.963	534.715.421	2.062.570.909
5. Tài sản ngắn hạn khác	155						
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200	82.543.209.542	80.754.032.823	63.443.340.195	54.760.379.404	49.076.916.958	49.378.695.454
I- Các khoản phải thu dài hạn	210	5.528.070.500	6.072.247.000	6.616.423.500	7.716.423.500	7.716.423.500	7.928.423.500
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.528.070.500	6.072.247.000	6.616.423.500	7.716.423.500	7.716.423.500	7.928.423.500
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219						
II. Tài sản cố định	220	55.920.730.195	47.745.409.751	42.433.766.845	33.924.333.418	27.507.658.511	27.985.039.470
1. Tài sản cố định hữu hình	221	55.892.356.584	47.728.019.472	42.427.359.898	33.924.333.418	27.507.658.511	27.985.039.470
- Nguyên giá	222	198.345.677.658	202.748.940.660	210.590.754.987	212.588.242.811	215.064.584.729	221.414.794.078
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(142.453.321.074)	(155.020.921.188)	(168.163.395.089)			
3. Tài sản cố định vô hình	227	28.373.611	17.390.279	6.406.947			
- Nguyên giá	228	198.345.677.658	202.748.940.660	210.590.754.987	212.588.242.811	215.064.584.729	221.414.794.078
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229	(142.453.321.074)	(155.020.921.188)	(168.163.395.089)			
III. Bất động sản đầu tư	230						
- Nguyên giá	231	198.345.677.658	202.748.940.660	210.590.754.987	212.588.242.811	215.064.584.729	221.414.794.078
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232	(142.453.321.074)	(155.020.921.188)	(168.163.395.089)			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		86.797.772			24.190.741	48.976.852
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		86.797.772			24.190.741	48.976.852
VI. Tài sản dài hạn khác	260	21.094.408.847	26.849.578.300	14.393.149.850	13.119.622.486	13.828.644.206	13.416.255.632
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	21.094.408.847	26.849.578.300	14.393.149.850	13.119.622.486	13.828.644.206	13.416.255.632
4. Tài sản dài hạn khác	268						

KHÁCH HÀNG: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

TÀI SẢN	Mã số	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270	245.169.671.710	221.022.354.381	228.608.147.074	243.510.949.526	239.092.176.132	250.776.739.636
NGUỒN VỐN	Mã số						
C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300	48.982.599.544	20.152.054.479	26.390.675.351	35.404.296.143	21.479.143.618	22.467.234.052
I. Nợ ngắn hạn	310	45.579.468.904	18.032.925.140	25.210.847.350	35.404.296.143	21.479.143.618	22.467.234.052
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	1.067.595.234	1.655.429.339	1.119.231.241	114.318.540	513.252.624	1.479.934.001
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	822.807.400	157.719.800	2.115.474.000	4.663.409.000	841.034.000	636.664.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	11.448.692.415	241.157.533	4.509.162.896	1.637.794.554	2.726.781.067	352.659.798
4. Phải trả người lao động	314	5.757.623.570	1.854.710.888	4.444.822.676	6.533.351.384	5.969.857.694	10.847.685.739
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	25.397.154.899	13.128.098.120	11.968.661.463	8.850.234.629	6.740.255.529	4.947.763.000
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316						
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317						
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	1.076.683.058	976.855.632	1.051.788.872	12.881.561.995	2.666.074.595	2.557.973.673
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320						
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321						
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi, ban điều hành	322	8.912.328	18.953.828	1.706.202	723.626.041	2.021.888.109	1.644.553.841
II. Nợ dài hạn	330	3.403.130.640	2.119.129.339	1.179.828.001			
1. Phải trả người bán dài hạn	331	3.403.130.640	2.119.129.339	1.179.828.001			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332						
7. Phải trả dài hạn khác	337						
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338						

33543
CÔNG TY
TÂN ĐÀI
BÌNH ĐỊNH
QUẢNG BÌNH
PHỐC

KHÁCH HÀNG: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

TÀI SẢN	Mã số	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2023
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400	196.187.072.166	200.870.299.902	202.217.471.723	208.106.653.383	217.613.032.514	228.309.505.584
I. Vốn chủ sở hữu	410	196.187.072.166	200.870.299.902	202.217.471.723	208.106.653.383	217.613.032.514	228.309.505.584
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	123.926.300.000	123.926.300.000	123.926.300.000	123.926.300.000	123.926.300.000	123.926.300.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	411a	123.926.300.000	123.926.300.000	123.926.300.000	123.926.300.000	123.926.300.000	123.926.300.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	411b						
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	19.391.000.000	19.391.000.000	19.391.000.000	19.391.000.000	19.391.000.000	19.391.000.000
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	39.038.027.496	41.109.891.996	42.909.891.996	45.790.260.496	50.790.260.496	58.790.260.496
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420						
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	13.831.744.670	16.443.107.906	15.990.279.727	18.999.092.887	23.505.472.018	26.201.945.088
- <i>Lợi nhuận chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước</i>	421a	364.364.170	364.364.170	1.096.342.095	1.557.474.088	2.166.410.819	2.004.808.286
- <i>Lợi nhuận chưa phân phối năm nay</i>	421b	13.467.380.500	16.078.743.736	14.893.937.632	17.441.618.799	21.339.061.199	24.197.136.802
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422						
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430						
1. Nguồn kinh phí	431						
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440	245.169.671.710	221.022.354.381	228.608.147.074	243.510.949.526	239.092.176.132	250.776.739.636

b. Tình hình tăng trưởng thu nhập:

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doanh thu	132.238	191.005	225.740	137.444	183.075	179.941
Tốc độ tăng doanh thu		44,44%	18,19%	-39,11%	33,20%	-1,71%
Lợi nhuận gộp	41.024	45.291	54.534	41.056	43.434	49.426
Tốc độ tăng LN gộp		10,40%	20,41%	-24,71%	5,79%	13,80%
Lợi nhuận từ HĐ SXKD	16.541	19.900	20.342	35.067	26.447	30.516
Tốc độ tăng LN từ HĐKD		20,31%	2,22%	72,39%	-24,58%	15,38%
Lợi nhuận sau thuế	13.467	16.078	14.893	17.441	21.339	24.197
Tốc độ tăng LNST		19,39%	-7,37%	17,11%	22,35%	13,39%

Phân tích: Trong giai đoạn 2018-2023, tốc độ tăng trưởng bình quân khoảng 11%, doanh thu có xu hướng giảm điều này do trữ lượng thành phẩm khai thác giảm dần và thị trường khó khăn hơn:

- Doanh thu năm 2019 so với năm 2018 tăng hơn 44% và lợi nhuận sau thuế năm 2019 tăng hơn 19% là do nguyên nhân chính sau:

So với năm trước, nhìn chung thị trường năm 2019 có khả quan hơn đã làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận sau thuế tăng hơn năm 2018.

- Doanh thu năm 2020 so với năm 2019 tăng 18% và lợi nhuận sau thuế năm 2020 chỉ bằng 92,6% là do nguyên nhân chính sau: So với năm trước thị trường năm 2020 khó khăn hơn. Ảnh hưởng của dịch Covid-19 giá bán nhìn chung không cao, thêm vào đó chi phí có tăng lên đã làm ảnh hưởng đến lợi nhuận sau thuế như đã trình bày trên.

- Năm 2021 có sự sụt giảm doanh thu so với năm 2020 (bằng 60,89%) là do tác động tiêu cực của dịch bệnh Covid-19 ảnh hưởng nhiều đến toàn bộ hoạt động sản xuất và kinh doanh. Doanh nghiệp gần như bị động hoàn toàn, mặt khác Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19/10/2021 V/v ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp chịu tác động của dịch Covid-19 dẫn đến kết quả doanh thu và lợi nhuận sau thuế như trên.

- Doanh thu năm 2022 so với năm 2021 bằng 133,2% và lợi nhuận sau thuế năm 2022 tăng hơn năm 2021 là 22,3% do nguyên nhân chính sau: Nhìn chung năm 2022 thị trường có nhiều thuận lợi hơn năm 2021, giá cả hàng hóa tiêu thụ có nhiều cải thiện dẫn đến doanh thu bán hàng và lợi nhuận tăng hơn so với năm 2021.

-Doanh thu năm 2023 so với năm 2022 bằng 98,28 % và lợi nhuận sau thuế năm 2023 tăng hơn năm 2022 là 13,39 % do nguyên nhân chính sau: Công ty liên tục hiệu chỉnh dây chuyền làm tăng hiệu quả thu hồi ở khâu luyện xỉ Titan. Bên cạnh đó Nhà nước hỗ trợ giảm tiền thuê đất.

c. Phân tích một số chỉ tiêu tính theo phần trăm doanh thu:

Chỉ tiêu	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Doanh thu thuần	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Giá vốn hàng bán	69%	76%	76%	70%	76%	73%
Chi phí bán hàng	3%	5%	5%	3%	5%	4%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	16%	9%	11%	10%	8%	9%
Thu nhập khác	0,26%	0,56%	0,00%	0,19%	0,04%	0,15%
Chi phí khác	0,008%	0,000%	0,000%	0,800%	0,000%	0,000%
Lợi nhuận trước thuế	13%	11%	9%	15%	14%	17%
Lợi nhuận sau thuế	10%	8%	7%	13%	12%	13%

- Tỷ lệ giá vốn hàng bán trong giai đoạn 2018-2023 có mức bình quân khoảng 73% và chênh lệch giữa các năm không nhiều và có xu hướng giảm dần. Điều này cho thấy hiệu quả quản lý chi phí SXKD nói chung được cải thiện qua các năm.

- Tỷ lệ chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp tương đối ổn định ở mức quanh bình quân khoảng 4% và 10%. Điều này cho thấy các chi phí đang được Công ty quản lý tốt và không có sự tăng chi phí đột biến

- Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế và sau thuế có xu hướng tăng và quanh mức bình quân 13% và 10% chứng tỏ Công ty đang có kết quả kinh doanh tốt và khả quan.

1.6. Phân tích các chỉ số:**a. Chỉ số về khả năng tăng trưởng và sinh lời:**

Năm	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Tỷ lệ sinh lợi trên vốn chủ sở hữu (ROE)	6,8%	8,0%	7,3%	8,2%	9,6%	10,6%
Tỷ suất sinh lợi trên tài sản (ROA)	5,78%	7,15%	6,31%	7,23%	8,71%	9,65%
Tỷ suất sinh lợi trên vốn (ROC)	9,42%	8,17%	7,52%	13,57%	14,69%	13,25%

Các tỷ lệ về khả năng tăng trưởng và sinh lời của Công ty có tỷ lệ ổn định và có xu hướng tăng dần, điều này cho thấy khả năng tăng trưởng và sinh lời của công ty tốt, tình hình hoạt động và sử dụng vốn, tài sản của Công ty đem lại hiệu quả tích cực.

b. Khả năng quản lý tài chính:

Năm	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Khả năng thanh toán nhanh	1,367	2,583	3,264	2,773	6,070	5,532
Khả năng thanh toán tức thời	3,57	7,78	6,55	5,331	8,85	8,96
Hệ số nợ vay/(Nợ vay + Vốn CSH)	0,12	0,091	0,115	0,145	0,09	0,09
Hệ số nợ vay/Vốn CSH	0,25	0,1	0,13	0,17	0,01	0,018

- Nhìn chung Công ty có hệ số thanh toán tốt, hệ số nợ vay thấp phản ánh khả năng quản lý tài chính tốt, ổn định. Các khoản nợ phải trả chủ yếu là nợ ngắn hạn, Công ty hiện tại không vay vốn Ngân hàng.



PHẦN II : TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Doanh nghiệp bao giờ cũng tồn tại trong một bối cảnh kinh tế cụ thể. Bối cảnh kinh tế đó được nhìn nhận thông qua hàng loạt chỉ tiêu vĩ mô như: tốc độ tăng trưởng, chỉ số giá cả, tỷ giá ngoại tệ, lãi suất, tỷ suất đầu tư, các chỉ số trên thị trường chứng khoán ... Mặc dù môi trường kinh tế mang tính chất như yếu tố khách quan nhưng ảnh hưởng của chúng tới giá trị doanh nghiệp lại là sự tác động trực tiếp.

a. Sản xuất công nghiệp

Sản xuất công nghiệp tháng năm tiếp tục duy trì xu hướng tăng trưởng tích cực hơn so với tháng trước. Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp (IIP) tháng 5/2024 ước tính tăng 3,9% so với tháng trước và tăng 8,9% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung năm tháng đầu năm 2024, IIP ước tính tăng 6,8% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2023 giảm 2,0%). Trong đó, ngành chế biến, chế tạo tăng 7,3%, đóng góp 6,4 điểm phần trăm vào mức tăng chung; ngành sản xuất và phân phối điện tăng 12,7%, đóng góp 1,1 điểm phần trăm; ngành cung cấp nước, hoạt động quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 6,3%, đóng góp 0,1 điểm phần trăm; riêng ngành khai khoáng giảm 5,2%, làm giảm 0,8 điểm phần trăm.

Chỉ số sản xuất công nghiệp năm tháng đầu năm 2024 so với cùng kỳ năm trước tăng ở 55 địa phương và giảm ở 8 địa phương trên cả nước.

Số lao động đang làm việc trong các doanh nghiệp công nghiệp tại thời điểm 01/5/2024 tăng 1,0% so với cùng thời điểm tháng trước và tăng 3,2% so với cùng thời điểm năm trước.

1543
NG TY
N ĐÀI
ĐINI
H NA
HỒ

b. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI – Consumer Price Index), Chỉ số giá vàng và đô la Mỹ

CPI là chỉ số tính theo phần trăm để phản ánh mức thay đổi tương đối của giá hàng tiêu dùng theo thời gian.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 5/2024 tăng 0,05% so với tháng trước. So với tháng 12/2023 CPI tháng Năm tăng 1,24% và so với cùng kỳ năm trước tăng 4,44%. Bình quân 5 tháng đầu năm 2024, CPI tăng 4,03% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 2,78%

Chỉ số giá vàng tháng 5/2024 tăng 3,81% so với tháng trước; tăng 21,47% so với tháng 12/2023; tăng 32,18% so với cùng kỳ năm trước; bình quân 5 tháng đầu năm 2024 tăng 22,95%

Chỉ số giá đô la Mỹ tháng 5/2024 tăng 1,15% so với tháng trước; tăng 4,21% so với tháng 12/2023; tăng 7,85% so với cùng kỳ năm trước; bình quân 5 tháng đầu năm 2024 tăng 5,24%.

c. Bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành tháng 5/2024 ước đạt 519,8 nghìn tỷ đồng, tăng 9,5% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung năm tháng đầu năm 2024, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng theo giá hiện hành ước đạt 2.580,2 nghìn tỷ đồng, tăng 8,7% so với cùng kỳ năm trước (cùng kỳ năm 2023 tăng 12,3%), nếu loại trừ yếu tố giá tăng 5,2% (cùng kỳ năm 2023 tăng 9,3%).

d. Xuất, nhập khẩu hàng hóa

Trong tháng Năm, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa ước đạt 66,62 tỷ USD, tăng 9,1% so với tháng trước và tăng 22,6% so với cùng kỳ năm trước.

Xuất khẩu hàng hóa:

+ Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa tháng 5/2024 ước đạt 32,81 tỷ USD, tăng 5,7% so với tháng trước và tăng 15,8% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung năm tháng đầu năm 2024, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa ước đạt 156,77 tỷ USD, tăng 15,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 43,69 tỷ USD, tăng 20,5%, chiếm 27,9% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 113,08 tỷ USD, tăng 13,3%, chiếm 72,1%.

+ Về cơ cấu nhóm hàng xuất khẩu năm tháng đầu năm 2024, nhóm hàng công nghiệp chế biến ước đạt 137,39 tỷ USD, chiếm 87,7%.

Nhập khẩu hàng hóa:

+ Kim ngạch nhập khẩu hàng hóa tháng 5/2024 ước đạt 33,81 tỷ USD, tăng 12,8% so với tháng trước và tăng 29,9% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung năm tháng đầu năm 2024, kim ngạch nhập khẩu hàng hóa ước đạt 148,76 tỷ USD, tăng 18,2% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu



vực kinh tế trong nước đạt 54,95 tỷ USD, tăng 24,2%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 93,81 tỷ USD, tăng 14,9%.

+ Về cơ cấu nhóm hàng nhập khẩu năm tháng đầu năm 2024, nhóm hàng tư liệu sản xuất ước đạt 139,89 tỷ USD, chiếm 94%.

Về thị trường xuất, nhập khẩu hàng hóa năm tháng đầu năm 2024, Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch ước đạt 44,0 tỷ USD. Trung Quốc là thị trường nhập khẩu lớn nhất của Việt Nam với kim ngạch ước đạt 54,9 tỷ USD.

Cán cân thương mại hàng hóa tháng Năm ước tính nhập siêu 1,0 tỷ USD. Tính chung năm tháng đầu năm 2024, cán cân thương mại hàng hóa ước tính xuất siêu 8,01 tỷ USD (cùng kỳ năm trước xuất siêu 10,2 tỷ USD). Trong đó, khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 11,26 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) xuất siêu 19,27 tỷ USD.

Nguồn: Tổng cục thống kê

<https://www.gso.gov.vn/bai-top/2024/05/bao-cao-tinh-hinh-kinh-te-xa-hoi-thang-5-va-5-thang-dau-nam-2024/>



PHẦN III: XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

I. CƠ SỞ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Cơ sở thẩm định giá

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, tổ thẩm định lựa chọn giá trị thị trường làm cơ sở thẩm định giá.

Kết quả thẩm định giá trị tài sản được xác định dựa trên cơ sở giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định, theo tiêu chuẩn 02 - Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam: “Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc”.

2. Các nguyên tắc áp dụng

Các nguyên tắc sau đây được chúng tôi áp dụng để thẩm định giá trị doanh nghiệp và thẩm định giá trị tài sản:

- Nguyên tắc sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất: Sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản là đạt được mức hữu dụng tối đa có thể cho phép về mặt pháp lý, về kỹ thuật, về tài chính trong những hoàn cảnh kinh tế - xã hội thực tế phù hợp và đem lại giá trị cao nhất cho tài sản. Một tài sản đang sử dụng thực tế không nhất thiết đã thể hiện khả năng sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất của tài sản đó (TĐGVN04 – Thông tư 158/2014/TT-BTC). Để ước tính được giá trị thị trường của doanh nghiệp thì giá trị doanh nghiệp phải được thẩm định trên cơ sở sử dụng hợp lý các nguồn lực của doanh nghiệp để tạo ra hiệu quả sử dụng cao nhất và tốt nhất, chứ không dựa trên việc sử dụng hiện tại nếu như việc sử dụng đó chưa phải là cao nhất và tốt nhất.
- Nguyên tắc cung - cầu: Giá trị của một tài sản được xác định bởi mối quan hệ cung và cầu về tài sản đó trên thị trường. Đồng thời, giá trị của tài sản đó cũng tác động đến cung và cầu về tài sản. Giá trị của tài sản thay đổi tỷ lệ thuận với cầu và tỷ lệ nghịch với cung về tài sản. Các yếu tố về đặc điểm vật lý và đặc điểm kinh tế - xã hội khác biệt với những thuộc tính của các tài sản khác cũng được phản ánh trong cung - cầu và giá trị tài sản (TĐGVN04 – Thông tư 158/2014/TT-BTC).
- Nguyên tắc dự tính lợi ích tương lai: Giá trị của tài sản có thể được xác định bằng việc dự tính khả năng sinh lợi trong tương lai. Giá trị của tài sản cũng chịu ảnh hưởng bởi việc dự kiến thị phần của những người tham gia thị trường và những thay đổi có thể dự tính trước trong yếu tố này cũng ảnh hưởng đến giá trị. Việc ước tính giá trị của tài sản luôn luôn dựa trên các triển vọng tương lai, lợi ích dự kiến nhận được từ quyền sử dụng tài sản của người mua. (TĐGVN04 – Thông tư 158/2014/TT-BTC). Khi thẩm định giá trị doanh nghiệp cần phải quan tâm đến thu nhập dự kiến trong tương lai kèm theo quan điểm tăng trưởng kỳ vọng, rủi ro liên quan và giá trị thời gian của đồng tiền.

- Nguyên tắc đóng góp: Mức độ mà mỗi bộ phận của tài sản đóng góp vào tổng thu nhập từ toàn bộ tài sản có tác động đến tổng giá trị của tài sản đó. Giá trị của một tác nhân sản xuất hay một bộ phận cấu thành tài sản phụ thuộc vào sự vắng mặt của tác nhân đó làm giảm đi bao nhiêu giá trị của toàn bộ tài sản, có nghĩa là lượng giá trị mà nó đóng góp vào giá trị toàn bộ là bao nhiêu. Khi xem xét giá trị của tài sản bộ phận, thẩm định viên cần phải xem xét nó trong mối quan hệ với tài sản tổng thể. Nguyên tắc này là nguyên tắc cơ bản trong việc xem xét tính khả thi của việc đầu tư bổ sung vào tài sản khi thẩm định viên xác định mức sử dụng tài sản tốt nhất và có hiệu quả nhất ... (TĐGVN04 – Thông tư 158/2014/TT-BTC). Giá trị của doanh nghiệp luôn có sự đóng góp bởi các yếu tố hình thành bao gồm cơ sở vật chất, nguồn lực tài chính, nguồn lực con người cũng như môi trường hoạt động của nó. Do vậy khi thẩm định giá trị doanh nghiệp cần xem xét đánh giá toàn diện các yếu tố này. Khi đó, thẩm định viên phải ước tính đầy đủ giá trị tài sản hữu hình và giá trị tài sản vô hình của doanh nghiệp. Các nguyên tắc khác: nguyên tắc thay đổi, nguyên tắc cân bằng, nguyên tắc tuân thủ, ...

3. Cơ sở pháp lý

Việc thẩm định giá trị tài sản được thực hiện căn cứ vào:

- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 quy định chi tiết thi hành một số điều luật của Luật Giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 6/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28/04/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;



- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính ban hành 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 Tài chính ban hành 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 ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11;
- Thông tư số 28/2021/TT- BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;
- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc Hội;
- Vận dụng Thông tư 46/2021/TT-BTC ngày 23/06/2021 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 trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần;
- Vận dụng Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH một thành viên do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần;
- Thông tư số 200/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 22 tháng 12 năm 2014 V/v hướng dẫn các chế độ kế toán.

4. Các pháp lý liên quan đến doanh nghiệp

4.1. Hồ sơ doanh nghiệp

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 4100390008 cấp ngày 08/01/2001 điều chỉnh thay đổi lần thứ 10 ngày 29/09/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp.

4.2. Sổ sách tài chính

- Báo cáo tài chính năm 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 và 2023 do Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định ;
- Biên bản kiểm kê tài sản cố định, hàng tồn kho, công cụ dụng cụ, tiền mặt của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định tại thời điểm 31/12/2023;
- Biên bản xác nhận số dư ngân hàng, sao kê, sổ phụ ngân hàng tại thời điểm 31/12/2023;
- Biên bản đối chiếu công nợ phải thu, phải trả tại thời điểm 31/12/2023 và các hồ sơ giải trình chứng minh số dư tại 31/12/2023;
- Các hồ sơ tài sản cố định;

4.3. Pháp lý Công trình xây dựng trên đất, máy móc thiết bị và phương tiện vận tải

- Theo danh sách phụ lục đính kèm.

5. Những giả thiết và giả thiết đặc biệt

Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam (TNV) xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định tại thời điểm 31/12/2023 căn cứ vào những giả định quan trọng sau đây:

- Trong việc ước tính giá trị thị trường của tài sản thẩm định, dựa vào thông tin do khách hàng cung cấp, kiến thức thị trường, chúng tôi đã giả định các thông số về:
 - + Các giả định được đề cập trong báo cáo này;
 - + Không có bất kỳ trở ngại nào ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của Doanh nghiệp;

Các giả định trên phải được Doanh nghiệp triển khai và thực hiện đúng thì báo cáo thẩm định giá này mới có giá trị sử dụng;

- TNV không tiến hành kiểm tra hồ sơ pháp lý gốc để xác nhận về chủ sử dụng tài sản định giá và TNV cũng không đảm bảo về việc phát sinh sử dụng khác của tài sản có thể được thể hiện ở những tài liệu pháp lý mà Khách hàng không cung cấp. TNV giả định rằng tất cả các tài liệu pháp lý cung cấp từ phía Khách hàng đều trung thực và hợp lý. TNV cũng khuyến cáo rằng những đối tượng sử dụng bản báo cáo nên thận trọng trong việc làm rõ các tài liệu pháp lý có liên quan đến vấn đề này trước khi đưa ra các quyết định về tài sản định giá.
- Khách hàng chỉ định TNV thẩm định giá tài sản dựa trên kế hoạch cụ thể do khách hàng cung cấp. TNV giả định rằng, kế hoạch phát triển này được phê duyệt bởi các cơ quan chức năng có thẩm quyền và không gặp bất cứ trở ngại nào. Nếu các giả định trên không đúng, giá trị của tài sản sẽ có khác biệt đáng kể so với giá trị thẩm định giá.

TNV bảo lưu quyền xem xét lại báo cáo định giá nếu các giả định trên được chứng minh là không chính xác.

II. XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

A. Phương pháp tài sản

Phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tính tổng giá trị của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Căn cứ để xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản gồm:

- Báo cáo tài chính, số liệu theo sổ kế toán của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp
- Tài liệu kiểm kê, phân loại và đánh giá chất lượng tài sản của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá thị trường của tài sản tại thời điểm tổ chức thẩm định giá.
- Giá trị quyền sử dụng đất được giao, trị giá tiền thuê đất xác định lại trong trường hợp doanh nghiệp đã trả tiền một lần cho cả thời hạn thuê đất và giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp.

- Tài sản được xem xét trong quá trình thẩm định giá là tất cả các tài sản của doanh nghiệp, bao gồm cả tài sản hoạt động và tài sản phi hoạt động.

Giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp được tính như sau:

$$V = V_A - V_D$$

Trong đó:

V: Giá trị thị trường vốn chủ sở hữu

V_A : Giá trị thị trường toàn bộ tài sản của doanh nghiệp

V_D : Giá trị thị trường nợ phải trả

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp theo bảng sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Stt	TÀI SẢN	Số liệu sổ sách	Số liệu đánh giá lại	Mức chênh lệch
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	201.398.044.182	201.398.044.182	-
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	45.739.704.446	45.739.704.446	
1	Tiền	33.739.704.446	33.739.704.446	
2	Các khoản tương đương tiền	12.000.000.000	12.000.000.000	
II	Đầu tư tài chính ngắn hạn	43.000.000.000	43.000.000.000	-
1	Chứng khoán kinh doanh	-	-	
2	Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-	-	
3	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	43.000.000.000	43.000.000.000	
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	17.600.930.807	17.600.930.807	-
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	15.120.096.000	15.120.096.000	
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.020.026.000	2.020.026.000	
3	Phải thu ngắn hạn khác	460.808.807	460.808.807	
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	
IV	Hàng tồn kho	77.100.769.856	77.100.769.856	-
1	Hàng tồn kho	77.100.769.856	77.100.769.856	
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	
V	Tài sản ngắn hạn khác	17.956.639.073	17.956.639.073	-
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	
2	Thuế GTGT được khấu trừ	15.894.068.164	15.894.068.164	
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	2.062.570.909	2.062.570.909	

Stt	TÀI SẢN	Số liệu sổ sách	Số liệu đánh giá lại	Mức chênh lệch
4	Tài sản ngắn hạn khác	-	-	
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	49.378.695.454	97.334.093.617	47.955.398.163
I	Các khoản phải thu dài hạn	7.928.423.500	7.928.423.500	-
1	Phải thu dài hạn khác	7.928.423.500	7.928.423.500	
2	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	-		
II	Tài sản cố định	27.985.039.470	75.940.437.633	47.955.398.163
1	Tài sản cố định hữu hình	27.985.039.470	65.244.809.939	37.259.770.469
-	Nhà cửa, vật kiến trúc	13.847.422.236	22.604.360.777	8.756.938.541
-	Máy móc, thiết bị	6.854.114.102	30.895.204.041	24.041.089.939
-	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5.510.189.854	9.794.332.751	4.284.142.897
-	Dụng cụ quản lý	1.773.313.278	1.950.912.371	177.599.093
2	Tài sản cố định vô hình	32.950.000	10.695.627.693	10.662.677.693
-	Phần mềm vi tính	32.950.000	32.950.000	
-	Giá trị TSVH xác định được (quyền khai thác mỏ)		10.662.677.693	10.662.677.693
IV	Tài sản dở dang dài hạn	48.976.852	48.976.852	-
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	48.976.852	48.976.852	
VI	Tài sản dài hạn khác	13.416.255.632	13.416.255.632	-
1	Chi phí trả trước dài hạn	13.416.255.632	13.416.255.632	
2	Tài sản dài hạn khác	-		
C	Tổng giá trị nguồn vốn chủ sở hữu = (A)-(B)	250.776.739.636	298.732.137.799	47.955.398.163

- Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định theo phương pháp tài sản là: 298.732.137.799 đồng
- Nợ phải trả của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định: 22.467.234.052 đồng
- Tổng số Cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định: 12.392.630 cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)

Như vậy, giá trị 1 cổ phần xác định theo phương pháp tài sản là: $(298.732.137.799 - 22.467.234.052) \text{ đồng} / 12.392.630 \text{ cổ phần} = 22.292,68 \text{ đồng/cổ phần}$.

Áp dụng Thông tư số 28/2021/TT- BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12, đơn vị tư vấn thẩm định xác định lại giá trị của tài sản thẩm định như sau:

Phương pháp tài sản xác định giá trị doanh nghiệp trên cơ sở giá trị thực tế của tất cả các tài sản của doanh nghiệp, bao gồm cả tài sản hoạt động và tài sản phi hoạt động tại thời điểm thẩm định giá và được xác định theo nguyên tắc sau:

- Khi thẩm định giá doanh nghiệp theo cơ sở giá trị thị trường thì giá trị các tài sản của doanh nghiệp là giá trị thị trường của tài sản đó tại thời điểm thẩm định giá. Tài sản trong sổ sách kế toán cần được thẩm định giá đúng với giá trị thị trường.
- Tài sản vô hình không thỏa mãn các điều kiện để được ghi nhận trên sổ sách kế toán (tên thương mại, nhãn hiệu, sáng chế, kiểu dáng công nghiệp...) và các tài sản khác không được ghi nhận trên sổ sách kế toán cần được áp dụng phương pháp thẩm định giá phù hợp để xác định.
- Đối với tài sản được hạch toán bằng ngoại tệ: Tỷ giá ngoại tệ áp dụng theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam khi lập và trình bày báo cáo tài chính.

1. Ước tính tổng giá trị các tài sản hữu hình và tài sản tài chính

1.1. Tài sản cố định hữu hình

Theo thông tư số 28/2021/TT- BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 và vận dụng các quy định hướng dẫn về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp nhà nước và Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần, Thông tư số 46/2021/TT-BTC ngày 23/06/2021 của Bộ Tài Chính về 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, cụ thể như sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị thực tế} \\ \text{của tài sản} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Nguyên giá tính theo thị trường} \\ \text{tại thời điểm tổ chức định giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{Chất lượng còn lại của tài sản} \\ \text{tại thời điểm thẩm định giá} \end{array}$$



a. Đối với nhà cửa, vật kiến trúc**Nguyên tắc xác định**

Giá trị thực tế của nhà cửa, vật kiến trúc được xác định trên cơ sở Nguyên giá tính theo giá thị trường tại thời điểm tổ chức định giá nhân (×) Chất lượng còn lại của tài sản thời điểm thẩm định giá.

❖ Xác định nguyên giá:

Đối với nhà cửa, vật kiến trúc có quy định về đơn giá xây dựng cơ bản: Nguyên giá được xác định lại trên cơ sở quy mô (diện tích xây dựng/công suất) công trình và đơn giá đầu tư xây dựng mới.

- Quy mô công trình được xác định dựa trên hồ sơ kiểm kê và giấy đề nghị của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định, hồ sơ hoàn công (nếu có).
- Đơn giá đầu tư xây dựng mới căn cứ theo Quyết định số 21/2023QĐ-UBND ngày 14/05/2023 về ban hành đơn giá nhà cửa, vật kiến trúc và mô tả trên địa bàn tỉnh Bình Định

-Đối với nhà cửa, vật kiến trúc có kết cấu đặc thù không có quy định về đơn giá xây dựng cơ bản:

- + Nguyên giá tài sản được xác định theo sổ kế toán và có xét thêm yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản. Yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản được xác định theo các văn bản của Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng tỉnh, thành phố nơi có công trình xây dựng công bố chỉ số giá xây dựng công trình (phần xây dựng).
- + Đối với các công trình đặc thù không xác định được quy mô công trình, không có suất đầu tư và chỉ số giá xây dựng công trình thì xác định theo giá sổ sách.

❖ Xác định chất lượng còn lại, giá trị còn lại:

- Giá trị còn lại của TSCĐ được xác định trên cơ sở kết quả kiểm kê, đánh giá thực tế hiện trạng của từng tài sản, đồng thời tham khảo khung thời gian sử dụng tài sản 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. Chất lượng tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại đầu tư xây mới.

Kết quả xác định lại Nhà cửa, vật kiến trúc đang được sử dụng tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc sau đánh giá lại	Đơn vị tính: VNĐ	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Giá trị sổ sách kế toán	53.380.035.211	13.847.422.236
Giá trị đánh giá lại		22.604.360.777
Chênh lệch		8.756.938.541

b. Đối với tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn và thiết bị dụng cụ quản lý

Nguyên tắc xác định

Được xác định theo tỷ lệ phần trăm chất lượng còn lại so với nguyên giá của tài sản mới mua sắm.

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Giá trị còn lại} & & \text{Số lượng từng tài} & & \text{Nguyên giá} & & \text{Tỷ lệ chất lượng còn} \\ \text{của tài sản} & = & \text{sản} & \times & \text{tài sản} & \times & \text{lượng còn} \\ & & & & & & \text{lại của từng tài sản} \end{array}$$

❖ Số lượng của từng tài sản

Được xác định trên cơ sở số liệu Bảng khấu hao tài sản 31/12/2023 do Công ty cung cấp.

❖ Xác định nguyên giá:

Nguyên giá tài sản được xác định như sau:

- Xác định theo giá trị tài sản mới đang mua, bán trên thị trường có tính thêm chi phí liên quan để đưa phương tiện vận tải vào sử dụng như lệ phí trước bạ, phí đăng ký (nếu có) tại thời điểm thẩm định giá.
- Xác định theo giá tính thuế trước bạ do UBND tỉnh ban hành trong trường hợp không có tài sản mới tương đương có tính thêm chi phí liên quan để đưa phương tiện vận tải vào sử dụng như lệ phí trước bạ, phí đăng ký (nếu có) tại thời điểm thẩm định giá.
- Đối với tài sản đặc thù không có trên thị trường: Xác định theo giá mua mới của tài sản cố định cùng loại, cùng nước sản xuất hoặc tính năng tương đương.
- Trong trường hợp là tài sản đặc thù, không có tài sản tương đương thì xác định nguyên giá theo giá ghi trên sơ sách kế toán.
- Đối với các tài sản, máy thiết bị không có hóa đơn chứng từ thì xác định theo giá trị nguyên giá có xác nhận của công ty.

❖ Xác định chất lượng còn lại, giá trị còn lại:

- Giá trị còn lại của TSCĐ được xác định trên cơ sở kết quả kiểm kê, đánh giá thực tế hiện trạng của từng tài sản, đồng thời tham khảo khung thời gian sử dụng tài sản 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. 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 tài sản cùng loại mua sắm mới.



Kết quả xác định lại Máy móc thiết bị, thiết bị dụng cụ quản lý tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Máy móc thiết bị sau đánh giá lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<i>1. Máy móc, thiết bị</i>		
Giá trị sổ sách kế toán	137.218.716.342	6.854.114.102
Giá trị đánh giá lại		30.895.204.041
Chênh lệch		24.041.089.939
<i>2. Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>		
Giá trị sổ sách kế toán	23.341.197.520	5.510.189.854
Giá trị đánh giá lại		9.794.332.751
Chênh lệch		4.284.142.897
<i>3. Dụng cụ, quản lý</i>		
Giá trị sổ sách kế toán	1.124.635.656	1.773.313.278
Giá trị đánh giá lại		1.950.912.371
Chênh lệch		177.599.093

Chi tiết tại Phụ lục II – Phụ lục tổng hợp: Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn và dụng cụ quản lý

1.2. Tài sản cố định vô hình

Nguyên tắc xác định lại

Giá trị tài sản cố định vô hình là quyền phát hành, bản quyền, bằng sáng chế, nhãn hiệu hàng hóa, phần mềm máy vi tính, giấy phép và giấy phép nhượng quyền. TSCĐ vô hình khác được xác định theo giá trị còn lại đang hạch toán trên sổ kế toán tại thời điểm 31/12/2023. Đối với quyền sử dụng đất, TNV tiến hành thẩm định theo các tiêu chuẩn thẩm định giá bất động sản.

Tài sản cố định vô hình	Nguyên giá	Giá trị còn lại
Giá trị sổ sách kế toán (phần mềm vi tính)	32.950.000	32.950.000
Giá trị đánh giá lại		32.950.000
Chênh lệch		-

1.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Nguyên tắc xác định lại

Tiền và các khoản tương đương tiền của công ty bao gồm: Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng, Các khoản tương đương tiền được xác định như sau:

- Tiền mặt được xác định theo Biên bản kiểm kê quỹ Tiền mặt. Trong trường hợp không có biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt thì được xác định lại theo sổ kế toán;
- Tiền gửi được xác định theo số dư xác nhận hoặc sổ phụ của ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp;
- Các khoản tương đương tiền: bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 – 3 tháng tại các ngân hàng được xác định theo số dư xác nhận nơi doanh nghiệp mở tài khoản tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

Kết quả xác định lại đối với Tiền và các khoản tương đương tiền tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Tiền và các khoản tương đương tiền	Số liệu theo sổ kế toán	Đơn vị tính: VNĐ	
		Số xác định lại	Chênh lệch
1. Tiền			
- Tiền mặt	161.546.054	161.546.054	0
- Tiền gửi ngân hàng	33.578.158.392	33.578.158.392	0
2. Các khoản tương đương tiền	12.000.000.000	12.000.000.000	0
Tổng	45.739.704.446	45.739.704.446	0

1.4. Các khoản đầu tư tài chính:

Căn cứ hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn từ 12 tháng, Tổ thẩm định xác định lại các khoản đầu tư tài chính như sau:

Tiền và các khoản tương đương tiền	Số liệu theo sổ kế toán	Số xác định lại	Chênh lệch
- Ngân hàng TMCP ĐT & PT Việt Nam - CN Bình Định (theo Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn ngày 31/10/2023)	25.000.000.000	25.000.000.000	0
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 01/BMC-VCB BINHDINH ngày 31/10/2023)	18.000.000.000	18.000.000.000	0
-			
Tổng	43.000.000.000	43.000.000.000	0

1.5. Các khoản phải thu

Nguyên tắc xác định lại

- Giá trị các khoản phải thu được xác định theo số dư thực tế trên cơ sở các bằng chứng liên quan được cung cấp, trường hợp không có đủ bằng chứng thì xác định theo số liệu trên sổ kế toán. Đối với các khoản phải thu không có khả năng thu hồi được, các khoản nợ phải thu đã trích lập dự phòng, nợ phải thu khó đòi, thẩm định viên phải căn cứ vào hồ sơ, thông tin được cung cấp để ước tính giá trị thu hồi.

- Trường hợp không được cung cấp hồ sơ, tài liệu liên quan như Biên bản đối chiếu, xác nhận các khoản phải thu hoặc hồ sơ về các khoản đã thu, đã trả phát sinh sau thời điểm khóa sổ lập báo cáo tài chính thì phải nêu rõ trong phần hạn chế của Chứng thư thẩm định giá, Báo cáo kết quả thẩm định giá để đối tượng sử dụng kết quả thẩm định giá đánh giá, xem xét khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Tại thời điểm thẩm định giá, các khoản công nợ phải thu của Công ty chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ đối với khách hàng. Do đó, tổ thẩm định không thể khẳng định được tính hiện hữu của các khoản công nợ dự phòng chưa đối chiếu cũng như số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập theo Thông tư 48/2019/TT-BTC ngày 08/08/2019 của Bộ Tài chính về việc 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. Trên cơ sở đó, tổ thẩm định không tiến hành đánh giá khả năng thu hồi của các khoản nợ phải thu của khách hàng.

Kết quả xác định lại đối với Các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2023 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Nợ phải thu	Số liệu theo sổ kế toán	Số xác định lại	Chênh lệch
Các khoản phải thu ngắn hạn			
Phải thu của khách hàng	15.120.096.000	15.120.096.000	-
Trả trước cho người bán	2.020.026.000	2.020.026.000	-
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	460.808.807	460.808.807	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	-
Tổng	17.600.930.807	17.600.930.807	-

1.6. Nợ phải trả

Nợ thực tế phải trả bao gồm phải trả nhà cung cấp, các khoản nhận trước của khách hàng, tạm thu, nợ phải trả khác, quỹ bổ sung thu nhập: giá trị theo sổ sách kế toán và báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm 31/12/2023 là 22.467.234.052 đồng. Giá trị còn lại đánh giá lại là 22.467.234.052 đồng, chênh lệch 0 đồng

Lưu ý: Tư vấn sử dụng số liệu tại Báo cáo tài chính của Đơn vị, đối với các khoản nợ phải trả chưa đối chiếu xác nhận thì Đơn vị có trách nhiệm phải hoàn tất việc đối chiếu công nợ.



2. Ước tính tổng giá trị các tài sản vô hình

Nguyên tắc xác định lại:

Tài sản vô hình được xác định theo thông tư số 28/2021/TT- BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12.

Ước tính tổng giá trị các tài sản vô hình của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua vốn hóa dòng lợi nhuận do tất cả các tài sản vô hình đem lại cho doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Giá trị các tài sản vô hình của doanh nghiệp là: **10.662.677.693 đồng**

Chi tiết tại Phụ lục III: Tính giá trị vô hình của doanh nghiệp.

Tài sản không cần dùng: Tại thời điểm 31/12/2023, Đơn vị không có tài sản không cần dùng.

Tài sản thanh lý: Tại thời điểm 31/12/2023, Đơn vị có một số tài sản là máy móc thiết bị và công cụ dụng cụ đã hư hỏng chờ thanh lý. Đơn vị tư vấn không đánh giá lại giá trị tài sản chờ thanh lý, loại giá trị tài sản chờ thanh lý ra khỏi giá trị thực tế đơn vị.

Tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi: Tại thời điểm 31/12/2023, Đơn vị không có tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng, phúc lợi.

B. Phương pháp giao dịch:

Theo phương pháp giao dịch, giá cổ phần để tính giá trị vốn chủ sở hữu là giá giao dịch, hoặc giá đóng cửa cổ phần của Công ty cổ phần Khoáng sản Bình Định hoặc gần nhất với thời điểm thẩm định giá và phải có giao dịch của cổ phần này trong vòng 30 ngày kể từ thời điểm thẩm định giá về trước. Thời điểm gần nhất với thời điểm thẩm định ngày 31/12/2023 có giá giao dịch Công ty cổ phần Khoáng sản Bình Định là: 14.800 đồng/ cổ phiếu (Ngày 29/12/2023 theo nguồn dữ liệu <https://finance.vietstock.vn/BMC/thong-ke-giao-dich.htm>). Do đó, giá cổ phần để xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định là giá đóng cửa tại ngày 29/12/2023 là: 14.800 đồng/cổ phiếu.



C. Tổng hợp kết quả ước tính giá trị doanh nghiệp, giá trị vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2023:

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu trên sổ sách kế toán	Phương pháp tài sản	Phương pháp giá giao dịch
1	Giá trị doanh nghiệp(đồng)	250.776.739.636	298.732.137.799	205.878.158.052
2	Nợ phải trả (đồng)	22.467.234.052	22.467.234.052	22.467.234.052
3	Giá trị vốn chủ sở hữu (đồng)	228.309.505.584	276.264.903.747	183.410.924.000
4	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	12.392.630	12.392.630	12.392.630
5	Giá cổ phần (đồng/CP)	18.423,01	22.292,68	14.800

Nhận định: Qua bảng tổng hợp trên, với một cách tiếp cận tài sản cần thẩm định ở góc độ khác nhau sẽ có phương pháp khác nhau và đều có ưu điểm và nhược điểm của từng phương pháp. Việc lựa chọn giá trị thẩm định phải phù hợp với mục đích thẩm định giá của Khách hàng. Đơn vị tư vấn lựa chọn kết quả theo phương pháp tài sản vì phương pháp này là phương pháp có kết quả cao nhất và đánh giá lại được lại được toàn bộ các tài sản hiện hữu (hữu hình và vô hình) của Doanh nghiệp. Còn phương pháp giá giao dịch mới chỉ đánh giá được giá thị trường của cổ phiếu tại thời điểm nhất định chứ chưa đánh giá được tài sản cũng như giá trị của doanh nghiệp. Các phương pháp khác, Tổ thẩm định không có cơ sở để tính toán do thiếu thông tin dữ liệu và do Công ty chưa có xây dựng kế hoạch chi tiết cho 5 năm giai đoạn 2023-2027.

PHẦN IV : KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Sau khi tổng hợp kết quả Tổ thẩm định ước tính dựa trên phương pháp tài sản, giá định ở trên giá trị một cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định tại thời điểm 31/12/2023 là: 22.292,68 đồng/cổ phần.

V. NHỮNG YẾU TỐ LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Những lưu ý đối với người sử dụng kết quả thẩm định giá:

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ mang tính chất tư vấn giá trị thị trường của tài sản để làm cơ sở xem xét theo mục đích yêu cầu của khách hàng. Kết quả thẩm định giá được tính toán trong điều kiện thị trường bình thường, trong các trường hợp chính sách của Nhà nước có thay đổi, thị trường có nhiều biến động sẽ làm cho kết quả thẩm định giá có thể thay đổi.
- Kết quả thẩm định giá chỉ phản ánh giá trị của tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong phạm vi đặc điểm, tính chất của tài sản, các điều kiện, giả thiết và yêu cầu của khách hàng (nếu có) đã được trình bày trong báo cáo thẩm định giá.
- Báo cáo này được thực hiện độc lập, khách quan, trung thực và tuân thủ các nguyên tắc, tiêu chuẩn và quy định pháp lý hiện hành về thẩm định giá. Thẩm định viên không có bất cứ quyền và lợi ích nào liên quan đến tài sản thẩm định giá, làm xung đột lợi ích trong quá trình thực thi nhiệm vụ.
- Người sử dụng kết quả thẩm định giá cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn thẩm định giá và các quy định liên quan đã được trình bày trong báo cáo này nhằm có thể sử dụng kết quả thẩm định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả thẩm định giá này.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích và trong thời hạn hiệu lực. Quá thời gian hiệu lực của kết quả thẩm định giá, giá trị tài sản cần được đánh giá lại trên cơ sở các thông tin, số liệu được cập nhật một cách phù hợp.

2. Những điều khoản loại trừ và hạn chế ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá

- Tại thời điểm thẩm định các số liệu tài chính, các giấy tờ pháp lý do Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định cung cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam. Do đó, khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan tới tài sản thẩm định giá đã cung cấp trong quá trình khảo sát và thẩm định giá tài sản.
- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định và dựa trên các tài liệu khác có liên quan do thẩm định viên thu thập, cũng như các điều kiện và kỳ vọng tại thời điểm thẩm định giá phù hợp với các luật định, chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành và các điều kiện, giả định theo quan điểm hợp lý của thẩm định viên kèm theo Báo cáo này. Một số vấn đề, sự kiện tương lai không có khả năng tính toán chính xác hoặc nằm ngoài phạm vi chuyên môn nên cần vận dụng các giả định cho việc thẩm định giá này, Thẩm định viên không đảm bảo là các giả định làm cơ sở thẩm định giá là chính xác hoàn toàn.

- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam áp dụng phương pháp thẩm định giá theo quy định của Luật giá và các Tiêu chuẩn Thẩm định giá, tham khảo vận dụng các văn bản hướng dẫn về cổ phần hóa, chúng tôi không tính đến giá trị Lợi thế kinh doanh, tiềm năng phát triển, giá trị thương hiệu vào kết quả thẩm định giá.
- Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định cam kết về tính chính xác và phù hợp của các khoản công nợ phải thu và phải trả chưa có đối chiếu xác nhận công nợ tại thời điểm 31/12/2023 làm cơ sở để Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam xác định giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định. Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng duy nhất cho mục đích để xác định giá khởi điểm đối với phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Khoáng sản Bình Định theo quy định của pháp luật.
- Do các phương pháp khác, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam không đủ cơ sở dữ liệu, thông tin cần thiết và Công ty cũng chưa xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm giai đoạn 2023-2027 nên không có đủ cơ sở tin cậy để áp dụng. Vì vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam không có cơ sở để xác định theo phương pháp khác.

3. Những yếu tố loại trừ:

- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu và các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định do khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam.
- Những tổn hại về lợi ích (nếu có) đối với người sử dụng kết quả thẩm định giá do các nguyên nhân sau không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam.
 - ✓ Việc sử dụng kết quả thẩm định giá không đúng mục đích hoặc ngoài thời hạn đã được khuyến nghị;
 - ✓ Các biến động giá trị tài sản ngoài phạm vi đặc điểm tài sản, phạm vi công việc, các điều kiện ràng buộc và các giả thiết liên quan đã được trình bày trong báo cáo này.

4. Những hạn chế của kết quả thẩm định giá:

- Những nguyên nhân khách quan sau của quá trình thẩm định giá có thể ảnh hưởng nhất định đến kết quả thẩm định giá:
 - ✓ Những trở ngại khách quan trong việc tiếp cận và điều tra tỉ mỉ các nguồn thông tin liên quan phục vụ công tác thẩm định giá tài sản;
 - ✓ Sự minh bạch thông tin, số liệu còn hạn chế; các số liệu về tình hình kinh tế xã hội, yếu tố vĩ mô, số liệu ngành, ... được công bố bởi các cơ quan quản lý nhà nước có thể có những tồn tại mà thẩm định viên không thể kiểm soát.

- ✓ Do đặc điểm, tính chất tài sản và điều kiện thực tế, thẩm định viên cũng không có nhiều thông tin để có thể vận dụng đồng thời nhiều phương pháp thẩm định khác nhau.
- Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là:
 - 06 (sáu) tháng đối với tài sản là Giá trị Doanh Nghiệp.

Báo cáo và chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 (bốn) bản, cấp cho quý khách hàng 03 (ba) bản, Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam lưu (01) bản – có giá trị như nhau. Mọi hình thức sao chép báo cáo và chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty Cổ phần Đầu tư và Thẩm định giá Thành Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 31 tháng 05 năm 2024

THẨM ĐỊNH VIÊN

NGUYỄN DUY BẢO
Thẻ TDV số: XV23.2360
Cấp ngày: 18/07/2023

TUQ. GIÁM ĐỐC

PHÓ GIÁM ĐỐC



BIÊN VĂN THÀNH
Thẻ TDV số: XV23.2483
Cấp ngày: 18/07/2023



VI: NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế bất cứ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu nào của khách hàng yêu cầu. Tại thời điểm thẩm định giá, Thẩm định viên về giá và những người tham gia trực tiếp không có bất kỳ một quan hệ hoặc quyền và lợi ích nào đối với tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá được tính toán, cân nhắc cân trọng trên cơ sở các số liệu có các đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, diện tích, vị trí và hiện trạng được mô tả chi tiết trong báo cáo kết quả thẩm định giá được khách hàng cung cấp và hướng dẫn khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định chỉ phản ánh giá trị thị trường của tài sản tại thời điểm thẩm định giá và phù hợp với mục đích thẩm định giá đã được đề cập.
- Những thiếu sót, bất hợp lý (nếu có) của những thông tin, số liệu trong hồ sơ, tài liệu, giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản do quý khách hàng cung cấp không thuộc trách nhiệm của thẩm định viên và công ty thẩm định giá.
- Thẩm định viên không có điều kiện kiểm tra thực tế chi tiết đặc điểm cấu trúc & hiện trạng của các bộ phận khuất/ngầm của phần công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất cũng như hồ sơ, tài liệu thể hiện chi tiết điều này còn hạn chế.
- Những hạn chế của quá trình thẩm định giá, những giả định (nếu có) và các lập luận nhằm đưa ra kết luận cuối cùng về giá trị hợp lý của tài sản được trình bày chi tiết trong báo cáo kết quả thẩm định giá.
- Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) cần có những hiểu biết cần thiết về các nguyên tắc, tiêu chuẩn thẩm định giá và các quy định liên quan nhằm có thể sử dụng kết quả thẩm định giá một cách hiệu quả cũng như khi cần xử lý các quan hệ liên quan đến kết quả thẩm định giá này.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng đúng mục đích thẩm định giá và trong thời hạn còn hiệu lực như đã nêu trên.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ THÀNH NAM

Trụ sở: Tầng trệt, Vạn Lợi Building, 207A Nguyễn Văn Thủ, P. Đa Kao, Q. 1, TP. HCM

Email: thamdinggiathanhnam@gmail.com - Website: www.thamdinggiathanhnam.vn