

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Khách hàng đề nghị:

Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam

Tài sản thẩm định:

Giá trị phần vốn góp và giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex

Thời điểm thẩm định: tại thời điểm 31/12/2020



MỤC LỤC

<u>TT</u>	<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
A.	Báo cáo tư vấn giá khởi điểm	2 - 9
B.	Chứng thư thẩm định giá	10 - 13
C.	Báo cáo kết quả thẩm định giá các khoản nợ phải thu	14 - 22
D.	Báo cáo kết quả thẩm định giá giá trị vốn chủ sở hữu	23 - 36
	Các phụ lục chi tiết số liệu kèm theo	
1.	Phụ lục 1 : Bảng tổng hợp kết quả kiểm kê và xác định lại giá trị tài sản của doanh nghiệp	37 - 38
2.	Phụ lục 2 : Bảng kiểm kê đánh giá lại nhà cửa, vật kiến trúc	39
3.	Phụ lục 3 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại máy móc thiết bị	40 - 42
4.	Phụ lục 4 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại phương tiện vận tải	43
5.	Phụ lục 5 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại thiết bị quản lý	44
6.	Phụ lục 6 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại tài sản dở dang dài hạn	45
7.	Phụ lục 7 : Bảng kê đánh giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	46 - 47
8.	Phụ lục 8 : Bảng kê tài sản dài hạn khác	48
9.	Phụ lục 9 : Bảng kiểm kê công cụ dụng cụ đang sử dụng	49 - 56
10.	Phụ lục 10 : Bảng kê chi tiết tiền và các khoản tương đương tiền	57 - 58
11.	Phụ lục 11 : Bảng kê đánh giá lại các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	59
12.	Phụ lục 12 : Bảng kê các khoản phải thu ngắn hạn	60 - 64
13.	Phụ lục 13 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại hàng tồn kho	65
14.	Phụ lục 14 : Bảng kê tài sản ngắn hạn khác	66
15.	Phụ lục 15 : Bảng tính lợi thế quyền thuê đất	67 - 73
16.	Phụ lục 16 : Bảng kiểm kê đất đai doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng	74 - 75
17.	Phụ lục 17 : Bảng kê các khoản phải trả	76 - 81
18.	Phụ lục 18 : Bảng xác định chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền	82 - 83
19.	Phụ lục 19 : Bảng xác định tài sản vô hình khác	84 - 86

BÁO CÁO TƯ VẤN GIÁ KHỞI ĐIỂM

Kính gửi: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam

Thực hiện Hợp đồng số 110/2021/UHY-HĐTĐV ngày 20/05/2021. Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY gửi tới Quý Công ty Báo cáo tư vấn với những nội dung sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp thực hiện tư vấn:

Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY
Địa chỉ: Tầng 5 (tầng văn phòng) Tháp B2 toà nhà Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Mã số doanh nghiệp: 0102021062
Điện thoại: (024).56783999
Fax: (024).56783999

2. Các thông tin cơ bản về dịch vụ tư vấn giá khởi điểm

2.1. Khách hàng đề nghị:

Tên khách hàng: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam
Địa chỉ trụ sở chính: Số 51 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Mã số doanh nghiệp: 010143135
Số điện thoại: (024) 39454738

2.2. Nội dung dịch vụ tư vấn

Theo Hợp đồng thẩm định giá số 110/2021/UHY-HĐTĐV ngày 20/05/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện xác định giá khởi điểm chào bán cổ phần và giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

2.3. Mục đích xác định giá khởi điểm

Làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam xây dựng giá khởi điểm cho việc chuyển nhượng vốn góp và đề xuất giá khởi điểm bán đấu giá cho khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex theo quy định của pháp luật.

2.4. Căn cứ pháp lý và nguồn thông tin được sử dụng thực hiện tư vấn

- Luật giá số 11/2012/QH 13 ngày 20/06/2012;
- 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;
- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ Quy định về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 140/NĐ-CP ngày 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP;

- Thông tư 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ tài chính về việc hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 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;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ;
- Thông tư số 69/2018/TT-BTC ngày 08 tháng 08 năm 2018 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước không đủ điều kiện Cổ phần hóa theo quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển Doanh nghiệp nhà nước và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần.
- Căn cứ Quyết định số 4798/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 của UBND thành phố Hà Nội Về việc phê duyệt phương án tái cơ cấu chuyển đổi Công ty TNHH MTV Haprosimex thành Công ty cổ phần;
- Chứng thư thẩm định giá số 468/2021/UHY-BCTĐG ngày 06 tháng 08 năm 2021 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY phát hành;
- Theo Hợp đồng thẩm định giá số 110/2021/UHY-HĐTV ngày 20/05/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện tư vấn thẩm định giá xác định giá trị phần vốn góp và giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.
- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex và các Ngân hàng Thương mại có liên quan.
- Theo Báo cáo kết quả thẩm định giá giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.
- Và các tài liệu tham khảo khác.

3. Thông tin doanh nghiệp thẩm định giá

3.1. Thông tin chung về Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex

- Tên giao dịch tiếng việt: Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex
- Điện thoại: - Fax: (024) 3864014
- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 120.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2020: 120.000.000.000 đồng
- Cơ cấu vốn điều lệ theo Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
+ Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam	11.974.500	99,79%
+ Các đối tượng khác	25.500	0,21%
Tổng	12.000.000	100,00%

3.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex (trước đây là Công ty TNHH MTV Haprosimex 100% vốn Nhà nước được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100101724 ngày 01 tháng 12 năm 2010). Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 4798/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt phương án tái cơ cấu chuyển đổi Công ty TNHH MTV Haprosimex thành Công ty Cổ phần. Ngày 01 tháng 8 năm 2017 Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần.

3.3. Ngành, nghề kinh doanh

- Gia công vải
- Cho thuê nhà văn phòng

3.4. Thông tin về tài sản, nợ phải trả của doanh nghiệp

- **Tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 gồm:**
 - + Hệ thống nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, truyền dẫn và thiết bị dụng cụ quản lý;
 - + Chi phí xây dựng cơ bản dở dang;
 - + Hợp đồng thuê đất;
 - + Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng;
 - + Các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác, tài sản thiếu chờ xử lý.
 - + Hàng tồn kho bao gồm: Nguyên vật liệu;
 - + Tài sản ngắn hạn khác, tài sản dài hạn khác;
- **Nợ phải trả của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 gồm:**
 - + Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước;
 - + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước;
 - + Phải trả người lao động;
 - + Chi phí phải trả ngắn hạn;
 - + Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn; Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn phải trả;
 - + Các khoản phải trả phải nộp khác;
 - + Quỹ khen thưởng phúc lợi.

4. Kết quả thực hiện tư vấn

4.1. Kết quả thực hiện tư vấn giá khởi điểm chào bán cổ phần

4.1.1 Theo phương pháp tài sản

Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex đã được xác định lại căn cứ theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm 31/12/2020.

Kết quả xác định giá trị vốn chủ sở hữu theo phương pháp tài sản trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex như sau:

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)
I. Tài sản dài hạn	202.606.894.981	229.115.053.070	26.508.158.089
1. Tài sản cố định	117.702.528.308	158.297.203.965	40.594.675.657
- TSCĐ hữu hình	117.702.528.308	158.297.203.965	40.594.675.657
3. Tài sản dở dang dài hạn	42.762.938.031	42.762.938.031	-
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31.941.143.162	17.014.419.349	(14.926.723.813)
6. Tài sản dài hạn khác (không bao gồm giá trị tài sản vô hình chưa được ghi nhận trên BCTC)	10.200.285.480	11.040.491.725	840.206.245
II. Tài sản ngắn hạn	67.178.356.731	67.187.074.731	8.718.000
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	70.550.967	70.550.967	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.755.000	11.473.000	8.718.000
3. Các khoản phải thu	62.879.123.891	62.879.123.891	-
4. Hàng tồn kho	-	-	-

5. Tài sản ngắn hạn khác	4.225.926.873	4.225.926.873	-
III. Tài sản vô hình chưa được ghi nhận trên BCTC		25.440.352.579	25.440.352.579
1. Tài sản vô hình xác định được	-	25.440.352.579	25.440.352.579
1.2. Giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm	-	25.440.352.579	25.440.352.579
A. Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp	269.785.251.712	321.742.480.380	51.957.228.668
B. Nợ phải trả	431.917.265.110	431.917.265.110	-
C. Nguồn kinh phí và quỹ khác			-
C. Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp (A-B)	(162.132.013.398)	(110.174.784.730)	51.957.228.668

(1) Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex xác định lại là: (110.174.784.730) đồng

4.1.2 Phân tích, đánh giá

Do doanh nghiệp doanh thu nhỏ, vốn chủ sở hữu âm 3 năm liên tục, theo đó không có doanh nghiệp tương đồng nên không áp dụng được phương pháp tỷ số bình quân. Đồng thời Công ty chưa xây dựng kế hoạch kinh doanh cho 03 năm tiếp theo để tiếp cận từ thu nhập. Theo đó, phương pháp tài sản là phương pháp duy nhất có thể tiếp cận để xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

Phương Pháp	Giá trị
- Phương pháp tài sản	(110.174.784.730) đồng

Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex là: (110.174.784.730) đồng

4.1.3 Xử lý lỗ lũy kế trước giai đoạn cổ phần hóa theo Quyết định 4798/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 của UBND Thành phố Hà Nội

Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 là (110.174.784.730) đồng
 Xử lý khoản lỗ lũy kế từ giai đoạn cổ phần hóa theo Quyết định 4798/QĐ-UBND (99.087.957.824) đồng
 Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 sau khi xử lý khoản lỗ lũy kế khi cổ phần hóa (11.086.826.906) đồng
 Số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex 12.000.000 cổ phần

Giá trị 1 cổ phần (924) đồng
 Số lượng cổ phần của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex: 11.974.500 cổ phần
 Giá trị phần vốn của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex: (11.063.267.399) đồng

4.2 Kết quả thực hiện tư vấn giá khởi điểm chào bán khoản nợ phải thu

- Tại thời điểm 31/12/2020 tình hình công nợ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex chi tiết như sau:

		Đơn vị tính: đồng
	Chỉ tiêu	Giá trị
	(1)	(2)
I	Nợ có tài sản đảm bảo: Xác định bằng giá trị còn lại của TSĐB theo Báo cáo kết quả thẩm định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex	208.027.003.402
	Trong đó:	
-	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Thanh Trì	5.235.312.256

-	Nhà hàng Lược	4.166.801.803
-	Nhà xưởng và máy móc thiết bị thuộc Nhà máy dệt Kim	151.387.371.427
-	Trạm xử lý và cung cấp nước sạch cụm Công nghiệp dệt may Đông Anh	42.567.595.223
-	Dự án di dời đầu tư và chuyển đổi năng lực sản xuất XN Mũi xuất khẩu	4.669.922.693
II	Nợ phải trả Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam	318.697.235.302
-	Xử lý lỗ lũy kế trước giai đoạn cổ phần hóa theo Quyết định 4798/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và vận dụng Thông tư số 69/2018/TT-BTC ngày 08/08/2018 Thông tư hướng dẫn tái cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước không đủ điều kiện cổ phần hóa theo Quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần	(99.087.957.824)
III	Nợ phải trả Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sau khi xử lý lỗ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex theo giá trị sổ sách	219.609.277.478
IV	Giá trị khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex được xác định lại	208.027.003.402

Kết luận: Giá trị khoản nợ phải thu Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 là 208.027.003.402 đồng.

5. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

5.1 Những điều khoản loại trừ và hạn chế của tư vấn giá khởi điểm chào bán cổ phần

- Khoản lỗ lũy kế giai đoạn cổ phần hóa được tạm tính theo Quyết định số 4798/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 của UBND thành phố Hà Nội Về việc phê duyệt phương án tái cơ cấu chuyển đổi Công ty TNHH một thành viên Haprosimex thành Công ty cổ phần; Công ty cần xem xét giá trị thực tế số lỗ lũy kế thực tế có thể được xóa trong trường hợp giá trị lỗ lũy kế giai đoạn cổ phần hóa được phê duyệt thay đổi (nếu có).
- Đối với các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xuất - Nhập khẩu Thanh Hà và Công ty CP Haprosimex Đông Đô (XN Mũi XK) do không đủ thông tin, cơ sở để áp dụng các phương pháp chiết khấu dòng tiền và phương pháp tỷ số bình quân. Theo đó, các khoản đầu tư này được xác định lại theo phương pháp giá trị vốn chủ sở hữu.
- Khoản đầu tư vào Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc Chiến đã ngừng hoạt động, chưa hoàn thành thủ tục đóng MST, chúng tôi không đủ thông tin, cơ sở để xác định giá trị khoản đầu tư vào hộ gia đình này. Theo đó, giá trị khoản đầu tư được xác định lại bằng giá trị sổ sách.
- Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hap Capital đã ngừng hoạt động, chưa hoàn thành thủ tục đóng MST. Chúng tôi không đủ thông tin, cơ sở để xác định giá trị khoản đầu tư vào Công ty này. Theo đó, giá trị khoản đầu tư được xác định bằng giá trị sổ sách.
- Mức giá của kết quả thẩm định giá chỉ có ý nghĩa tư vấn là để xây dựng mức giá khởi điểm chào bán, mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3
- Mức giá của kết quả thẩm định giá đưa ra chỉ dựa trên cơ sở giá trị một cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex được xác định tại ngày 31/12/2020, chưa xem xét đến các ảnh hưởng và thay đổi trong quá trình hoạt động, môi trường kinh doanh và môi trường kinh tế trong giai đoạn từ thời điểm 31/12/2020 đến thời điểm chào bán.
- Một số thông tin liên quan đến đất đai được thu thập theo thông báo trên các website.
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được Kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính kế toán và Kiểm toán Nam Việt - Chi nhánh Phía Bắc đã từ chối đưa ra ý kiến với cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán như sau:

- + Các khoản công nợ phải thu, phải trả ngày 31/12/2020 chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ với các đối tượng có liên quan như sau, chi tiết như sau:

Khoản mục	Số dư tại ngày 31/12/2020	Số dư chưa được đối chiếu, xác	Tỷ lệ chưa đối chiếu
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	29.085.826.297	29.085.826.297	100%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.811.127.253	13.811.127.253	100%
Phải thu ngắn hạn khác	18.019.044.540	18.019.044.540	100%
Phải trả người bán ngắn hạn	9.157.238.898	8.625.900.487	91%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.768.244.635	1.768.244.635	100%
Phải trả ngắn hạn khác	131.197.903.600	49.550.640.641	38%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	248.130.796.743	8.133.800.000	3%

- + Đến ngày 31/12/2020, số dư công nợ đã thu quá hạn thanh toán là 60.513.541.530 đồng. Theo quy định tại Thông tư số 48/TT-BTC ngày 08/08/2019 hướng dẫn trích lập các khoản dự phòng, số dư phòng nợ phải thu quá hạn cần trích lập dự phòng là 46.702.414.277 đồng; số công nợ cần xem xét xử lý vào tổn thất là 13.811.127.253 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn và xử lý tổn thất tại ngày 31/12/2020.
- + Giá trị tài sản thiếu tại ngày 31/12/2020 là: 1.963.125.801 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý liên quan đến giá trị tài sản thiếu nêu trên.
- + Giá trị tài sản thừa chờ xử lý tại ngày 31/12/2020 là 1.911.139.378 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý liên quan đến giá trị tài sản thừa nêu trên.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư phải thu ngắn hạn khác của Công ty tại Nhà máy dệt kim giai đoạn sau xác định giá trị doanh nghiệp là 1.545.081.922 đồng. Trong đó, tổng công nợ phải thu do Nhà máy đã chi trả gốc vay và lãi vay vượt so với gốc vay và lãi vay phải trả (trên phiếu chỉ ghi nội dung chi trả gốc vay và lãi vay) là 821.500.000 đồng và số tiền chi trả nhưng không có hợp đồng vay là 9.800.000 đồng
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư chi phí xây dựng cơ bản của Công trình Nhà máy nước Đông Anh là 42.567.595.223 đồng. Theo Quyết định của UBND thành phố về việc phê duyệt dự án "Xây dựng hệ thống cấp nước Cụm công nghiệp Dệt may Đông Anh" thời gian hoàn thành xây dựng và đưa công trình vào sử dụng là tháng 12 năm 2004. Tuy nhiên, đến thời điểm này, dự án đã xây dựng hoàn thành và đã có Báo cáo kiểm toán vốn đầu tư số 740/BCKT-VD ngày 28/11/2011 nhưng dự án chưa tiến hành chạy thử và bàn giao đưa vào sử dụng. Công ty chưa ký hợp đồng thuê đất với Ban Quản lý Cụm Công nghiệp Đông Anh, do đó tiền thuê đất chưa được hạch toán. Công ty chưa làm việc cụ thể với Ban quản lý dự án Cụm Công nghiệp Đông Anh để làm rõ số tiền thuê đất phải trả.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư chi phí xây dựng cơ bản của Công trình Lò than là 195.342.808 đồng chưa được cung cấp hồ sơ.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản mục "Người mua trả tiền trước" trên Bảng cân đối kế toán là 1.768.244.635 đồng, trong đó số của Nhà máy Dệt Kim là 1.353.773.211 đồng chưa được cung cấp hợp đồng hoặc đơn đặt hàng liên quan đến các khoản người mua trả tiền trước nêu trên.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản mục "Chi phí phải trả" trên Bảng cân đối kế toán là 13.957.083.981 đồng (số dư tại ngày 01/01/2020 là 10.921.264.721 đồng) chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư của các khoản mục chi phí phải trả cuối năm nêu trên với số tiền là 5.322.612.389 đồng.
- + Tại ngày 31/12/2020, Công ty chưa ghi nhận lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng 18 số tiền là 2.175.938.254 đồng.

- + Số dư các khoản vay cá nhân nợ ngắn hạn của cá nhân tại 31/12/2020 là 10.820.800.000 đồng trong đó:
 1. Số dư vay cá nhân ngắn hạn tại Văn phòng Haprosimex tại ngày 31/12/2020 là 7.978.000.000 đồng. Văn phòng Công ty không có bảng theo dõi gốc vay cá nhân theo từng hợp đồng, khế ước nhận nợ.
 2. Số dư các khoản vay và nợ ngắn hạn tại Nhà máy dệt kim tại ngày 31/12/2020 là 2.842.800.000 đồng chưa có xác nhận của các cá nhân vay.
 3. Công ty chưa ghi nhận chi phí lãi vay ước tính từ ngày 01/08/2017 đến ngày 31/12/2020 với số
- + Theo biên bản thanh tra thuế tại Công ty Cổ phần tập đoàn Haprosimex và Chi nhánh Công ty TNHH MTV Haprosimex - Nhà máy dệt kim Haprosimex ngày 30/07/2018 của Cục thuế thành phố Hà Nội, tổng số tiền chưa nộp ngân sách nhà nước của Công ty đến ngày 30/07/2018 là 4.934.516.839 đồng. Tuy nhiên số dư khoản mục thuế và các khoản phải nộp nhà nước trên Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm tương ứng là 8.493.219.386 đồng, chênh lệch lớn hơn số dư nợ thuế theo thông báo là 3.558.702.547 đồng
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết là Công ty Cổ phần HAP Capital là 6.818.542.000 đồng. Theo bảng thông tin tra cứu trên trang thông tin điện tử của Tổng Cục thuế, người nộp thuế đã ngừng hoạt động và chưa hoàn thành các thủ tục đóng mã số thuế. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý khoản tổn thất liên quan đến khoản đầu tư này.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản đầu tư vào cơ sở sản xuất may tre đan của hộ gia đình Nguyễn Đắc Chiến là 290.642.400 đồng. Đến thời điểm hiện tại, cơ sở sản xuất của ông Chiến đã dừng hoạt động và ông Chiến cũng đã bỏ trốn nơi cư trú nhưng Công ty chưa đưa quyết định xử lý khoản tổn thất liên quan đến khoản đầu tư này.
 - Báo cáo tư vấn này phải được đọc cùng với Báo cáo thẩm định giá, các giới hạn của Chứng thư thẩm định giá và Chứng thư thẩm định giá số 468/2021/UHY-BCTĐG ngày 06 tháng 08 năm 2021 do Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY phát hành.
 - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY trả lời để Quý Công ty sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích thẩm định giá tại Báo cáo này.
 - Báo cáo này được lập làm 04 bản, gửi Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam 03 bản và lưu tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY 01 bản.

5.2 Những điều khoản loại trừ và hạn chế của tư vấn giá khởi điểm khoản nợ phải thu

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex chịu trách nhiệm về thông tin và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho UHY tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex 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 tư vấn giá phù hợp với các luật định, chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành và các điều kiện, giá định theo quan điểm hợp lý của thẩm định viên kèm theo.
- Báo cáo tư vấn này chỉ được sử dụng duy nhất cho mục đích làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam xem xét trong việc đề xuất giá khởi điểm khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.
- Mức giá của kết quả tư vấn này chỉ có ý nghĩa tư vấn là để xây dựng mức giá khởi điểm chào bán, mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY trả lời để Quý Công ty sử dụng kết quả tư vấn theo đúng mục đích tư vấn tại Báo cáo này.

Báo cáo này được lập làm 04 bản, gửi 03 bản và lưu tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY 01 bản.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Thẻ thẩm định viên số: VIII1.510

A blue ink signature of Hoàng Thị Ngà.

Hoàng Thị Ngà

Thẩm định viên

Thẻ thẩm định viên số: XII17.1803

Số: 468/2021/UHY-BCTĐG

Ngày 06 tháng 08 năm 2021

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam

Thực hiện Hợp đồng số 110/2021/UHY-HĐTV ngày 20/05/2021. Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY gửi tới Quý Công ty Chứng thư thẩm định giá với những nội dung sau:

1. Khách hàng thẩm định giá

Tên khách hàng:	Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam
Địa chỉ trụ sở chính:	Số 51 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Mã số doanh nghiệp:	0101431355
Số điện thoại:	(024) 39454738

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Tài sản thẩm định giá:

Giá trị vốn chủ sở hữu, giá trị khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn

Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Xem chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá kèm theo.

3. Thời điểm thẩm định giá

Tại thời điểm 31/12/2020.

4. Mục đích thẩm định giá

Làm cơ sở để DATC xây dựng giá khởi điểm cho việc chuyển nhượng vốn góp và đề xuất giá khởi điểm bán đấu giá cho khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

5. Căn cứ pháp lý

- Luật giá số 11/2012/QH 13 ngày 20/06/2012;
- 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;
- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ Quy định về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý sử dụng vốn tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 140/NĐ-CP ngày 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của
- Thông tư 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 về việc hướng dẫn một số nội dung của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

- Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 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;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ;
- Quyết định số 65/QĐ - BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;
- Công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/05/2021 của Bộ xây dựng về việc Đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Theo Hợp đồng thẩm định giá số 110/2021/UHY-HĐTĐ ngày 20/05/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện tư vấn thẩm định giá xác định giá trị phần vốn góp và giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex;
- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex và các Ngân hàng Thương mại có liên quan;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

Giá trị phi thị trường.

7. Giả thiết liên quan đến kết quả thẩm định giá

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá. Phương pháp tài sản được thực hiện trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính kế toán và Kiểm toán Nam Việt - Chi nhánh Phía Bắc đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán.
- Đơn giá thuê đất của nhà nước và thị trường không có biến động lớn so với đơn giá thu thập được tại thời điểm thẩm định viên thu thập hoặc trường hợp có sự biến động thì tỷ lệ biến động giá là ngang bằng giữa biến động giá thuê đất của nhà nước và đơn giá thuê đất trên thị trường.

8. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá

a Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá Giá trị vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

Cách tiếp cận thẩm định giá

Theo Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp, Thẩm định viên tiếp cận giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex theo các cách tiếp cận với phương pháp thẩm định giá sau:

- Tiếp cận từ chi phí xác định giá trị doanh nghiệp thông qua xác định giá trị các tài sản, các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp. Thẩm định viên sử dụng phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tổng giá trị thị trường của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp thẩm định giá sau khi khấu trừ các nghĩa vụ nợ phải trả.

Phương pháp thẩm định giá

Tiếp cận từ chi phí xác định giá trị của doanh nghiệp thông qua Phương pháp tài sản

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp phụ thuộc vào các hồ sơ, tài liệu, biên bản kiểm kê tài sản, đối chiếu xác nhận nợ phải thu, nợ phải trả tại thời điểm thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp theo báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020.

Do doanh nghiệp doanh thu nhỏ, vốn chủ sở hữu âm 3 năm liên tục, theo đó không có doanh nghiệp tương đồng nên không áp dụng được phương pháp tỷ số bình quân. Đồng thời Công ty chưa xây dựng kế hoạch kinh doanh cho 03 năm tiếp theo để tiếp cận từ thu nhập. Theo đó, phương pháp tài sản là phương pháp duy nhất có thể tiếp cận để xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

b Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá Giá trị khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

Đặc điểm trong phương pháp thẩm định giá

Tiếp cận theo giá trị tài sản đảm bảo

Tiếp cận theo giá trị tài sản đảm bảo là phương pháp xác định giá trị khoản nợ phải thu dựa vào giá trị tài sản đảm bảo các khoản vay tại Công ty tại thời điểm tư vấn dựa trên các hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp của Công ty tại các Ngân hàng Thương mại và các đối tượng có liên quan.

9. Kết quả thẩm định giá

a Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex

Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 là: (1)	(110.174.784.730) đồng
Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex (2)	12.000.000 cổ phần
Giá trị 1 cổ phần là $\{(3)=(1)/(2)\}$	(9.181,23) đồng/cp
Giá trị 1 cổ phần sau khi làm tròn (4)	(9.181) đồng/cp
Số lượng cổ phần của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex	11.974.500 cổ phần
Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex	(109.940.663.312) đồng

b. Giá trị khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

Giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex là: 208.027.003.402 đồng

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

a Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex chịu trách nhiệm về thông tin và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho UHY tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex 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 thẩm định giá.

- Một số khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu đầy đủ:
 - + Tỷ lệ công nợ phải thu chưa đối chiếu 100,0%, tương ứng 62.879.123.891 đồng
 - + Tỷ lệ công nợ phải trả chưa đối chiếu 23,36%, tương ứng 100.915.191.417 đồng (Chi tiết tại Phụ lục 12 và Phụ lục 17).
- Chứng thư này chỉ được sử dụng duy nhất cho mục đích làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam xem xét trong việc xác định giá khởi điểm để chào bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.
- Mức giá của kết quả thẩm định giá chỉ có ý nghĩa tư vấn là để xây dựng mức giá khởi điểm chào bán, mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3
- Mức giá khởi điểm đưa ra chỉ dựa trên cơ sở giá trị một cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex được xác định tại ngày 31/12/2020, chưa xem xét đến các ảnh hưởng và thay đổi trong quá trình hoạt động, môi trường kinh doanh và môi trường kinh tế trong giai đoạn từ thời điểm 31/12/2020 đến thời điểm chào bán.
- Kết quả thẩm định giá bị hạn chế bởi những hạn chế trong Báo cáo kết quả thẩm định giá

b Giá trị khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex chịu trách nhiệm về thông tin và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho UHY tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex 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, giá định theo quan điểm hợp lý của thẩm định viên kèm theo Báo cáo thẩm định giá.
- Chứng thư này chỉ được sử dụng duy nhất cho mục đích làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam xem xét trong việc xác định giá khởi điểm để chào bán khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.
- Mức giá của kết quả thẩm định giá chỉ có ý nghĩa tư vấn là để xây dựng mức giá khởi điểm chào bán, mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3

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

Sử dụng kết quả thẩm định giá trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Chứng thư thẩm định giá.

Chứng thư thẩm định giá này phải được đọc cùng với Báo cáo kết quả thẩm định giá giá trị vốn chủ sở hữu.

Chứng thư này được lập làm 04 bản, gửi 03 bản và lưu tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY 01 bản.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
 Thẻ thẩm định viên số: VIII1.510

Hoàng Thị Nga
Thẩm định viên
 Thẻ thẩm định viên số: XII17.1803

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ KHOẢN NỢ PHẢI THU

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá Số: 468/2021/UHY-BCTĐG, ngày 06 tháng 08 năm 2021 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.)

Thực hiện Hợp đồng thẩm định giá số 110/2021/UHY-HĐTV ngày 20/05/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Báo cáo kết quả thẩm định giá gồm các nội dung sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY
Địa chỉ: Tầng 5 - tháp B2, tòa nhà Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
Mã số doanh nghiệp: 0102021062
Điện thoại: 024 56783999

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

2.1. Khách hàng thẩm định giá:

Tên khách hàng: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam
Địa chỉ trụ sở chính: Số 51 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số điện thoại: (024) 39454738

2.2. Nội dung dịch vụ thẩm định giá

Theo Hợp đồng thẩm định giá số 110/2021/UHY-HĐTV ngày 20/05/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện xác định giá khởi điểm chào bán cổ phần và giá trị khoản phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

2.3. Tài sản thẩm định giá:

Giá trị khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

2.4. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm 31/12/2020.

2.5. Mục đích thẩm định giá:

Làm cơ sở đề xuất giá khởi điểm khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020.

2.6. Các nguồn thông tin và căn cứ pháp lý được sử dụng thực hiện thẩm định giá

- Luật giá số 11/2012/QH 13 ngày 20/06/2012;
- 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;
- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ Quy định về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý sử dụng vốn tài sản tại doanh nghiệp;

- Nghị định 140/NĐ-CP ngày 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP;
- Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 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;
- Thông tư 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 về việc hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 91/2015/ND-CP ngày 13/10/2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/07/2018 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn tài sản tại doanh nghiệp.
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về ban hành 03 (ba) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam gồm: Tiêu chuẩn thẩm định giá số 8 - Cách tiếp cận từ thị trường; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 9 - Cách tiếp cận từ chi phí; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 10 - Cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ;
- Quyết định số 65/QĐ - BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;
- Công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/05/2021 của Bộ xây dựng về việc Đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Theo Hợp đồng thẩm định giá số 110/2021/UHY-HĐTV ngày 20/05/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện tư vấn thẩm định giá xác định giá trị phần vốn góp và giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex;
- Theo Báo cáo kết quả thẩm định giá giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex;
- Theo Hợp đồng thế chấp tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex và các Ngân hàng Thương mại có liên quan.

3. Thông tin tổng quan về thị trường

3.1. Tổng quan

Nền kinh tế Việt Nam đã thể hiện khả năng chống chịu tốt trong bối cảnh đại dịch COVID-19. Tăng trưởng kinh tế đạt 2,9% trong năm 2020 và nằm trong mức cao nhất trên thế giới, phản ánh sự tăng trưởng mạnh mẽ trong ngành chế biến chế tạo và xuất khẩu, sự mở rộng mạnh mẽ các hoạt động đầu tư của Chính phủ, cùng khả năng phục hồi của tiêu dùng cá nhân, bất chấp những căng thẳng trong thị trường lao động.

Tuy nhiên, một số lĩnh vực đã bị ảnh hưởng nặng nề, bao gồm nhà hàng, khách sạn, bán lẻ, vận tải cùng các ngành sản xuất như may mặc, giày dép. Thật không may là nhiều công nhân của Việt Nam đã bị tác động tiêu cực bởi đại dịch COVID-19, mặc dù thị trường lao động đang dần phục

Kết quả chung đáng ghi nhận của Việt Nam trong năm 2020 đã phản ánh các biện pháp mà các cơ quan quản lý của Việt Nam thực hiện trước và kể từ sau khi bùng phát COVID-19. Trước đại dịch, Việt Nam đã giảm thâm hụt ngân sách và tỷ lệ nợ công trên GDP và tăng dự trữ ngoại hối. Sức khỏe tài chính của hệ thống ngân hàng cũng được cải thiện. Khi đại dịch COVID-19 bắt đầu bùng phát, việc nhanh chóng áp dụng các biện pháp ngăn chặn, kết hợp với truy vết quyết liệt, xét nghiệm có mục tiêu và cách ly các trường hợp nghi nhiễm đã giúp ngăn chặn các ca nhiễm mới. Việc ngăn chặn thành công COVID-19 ở Việt Nam đã cho phép nền kinh tế trong nước phục hồi nhanh hơn so với nhiều quốc gia khác. Các chính sách thận trọng trước khi COVID-19 bùng phát cho phép Việt Nam hỗ trợ nền kinh tế trong bối cảnh đại dịch. Chính sách tài khóa được đưa ra để hỗ trợ các hộ gia đình dễ bị tổn thương và các doanh nghiệp bị ảnh hưởng bởi COVID-19. Các biện pháp từ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho phép giảm chi phí đi vay, tạo điều kiện tiếp tục thúc đẩy dòng chảy tín dụng. Nhìn chung, các biện pháp này đã giúp hạn chế thiệt hại về kinh tế do đại dịch COVID-19.

Tăng trưởng kinh tế dự báo sẽ tăng lên 6,5% vào năm 2021 khi hoạt động kinh tế trong và ngoài nước trở lại bình thường. Các chính sách tài khóa và tiền tệ cần tiếp tục hỗ trợ, nhất là áp dụng chính sách tài khóa cho đến khi sự phục hồi diễn ra vững chắc. Tỷ giá hối đoái linh hoạt hơn sẽ làm giảm sự cần thiết phải tích lũy dự trữ ngoại hối. Việc giám sát chặt chẽ các rủi ro trong lĩnh vực ngân hàng rất quan trọng do đệm vốn yếu hơn so với các ngân hàng trong khu vực, đồng thời các quy tắc ghi nhận và phân loại nợ xấu cần được dần trở lại bình thường để hỗ trợ niềm tin vào hệ thống ngân hàng. Về trung hạn, trọng tâm của chính sách tài khóa là huy động nguồn thu để hỗ trợ cho cơ sở hạ tầng xanh và hiệu quả, củng cố hệ thống an sinh xã hội và bảo đảm tính bền vững của nợ công.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Xác định giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020.

4.1. Thông tin chung về doanh nghiệp được thẩm định giá

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex
- Tên giao dịch tiếng Anh: HAPROSIMEX GROUP JOINT STOCK
- Tên viết tắt: HAPROSIMEX GROUP.,JSC
- Địa chỉ: Số 22, phố Hàng Lược, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: (024)-3928112 - Fax: (024) 3864014
- Mã số thuế: 0100101724
- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 120.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2020: 120.000.000.000 đồng

- Cơ cấu vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2020:

	Số lượng cổ phần	Giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ
+ Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam	11.974.500	119.745.000.000	99,79%
+ Các đối tượng khác	25.500	255.000.000	0,21%
Cộng	12.000.000	120.000.000.000	100%

4.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex (trước đây là Công ty TNHH MTV Haprosimex 100% vốn Nhà nước được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100101724 ngày 01 tháng 12 năm 2010). Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 4798/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt phương án tái cơ cấu chuyển đổi Công ty TNHH một thành viên Haprosimex thành Công ty Cổ phần. Ngày 01 tháng 8 năm 2017 Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh

4.3. Ngành, nghề kinh doanh

- Gia công vải
- Cho thuê nhà văn phòng

4.4. Thông tin về khoản nợ phải thu của DATC tại Haprosimex

- Nợ phải thu của DATC tại Haprosimex

Các khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex theo biên bản xác nhận, đối chiếu công nợ của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

4.5. Những rủi ro trong kinh doanh của doanh nghiệp

- Rủi ro về kinh tế

Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19.

Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, làm gián đoạn hoạt động kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới; xung đột thương mại Mỹ – Trung vẫn tiếp diễn. Trong nước, thiên tai, dịch bệnh tác động không nhỏ tới các hoạt động của nền kinh tế và cuộc sống của người dân; tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”, kinh tế Việt Nam vẫn đạt kết quả tích cực với việc duy trì tăng trưởng. Mặc dù tăng trưởng GDP năm 2020 đạt thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó là một thành công của nước ta với tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới.

Bên cạnh kết quả tăng trưởng đạt được trong năm 2020, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn tồn tại nhiều vấn đề cần phải giải quyết. Với độ mở lớn, hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng nên mọi biến động của kinh tế thế giới đều tác động đến các lĩnh vực kinh tế – xã hội nước ta. Dịch Covid-19 tuy được khống chế ở Việt Nam nhưng còn diễn biến phức tạp trên thế giới, các hoạt động sản xuất, cung ứng và lưu chuyển thương mại, hàng không, du lịch, lao động và việc làm bị đình trệ, gián đoạn. Bên cạnh đó, xuất khẩu tăng trưởng nhưng chưa đảm bảo tính bền vững, năng suất lao động vẫn ở mức thấp...

- Rủi ro về pháp luật

Nền kinh tế Việt Nam đang có nhiều thay đổi và phát triển theo hướng tích cực, từng bước mở rộng và hội nhập với thị trường ngày một năng động của thế giới. Nhằm bắt kịp xu thế chung của nền kinh tế đồng thời tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp, hệ thống luật pháp Việt Nam đang trong quá trình cập nhật và hoàn thiện hơn, các quy định, chế tài cũng ngày càng cụ thể và chặt chẽ hơn. Điều này dẫn đến một hệ quả tất yếu là những thay đổi về mặt chính sách, mà doanh nghiệp là một trong những chủ thể chịu tác động trực tiếp.

- Rủi ro khác

Một vài rủi ro khác có thể xảy ra trong trường hợp bất khả kháng như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn... Những rủi ro này thường ít xảy ra, nhưng lại rất khó để dự báo trước và một khi đã phát sinh thường gây thiệt hại lớn cho Công ty cả về con người và tài sản.

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

Giá trị tài sản được thẩm định giá được xác định theo nhiều cách tiếp cận, trong đó thẩm định viên tiếp cận theo giá trị phi thị trường.

Lý do: Giá trị tài sản thẩm định là giá trị đầu tư đối với nhà đầu tư theo những mục tiêu đầu tư. Giá trị đầu tư là khái niệm có tính chủ quan liên quan đến những tài sản cụ thể đối với một nhà đầu tư riêng biệt với những mục tiêu hoặc tiêu chí đầu tư xác định. Giá trị tài sản thẩm định được xác định bao gồm các yếu tố thị trường và yếu tố phi thị trường.

6. Giả thiết liên quan đến kết quả thẩm định giá

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm tư vấn. Vận dụng Phương pháp tài sản đảm bảo được thực hiện trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính kế toán và Kiểm toán Nam Việt - Chi nhánh Phía Bắc đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán.

7. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá:

Đặc điểm trong áp dụng phương pháp thẩm định giá

Tiếp cận theo giá trị tài sản bảo đảm

Tiếp cận theo giá trị tài sản đảm bảo là phương pháp xác định giá trị khoản công nợ phải thu dựa vào giá trị tài sản đảm bảo các khoản vay tại Công ty tại thời điểm tư vấn dựa trên các hợp đồng tín dụng và tài sản thế chấp của Công ty tại các Ngân hàng Thương mại và các đối tượng có liên quan.

8. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

Cách xác định giá trị khoản nợ phải thu bằng giá trị tài sản đảm bảo

- Tại thời điểm 31/12/2020 tình hình công nợ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haproximex chi tiết như sau:

Đơn vị tính: đồng

	Chỉ tiêu	Giá trị
	(1)	(2)
	Nợ có tài sản đảm bảo: Xác định bằng giá trị còn lại của TSĐB theo Báo cáo kết quả thẩm định giá vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haproximex	208.027.003.402
	Trong đó:	
-	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần May Thanh Trì	5.235.312.256
-	Nhà hàng Lược	4.166.801.803
-	Nhà xưởng và máy móc thiết bị thuộc Nhà máy dệt Kim	151.387.371.427
-	Trạm xử lý và cung cấp nước sạch cụm Công nghiệp dệt may Đông Anh	42.567.595.223
-	Dự án di dời đầu tư và chuyển đổi năng lực sản xuất XN Mũ xuất khẩu	4.669.922.693
II	Nợ phải trả Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam	318.697.235.302
-	Xử lý lỗ lũy kế trước giai đoạn cổ phần hóa theo Quyết định 4798/QĐ-UBND ngày 01/09/2016 của UBND Thành phố Hà Nội và vận dụng Thông tư số 69/2018/TT-BTC ngày 08/08/2018 Thông tư hướng dẫn tái cơ cấu doanh nghiệp Nhà nước không đủ điều kiện cổ phần hóa theo Quy định tại Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty cổ phần	(99.087.957.824)
III	Nợ phải trả Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sau khi xử lý lỗ của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haproximex theo giá trị sổ sách	219.609.277.478
IV	Giá trị khoản nợ phải thu của DACT tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haproximex được xác định lại	208.027.003.402

Kết luận:

Giá trị khoản nợ phải thu Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haproximex tại thời điểm 31/12/2020 theo phương pháp giá trị tài sản đảm bảo là 208.027.003.402 đồng.

9. 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 phát hành báo cáo này.

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Công ty Cổ phần Tập đoàn HaproSimex chịu trách nhiệm về thông tin và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho UHY tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
 - Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn HaproSimex 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 tư vấn 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 tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được Kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính kế toán và Kiểm toán Nam Việt - Chi nhánh Phía Bắc đã từ chối đưa ra ý kiến với cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán như sau:
- + Các khoản công nợ phải thu, phải trả ngày 31/12/2020 chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ với các đối tượng có liên quan như sau, chi tiết như sau:

Khoản mục	Số dư tại ngày 31/12/2020	Số dư chưa được đối chiếu, xác nhận	Tỷ lệ chưa đối chiếu
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	29.085.826.297	29.085.826.297	100%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.811.127.253	13.811.127.253	100%
Phải thu ngắn hạn khác	18.019.044.540	18.019.044.540	100%
Phải trả người bán ngắn hạn	9.157.238.898	8.625.900.487	91%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.768.244.635	1.768.244.635	100%
Phải trả ngắn hạn khác	131.197.903.600	49.550.640.641	38%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	248.130.796.743	8.133.800.000	3%

- + Đến ngày 31/12/2020, số dư công nợ đã thu quá hạn thanh toán là 60.513.541.530 đồng. Theo quy định tại Thông tư số 48/TT-BTC ngày 08/08/2019 hướng dẫn trích lập các khoản dự phòng, số dự phòng nợ phải thu quá hạn cần trích lập dự phòng là 46.702.414.277 đồng; số công nợ cần xem xét xử lý vào tổn thất là 13.811.127.253 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn và xử lý tổn thất tại ngày 31/12/2020.
- + Giá trị tài sản thiếu tại ngày 31/12/2020 là: 1.963.125.801 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý liên quan đến giá trị tài sản thiếu nêu trên.
- + Giá trị tài sản thừa chờ xử lý tại ngày 31/12/2020 là 1.911.139.378 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý liên quan đến giá trị tài sản thừa nêu trên.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư phải thu ngắn hạn khác của Công ty tại Nhà máy dẹt kim giai đoạn sau xác định giá trị doanh nghiệp là 1.545.081.922 đồng. Trong đó, tổng công nợ phải thu do Nhà máy đã chi trả gốc vay và lãi vay vượt so với gốc vay và lãi vay phải trả (trên phiếu chi ghi nội dung chi trả gốc vay và lãi vay) là 821.500.000 đồng và số tiền chi trả nhưng không có hợp đồng vay là 9.800.000 đồng

- + Tại ngày 31/12/2020, số dư chi phí xây dựng cơ bản của Công trình Nhà máy nước Đông Anh là 42.567.595.223 đồng. Theo Quyết định của UBND thành phố về việc phê duyệt dự án "Xây dựng hệ thống cấp nước Cụm công nghiệp Dệt may Đông Anh" thời gian hoàn thành xây dựng và đưa công trình vào sử dụng là tháng 12 năm 2004. Tuy nhiên, đến thời điểm này, dự án đã xây dựng hoàn thành và đã có Báo cáo kiểm toán vốn đầu tư số 740/BCKT-VD ngày 28/11/2011 nhưng dự án chưa tiến hành chạy thử và bàn giao đưa vào sử dụng. Công ty chưa ký hợp đồng thuê đất với Ban Quản lý Cụm Công nghiệp Đông Anh, do đó tiền thuê đất chưa được hạch toán. Công ty chưa làm việc cụ thể với Ban quản lý dự án Cụm Công nghiệp Đông Anh để làm rõ số tiền thuê đất phải trả.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư chi phí xây dựng cơ bản của Công trình Lò than là 195.342.808 đồng chưa được cung cấp hồ sơ.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản mục "Người mua trả tiền trước" trên Bảng cân đối kế toán là 1.768.244.635 đồng, trong đó số của Nhà máy Dệt Kim là 1.353.773.211 đồng chưa được cung cấp hợp đồng hoặc đơn đặt hàng liên quan đến các khoản người mua trả tiền trước nêu trên.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản mục "Chi phí phải trả" trên Bảng cân đối kế toán là 13.957.083.981 đồng (số dư tại ngày 01/01/2020 là 10.921.264.721 đồng) chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư của các khoản mục chi phí phải trả cuối năm nêu trên với số tiền là 5.322.612.389 đồng.
- + Tại ngày 31/12/2020, Công ty chưa ghi nhận lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng 18 số tiền là 2.175.938.254 đồng.
- + Số dư các khoản vay cá nhân nợ ngắn hạn của cá nhân tại 31/12/2020 là 10.820.800.000 đồng trong đó:
 - 1) Số dư vay cá nhân ngắn hạn tại Văn phòng Haprosimex tại ngày 31/12/2020 là 7.978.000.000 đồng. Văn phòng Công ty không có bảng theo dõi gốc vay cá nhân theo từng hợp đồng, kế ước nhận nợ.
 - 2) Số dư các khoản vay và nợ ngắn hạn tại Nhà máy dệt kim tại ngày 31/12/2020 là 2.842.800.000 đồng chưa có xác nhận của các cá nhân vay.
 - 3) Công ty chưa ghi nhận chi phí lãi vay ước tính từ ngày 01/08/2017 đến ngày 31/12/2020 với số tiền 8.484.027.500 đồng với lãi suất vay từ 1,65% đến 2%/tháng.
- + Theo biên bản thanh tra thuế tại Công ty Cổ phần tập đoàn Haprosimex và Chi nhánh Công ty TNHH MTV Haprosimex - Nhà máy dệt kim Haprosimex ngày 30/07/2018 của Cục thuế thành phố Hà Nội, tổng số tiền chưa nộp ngân sách nhà nước của Công ty đến ngày 30/07/2018 là 4.934.516.839 đồng. Tuy nhiên số dư khoản mục thuế và các khoản phải nộp nhà nước trên Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm tương ứng là 8.493.219.386 đồng, chênh lệch lớn hơn số dư nợ thuế theo thông báo là 3.558.702.547 đồng
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết là Công ty Cổ phần HAP Capital là 6.818.542.000 đồng. Theo bảng thông tin tra cứu trên trang thông tin điện tử của Tổng Cục thuế, người nộp thuế đã ngừng hoạt động và chưa hoàn thành các thủ tục đóng mã số thuế. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý khoản tổn thất liên quan đến khoản đầu tư này.

- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản đầu tư vào cơ sở sản xuất may tre đan của hộ gia đình Nguyễn Đắc Chiến là 290.642.400 đồng. Đến thời điểm hiện tại, cơ sở sản xuất của ông Chiến đã dừng hoạt động và ông Chiến cũng đã bỏ trốn nơi cư trú nhưng Công ty chưa đưa quyết định xử lý khoản tổn thất liên quan đến khoản đầu tư này.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá này chỉ được sử dụng duy nhất cho mục đích làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam xem xét trong việc đề xuất giá khởi điểm khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.
- Mức giá của kết quả thẩm định này chỉ có ý nghĩa tư vấn là để xây dựng mức giá khởi điểm chào bán, mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY trả lời để Quý Công ty sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích tư vấn tại Báo cáo này.

Báo cáo này được lập làm 04 bản, gửi 03 bản và lưu tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY 01 bản.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Thẻ thẩm định viên số: VII11.510

Hoàng Thị Nga
Thẩm định viên
Thẻ thẩm định viên số: XII17.1803

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá Số: 468/2021/UHY-BCTĐG, ngày 06 tháng 08 năm 2021 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.)

Thực hiện Hợp đồng thẩm định giá số 110/2021/UHY-HĐTV ngày 20/05/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Báo cáo kết quả thẩm định giá gồm các nội dung sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY
Địa chỉ: Tầng 5 (tầng văn phòng) Tháp B2 toà nhà Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Mã số doanh nghiệp: 0102021062
Điện thoại: (024).56783999
Fax: (024).56783999

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

2.1. Khách hàng thẩm định giá:

Tên khách hàng: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam
Địa chỉ trụ sở chính: Số 51 Quang Trung, phường Nguyễn Du, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
Số điện thoại: (024) 39454738

2.2. Nội dung dịch vụ thẩm định giá

Theo Hợp đồng thẩm định giá số 110/2021/UHY-HĐTV ngày 20/05/2021 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện xác định giá khởi điểm chào bán cổ phần và giá trị khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex

2.3. Tài sản Thẩm định giá:

Giá trị vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

2.4. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm 31/12/2020.

2.5. Mục đích thẩm định giá

Làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam xây dựng giá khởi điểm cho việc chuyển nhượng một số cổ phần vốn góp của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex theo quy định của pháp luật.

2.6. Các nguồn thông tin được sử dụng:

Thông tin do Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex cung cấp:

- Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex được kiểm toán;
- Biên bản đối chiếu công nợ, hồ sơ công nợ phải thu khó đòi (nếu có);
- Biên bản kiểm kê tài sản cố định, công cụ dụng cụ;
- Biên bản kiểm kê tiền mặt, xác nhận tiền gửi ngân hàng;
- Các tài liệu khác.

2.7. Căn cứ pháp lý và nguồn thông tin được sử dụng thực hiện thẩm định giá

- Luật giá số 11/2012/QH 13 ngày 20/06/2012;
- 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;
- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ Quy định về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 về việc sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý sử dụng vốn tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 140/NĐ-CP ngày 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần; nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP;
- Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 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;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về ban hành 03 (ba) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam gồm: Tiêu chuẩn thẩm định giá số 8 - Cách tiếp cận từ thị trường; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 9 - Cách tiếp cận từ chi phí; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 10 - Cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn Nhà nước vào Doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ;
- Quyết định số 65/QĐ - BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020;
- Công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/05/2021 của Bộ xây dựng về việc Đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Xác định giá trị phần vốn góp của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex thông qua việc xác định giá phần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

3.1. Thông tin chung về doanh nghiệp được thẩm định giá

- Tên giao dịch tiếng việt: Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex
- Tên giao dịch tiếng Anh: HAPROSIMEX GROUP JOINT STOCK
- Tên viết tắt: HAPROSIMEX GROUP.,JSC
- Địa chỉ: Số 22, phố Hàng Lược, phường Hàng Mã, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: (024)-3928112
- Mã số thuế: 0100101724
- Fax: (024) 3864014

- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 120.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2020: 120.000.000.000 đồng

- Cơ cấu vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2020:

	Số lượng cổ phần	Giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ
+ Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam	11.974.500	119.745.000.000	99,79%
+ Các đối tượng khác	25.500	255.000.000	0,21%
Cộng	12.000.000	120.000.000.000	100%

3.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex (trước đây là Công ty TNHH MTV Haprosimex 100% vốn Nhà nước được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100101724 ngày 01 tháng 12 năm 2010). Công ty thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 4798/QĐ-UBND của UBND thành phố Hà Nội về phê duyệt phương án tái cơ cấu chuyển đổi Công ty TNHH MTV Haprosimex thành Công ty Cổ phần. Ngày 01 tháng 8 năm 2017 Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần.

3.3. Ngành, nghề kinh doanh

- Gia công vải.
- Cho thuê nhà, văn phòng

3.4. Thông tin về tài sản, nợ phải trả của doanh nghiệp

Tài sản của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 gồm:

- + Hệ thống nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, truyền dẫn và thiết bị dụng cụ quản lý;
- + Chi phí xây dựng cơ bản dở dang;
- + Hợp đồng thuê đất;
- + Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng;
- + Các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác, tài sản thiếu chờ xử lý.
- + Hàng tồn kho bao gồm: Nguyên vật liệu;
- + Tài sản ngắn hạn khác, tài sản dài hạn khác;
- + Đầu tư ngắn hạn: Chứng khoán kinh doanh;
- + Đầu tư tài chính dài hạn: Đầu tư vào Công ty con, đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết, đầu tư dài hạn khác;

- Nợ phải trả của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 gồm:

- + Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước;
- + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước;
- + Phải trả người lao động;
- + Chi phí phải trả ngắn hạn;
- + Doanh thu chưa thực hiện bao gồm: doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn;
- + Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn; Các khoản vay và nợ dài hạn đến hạn phải trả;
- + Các khoản phải trả phải nộp khác;
- + Quỹ khen thưởng phúc lợi.

3.5. Thông tin tổng quan về thị trường giao dịch của tài sản thẩm định giá

- Rủi ro về kinh tế

Năm 2020 được xem là một năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19.

Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, làm gián đoạn hoạt động kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới; xung đột thương mại Mỹ – Trung vẫn tiếp diễn. Trong nước, thiên tai, dịch bệnh tác động không nhỏ tới các hoạt động của nền kinh tế và cuộc sống của người dân; tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao. Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”, kinh tế Việt Nam vẫn đạt kết quả tích cực với việc duy trì tăng trưởng. Mặc dù tăng trưởng GDP năm 2020 đạt thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó là một thành công của nước ta với tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới.

Bên cạnh kết quả tăng trưởng đạt được trong năm 2020, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn tồn tại nhiều vấn đề cần phải giải quyết. Với độ mở lớn, hội nhập quốc tế ngày càng sâu rộng nên mọi biến động của kinh tế thế giới đều tác động đến các lĩnh vực kinh tế – xã hội nước ta. Dịch Covid-19 tuy được khống chế ở Việt Nam nhưng còn diễn biến phức tạp trên thế giới, các hoạt động sản xuất, cung ứng và lưu chuyển thương mại, hàng không, du lịch, lao động và việc làm bị đình trệ, gián đoạn. Bên cạnh đó, xuất khẩu tăng trưởng nhưng chưa đảm bảo tính bền vững, năng suất lao động vẫn ở mức thấp...

- **Rủi ro về pháp luật**

Nền kinh tế Việt Nam đang có nhiều thay đổi và phát triển theo hướng tích cực, từng bước mở rộng và hội nhập với thị trường ngày một năng động của thế giới. Nhằm bắt kịp xu thế chung của nền kinh tế đồng thời tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp, hệ thống luật pháp Việt Nam đang trong quá trình cập nhật và hoàn thiện hơn, các quy định, chế tài cũng ngày càng cụ thể và chặt chẽ hơn. Điều này dẫn đến một hệ quả tất yếu là những thay đổi về mặt chính sách, mà doanh nghiệp là một trong những chủ thể chịu tác động trực tiếp.

- **Tình hình thị trường**

Có thể khẳng định, đại dịch Covid-19 đã và đang tác động nghiêm trọng đến cả hai phía cung và cầu của nền kinh tế. Nhu cầu tiêu dùng bị ảnh hưởng bởi các hoạt động dự trữ, giãn cách xã hội, tâm lý không chắc chắn về diễn biến tương lai cùng những chính sách thắt lưng buộc bụng của các hộ gia đình và hành động dè dặt trong đầu tư, chi tiêu của các doanh nghiệp. Về phía cung, Covid-19 cũng tác động đến nguồn cung khi gây nên sự đứt gãy, gián đoạn chuỗi cung ứng, buộc nhiều nhà máy phải tạm thời đóng cửa, hạn chế mở các cửa hàng ở một số quốc gia, gây nên tâm lý dự trữ của người tiêu dùng.

- **Rủi ro khác**

Một vài rủi ro khác có thể xảy ra trong trường hợp bất khả kháng như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn... Những rủi ro này thường ít xảy ra, nhưng lại rất khó để dự báo trước và một khi đã phát sinh thường gây thiệt hại lớn cho Công ty cả về con người và tài sản.

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

Giá trị tài sản được thẩm định được xác định theo nhiều cách tiếp cận, trong đó thẩm định viên tiếp cận theo giá trị phi thị trường.

Lý do: Giá trị tài sản thẩm định là giá trị đầu tư đối với nhà đầu tư theo những mục tiêu đầu tư. Giá trị đầu tư là khái niệm có tính chủ quan liên quan đến những tài sản cụ thể đối với một nhà đầu tư riêng biệt với những mục tiêu hoặc tiêu chí đầu tư xác định. Giá trị tài sản thẩm định được xác định bao gồm các yếu tố thị trường và yếu tố phi thị trường.

5. Giả thiết liên quan đến kết quả thẩm định giá

- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.

- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá. Phương pháp tài sản được thực hiện trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt - Chi nhánh Phía Bắc đã từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán.

6. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá:

Theo Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp, Thẩm định viên tiếp cận giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex theo các cách tiếp cận với phương pháp thẩm định giá sau:

- Tiếp cận từ chi phí xác định giá trị doanh nghiệp thông qua xác định giá trị các tài sản, các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp. Thẩm định viên sử dụng phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tổng giá trị thị trường của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp thẩm định giá sau khi khấu trừ các nghĩa vụ nợ phải trả.

Đặc điểm trong áp dụng phương pháp thẩm định giá

Phương pháp tài sản

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp phụ thuộc vào các hồ sơ, tài liệu, biên bản kiểm kê tài sản, đối chiếu xác nhận nợ phải thu, nợ phải trả tại thời điểm thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp theo báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020.

7. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

7.1. Theo Phương pháp tài sản

Đơn vị tính: đồng

	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)
A.	Tài sản đang sử dụng	269.785.251.712	321.742.480.380	51.957.228.668	Phụ lục 1
I.	Tài sản dài hạn	202.606.894.981	229.115.053.070	26.508.158.089	
1.	Tài sản cố định	117.702.528.308	158.297.203.965	40.594.675.657	
-	TSCĐ hữu hình	117.702.528.308	158.297.203.965	40.594.675.657	Phụ lục 2
2.	Tài sản dở dang dài hạn	42.762.938.031	42.762.938.031	-	Phụ lục 6
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	31.941.143.162	17.014.419.349	(14.926.723.813)	Phụ lục 7
4.	Tài sản dài hạn khác (số xác định lại chưa gồm giá trị lợi thế kinh doanh)	10.200.285.480	11.040.491.725	840.206.245	Phụ lục 8 đến 9
II.	Tài sản ngắn hạn	67.178.356.731	67.187.074.731	8.718.000	
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	70.550.967	70.550.967	-	Phụ lục 10
2.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	2.755.000	11.473.000	8.718.000	Phụ lục 11
3.	Các khoản phải thu	62.879.123.891	62.879.123.891	-	Phụ lục 12
4.	Hàng tồn kho	-	-	-	Phụ lục 13
5.	Tài sản ngắn hạn khác	4.225.926.873	4.225.926.873	-	Phụ lục 14
III.	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	25.440.352.579	25.440.352.579	
1.	Giá trị vô hình khác theo tiêu chuẩn 12	-	-	-	Phụ lục 19
2.	Giá trị lợi thế quyền thuê đất	-	25.440.352.579	25.440.352.579	Phụ lục 15
B.	Tổng tài sản của doanh nghiệp	269.785.251.712	321.742.480.380	51.957.228.668	
C.	Nợ phải trả	431.917.265.110	431.917.265.110	-	Phụ lục 17
D.	Nguồn kinh phí	-	-	-	
E.	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp	(162.132.013.398)	(110.174.784.730)	51.957.228.668	

a. Phương pháp xác định và nguyên nhân tăng giảm	
Giá trị tài sản thực tế của doanh nghiệp xác định lại:	321.742.480.380 đồng
Các khoản nợ phải trả và nguồn kinh phí thực tế xác định lại:	431.917.265.110 đồng
Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp xác định lại là (i):	(110.174.784.730) đồng
Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp theo sổ kế toán là (ii):	(162.132.013.398) đồng
Chênh lệch =(i)-(ii) là:	51.957.228.668 đồng

Trong đó:

a1) Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình:	Tăng	40.594.675.657 đồng
Nhà cửa, Vật kiến trúc	Tăng	13.740.680.245 đồng
Máy móc thiết bị	Tăng	26.565.352.081 đồng
Phương tiện vận tải	Tăng	238.368.352 đồng
Thiết bị quản lý	Tăng	50.274.979 đồng

Nguyên nhân: Do đánh giá lại nguyên giá, giá trị còn lại của những tài sản cố định hữu hình mà Công ty đang sử dụng. Chi tiết tại Phụ lục 2 đến 4.

Phương pháp xác định như sau:

a1.1. Xác định nguyên giá đầu tư mới

+) Đối với nhà cửa, vật kiến trúc đầu tư xây dựng nguyên giá tài sản được xác định bằng quy mô tài sản nhân (x) đơn giá xây dựng cơ bản/suất đầu tư theo các văn bản của Bộ Xây dựng và các cơ quan chức năng tại địa phương ban hành cho từng loại công trình (Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ Xây dựng về công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2020 và công văn số 1717/BXD-KTXD ngày 17/05/2021 của Bộ xây dựng về việc Đính chính Quyết định số 65/QĐ-BXD ngày 20/01/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; các quyết định về đơn giá đền bù tại các địa phương liên quan đến tài sản mà công ty đang quản lý, sử dụng.

+) 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 tại các địa phương công bố chỉ số giá xây dựng công trình.

+) Đối với tài sản cố định là phương tiện vận tải, nguyên giá được xác định theo nguyên giá trên thị trường thời điểm tổ chức thẩm định và thông tư 19/2019/TT - BTC ngày 09/04/2019, quyết định 618/QĐ-BTC ngày 09/04/2019 về việc ban hành bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với ô tô, xe máy.

+) Tài sản cố định là Máy móc thiết bị, thiết bị dụng cụ quản lý được tính theo nguyên giá trên thị trường tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của những nhà cung cấp máy móc thiết bị chuyên dùng và chi phí lắp đặt vận hành thử (nếu có). Nếu là tài sản cố định đặc thù không có trên thị trường thì tính theo giá mua mới của tài sản tương đương. Trường hợp không có tài sản tương đương thì tính theo giá trên sổ kế toán.

a1.2. Chất lượng còn lại của tài sản

Đối với tài sản được sử dụng nguồn vốn kinh doanh được xác định như sau:

+) Đối với nhà cửa vật kiến trúc đang sử dụng thì giá trị hao mòn mới được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá thực tế tình trạng của tài sản và mức trích khấu hao theo khung thời gian khấu hao được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ và các quy định về Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở tại công văn 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ xây dựng hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc và Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ về việc hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê.

+) Đối với tài sản cố định là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị dụng cụ quản lý đang sử dụng thì giá trị còn lại của tài sản được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá thực tế tình trạng của tài sản và mức trích khấu hao theo khung thời gian khấu hao được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ và căn cứ thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 8,9,10.

a2) Tài sản dở dang dài hạn:

Tài sản dở dang dài hạn bao gồm các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn và chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang được xác định theo thực tế phát sinh hạch toán trên sổ kế toán.

Chi tiết xem tại Phụ lục 6.

a3) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn **Giảm** **14.926.723.813**

Theo Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp, Thẩm định viên tiếp cận giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex, các khoản đầu tư của doanh nghiệp cần được xác định giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định giá như sau:

- Trường hợp doanh nghiệp (mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đầu tư góp vốn, mua cổ phần) có các giao dịch chuyển nhượng vốn hoặc cổ phần thành công trên thị trường, giá trị các khoản đầu tư góp vốn, mua cổ phần được xác định theo giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đã đầu tư trong đó giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đã đầu tư được xác định như sau:

+ Trường hợp cổ phần của các doanh nghiệp chưa niêm yết trên sàn chứng khoán hoặc chưa đăng ký giao dịch trên UPCoM, đồng thời các giao dịch chuyển nhượng vốn hoặc cổ phần thành công trên thị trường thỏa mãn cả 2 điều kiện: (i) trên 50% số vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp được chuyển nhượng trong tổng các giao dịch; (ii) thời điểm các giao dịch không quá 01 năm tính đến thời điểm thẩm định giá; thì giá trị các khoản đầu tư của doanh nghiệp cần thẩm định giá được xác định theo giá chuyển nhượng bình quân theo khối lượng của các giao dịch gần nhất trước thời điểm thẩm định giá.

+ Trường hợp khoản đầu tư là cổ phần của các doanh nghiệp đã niêm yết trên sàn chứng khoán hoặc đã đăng ký giao dịch trên UPCoM thì giá trị các khoản đầu tư được xác định theo giá cổ phần là giá đóng cửa của cổ phần của doanh nghiệp cần thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá và phải có giao dịch của cổ phần này trong vòng 30 ngày trước thời điểm thẩm định giá hoặc tại thời điểm thẩm định giá.

- Trường hợp doanh nghiệp (mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đầu tư góp vốn, mua cổ phần) không có các giao dịch chuyển nhượng vốn hoặc cổ phần thành công trên thị trường, giá trị các khoản đầu tư góp vốn, mua cổ phần được xác định như sau:

+ Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá nắm giữ từ 50 % đến dưới 100% phần vốn của các doanh nghiệp được đầu tư, góp vốn: Giá trị các khoản đầu tư được xác định theo giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của các doanh nghiệp mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đã đầu tư trong đó giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của các doanh nghiệp mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đã đầu tư được xác định theo các phương pháp nêu tại Mục 2 Phần II của Tiêu chuẩn này, trường hợp không áp dụng được theo Mục 2 phần II của Tiêu chuẩn này thì được xác định theo hướng sau:

(i) Đối với phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ: chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu có thể được ước tính trên cơ sở tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân 5 năm gần nhất, dòng tiền vốn chủ có thể được dự báo trên cơ sở số liệu lợi nhuận dành cho chủ sở hữu, tốc độ tăng tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu 05 năm gần nhất.

(ii) Đối với phương pháp tỷ số bình quân: thẩm định viên chỉ cần ước tính tỷ số P/B, P/E và các các tỷ số P/B, P/E bình quân có thể được ước tính trên cơ sở tỷ số P/B, P/E của ít nhất 03 doanh nghiệp có cùng ngành sản xuất, kinh doanh.

(iii) (Giá trị khoản đầu tư được xác định trên cơ sở: tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp cần thẩm định giá trên tổng số vốn thực góp tại các doanh nghiệp khác và 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 thực hiện theo hướng dẫn tại điểm (iii) phải nêu rõ trong phần hạn chế của Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá.

+ Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá nắm giữ dưới 50% phần vốn của các doanh nghiệp được đầu tư, góp vốn: giá trị các khoản đầu tư được xác định theo các phương pháp nêu tại Mục 2 Phần II của Tiêu chuẩn này hoặc theo hướng dẫn tại điểm (i), (ii), (iii); trường hợp thực hiện theo hướng dẫn tại điểm (iii) phải nêu rõ trong phần hạn chế của Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định

Kết quả xác định khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác

Đầu tư vào công ty con	Giảm	(6.492.646.506) đồng
Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	Giảm	(8.434.077.307) đồng
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		- đồng

Nguyên nhân: do đánh giá lại các khoản đầu tư tài chính dài hạn mà Công ty đang quản lý. Chi tiết xem tại Phụ lục 7

a4) Tài sản dài hạn khác (không bao gồm lợi thế DN)

Công cụ, dụng cụ đang sử dụng	Tăng	840.206.245 đồng
-------------------------------	------	------------------

Nguyên nhân: do đánh giá lại công cụ, dụng cụ đang sử dụng. Chi tiết tại Phụ lục 8 đến 9.

Phương pháp xác định như sau:

- Đối với công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chưa phân bổ hết giá trị và công cụ, dụng cụ đã phân bổ hết giá trị nhưng vẫn tiếp tục sử dụng được xác định lại theo giá mua mới trên thị trường tại thời điểm định giá, nếu là công cụ, dụng cụ đặc thù không có trên thị trường thì xác định theo giá mua của công cụ dụng cụ mới cùng loại hoặc có tính năng tương đương hoặc theo giá mua ban đầu theo dõi trên sổ kế toán. Chất lượng sử dụng còn lại được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng theo kết quả kiểm kê thực tế phù hợp với thời gian đã sử dụng của công cụ, dụng cụ.

- Chi phí trả trước dài hạn khác đang phân bổ được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

a5) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt tồn quỹ	Chênh lệch	- đồng
Tiền gửi ngân hàng	Chênh lệch	- đồng

Phương pháp xác định như sau:

- Tiền mặt xác định lại theo Biên bản kiểm kê quỹ tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp;

- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn xác định theo lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và Biên bản đối chiếu, xác nhận của ngân hàng tại thời điểm thẩm định giá. Đối với tiền gửi có gốc ngoại tệ được đánh giá theo tỷ giá giao dịch thực tế của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch.

a6) Các khoản phải thu ngắn hạn:

Phương pháp xác định như sau:

- Bao gồm các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, tạm ứng đang luân chuyển tại thời điểm thẩm định giá được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và biên bản đối chiếu xác nhận công nợ (nếu có). Tỷ lệ đối chiếu tại thời điểm thẩm định giá như sau:

	Số dư phải thu theo sổ sách	Số dư phải thu xác định lại	Tỷ lệ đối chiếu
Phải thu ngắn hạn khách hàng	29.085.826.297	29.085.826.297	0,00%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.811.127.253	13.811.127.253	0,00%
Phải thu ngắn hạn khác	18.019.044.540	18.019.044.540	0,00%

- Đối với khoản phải thu khác được xác định theo số liệu sổ sách tại thời điểm 31/12/2020
Chi tiết các khoản phải thu được trình bày tại Phụ lục 12

a7) Hàng tồn kho:

Nguyên vật liệu tồn kho	Chênh lệch	- đồng
Thành phẩm	Chênh lệch	- đồng
Hàng hóa	Chênh lệch	- đồng

Chi tiết tại Phụ lục 13.

Phương pháp xác định như sau:

- Hàng tồn kho là nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hóa đang luân chuyển và tiếp tục sử dụng được xác định theo giá trị ghi sổ kế toán tại thời điểm thẩm định giá.

Chi tiết được trình bày tại Phụ lục 13.

a8) Đối với tài sản ngắn hạn khác:

Chi phí trả trước ngắn hạn	Chênh lệch	- đồng
Thuế GTGT được khấu trừ	Chênh lệch	- đồng
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Chênh lệch	- đồng

Phương pháp xác định như sau:

- Chi phí trả trước ngắn hạn khác đang phân bổ được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm thẩm định giá.
- Thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ, thuế và các khoản phải thu Nhà nước được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và tờ khai thuế GTGT.

Chi tiết được trình bày tại Phụ lục 14.

a9) Giá trị lợi thế quyền thuê đất

	Tăng	25.440.352.579 đồng
--	-------------	----------------------------

Lợi thế quyền thuê đất:	Tăng	25.440.352.579 đồng
-------------------------	------	---------------------

Nguyên nhân: Do xác định lợi thế quyền thuê đất lô đất tại số 22 Hàng Lược, phường Hàng Mã, quận

Hoàn Kiếm, Hà Nội. Chi tiết tại Phụ lục 15.

Phương pháp xác định như sau:

- Đối với trường hợp thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm không thông qua hình thức đấu giá mà diện tích tính thu tiền thuê đất của thửa đất hoặc khu đất có giá trị (tính theo giá đất tại Bảng giá đất) từ 30 tỷ đồng trở lên đối với các thành phố trực thuộc Trung ương; từ 10 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh miền núi, vùng cao; từ 20 tỷ đồng trở lên đối với các tỉnh còn lại thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất cụ thể do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định được xác định theo các phương pháp so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, thặng dư quy định tại Nghị định của Chính phủ về giá đất theo Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 có quy định.

- Đối với giá trị lợi thế quyền thuê đất không áp dụng được phương pháp hệ số điều chỉnh thì áp dụng phương pháp so sánh theo Tiêu chuẩn Thẩm định giá số 13, Nghị định 140/2020/NĐ-CP và Thông tư số 36/2021/TT-BTC.
- Chênh lệch (nếu có) giữa tiền thuê đất tính theo giá đất do tổ chức tư vấn xác định tại thời điểm xác định giá khởi điểm với tiền thuê đất tính theo giá đất mà doanh nghiệp có vốn góp của Nhà nước đang thực hiện trả tiền thuê đất. Giá đất làm cơ sở tính tiền thuê đất trả tiền hàng năm được xác định theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2015 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có).

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

a10) Các khoản nợ phải trả

Chênh lệch

- đồng

Phương pháp xác định như sau:

- Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, thuế và các khoản phải nộp nhà nước, phải trả người lao động, phải trả ngắn hạn khác, quỹ khen thưởng phúc lợi, doanh thu chưa thực hiện, vay và nợ thuê tài chính đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và biên bản đối chiếu xác nhận công nợ (nếu có). Đối với các khoản công nợ phải trả có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp thường xuyên có giao dịch. Tỷ lệ đối chiếu tại thời điểm thẩm định giá như sau:

	Số dư phải trả theo sổ sách	Số dư phải trả xác định lại	Tỷ lệ đối chiếu
Các khoản phải trả ngắn hạn			
Phải trả người bán ngắn hạn	9.157.238.898	9.157.238.898	15,10%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.768.244.635	1.768.244.635	0,00%
Phải trả người lao động	6.521.843.798	6.521.843.798	0,00%
Phải trả ngắn hạn khác	131.197.903.600	131.197.903.600	70,36%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	248.130.796.743	248.130.796.743	95,64%
Quỹ khen thưởng phúc lợi	107.779.894	107.779.894	0,00%
Các khoản phải trả dài hạn			
Phải trả dài hạn khác	2.284.869.000	2.284.869.000	0,00%

- Đối với khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả phải nộp khác được xác định theo số liệu sổ sách tại thời điểm 31/12/2020.
- Các khoản phải trả người lao động, doanh thu chưa thực hiện và quỹ khen thưởng phúc lợi đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán.
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán.
- Các khoản chi phí phải trả được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm thẩm định giá.

(Chi tiết tại Phụ lục 17).

a11) Tài sản vô hình khác

Tài sản vô hình khác là tài sản vô hình còn lại được xác định căn cứ theo hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 và hướng dẫn tại TT36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021. (Chi tiết tại Phụ lục 19)

Giá trị thương hiệu (bao gồm cả giá trị văn hóa, lịch sử) trong giá trị doanh nghiệp được xác định theo các phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp theo quy định

Giá trị tài sản vô hình còn lại được xác định là 0 đồng

8.5. Phân tích, đánh giá và Kết quả thẩm định giá

Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex được xác định như sau:

Phương pháp tài sản

Giá trị doanh nghiệp xác định theo phương pháp tài sản trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2020 đã được soát xét bởi 1 công ty kiểm toán độc lập đã từ chối đưa ra kết luận kiểm toán. Tuy nhiên, phương pháp tài sản có những hạn chế cố hữu do xem xét giá trị doanh nghiệp ở trạng thái tĩnh, tại thời điểm thẩm định giá, không phản ánh hết được các yếu tố rủi ro tác động đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản đã phản ánh được năng lực sản xuất kinh doanh, năng lực tài chính của doanh nghiệp dưới góc độ tiếp cận từ chi phí.

Kết luận về giá trị doanh nghiệp

Do doanh nghiệp doanh thu nhỏ, vốn chủ sở hữu âm 3 năm liên tục, theo đó không có doanh nghiệp tương đồng nên không áp dụng được phương pháp tỷ số bình quân. Đồng thời Công ty chưa xây dựng kế hoạch kinh doanh cho 03 năm tiếp theo để tiếp cận từ thu nhập. Theo đó, phương pháp tài sản là phương pháp duy nhất có thể tiếp cận để xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.

Phương pháp lựa chọn kết quả thẩm định	Kết quả
Phương pháp tài sản	(110.174.784.730) đồng

Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex tại thời điểm 31/12/2020 là: (1) (110.174.784.730) đồng

Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex (2) 12.000.000 cổ phần

Giá trị 1 cổ phần là $\{(3)=(1)/(2)\}$ (9.181,23) đồng/cp

Giá trị 1 cổ phần sau khi làm tròn (4) (9.181) đồng/cp

Số lượng cổ phần của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex (5) 11.974.500 cổ phần

Giá trị phần vốn của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam sở hữu tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex $\{(6)=(4)*(5)\}$ (109.940.663.312) đồng

Báo cáo kết quả này chưa bao gồm khoản xử lý lỗ từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa đến thời điểm chính thức chuyển thành Công ty Cổ phần (99.087.957.824 đồng).

9. 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 phát hành báo cáo này.

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex 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 thẩm định giá.

- Một số khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu đầy đủ:
 - + Tỷ lệ công nợ phải thu chưa đối chiếu 100,0%, tương ứng 62.879.123.891 đồng
 - + Tỷ lệ công nợ phải trả chưa đối chiếu 23,36%, tương ứng 100.915.191.417 đồng
 (Chi tiết tại Phụ lục 12 và Phụ lục 17).
- Đối với các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xuất - Nhập khẩu Thanh Hà và Công ty CP Haprosimex Đông Đô (XN Mũ XK) do không đủ thông tin, cơ sở để áp dụng các phương pháp chiết khấu dòng tiền và phương pháp tỷ số bình quân. Theo đó, các khoản đầu tư này được xác định lại theo phương pháp giá trị vốn chủ sở hữu.
- Khoản đầu tư vào Hộ gia đình ông Nguyễn Đắc Chiến đã ngừng hoạt động, chưa hoàn thành thủ tục đóng MST, chúng tôi không đủ thông tin, cơ sở để xác định giá trị khoản đầu tư vào hộ gia đình này. Theo đó, giá trị khoản đầu tư được xác định lại bằng giá trị sổ sách.
- Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Hap Capital đã ngừng hoạt động, chưa hoàn thành thủ tục đóng MST. Chúng tôi không đủ thông tin, cơ sở để xác định giá trị khoản đầu tư vào Công ty này. Theo đó, giá trị khoản đầu tư được xác định bằng giá trị sổ sách.
- Mức giá của kết quả thẩm định giá chỉ có ý nghĩa tư vấn là để xây dựng mức giá khởi điểm chào bán, mức giá thực tế sẽ phụ thuộc vào quyết định của các bên liên quan có thẩm quyền phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3
- Mức giá của kết quả thẩm định giá đưa ra chỉ dựa trên cơ sở giá trị một cổ phần của Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex được xác định tại ngày 31/12/2020, chưa xem xét đến các ảnh hưởng và thay đổi trong quá trình hoạt động, môi trường kinh doanh và môi trường kinh tế trong giai đoạn từ thời điểm 31/12/2020 đến thời điểm chào bán.
- Một số thông tin liên quan đến đất đai được thu thập theo thông báo trên các website.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá này chỉ được sử dụng duy nhất cho mục đích làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam xem xét trong việc đề xuất giá khởi điểm khoản nợ phải thu của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam tại Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Haprosimex chịu trách nhiệm về thông tin và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho UHY tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Công ty đã được Kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính kế toán và Kiểm toán Nam Việt - Chi nhánh Phía Bắc đã từ chối đưa ra ý kiến với cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến kiểm toán như sau:
- + Các khoản công nợ phải thu, phải trả ngày 31/12/2020 chưa được đối chiếu xác nhận đầy đủ với các đối tượng có liên quan như sau, chi tiết như sau:

Khoản mục	Số dư tại ngày 31/12/2020	Số dư chưa được đối chiếu, xác nhận	Tỷ lệ chưa đối chiếu
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	29.085.826.297	29.085.826.297	100%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	13.811.127.253	13.811.127.253	100%
Phải thu ngắn hạn khác	18.019.044.540	18.019.044.540	100%
Phải trả người bán ngắn hạn	9.157.238.898	8.625.900.487	91%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.768.244.635	1.768.244.635	100%
Phải trả ngắn hạn khác	131.197.903.600	49.550.640.641	38%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	248.130.796.743	8.133.800.000	3%

- + Đến ngày 31/12/2020, số dư công nợ đã thu quá hạn thanh toán là 60.513.541.530 đồng. Theo quy định tại Thông tư số 48/TT-BTC ngày 08/08/2019 hướng dẫn trích lập các khoản dự phòng, số dự phòng nợ phải thu quá hạn cần trích lập dự phòng là 46.702.414.277 đồng; số công nợ cần xem xét xử lý vào tổn thất là 13.811.127.253 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn và xử lý tổn thất tại ngày 31/12/2020.
- + Giá trị tài sản thiếu tại ngày 31/12/2020 là: 1.963.125.801 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý liên quan đến giá trị tài sản thiếu nêu trên.
- + Giá trị tài sản thừa chờ xử lý tại ngày 31/12/2020 là 1.911.139.378 đồng. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý liên quan đến giá trị tài sản thừa nêu trên.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư phải thu ngắn hạn khác của Công ty tại Nhà máy dệt kim giai đoạn sau xác định giá trị doanh nghiệp là 1.545.081.922 đồng. Trong đó, tổng công nợ phải thu do Nhà máy đã chi trả gốc vay và lãi vay vượt so với gốc vay và lãi vay phải trả (trên phiếu chi ghi nội dung chi trả gốc vay và lãi vay) là 821.500.000 đồng và số tiền chi trả nhưng không có hợp đồng vay là 9.800.000 đồng
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư chi phí xây dựng cơ bản của Công trình Nhà máy nước Đông Anh là 42.567.595.223 đồng. Theo Quyết định của UBND thành phố về việc phê duyệt dự án "Xây dựng hệ thống cấp nước Cụm công nghiệp Dệt may Đông Anh" thời gian hoàn thành xây dựng và đưa công trình vào sử dụng là tháng 12 năm 2004. Tuy nhiên, đến thời điểm này, dự án đã xây dựng hoàn thành và đã có Báo cáo kiểm toán vốn đầu tư số 740/BCKT-VD ngày 28/11/2011 nhưng dự án chưa tiến hành chạy thử và bàn giao đưa vào sử dụng. Công ty chưa ký hợp đồng thuê đất với Ban Quản lý Cụm Công nghiệp Đông Anh, do đó tiền thuê đất chưa được hạch toán. Công ty chưa làm việc cụ thể với Ban quản lý dự án Cụm Công nghiệp Đông Anh để làm rõ số tiền thuê đất phải trả.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư chi phí xây dựng cơ bản của Công trình Lò than là 195.342.808 đồng chưa được cung cấp hồ sơ.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản mục "Người mua trả tiền trước" trên Bảng cân đối kế toán là 1.768.244.635 đồng, trong đó số của Nhà máy Dệt Kim là 1.353.773.211 đồng chưa được cung cấp hợp đồng hoặc đơn đặt hàng liên quan đến các khoản người mua trả tiền trước nêu trên.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản mục "Chi phí phải trả" trên Bảng cân đối kế toán là 13.957.083.981 đồng (số dư tại ngày 01/01/2020 là 10.921.264.721 đồng) chưa được cung cấp hồ sơ liên quan đến số dư của các khoản mục chi phí phải trả cuối năm nêu trên với số tiền là 5.322.612.389 đồng.
- + Tại ngày 31/12/2020, Công ty chưa ghi nhận lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng với Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng 18 số tiền là 2.175.938.254 đồng.
- + Số dư các khoản vay cá nhân nợ ngắn hạn của cá nhân tại 31/12/2020 là 10.820.800.000 đồng trong đó:
 - 1) Số dư vay cá nhân ngắn hạn tại Văn phòng Haprosimex tại ngày 31/12/2020 là 7.978.000.000 đồng. Văn phòng Công ty không có bảng theo dõi gốc vay cá nhân theo từng hợp đồng, khế ước nhận nợ.
 - 2) Số dư các khoản vay và nợ ngắn hạn tại Nhà máy dệt kim tại ngày 31/12/2020 là 2.842.800.000 đồng chưa có xác nhận của các cá nhân vay.
 - 3) Công ty chưa ghi nhận chi phí lãi vay ước tính từ ngày 01/08/2017 đến ngày 31/12/2020 với số tiền 8.484.027.500 đồng với lãi suất vay từ 1,65% đến 2%/tháng.
- + Theo biên bản thanh tra thuế tại Công ty Cổ phần tập đoàn Haprosimex và Chi nhánh Công ty TNHH MTV Haprosimex - Nhà máy dệt kim Haprosimex ngày 30/07/2018 của Cục thuế thành phố Hà Nội, tổng số tiền chưa nộp ngân sách nhà nước của Công ty đến ngày 30/07/2018 là 4.934.516.839 đồng. Tuy nhiên số dư khoản mục thuế và các khoản phải nộp nhà nước trên Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm tương ứng là 8.493.219.386 đồng, chênh lệch lớn hơn số dư nợ thuế theo thông báo là 3.558.702.547 đồng

- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản đầu tư vào Công ty liên doanh liên kết là Công ty Cổ phần HAP Capital là 6.818.542.000 đồng. Theo bảng thông tin tra cứu trên trang thông tin điện tử của Tổng Cục thuế, người nộp thuế đã ngừng hoạt động và chưa hoàn thành các thủ tục đóng mã số thuế. Tuy nhiên, Công ty chưa đưa ra quyết định xử lý khoản tổn thất liên quan đến khoản đầu tư này.
- + Tại ngày 31/12/2020, số dư khoản đầu tư vào cơ sở sản xuất may tre đan của hộ gia đình Nguyễn Đắc Chiến là 290.642.400 đồng. Đến thời điểm hiện tại, cơ sở sản xuất của ông Chiến đã dừng hoạt động và ông Chiến cũng đã bỏ trốn nơi cư trú nhưng Công ty chưa đưa quyết định xử lý khoản tổn thất liên quan đến khoản đầu tư này.
Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY trả lời để Quý Công ty sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích thẩm định giá tại Báo cáo này.

Báo cáo này được lập làm 04 bản đóng kèm theo Chứng thư thẩm định giá.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Thẻ thẩm định viên số: VII11.510

Hoàng Thị Nga
Thẩm định viên
Thẻ thẩm định viên số: XII17.1803