

CÔNG TY XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH HÀNG KHÔNG ACC
XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG 245
HỒ SƠ THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP
CHO MỤC ĐÍCH CỔ PHẦN HÓA
Tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008

Mục lục

Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp
Bảng tổng hợp các phụ lục

Trang 01 – 09
Trang 10 – 29

Đính kèm

- Biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán tại Xí NGHIỆP Xây Dựng 245 – Công ty Xây Dựng Công Trình Hàng Không ngày 31 tháng 12 năm 2008 của Kiểm toán Nhà Nước.
- Báo cáo tài chính ngày 31/12/2008 của XN Xây Dựng 245- Công ty xây dựng công trình hàng không ACC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

Theo phương pháp tài sản

XÍ NGHIỆP XÂY DỰNG 245

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008

- Căn cứ Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2007 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Căn cứ Thông tư số 146/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số vấn đề về tài chính khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/6/2007 của Chính phủ;
- Căn cứ Quyết định số 3642/QĐ-BQP ngày 04/11/2008 của Bộ Quốc Phòng về việc cổ phần hóa Xí nghiệp Xây dựng 245 thuộc Công ty Xây dựng công trình hàng không/ Quân chủng Phòng không – Không quân;
- Quyết định số 4340 /QĐ-BQP ngày 31/12/2008 của Bộ Quốc phòng về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hoá Xí nghiệp Xây dựng 245 thuộc Công ty Xây dựng công trình hàng không/ Quân chủng Phòng không – Không quân;
- Quyết định số 58/QĐ-BCĐ ngày 15/01/2009 của BCĐCPH Xí Nghiệp 245 – Bộ Quốc Phòng về việc thành lập Tổ giúp việc cổ phần hóa;
- Căn cứ Phân công nhiệm vụ trong bộ phận ngày 25/3/2009 của Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng 245 về việc phân công nhiệm vụ cho tổ giúp việc cổ phần hóa của Xí nghiệp Xây dựng 245;
- Giấy Chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4116000310 ngày 30/8/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 08/12/2006 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư TP Hồ Chí Minh cấp cho Xí nghiệp Xây dựng 245;
- Căn cứ Hợp đồng cung cấp dịch vụ số ... ngày ... ký giữa Xí nghiệp Xây dựng 245 với Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc tế Việt Nam về việc ...;
- Căn cứ báo cáo tài chính chưa được kiểm toán cho các năm tài chính 2005, 2006 và 2007 của Xí nghiệp Xây dựng 245;
- Căn cứ biên bản xác nhận số liệu và tình hình kiểm toán tại Xí Nghiệp Xây Dựng 245 – Công ty Xây Dựng Công Trình Hàng Không ngày ... tháng ... năm 2009 của Kiểm toán nhà Nước cho năm tài chính 2008;
- Và các tài liệu có liên quan khác;

A. Thành phần tham gia

Hôm nay, ngày tháng năm 2009, tại Văn phòng Xí Nghiệp 245 (sau đây gọi tắt là “Xí Nghiệp”), chúng tôi gồm có:

Ban chỉ đạo cổ phần hóa:

1. Đại tá Đỗ Trọng-Phó cục trưởng Cục Kinh tế - Trưởng ban
2. Đại tá Võ Anh Sinh-Trưởng phòng tổ chức lao động tiền lương/Cục kinh tế: Ủy viên thường trực
3. Đại tá Nguyễn Văn Huệ-Chi cục trưởng Chi cục Tài Chính doanh nghiệp/Cục tài chính: Ủy viên
4. Đại tá Đặng Xuân Liêm-Trợ lý phòng Nhân Sự - Cục Cán bộ: Ủy viên
5. Đại tá Bùi Hoàng Hiệp – Trợ lý phòng kế hoạch Tổ Chức – Cục Quân Lực: Ủy viên
6. Đại tá Trần Tân – Trợ lý Phòng Bảo Đảm Tổng Hợp – Văn phòng Bộ Quốc Phòng: Ủy Viên
7. Đại tá Trần Xuân Bắc – Trưởng phòng kinh tế: Ủy viên
8. Đại tá Đặng Hùng –Giám đốc Công ty ACC: Ủy viên

Tổ giúp việc cổ phần hóa:

- | | |
|---|-----------|
| 1. Đại tá Nguyễn Đức Lợi, Phó Giám đốc Công ty | Tổ trưởng |
| 2. Trung tá Nguyễn Thanh Đá, Giám đốc XN 245 | Tổ viên |
| 3. Thiếu tá Cao Văn Kế, Trưởng phòng Tài chính Công ty | Tổ viên |
| 4. Thượng tá Lê Hồng Thịnh, Trưởng phòng kế hoạch Công ty | Tổ viên |
| 5. Thượng tá Vũ Thanh Hai, Chủ nhiệm Chính trị Công ty | Tổ viên |
| 6. Thượng tá Bùi Văn Tinh, Trưởng phòng TC-LĐ-TL | Tổ viên |
| 7. Trung tá Mai Văn Đố, Trưởng phòng TC-LĐ-TL | Tổ viên |

Tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp: Công ty cổ phần chứng khoán quốc tế Việt Nam

- | | |
|------------------------|---|
| 1. Ông Võ Thiên Chương | Giám đốc chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh. |
| 2. Bà La Thị Hồng Hoa | Giám đốc Tư vấn Doanh nghiệp. |

Doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa: Xí nghiệp xây dựng 245

- | | |
|--------------------------|------------------------|
| 1. Ông Nguyễn Thanh Đá | Giám đốc xí nghiệp |
| 2. Ông Nguyễn Minh Hải | Phó giám đốc xí nghiệp |
| 3. Ông Vũ Văn Dũng | Kế toán trưởng |
| 4. Ông Nguyễn Hoàng Sơn | Nhân viên |
| 5. Bà Trần Thị Quế Hương | Nhân viên |
| 6. Bà Trần Thị Thu Sang | Nhân viên |

Các thành viên hội đồng xác định giá trị doanh nghiệp cùng nhau thống nhất kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2008 của Xí Nghiệp Xây dựng 245 như sau:

B. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp như sau

TÊN TÀI SẢN		Phụ lục	Giá trị sổ sách	Giá trị thực tế	Chênh lệch
			1	2	3=2-1
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III)	PL.01	67.584.255.618	69.621.614.358	2.037.358.740
I	TSCĐ & ĐẦU TƯ DÀI HẠN		1.649.249.648	1.669.373.648	20.124.000
1	Tài sản cố định hữu hình		1.649.249.648	1.669.373.648	20.124.000
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	-	-
II	TSLĐ & ĐẦU TƯ NGẮN HẠN		65.935.005.970	65.935.005.970	-
1	Tiền		15.807.143.765	15.807.143.765	-
2	Các khoản phải thu		8.873.381.417	8.873.381.417	-
3	Vật tư hàng hóa tồn kho		21.033.926.418	21.033.926.418	-
4	Tài sản lưu động khác		20.220.554.370	20.220.554.370	-
III	GIÁ TRỊ LỢI THẾ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP		-	2.017.234.740	2.017.234.740
IV	GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT		-	-	-
B	TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG				
C	TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ				
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI				
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)			67.584.255.618	69.621.614.358	2.037.358.740
Trong đó:					-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)			67.584.255.618	69.621.614.358	2.037.358.740
E1	Nợ thực tế phải trả	PL.9	63.316.857.251	63.316.857.251	-
E2	Số dư quỹ khen thưởng phúc lợi		206.124.479	206.124.479	-
E3	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ		-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP (A-(E1+E2+E3))			4.061.273.888	6.098.632.628	2.037.358.740

C. Phương pháp xác định giá trị và nguyên nhân tăng giảm:

Theo hướng dẫn tại *Thông tư 146* ngày 06 tháng 12 năm 2007, phương pháp sử dụng xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích cổ phần hóa Xí Nghiệp Xây Dựng 245 là **phương pháp tài sản**, với một số nội dung cụ thể như sau:

- Phương pháp tài sản là phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp trên cơ sở đánh giá giá trị thực tế toàn bộ tài sản hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.
- Giá trị thực tế của doanh nghiệp là giá trị thực tế toàn bộ tài sản hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp có tính đến khả năng sinh lời của doanh nghiệp.
- Giá trị thực tế của doanh nghiệp không bao gồm:
 - Giá trị tài sản thuê, mượn, nhận góp vốn liên doanh, liên kết;
 - Giá trị tài sản không cần dùng, ứ đọng, chờ thanh lý;
 - Các khoản nợ phải thu không có khả năng thu hồi;
 - Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của những công trình đã có quyết định đình hoãn của cấp có thẩm quyền trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp;

- Các khoản đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp khác được chuyển cho đối tác khác theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;
 - Tài sản thuộc công trình phúc lợi được đầu tư bằng nguồn Quỹ khen thưởng, Quỹ phúc lợi của doanh nghiệp và nhà ở của cán bộ, công nhân viên trong doanh nghiệp.
- Căn cứ xác định giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp:
 - Báo cáo tài chính tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp;
 - Số lượng và chất lượng tài sản theo kiểm kê phân loại thực tế;
 - Tính năng kỹ thuật của tài sản, nhu cầu sử dụng và giá thị trường;
 - Giá trị quyền sử dụng đất, khả năng sinh lời của doanh nghiệp (vị trí địa lý, thương hiệu,...).
 - Xác định giá trị thực tế tài sản

Giá trị thực tế tài sản được xác định bằng đồng Việt Nam. Tài sản đã hạch toán bằng ngoại tệ được quy đổi thành đồng Việt Nam theo tỷ giá giao dịch bình quân trên thị trường ngoại tệ liên ngân hàng do Ngân hàng Nhà nước công bố tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (ngày 31 tháng 12 năm 2008).

C.1 Đối với tài sản là hiện vật

- Chỉ đánh giá lại những tài sản mà công ty cổ phần tiếp tục sử dụng.
- Giá trị thực tế của tài sản = Nguyên giá tính theo giá thị trường tại thời điểm tổ chức định giá nhân (x) Chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm định giá. Trong đó:

Giá thị trường là:

+ Giá tài sản mới cùng loại đang mua, bán trên thị trường bao gồm cả chi phí vận chuyển lắp đặt (nếu có). Nếu là tài sản đặc thù không có trên thị trường thì giá mua tài sản được tính theo giá mua mới của tài sản tương đương, cùng nước sản xuất, có cùng công suất hoặc tính năng tương đương. Trường hợp không có tài sản tương đương thì tính theo giá tài sản ghi trên sổ kế toán.

+ Đơn giá xây dựng cơ bản, suất đầu tư do cơ quan có thẩm quyền quy định tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đối với tài sản là sản phẩm xây dựng cơ bản. Trường hợp chưa có quy định thì tính theo giá sổ sách, có xét thêm yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản.

Riêng đối với các công trình mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong 03 năm trước khi xác định giá trị doanh nghiệp: sử dụng giá trị quyết toán công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp cá biệt, công trình chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng đã đưa vào sử dụng thì tạm tính theo giá ghi trên sổ kế toán.

Chất lượng của tài sản:

Chất lượng của tài sản được xác định bằng tỷ lệ phần trăm so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới hoặc đầu tư xây dựng mới, phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; đảm bảo chất lượng sản phẩm sản xuất; vệ sinh môi trường theo hướng dẫn của các Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật. Nếu chưa có quy định của Nhà nước thì chất lượng tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được đánh giá lại không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới; của nhà xưởng, vật kiến trúc không thấp hơn 30% so với chất lượng của tài sản cùng loại đầu tư xây dựng mới.

- Tài sản cố định đã khấu hao thu hồi đủ vốn; công cụ lao động, dụng cụ quản lý đã phân bổ hết giá trị vào chi phí kinh doanh nhưng Công ty cổ phần tiếp tục sử dụng được đánh giá lại để tính vào giá trị doanh nghiệp theo nguyên tắc không thấp hơn 20% giá trị tài sản, công cụ, dụng cụ mua mới.

- **Nguyên giá mới của các TSCĐ được xác định như sau:**

TSCĐ là máy móc thiết bị:

Nếu đầu tư từ ngày 01/01/2008 đến ngày 31/12/2008 được lấy theo giá trị nguyên giá trên Báo cáo tài chính và sổ kế toán tại thời điểm 31/12/2008. Nếu đầu tư từ ngày 31/12/2007 trở về trước được xác định theo giá cả thực tế trên thị trường của nhóm máy móc thiết bị cùng chủng loại, cùng công suất hoặc tính năng tương đương và chi phí lắp đặt vận hành thử, thuế nhập khẩu, các chi phí khác. Trường hợp không có tài sản tương đương và báo giá của nhà cung cấp thì tính theo giá tài sản ghi trên sổ kế toán;

TSCĐ là phương tiện vận tải:

Được xác định theo giá cả thị trường tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp. Trường hợp trên thị trường không có bán sản phẩm mới tương đương thì tính theo giá tài sản ghi trên sổ kế toán;

TSCĐ là thiết bị dụng cụ quản lý:

Được xác định theo giá cả thị trường tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp. Trường hợp trên thị trường không có bán sản phẩm mới tương đương thì tính theo giá tài sản ghi trên sổ kế toán;

C.2 Đối với tài sản bằng tiền

Tiền mặt lấy theo giá trị trên Biên bản kiểm quỹ; tiền gửi ngân hàng lấy theo số xác nhận của ngân hàng khớp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2008 của Xí Nghiệp Xây Dựng 245.

C.3 Đối với các khoản phải thu

Các khoản phải thu của Xí Nghiệp Xây Dựng 245 là các khoản nợ phải thu đã được đối chiếu xác nhận hoặc đang luân chuyển tại thời điểm định giá và phù hợp với số liệu trên sổ kế toán và Báo cáo tài chính của Xí Nghiệp Xây Dựng 245 tại thời điểm 31/12/2008. Cho đến thời điểm lập báo cáo này, Xí nghiệp đã tiến hành đối chiếu được 9,97%/tổng giá trị nợ phải thu;

C.4 Đối với hàng tồn kho

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định theo số liệu thực tế phát sinh hạch toán trên sổ kế toán và khớp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2008.

C.5 Đối với tài sản ngắn hạn khác:

Là khoản tạm ứng của cán bộ công nhân viên và khoản cầm cố ký cược ký quỹ ngắn hạn được thể hiện trên Báo cáo tài chính và trên sổ kế toán của Xí nghiệp tại thời điểm 31/12/2008 đã được xác nhận tới từng đối tượng (*nếu có*) hoặc luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp. Cho đến thời điểm lập báo cáo này Xí nghiệp đã tiến hành đối chiếu được 4,08% /tổng giá trị tài sản lưu động khác;

C.6 Đối với các khoản nợ phải trả

Là các khoản nợ phải trả được thể hiện trên Báo cáo tài chính và sổ kế toán của Xí nghiệp tại thời điểm 31/12/2008 đã được đối chiếu xác nhận tới từng đối tượng (*nếu có*) hoặc đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, bao gồm vay và nợ ngắn hạn, phải trả người bán, người mua trả tiền trước, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, phải trả nội bộ, các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác và dự phòng trợ cấp mất việc làm.;

- *Vay và nợ ngắn hạn*: Là khoản vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội được lấy theo Biên bản đối chiếu số dư tiền vay, phù hợp với Báo cáo tài chính và sổ kế toán tại thời điểm 31/12/2008;
- *Phải trả người bán*: Là các khoản nợ phải trả đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, phù hợp với các Biên bản đối chiếu công nợ (nếu có) và các Biên bản thanh lý hợp đồng tại thời điểm 31/12/2008. Cho đến thời điểm lập báo cáo này, Xí nghiệp đã tiến hành đối chiếu được 72%/tổng nợ phải trả người bán;
- *Người mua trả tiền trước*: Là các khoản nợ phải trả đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, phù hợp với các Biên bản đối chiếu công nợ (nếu có) và các Biên bản thanh lý hợp đồng tại thời điểm 31/12/2008. Cho đến thời điểm lập báo cáo này, Xí nghiệp đã tiến hành đối chiếu được 13%/tổng khoản người mua trả tiền trước;
- *Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*: Là các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và thuế giá trị gia tăng phải nộp Nhà Nước, được lấy theo số liệu trên sổ kế toán của Xí nghiệp tại thời điểm 31/12/2008. Cho đến thời điểm lập báo cáo này, Xí nghiệp đã nộp được 3.350.216.179 đồng tiền thuế GTGT;
- *Phải trả nội bộ*: Là các khoản phải trả các đối tượng đã được đối chiếu xác nhận hoặc đang luân chuyển phù hợp với Báo cáo tài chính và sổ kế toán tại thời điểm 31/12/2008. Đề nghị xí nghiệp gửi thư đối chiếu xác nhận đối với khoản mục này;
- *Các khoản phải trả phải nộp ngắn hạn khác*: Là các khoản phải trả các đối tượng đã được đối chiếu xác nhận hoặc đang luân chuyển tại thời điểm 31/12/2008, bao gồm bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản phải trả khác;
- *Dự phòng trợ cấp mất việc làm*: Được xác định theo số dư thực tế trên sổ kế toán và Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2008 của Xí nghiệp;

C.7 Đối với giá trị lợi thế kinh doanh:

Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp được xác định theo 2 phương pháp sau:

- **Phương pháp 1**: Xác định theo tỷ suất lợi nhuận và lãi suất trái phiếu Chính phủ:

$$\text{Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp} = \text{Giá trị phần vốn nhà nước theo sổ kế toán tại thời điểm định giá} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn nhà nước bình quân 3 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} \\ - \text{Lãi suất của trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn 5 năm do Bộ Tài chính công bố tại thời điểm gần nhất với thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} \end{array} \right\}$$

Trong đó:

$$\begin{array}{l} \text{Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn nhà nước bình quân 3 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} \\ = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp}}{\text{Vốn nhà nước theo sổ kế toán bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp}} \times 100\% \end{array}$$

Lãi suất của trái phiếu chính phủ có kỳ hạn 5 năm: Là 9,8%/năm được lấy theo Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu số 75/2008/GCNTP-TTLK của Trung tâm Lưu ký chứng khoán ngày 9/12/2008 về việc đăng ký trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 5 năm;

Lợi nhuận sau thuế năm 2006, 2007 và 2008 để làm căn cứ xác định giá trị lợi thế kinh doanh của Xí nghiệp là tổng lợi nhuận trước thuế trừ (-) thuế thu nhập doanh nghiệp (có xét đến ảnh hưởng của chính sách ưu đãi đầu tư về thuế thu nhập doanh nghiệp);

Vốn Nhà nước bình quân trong 3 năm 2006, 2007 và 2008 được lấy theo giá trị phần vốn chủ sở hữu ghi trên sổ kế toán và Báo cáo tài chính của Xi nghiệp các năm 2006, 2007 và 2008 (không bao gồm quỹ khen thưởng, phúc lợi);

- **Phương pháp 2:** Xác định trên cơ sở lợi thế về vị trí địa lý và giá trị thương hiệu:

$$\text{Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp} = \text{Giá trị lợi thế vị trí địa lý} + \text{Giá trị thương hiệu}$$

Trong đó:

- Giá trị lợi thế vị trí địa lý áp dụng đối với doanh nghiệp cổ phần hoá (không phụ thuộc vào ngành nghề và kết quả kinh doanh) sử dụng các lô đất thuộc loại đất đô thị nếu lựa chọn hình thức thuê đất thì phải xác định giá trị lợi thế địa lý của lô đất để tính vào giá trị doanh nghiệp.

Giá trị lợi thế vị trí địa lý của lô đất được xác định bằng chênh lệch giữa giá đất được xác định sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường (theo quy định tại khoản 12 điều 1 Nghị định số 123/2007/NĐ-CP ngày 27/7/2007 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 188/2004/NĐ-CP ngày 16/11/2004 và phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất) so với giá do Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quyết định và công bố vào ngày 01/01 của năm thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp;

- Giá trị thương hiệu (bao gồm: nhãn hiệu, tên thương mại) được xác định trên cơ sở các chi phí thực tế cho việc sáng chế, xây dựng và bảo vệ nhãn mác, tên thương mại của doanh nghiệp trong 10 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp hoặc kể từ ngày thành lập đối với các doanh nghiệp có thời gian hoạt động của doanh nghiệp ít hơn 10 năm (bao gồm cả chi phí quảng cáo, tuyên truyền trong và ngoài nước để quảng bá, giới thiệu sản phẩm, công ty; xây dựng trang web...);

Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá là giá trị cao hơn khi so sánh kết quả được xác định theo 2 phương pháp trên;

D. Nguyên nhân tăng, giảm giá trị doanh nghiệp

Lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp được xác định theo 2 phương pháp sau:

- **Phương pháp 1:** Xác định theo tỷ suất lợi nhuận và lãi suất trái phiếu Chính phủ

$$\text{Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp} = \text{Giá trị phần vốn nhà nước theo sổ kế toán tại thời điểm định giá} \times \left\{ \begin{array}{l} \text{Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn nhà nước bình quân 3 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} \\ - \text{Lãi suất của trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn 5 năm do Bộ Tài chính công bố tại thời điểm gần nhất với thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} \end{array} \right\}$$

Trong đó:

$$\begin{aligned} \text{Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn nhà nước bình quân 3 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} &= \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp}}{\text{Vốn nhà nước theo sổ kế toán bình quân 3 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp}} \times 100\% \\ &= \frac{(897.870.709 + 1.446.746.263 + 2.092.654.425)/3}{(1.126.859.796 + 2.273.606.059 + 4.061.273.888)/3} \times 100\% \end{aligned}$$

$$= \frac{1.479.090.466}{2.487.246.581} \times 100\% = 59,47 \text{ \%/năm}$$

Lãi suất trái phiếu chính phủ có kỳ hạn 5 năm: Là 9,8%/năm được lấy theo Giấy chứng nhận đăng ký trái phiếu số 75/2008/GCNTP-TTLK của Trung tâm Lưu ký chứng khoán ngày 9/12/2008 về việc đăng ký trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 5 năm;

Lợi nhuận sau thuế năm 2006, 2007 và 2008 để làm căn cứ xác định giá trị lợi thế kinh doanh của Xí nghiệp là tổng lợi nhuận trước thuế trừ (-) thuế thu nhập doanh nghiệp (có xét đến ảnh hưởng của chính sách ưu đãi đầu tư về thuế thu nhập doanh nghiệp);

Vốn Nhà nước bình quân trong 3 năm 2006, 2007 và 2008 được lấy theo giá trị phần vốn chủ sở hữu ghi trên sổ kế toán và Báo cáo tài chính của Xí nghiệp các năm 2006, 2007 và 2008 (không bao gồm quỹ khen thưởng, phúc lợi);

Giá trị lợi thế kinh doanh = 4.061.273.888 x (59,47% - 9,8%) = 2.017.234.740 đồng

Phương pháp 2: Xác định trên cơ sở lợi thế về vị trí địa lý và giá trị thương hiệu:

Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp = Giá trị lợi thế vị trí địa lý + Giá trị thương hiệu

Xí nghiệp Xây dựng 245 hiện đang sử dụng khu đất sau:

STT	Vị trí	Diện tích (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Dự kiến khi chuyển sang công ty cổ phần
1	Số 14 Lam Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP HCM	264	Đề nghị đơn vị bổ sung quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền.	Xin thuê đất của Bộ Quốc phòng

Khu đất trên thuộc loại đất đô thị, vì vậy theo hướng dẫn tại phần III Thông tư số 146/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ Tài chính thì phải xác định giá trị lợi thế vị trí địa lý của khu đất để tính vào giá trị doanh nghiệp khi thực hiện cổ phần hoá. Tuy nhiên, về vị trí đóng quân của Xí nghiệp Xây dựng 245, khu đất trên là đất quốc phòng. Theo ý kiến của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa, Hội đồng xác định giá trị doanh nghiệp thống nhất không tính giá trị lợi thế vị trí địa lý của khu đất số 14 Lam Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình vào giá trị doanh nghiệp và đề nghị Xí Nghiệp bổ sung quyết định giao đất của cơ quan có thẩm quyền.

Giá trị lợi thế vị trí địa lý của Xí nghiệp Xây dựng 245 được tạm tính là 0 đồng.

Đồng thời Xí nghiệp Xây dựng 245 không tập hợp được các chi phí hình thành lên giá trị thương hiệu của Xí nghiệp. Do đó Xí nghiệp không có giá trị lợi thế kinh doanh theo phương pháp 2.

Giá trị lợi thế kinh doanh xác định theo phương pháp 2 là **0 đồng**.

Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá là giá trị cao hơn khi so sánh kết quả được xác định theo 2 phương pháp trên, bằng **2.017.234.740 đồng**.

E. Nhận xét và kiến nghị

Xí nghiệp Xây dựng 245 chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số liệu Báo cáo tài chính và Báo cáo kiểm kê thực tế tài sản tại thời điểm 31/12/2008.

Các khoản nợ phải thu và nợ phải trả đã gửi thư đối chiếu xác nhận công nợ và chờ thư phản hồi. Riêng đối với công nợ phải trả nội bộ, đề nghị Xí Nghiệp gửi thư đối chiếu xác nhận.

Khu đất tại 14 Lam Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TP HCM nơi mà Xí Nghiệp Xây Dựng 245 hiện đang sử dụng, đề nghị Xí Nghiệp bổ sung quyết định giao đất của Cơ Quan có thẩm quyền.

Kết quả sản xuất kinh doanh từ thời điểm xác định giá trị đến thời điểm doanh nghiệp Nhà nước chính thức chuyển sang hình thức mới sẽ được xử lý theo chế độ tài chính hiện hành của Nhà nước.

Biên bản được thông qua, các bên thống nhất các số liệu trong Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp này.

Biên bản được lập thành 08 bản đóng trong 08 bộ hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp, các bản có giá trị như nhau. Bên A giữ 07 bản, bên B giữ 01 bản.

Đại diện Ban Chỉ đạo cổ phần hóa

Đại diện tổ chức định giá
Giám đốc Công ty Chứng Khoán Quốc Tế -CN HCM

VÕ THIÊN CHƯƠNG

Kế toán trưởng

Đại diện doanh nghiệp

Giám đốc

Vũ Văn Dũng

Nguyễn Thanh Đá

Bảng tổng hợp Phụ lục kèm theo

	Trang
Phụ lục 01 – Bảng tổng hợp kiểm kê và xác định giá trị tài sản	11
Phụ lục 02 – Bảng kiểm kê và xác định giá trị phương tiện vận tải	12
Phụ lục 03 – Bảng kiểm kê, xác định giá trị máy móc thiết bị	13
Phụ lục 04 – Bảng kiểm kê, xác định giá trị công cụ quản lý	14
Phụ lục 05 - Bảng kiểm kê, xác định giá trị các khoản tiền	15
Phụ lục 06 – Bảng kiểm kê, xác định giá trị nợ phải thu	16-18
Phụ lục 07 – Bảng kiểm kê, xác định giá trị hàng tồn kho	19 -24
Phụ lục 08 – Bảng kiểm kê, xác định giá trị tài sản lưu động khác	25-26
Phụ lục 09 – Bảng kiểm kê công nợ phải trả	27-29