|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI Việt Nam** |  | **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc** |
| Số: 281/2017/CTTDG-EOI |  | *Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 23 tháng 03 năm 2017* |

**CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**

**Kính gửi**: **Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tây Ninh**

Căn cứ Hợp đồng tư vấn thẩm định giá số 281/2017/HDTDG-EOI ngày 06/03/2017 giữa Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tây Ninh và Công ty TNHH thẩm định giá và Tư vấn EOI – Việt Nam (EOI) về việc thẩm định giá *“Xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh tại thời điểm 31/12/2016”*;

Công ty TNHH thẩm định giá và Tư vấn EOI – Việt Nam cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 281/2017/CTTDG-EOI ngày 23/03/2017 với các nội dung sau đây:

1. **Khách hàng thẩm định giá**

- Tên cơ quan: Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tây Ninh

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 1253 Đường Cách Mạng Tháng 8, KP Ninh Phước, phường Ninh Thạnh, TP Tây Ninh, Tỉnh Tây Ninh

- Số điện thoại: (066) 3822 376 Số fax: (066) 3828 645

- Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Anh Minh – Tổng Giám đốc

1. **Thông tin về tài sản thẩm định giá**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. | Tên Doanh nghiệp: | Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh |
| 2. | Địa chỉ: | Km 26, Quốc lộ 22B, Ấp Long Bình, Xã Long Thành Nam, Huyện Hòa Thành, Tỉnh Tây Ninh |
| 3. | Loại hình doanh nghiệp: | Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh là công ty Cổ phần, có tư cách pháp nhân đầy đủ thực hiện chế độ hạch tóan độc lập và được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3900243963 đăng ký lần đầu ngày 12/04/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp. Trong quá trình hoạt động, công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp bổ sung 1 lần Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh (thay đổi lần thứ nhất cấp vào ngày 09/12/2010. |
| 4. | Ngành nghề kinh doanh: | Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (gạch ngói nung và không nung); Bốc xếp hàng hóa; Kinh doanh gạch ngói nung và không nung; Sản xuất kinh doanh hàng may mặc, kim khí điện máy, vật liệu xây dựng; Kinh doanh vận tải hàng hóa; Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Kinh doanh dịch vụ du lịch |
| 5. | Vốn điều lệ | Vốn điều lệ 9.298.300.000 đồng, tương ứng với 929.830 cổ phần (mệnh giá 10.000 đ/cp). |
| 6. | Tình hình sản xuất kinh doanh | Hiện nay, Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh vẫn đang hoạt động bình thường |

1. **Thời điểm thẩm định giá:** 03/2017
2. **Mục đích thẩm định giá:** Làm cơ sở tham khảo trong việc chuyển nhượng phần vốn góp của Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tây Ninh tại Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh.
3. **Căn cứ pháp lý**

* Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

1. Căn cứ hợp đồng tư vấn thẩm định giá số 281/2017/HDTDG-EOI ngày 06/03/2017 giữa Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tây Ninh và Công ty TNHH thẩm định giá và Tư vấn EOI – Việt Nam (EOI) về việc thẩm định giá Xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh tại thời điểm 31/12/2016;
2. Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về lĩnh vực Thẩm định giá;
3. Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
4. Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ qui định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá
5. Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường vê việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất, xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn định giá đất.
6. Thông tư số 25/2014/TT-BTC ngày 17/02/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành Quy định phương pháp định giá chung đối với hàng hóa, dịch vụ;
7. Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định
8. Thông tư số 06/2014/QĐ-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính vể việc ban hành 01 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (Tiêu chuẩn số 113);
9. Thông tư số 158/2014/QĐ-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính vể việc ban hành 04 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam (Tiêu chuẩn số 1, 2, 3, &4);
10. Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính vê việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
11. Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính vê việc ban hành 03 tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10;
12. Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
13. Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc điều chỉnh, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
14. Nghị quyết số 15/NQ-CP ngày 06/03/2014 của Chính phủ về một số giải pháp đẩy mạnh cổ phần hoá, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
15. Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100 vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
16. Quyết định số 51/QĐ-TTg ngày 15/09/2014 của Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch. Niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước;

* Hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh cung cấp:

1. Giấy đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 3900243963 đăng ký lần đầu ngày 12/04/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Tây Ninh cấp. Trong quá trình hoạt động, công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Tây Ninh cấp bổ sung 1 lần Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi kinh doanh (thay đổi lần thứ nhất cấp vào ngày 09/12/2010;
2. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 – Kèm theo theo Báo cáo kiểm toán số 11.12.781/AISC-DN4 ngày 15/03/2013 do Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin Học TP. Hồ Chí Minh phát hành;
3. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 – Kèm theo theo Báo cáo kiểm toán số 01.14.11/AISC ngày 14/04/2014 do Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin Học TP. Hồ Chí Minh phát hành;
4. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2014 – Kèm theo theo Báo cáo kiểm toán số 12.14.786/AISC - DN4 ngày 09/04/2015 do Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin Học TP. Hồ Chí Minh phát hành;
5. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 – Kèm theo theo Báo cáo kiểm toán số 12.15.630/AISC - DN4 ngày 28/03/2016 do Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin Học TP. Hồ Chí Minh phát hành;
6. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 – Kèm theo theo Báo cáo kiểm toán số 12.15.630 /AISC-DN4 ngày 10/03/2017 do Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin Học TP. Hồ Chí Minh phát hành;
7. Biên bản kiểm kê số dư tiền mặt ngày 31/12/2016 giữa Thủ quỹ, và phòng kế toán tài vụ Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh; Biên bản kiểm kê thành phẩm và bán thành phẩm; Biên bản kiểm kê nguyên vật liệu;
8. Thư xác nhận nợ phải thu ngắn; Thư xác nhận khoản phải trả; Hợp đồng tín dụng
9. **Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá**

* Do tài sản thẩm định giá là giá trị doanh nghiệp đang hoạt động bình thường nên cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá trong trường hợp này là cơ sở giá trị “***thị trường***”.
* *“Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc - Tiêu chuẩn thẩm định giá số 02”*

1. **Giả thiết và giả thiết đặc biệt**
2. **Cách tiếp cận và phương pháp thấm định giá:**

* Do Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh là doanh nghiệp sản xuất kinh doanh nên chúng tôi lựa chọn phương pháp thẩm định giá là “***Phương pháp tài sản***”.
* Phương pháp tài sản là phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp trên cơ sở giá trị thực tế tài sản hữu hình, vô hình của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

1. **Kết quả thẩm định giá**

Giá trị thực tế tài sản đang dùng của Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh tại thời điểm 31/12/2016 là **9.688.640.353** đồng (xem chi tiết phụ lục đính kèm).

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Giá trị thực tế tại doanh nghiệp | **=** | Tổng giá trị thực tế tài sản của doanh nghiệp đang dùng | **-** | Các khỏan nợ thực tế phải trả | **+** | Lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp |
|  |  |  |  |  |  |  |
| **9.688.640.353 đ** | **=** | **11.022.135.638 đ** | **-** | **1.333.495.285 đ** | **+** | **0** |

* Như vậy, giá trị thực tế tại Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh tại thời điểm 31/12/2016 là **9.688.640.353 đồng** (***Bằng chữ***: Chín tỷ, sáu trăm tám mươi tám triệu, sáu trăm bốn mươi ngàn, ba trăm năm mươi ba đồng ); tương ứng với giá trị mỗi cổ phần của Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh là **10.420 đồng/ cổ phần.**

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

* Kết quả thẩm định giá được tính toán dựa trên các lập luận của Thẩm định viên, các phương pháp và các tiêu chuẩn thẩm định giá được áp dụng; kết quả tuy được tính toán khoa học, khách quan, lôgic nhưng vẫn là ý kiến chủ quan của đơn vị tư vấn cho khách hàng. Khách hàng và bên thứ 3 khi sử dụng kết quả ghi trên chứng thư này phải đọc và hiểu nội dung trong chứng thư; khi sử dụng Chứng thư là khách hàng đã đồng ý với kết quả tính toán đồng thời phải có trách nhiệm trong việc sử dụng thông tin kết quả thẩm định cho mục đích của mình.
* Đối với khoản công nợ phải thu bao gồm: tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị Tư vấn không nhận được các hồ sơ, hợp đồng và các biên bản liên quan đến các công nợ của công ty. Theo hồ sơ, phần công nợ phải thu ngắn hạn của khách hàng là 893.164.450 đồng và khoản phải thu ngắn hạn khác là 222.957.102 chưa được xác nhận, đơn vị tư vấn không có cơ sở xác định được thời điểm phát sinh và chủ thể xác nhận nợ.
* Đối với khoản công nợ chi phí trả trước:
* Chi phí trả trước dài hạn: đơn vị tư vấn không nhận được hồ sơ, cũng như biên bản liên quan đến công nợ này, do đó đơn vị Tư vấn dựa vào phần thuyết minh báo cáo tài chính.
* Đối với khoản công nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả cho người bán ngắn hạn và chi phí phải trả ngắn hạn khác: đơn vị Tư vấn không được một số hồ sơ, hợp đồng liên quan đến các công nợ của công ty. Do đó đơn vị tư vấn không có cơ sở xác định được thời điểm phát sinh và chủ thể xác nhận nợ và dựa trên báo cáo tài chính cung cấp của doanh nghiệp, phần công nợ phải trả cho người bán ngắn hạn 124.798.160 đồng và người mua trả tiền trước ngắn hạn 86.849.000 đồng.
* Đối với các khoản phải trả, phải nộp ngân sách Nhà nước: Tại thời điểm đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty Cổ phần Gạch ngói Tây Ninh chưa có quyết toán thuế của cơ quan thuế. Do đó, giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp có thể thay đổi khi có quyết toán thuế của cơ quan thuế.
* Đối với hàng tồn kho: Tổ chức tư vấn không tham gia chứng kiến kiểm kê số lượng và chất lượng hàng tồn kho tại thời điểm 31/12/2016. Vì vậy, số lượng và chất lượng hàng tồn kho được căn cứ vào số liệu của báo cáo kiểm toán tại thời điểm 31/12/2016 của Công ty TNHH Kiểm toán & Dịch vụ Tin Học TP. Hồ Chí Minh phát hành.
* Việc sử dụng thông tin trong Chứng thư này với mục đích thẩm định giá ghi tại Chứng thư được khách hàng đề nghị cung cấp dịch vụ thẩm định được cho rằng là đã hiểu rõ và đồng ý hoàn toàn với tất cả lập luận, phương pháp tính toán và kết quả trong Chứng thư. Khi sử dụng nguồn thông tin trong Chứng thư này phải được cân nhắc, phân tích, đánh giá và các bên trong một quan hệ giao dịch có sử dụng nguồn thông tin tham khảo trong Chứng thư này phải hiểu rõ quyết định của chủ thể trong giao dịch đó và phải có trách nhiệm hoàn toàn trong quyết định của mình. Chúng tôi không chịu bất cứ trách nhiệm nào cho những thiệt hại được cho là có liên quan đến các thông tin tham khảo được cung cấp trong Chứng thư này do các bên liên quan sử dụng với mục đích thẩm định đã được nêu rõ.
* Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích thẩm định giá duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Mục 4 của Chứng thư này. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.
* Chứng thư thẩm định giá này không chứng thực quyền tài sản và không có giá trị thay thế các giấy tờ pháp lý có liên quan theo đúng quy định của pháp luật.
* Chỉ bản chính, bản sao Chứng thư thẩm định giá do Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI - Việt Nam (EOI) phát hành và bản sao công chứng Nhà nước mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư thẩm định giá mà không có xác nhận của Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI - Việt Nam (EOI) và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đều không có giá trị và vi phạm pháp luật.
* Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người đại diện (của Bên khách hàng) phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của danh sách tài sản cần thẩm định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI - Việt Nam (EOI) tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
* Thẩm định viên không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao của các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.
* Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI - Việt Nam (EOI) cam kết rằng, quyền lợi và lợi ích của Thẩm định viên và những người tham gia thẩm định đến giá trị của tài sản thẩm định là không có. Trong quá trình thẩm định giá, không có bất cứ sự xung đột nào ảnh hưởng đến quá trình thẩm định cũng như kết quả thẩm định.

1. **Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá**
2. Phạm vi sử dụng Chứng thư: Chứng thư thẩm định giá này chỉ cung cấp cho Công ty Cổ phần Du lịch - Thương mại Tây Ninh.
3. Hiệu lực của Chứng thư: Chứng thư thẩm định giá này có hiệu lực trong thời gian 06 tháng kể từ ngày phát hành.
4. **Các tài liệu kèm theo**

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI - Việt Nam. Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI - Việt Nam giữ 01 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 03 bản, có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá và Tư vấn EOI - Việt Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ HÀNH NGHỀ** |  | **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN EOI – VIỆT NAM**  **Giám đốc** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Trương Bá Thuận**  *Số thẻ TĐV về giá: VII11.658* |  | **Nguyễn Đăng Khoa**  *Số thẻ TĐV về giá: VII11.578* |