

HỒ SƠ THẨM ĐỊNH GIÁ

Xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn và giá khởi điểm khi
chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP
TẠI CÔNG TY TNHH ÓNG THÉP VIỆT NAM

Tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022



Được lập bởi:

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

MỤC LỤC

TT	Nội dung	Trang
1	Chứng thư thẩm định giá	3 – 5
2	Báo cáo kết quả thẩm định giá xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn và giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ông thép Việt Nam	6 – 28
A	Thông tin tóm tắt	
I	Thông tin về thẩm định giá	
II	Thông tin về tài sản thẩm định giá	
B	Cơ sở thẩm định giá	
I	Văn bản pháp quy	
II	Hồ sơ tài sản thẩm định	
C	Nguồn thông tin sử dụng trong quá trình thẩm định giá	
D	Thông tin tổng quan về thị trường	
E	Phân tích thông tin về mục đích sử dụng tài sản tốt nhất và hiệu quả nhất	
F	Cơ sở giá trị và báo cáo tài chính sử dụng trong thẩm định giá	
I	Cơ sở giá trị	
II	Báo cáo tài chính sử dụng trong thẩm định giá doanh nghiệp	
G	Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp	
I	Cách tiếp cận từ chi phí - Phương pháp tài sản	
II	Cách tiếp cận từ thị trường - Phương pháp tỷ số bình quân	
III	Cách tiếp cận từ thu nhập - Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp	
H	Lựa chọn phương pháp và Kết luận	
I	Những điều kiện loại trừ và hạn chế	
	Các phụ lục kèm theo Phương pháp tài sản	
	Phụ lục số 01: Bảng tổng hợp kết quả kiểm kê và xác định lại giá trị tài sản của Công ty TNHH Ông thép Việt Nam	29 – 30
	Phụ lục số 02: Bảng tổng hợp tài sản cố định	31
	Phụ lục số 03: Bảng kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc	32 – 33
	Phụ lục số 04: Bảng kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là máy móc thiết bị, dụng cụ quản lý và tài sản cố định khác	34 – 38
	Phụ lục số 05: Bảng kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định là phương tiện vận tải, truyền dẫn	39
	Phụ lục số 06: Bảng kê và đánh giá lại vật tư, hàng hóa tồn kho	40 – 44
	Phụ lục số 07: Bảng kê và đánh giá lại tài sản dở dang dài hạn	45
	Phụ lục số 08: Bảng kê và đánh giá lại tài sản dài hạn khác	46
	Phụ lục số 09: Bảng kê và đánh giá lại tài sản ngắn hạn khác	47
	Phụ lục số 10: Bảng kê và xác định lại các khoản công nợ phải thu	48

Số 447-22/CT-ĐG/VAE

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2022

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 29-22/HĐ-ĐG/VAE ngày 01/8/2022 ký giữa Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam về việc tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn và giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.

- Tài sản thẩm định giá:** Giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn và giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.
- Mục đích thẩm định giá:** Làm một trong những căn cứ để xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.
- Thời điểm thẩm định giá:** Ngày 30/6/2022.
- Cơ sở giá trị doanh nghiệp:** Giá trị thị trường (TĐGVN02).
- Giả thiết và giả thiết đặc biệt:**

Căn cứ vào hồ sơ, tài liệu do doanh nghiệp cung cấp, thị trường kinh doanh của doanh nghiệp, mục đích thẩm định giá và quy định của pháp luật, thẩm định viên đưa ra nhận định (*giả thiết*) về tình trạng hoạt động của doanh nghiệp cần thẩm định giá sau thời điểm thẩm định giá là doanh nghiệp hoạt động liên tục.

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

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

- *Cách tiếp cận từ thị trường:* Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp so sánh với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: quy mô, ngành nghề kinh doanh chính; rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính; các chỉ số tài chính hoặc giá giao dịch đã thành công của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tỷ số bình quân.
- *Cách tiếp cận từ thu nhập:* Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng thu nhập thuần trong tương lai có thể dự báo được về thời điểm thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp.

7. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Óng thép Việt Nam cung cấp; Qua khảo sát, tìm hiểu thông tin thị trường tại thời điểm thẩm định giá; Sử dụng các phương pháp thẩm định giá trong tính toán; Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam thông báo kết quả thẩm định giá tại thời điểm ngày 30/6/2022 như sau:

- Giá trị thực tế doanh nghiệp của Công ty TNHH Óng thép Việt Nam là **329.382.320.042 đồng.**
- Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Óng thép Việt Nam là **157.707.148.244 đồng.**
- Giá trị thực tế phần vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Óng thép Việt Nam là **78.853.574.122 đồng.**
- Giá khởi điểm chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Óng thép Việt Nam là **78.853.574.122 đồng.**

(Chi tiết tại Báo cáo số 448-22/BC-ĐG/VAE ngày 04/10/2022 kèm theo)

8. Những điều khoản loại trừ và hạn chế:

- Kết quả thẩm định giá được sử dụng làm cơ sở để trình các cấp có thẩm quyền xem xét và quyết định lựa chọn giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn và giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Óng thép Việt Nam. Chứng thư thẩm định giá cần được đọc kèm với Báo cáo số 448-22/BC-ĐG/VAE ngày 04/10/2022 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phát hành. Kết quả thẩm định giá bị hạn chế bởi những hạn chế trong Báo cáo số 448-22/BC-ĐG/VAE ngày 04/10/2022.

- Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá là 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành của Chứng thư thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 07 (bảy) bản chính. Cấp cho khách hàng 06 (sáu) bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam lưu 01 (một) bản.



Bùi Trần Việt
TUQ Tổng Giám đốc – Giám đốc Định giá
Thẻ thẩm định viên về giá số III06.140
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đỗ Trần Trung Kiên
Thẩm định viên
Thẻ thẩm định viên về giá số XIV19.2196

Số 448-22/BC-ĐG/VAE

Hà Nội, ngày 04 tháng 10 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn và giá khởi điểm
khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam – CTCP
tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam**

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số 29-22/HĐ-ĐG/VAE ngày 01/8/2022 ký giữa Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP với Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam về việc tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn và giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.

A. THÔNG TIN TÓM TẮT

I. Thông tin về thẩm định giá:

- Khách hàng** : Tổng Công ty Thép Việt Nam – CTCP
Địa chỉ: Số 91 Láng Hạ, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.
Điện thoại: 0243 8561 767
- Tài sản thẩm định giá** : Giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn và giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.
- Mục đích thẩm định giá** : Làm một trong những căn cứ để xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam – CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.
- Thời điểm thẩm định** : Ngày 30/6/2022
- Đơn vị thẩm định giá** : Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).
Địa chỉ: Tầng 11 Toà nhà Sông Đà - Số 165 Cầu Giấy - Phường Dịch Vọng - Quận Cầu Giấy – TP. Hà Nội.
Điện thoại: 024 6267 0491 Fax: 024 6267 0494

II. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0200109043, đăng ký lần đầu ngày 01/4/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11/01/2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Ống thép Việt Nam:

- + Tên công ty: Công ty TNHH Óng thép Việt Nam;
- + Địa chỉ trụ sở chính: Km9, phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.
- + Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Ông Kim DongJoo – Tổng Giám đốc;
- + Vốn điều lệ: 66.459.653.572 đồng; tương đương 4.627.612 USD.
- + Giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Thép Việt Nam – CTCP là 33.229.826.786 đồng, tương đương 2.313.806 USD (tỷ lệ 50,0%).

B. CƠ SỞ THẨM ĐỊNH GIÁ

I. Văn bản pháp quy:

- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ 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 và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về 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 và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP;
- 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 13/10/2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;
- Các Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành;
- Vận dụng Công văn số 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Vận dụng Công văn số 6096/BGTVT-KHCN ngày 28/9/2011 của Bộ Giao thông vận tải về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là phương tiện vận tải, thiết bị chuyên ngành giao thông vận tải;
- Vận dụng Công văn số 5807/BCT-TC ngày 29/6/2011 của Bộ Công thương về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là máy móc, thiết bị;
- Vận dụng Quyết định số 238/BXD-VLXD ngày 29/9/1989 của Bộ Xây dựng V/v ban hành tỷ trọng các kết cấu chính của nhà;
- Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng về ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia nguyên tắc phân loại, phân cấp công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Vận dụng Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê;
- Quyết định số 54/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành quy định về bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng 05 năm (2020-2024);
- Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc điều chỉnh cục bộ giá đất tại một số vị trí tuyến đường trong bảng giá các loại đất 05 năm (2020-2024) trên địa bàn thành phố;
- Quyết định số 41/2021/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định hệ số điều chỉnh giá đất hàng năm áp dụng trên địa bàn thành phố Hải Phòng năm 2021;
- Quyết định số 25/2020/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng quy định tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 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 2021;
- Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 16/9/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc ban hành bộ đơn giá vật kiến trúc phục vụ công tác bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thi hồi đất trên địa bàn thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 369/QĐ-SXD ngày 20/7/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc công bố tập Chỉ số giá xây dựng tháng 6/2022 trên địa bàn Thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 74/QĐ-SXD ngày 25/01/2022 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc công bố tập Chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, quý IV năm 2021 và năm 2021 trên địa bàn Thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 1278/QĐ-SXD ngày 28/10/2021 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc công bố tập Chỉ số giá xây dựng tháng 7, 8, 9, quý III năm 2021 trên địa bàn thành phố Hải Phòng;
- Quyết định số 10926/QĐ-SXD ngày 25/12/2014 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, quý IV năm 2014;
- Quyết định số 86/QĐ-SXD ngày 05/01/2013 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc công bố chỉ số giá xây dựng tháng 10, 11, 12, quý IV năm 2012;
- Quyết định số 950/QĐ-BXD ngày 31/10/2011 của Bộ Xây dựng về việc công bố tập Chỉ số giá xây dựng tháng 7, 8, 9, quý III năm 2011;
- Công văn số 1601/BXD-VP ngày 25/7/2007 của Bộ Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng;
- Quyết định số 410/QĐ-BXD ngày 31/3/2010 của Bộ Xây dựng về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý 4 năm 2009.

II. Hồ sơ tài sản thẩm định

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, Mã số doanh nghiệp 0100100047, đăng ký lần đầu ngày 05/02/1996, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 01/6/2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp cho Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp 0200109043, đăng ký lần đầu ngày 01/4/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 11/01/2022, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty TNHH Ống thép Việt Nam;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho các năm 2017, 2018, 2019, 2020 và 2021 của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam;
- Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 đã được soát xét của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam;
- Hồ sơ liên quan đến quyền sử dụng đất do Công ty TNHH Ống thép Việt Nam cung cấp;
- Các tài liệu có liên quan khác.

C. NGUỒN THÔNG TIN SỬ DỤNG TRONG QUÁ TRÌNH THẨM ĐỊNH GIÁ

- Hồ sơ, tài liệu do Công ty TNHH Ống thép Việt Nam cung cấp;
- Biên bản kiểm kê tài sản tại thời điểm thẩm định giá ký giữa đại diện Công ty TNHH Ống thép Việt Nam với đại diện nhóm thẩm định giá Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam;
- Kết quả khảo sát thông tin thị trường liên quan đến các tài sản thẩm định giá.

D. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG:

Ngành thép có vai trò đặc biệt quan trọng trong quá trình phát triển đất nước theo định hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa; là ngành công nghiệp nền tảng, vật liệu đầu vào cho các ngành kinh tế quan trọng của đất nước như cơ khí chế tạo, công nghiệp hỗ trợ... Trong giai đoạn 2016-2021, ngành công nghiệp thép đã có sự phát triển nhanh nhưng mất cân đối. Các sản phẩm sau thép như tôn mạ kẽm, thép ống tăng trưởng tốt về giá trị sản xuất và xuất khẩu. Trong khi đó, các chủng loại thép hợp kim, đặc biệt là HRC – nguyên liệu đầu vào cần thiết cho nhiều ngành như sản xuất thép cán nguội, tôn mạ, ống thép, đóng tàu, cơ khí chế tạo có nhu cầu lớn, song năng lực sản xuất trong nước chưa đáp ứng đủ nhu cầu nên dẫn đến tiếp tục phải nhập khẩu với số lượng lớn. Về lâu dài, để đảm bảo nhu cầu thép cuộn cán nóng HRC và các loại thép hợp kim, thép chất lượng cao trong nước cần tiếp tục thu hút và đầu tư một số Nhà máy liên hợp sản xuất thép lớn để phục vụ nhu cầu nội địa, giảm dần sự phụ thuộc vào thép nhập khẩu.

Thị trường thép hiện nay có thể được chia thành các nhóm dựa theo loại sản phẩm gồm: Thép xây dựng, Thép ống, Tôn mạ và Thép cuộn cán nóng - cán nguội. Với thị trường thép ống, thị trường này tại Việt Nam có đặc điểm tương đối giống với thép xây dựng khi tỷ trọng tiêu thụ chủ yếu trong nước. Các công ty giữ vị trí vượt trội về thị phần là Hòa Phát và Hoa Sen, còn

lại các đối thủ nhỏ hơn như Thép Nam Kim, Ống thép Việt Đức, Thép TVP hay Ống thép Việt Nam ... giữ một thị phần tương đối đồng đều.

Công ty TNHH Ống Thép Việt Nam (VINAPIPE) được thành lập trên cơ sở liên doanh giữa Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP với Tập đoàn Sản xuất Thép SeAH – Hàn Quốc. Từ khi đi vào sản xuất đến nay, VINAPIPE đã đa dạng hóa sản phẩm, cung cấp cho thị trường trong và ngoài nước các loại ống thép đen, mạ kẽm, vuông, chữ nhật và được đánh giá có chất lượng cao trên thị trường Việt Nam hiện nay. Sản lượng sản xuất - tiêu thụ của Công ty các năm gần đây đạt khoảng 20.000 - 21.000 tấn/ năm. Trong năm 2022, Công ty được giao chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh về sản xuất – tiêu thụ ống thép là 20.000 tấn.

E. PHÂN TÍCH THÔNG TIN VỀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG TÀI SẢN TỐT NHẤT VÀ HIỆU QUẢ NHẤT

Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tiếp tục hoạt động theo đúng ngành nghề đã đăng ký kinh doanh. Các tài sản của Công ty được sử dụng đúng mục đích sử dụng, hợp lý về mặt vật chất, kỹ thuật và tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

F. CƠ SỞ GIÁ TRỊ VÀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH SỬ DỤNG TRONG THẨM ĐỊNH GIÁ DOANH NGHIỆP

I. Cơ sở giá trị

Cơ sở giá trị doanh nghiệp được xác định trên cơ sở mục đích thẩm định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và đặc điểm thị trường của doanh nghiệp cần thẩm định giá và quy định tại pháp luật có liên quan. Theo đó, Thẩm định viên sử dụng giá trị thị trường trong thẩm định giá.

Giá trị thị trường: Là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá và được xác định giữa một bên là người bán sẵn sàng bán và một bên là người mua sẵn sàng mua, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường (TĐGVN 02).

II. Báo cáo tài chính sử dụng trong thẩm định giá doanh nghiệp

Báo cáo tài chính được sử dụng trong thẩm định giá doanh nghiệp là Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 đã được soát xét của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.

G. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ DOANH NGHIỆP:

I. CÁCH TIẾP CẬN TỪ CHI PHÍ - PHƯƠNG PHÁP TÀI SẢN:

1. Nguyên tắc chung:

- Phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tính tổng giá trị thị trường của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá. Tài sản được xem xét trong quá trình thẩm định giá là tất cả các tài sản của doanh nghiệp, bao gồm cả tài sản hoạt động và tài sản phi hoạt động. Khi thẩm định

giá doanh nghiệp theo cơ sở giá trị thị trường thì giá trị các tài sản của doanh nghiệp là giá trị thị trường của tài sản đó tại thời điểm thẩm định giá.

- Giá trị thực tế vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp bằng giá trị thực tế của doanh nghiệp trừ (-) các khoản nợ thực tế phải trả trừ (-) nguồn kinh phí sự nghiệp (nếu có).
- Giá trị thực tế phần vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tại thời điểm ngày 30/6/2022 được xác định bằng giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam nhân (x) tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP trên tổng số vốn điều lệ thực góp tính đến thời điểm ngày 30/6/2022.
- Giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam bằng giá trị thực tế phần vốn góp của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.

2. Xác định giá trị tài sản cố định hữu hình:

a. Đối với tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc, bất động sản đầu tư:

- Ước tính giá thị trường của các tài sản hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc, bất động sản đầu tư theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí và cách tiếp cận từ thị trường.
- *Đối với công trình xác định được quy mô công trình và đơn giá hoặc suất vốn đầu tư:* Xác định theo phương pháp chi phí thay thế tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí.
- *Đối với các công trình đặc thù không xác định được quy mô công trình hoặc đơn giá xây dựng, suất vốn đầu tư:* Tính theo nguyên giá sổ kế toán có tính đến yếu tố trượt giá trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.

b. Đối với tài sản cố định hữu hình là máy móc, phương tiện vận tải, truyền dẫn, thiết bị dụng cụ quản lý, tài sản cố định khác:

- Ước tính giá thị trường của các tài sản hữu hình là máy móc, phương tiện vận tải, truyền dẫn, thiết bị dụng cụ quản lý, tài sản cố định khác theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường.
- *Đối với tài sản đặc thù là tài sản không có tài sản tương đương giao dịch trên thị trường, không có đủ hồ sơ đầu tư, hồ sơ kỹ thuật:* giá trị các tài sản này được xác định theo nguyên giá sổ kế toán (có tính đến chênh lệch tỷ giá nếu là tài sản nhập khẩu) trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.

c. Giá trị hao mòn của tài sản hữu hình:

Được xác định theo phương pháp tổng cộng, tổng giá trị hao mòn của tài sản có thể được xác định thông qua tổng giá trị các loại hao mòn vật lý, chức năng và ngoại biên của tài sản, cụ thể như sau:

a. Hao mòn vật lý:

- Phương pháp tuổi đời xác định tỷ lệ hao mòn vật lý thông qua tỷ lệ tuổi đời hiệu quả và tuổi đời vật lý của tài sản thẩm định giá. Trong đó, tuổi đời vật lý là số năm tài sản có thể sử dụng

trước khi chuyển sang trạng thái không còn sử dụng được do hư hỏng hoặc bào mòn vì các nguyên nhân vật lý, chưa tính đến những lỗi thời về chức năng hoặc tác động của các yếu tố bên ngoài. Công thức:

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời vật lý}} \times 100\%$$

Tuổi đời vật lý có thể được xác định thông qua các thông số kỹ thuật của nhà sản xuất, đặc điểm cấu tạo của tài sản,... Tuổi đời vật lý còn có thể được xác định một cách chính xác hơn thông qua công thức:

$$\text{Tuổi đời vật lý} = \text{Tuổi đời hiệu quả} + \text{Tuổi đời vật lý còn lại.}$$

Trong đó tuổi đời vật lý còn lại là thời gian ước tính còn lại mà tài sản có thể tiếp tục được sử dụng trước khi chuyển sang trạng thái không còn sử dụng được do hư hỏng hoặc bào mòn vì các nguyên nhân vật lý, không tính đến khả năng chấm dứt sử dụng tài sản sớm hơn do lỗi thời về chức năng hoặc tác động của các yếu tố bên ngoài.

- Đối với phương pháp chuyên gia các thẩm định viên sử dụng ý kiến chuyên gia có kinh nghiệm làm việc lâu năm liên quan đến tài sản thẩm định giá, trên cơ sở các thông tin, khảo sát tài sản thẩm định giá để đánh giá mức độ hư hỏng, chất lượng còn lại của tài sản thẩm định giá; từ đó, ước lượng tỷ lệ % giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá. Trong trường hợp căn cứ vào sự hư hỏng, hao mòn của các kết cấu của tài sản thẩm định giá để tính giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá, thẩm định viên dựa vào kinh nghiệm thực tế của các chuyên gia để đưa ra mức tỷ trọng hao mòn của tài sản thẩm định giá cho phù hợp. Công thức tính như sau:

$$H = \frac{\sum_{ki}^n H_{ki} \times T_{ki}}{\sum T_{ki}}$$

Trong đó:

H: Hao mòn của tài sản thẩm định giá tính theo tỷ lệ %;

H_{ki}: Hao mòn của kết cấu thứ *i* tính theo tỷ lệ %;

T_{ki}: Tỷ trọng của kết cấu thứ *i* trong tổng giá trị tài sản thẩm định giá;

n: Số kết cấu của tài sản thẩm định giá.

b. Hao mòn chức năng:

Là tổn thất về tính hữu dụng của tài sản dẫn tới giảm giá trị tài sản do sử dụng tài sản này không mang lại hiệu quả như sử dụng tài sản thay thế.

c. Hao mòn ngoại biên:

Là tổn thất về tính hữu dụng của tài sản dẫn tới giảm giá trị tài sản do lỗi thời về kinh tế hoặc do yếu tố khu vực bên ngoài tác động đến tài sản.

3. Giá trị tài sản bằng tiền:

- *Tiền mặt:* Được xác định theo biên bản kiểm quỹ, phù hợp với Báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm thẩm định giá.



- *Tiền gửi ngân hàng, các khoản tương đương tiền*: Được xác định theo số dư đã đối chiếu với ngân hàng (nếu có), phù hợp với Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.

4. **Xác định giá trị đối với nguyên vật liệu, hàng tồn kho:**

- *Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, thành phẩm tồn kho* phục vụ nhu cầu hoạt động, sản xuất bình thường, đang luân chuyển, được xác định bằng chi phí thực tế phát sinh trên sổ kế toán, phù hợp với Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.
- *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*: Được sử dụng để bù đắp tổn thất theo quy định hiện hành (nếu có), số còn lại được hoàn nhập tính vào giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp.

5. **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**: Được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán, phù hợp với Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.

6. **Tài sản ngắn hạn và dài hạn khác:**

- *Chi phí trả trước ngắn hạn, Chi phí trả trước dài hạn*: Là các khoản chi phí biên quảng cáo và chế tạo bề mạ kẽm, được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán, phù hợp với Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.
- *Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ*: Được xác định theo số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.

7. **Giá trị các khoản phải thu**: Được xác định theo số dư thực tế trên Báo cáo tài chính, các Biên bản đối chiếu, xác nhận tại thời điểm ngày 30/6/2022 (nếu có), hoặc chứng từ thanh toán phù hợp sau thời điểm ngày 30/6/2022. Bao gồm khoản Phải thu ngắn hạn của khách hàng, Trả trước cho người bán ngắn hạn, Phải thu ngắn hạn khác.

- *Phải thu ngắn hạn của khách hàng, Trả trước cho người bán ngắn hạn*: Là các khoản công nợ phải thu của khách hàng và khoản ứng trước cho nhà cung cấp, đã được đối chiếu tới từng đối tượng (nếu có) hoặc đang luân chuyển tại thời điểm định giá, phù hợp với số liệu được trình bày trên Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.
- *Phải thu ngắn hạn khác*: Là khoản lãi tiền gửi dự thu, ký cược, ký quỹ và tạm ứng, đã được đối chiếu tới từng đối tượng (nếu có) hoặc đang luân chuyển tại thời điểm định giá, phù hợp với số liệu được trình bày trên Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.

Đến thời điểm phát hành hồ sơ tư vấn, Công ty TNHH Ống thép Việt Nam đã tiến hành đối chiếu được 99,8% giá trị các khoản phải thu.

8. **Giá trị các khoản nợ phải trả**: Được xác định theo số dư trên Báo cáo tài chính và các Biên bản đối chiếu, xác nhận tại thời điểm ngày 30/6/2022 (nếu có), hoặc chứng từ thanh toán phù hợp sau thời điểm ngày 30/6/2022. Bao gồm Phải trả người bán ngắn hạn, Người mua trả tiền trước ngắn hạn, Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, Phải trả người lao động, Chi phí phải trả ngắn hạn, Phải trả ngắn hạn khác, Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn và Quỹ khen thưởng phúc lợi.

- *Phải trả người bán ngắn hạn, Người mua trả tiền trước ngắn hạn*: Bao gồm các khoản công nợ phải trả cho nhà cung cấp và khách hàng ứng trước, đã được đối chiếu tới từng đối tượng

(nếu có) hoặc đang luân chuyển tại thời điểm định giá, phù hợp với số liệu được trình bày trên Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.

- *Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước*: Là khoản thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất, thuế nhà đất, được xác định theo số dư thực tế trên Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.
- *Phải trả người lao động*: Là khoản tiền lương, tiền công phải trả cho cán bộ, công nhân viên trong Công ty, được xác định theo số dư thực tế trên Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.
- *Chi phí phải trả ngắn hạn*: Là các khoản chi phí bù lương, lãi vay phải trả, tiền điện, nước và các chi phí khác, được xác định theo số liệu thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán, phù hợp với Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.
- *Phải trả ngắn hạn khác*: Là các khoản chiết khấu bán hàng cho đại lý, KPCĐ và các khoản chi phí khác, được xác định theo số liệu thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán, phù hợp với Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.
- *Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn*: Là khoản vay tại Chi nhánh Indovina Bank thành phố Hải Phòng, Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hồng Bàng và Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Hải Phòng, được xác định theo biên bản đối chiếu tới từng đối tượng, phù hợp với số liệu trên Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.
- *Quỹ Khen thưởng phúc lợi*: Được xác định theo số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá.

Đến thời điểm phát hành hồ sơ tư vấn, Công ty TNHH Ông thép Việt Nam đã tiến hành đối chiếu được 96,9% giá trị các khoản phải trả.

9. Giá trị quyền sử dụng đất:

- a. *Giá trị quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền thuê đất trả tiền một lần cho cả thời gian thuê* để tính vào giá trị doanh nghiệp được xác định theo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ thu nhập và thẩm định giá bất động sản.
- b. *Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê* để tính vào giá trị doanh nghiệp được xác định theo quy định tại Điều 2 Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ. Cụ thể:

Chỉ thực hiện xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm đối với diện tích đất của doanh nghiệp khác (có vốn góp của doanh nghiệp Nhà nước) đã và đang trực tiếp ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm được xác định theo thời hạn thuê đất còn lại và 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.

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.

Đối với trường hợp doanh nghiệp thuê đất và được miễn tiền thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai thì diện tích đất thuê được miễn tiền thuê đất được loại trừ khi xác định giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn.

10. Ước tính tổng giá trị các tài sản vô hình:

Tài sản vô hình của doanh nghiệp được xác định căn cứ theo hướng dẫn tại mục 5.5 Tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 – Thẩm định giá trị doanh nghiệp, ban hành kèm theo Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính. Theo đó, tài sản vô hình của doanh nghiệp cần thẩm định giá bao gồm những tài sản cố định vô hình đã được ghi nhận trong sổ sách kế toán và các tài sản vô hình khác không thỏa mãn các điều kiện để được ghi nhận trên sổ kế toán (*tên thương mại, nhãn hiệu, sáng chế, kiểu dáng công nghiệp...*), và tài sản vô hình không xác định được (*bao gồm thương hiệu và tài sản vô hình không xác định được khác*). Cụ thể như sau:

- a. *Tài sản vô hình ghi nhận trong sổ kế toán và Báo cáo tài chính tại thời điểm thẩm định giá:*
Không có.
- b. *Tài sản vô hình khác:* Được ước tính theo Phương pháp 1 – bao gồm 7 bước như quy định tại mục II.5.5 Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 – Thẩm định giá doanh nghiệp. Số liệu trình bày chi tiết tại Phụ lục số 13 đính kèm. Theo số liệu tính toán tại Phụ lục 13, Công ty TNHH Ống thép Việt Nam không có giá trị tài sản cố định vô hình khác.

11. Giá trị văn hóa, lịch sử:

Theo hướng dẫn tại khoản 2 Điều 3 Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021 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 13/10/2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ quy định: *“Tổ chức có chức năng thẩm định giá căn cứ các phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp quy định tại Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/4/2021 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có) để xác định giá khởi điểm chuyển nhượng vốn, trong đó 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”*. Theo đó, giá trị văn hóa, lịch sử (nếu có) sẽ nằm trong tài sản vô hình khác trình bày tại mục 11 nêu trên.

12. Kết quả xác định theo phương pháp tài sản:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	(4)=(3)-(2)
A. Tài sản đang dùng (I + II + III)	257.658.757.511	329.382.320.042	71.723.562.531
I. Tài sản dài hạn	4.412.304.838	72.265.197.338	67.852.892.500
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
2. Tài sản cố định	2.667.726.223	70.520.618.723	67.852.892.500
a. Tài sản cố định hữu hình	2.667.726.223	70.520.618.723	67.852.892.500
- Nhà cửa, vật kiến trúc	1.281.918.472	39.670.104.767	38.388.186.295
- Máy móc thiết bị	309.049.926	28.022.670.866	27.713.620.940
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.076.757.825	2.518.680.000	1.441.922.175
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	-	203.267.737	203.267.737
- Tài sản cố định khác	-	105.895.353	105.895.353
b. Tài sản cố định vô hình	-	-	-
3. Tài sản dở dang dài hạn	1.595.149.091	1.595.149.091	-
a. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.595.149.091	1.595.149.091	-
4. Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
5. Tài sản dài hạn khác	149.429.524	149.429.524	-
a. Chi phí trả trước dài hạn	149.429.524	149.429.524	-
II. Tài sản ngắn hạn	253.246.452.673	255.965.108.704	2.718.656.031
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	52.623.942.192	52.623.942.192	-
a. Tiền	34.623.942.192	34.623.942.192	-
b. Các khoản tương đương tiền	18.000.000.000	18.000.000.000	-
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	29.005.247.335	29.005.247.335	-
4. Hàng tồn kho	167.005.806.804	169.724.462.835	2.718.656.031
5. Tài sản ngắn hạn khác	4.611.456.342	4.611.456.342	-
III. Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê	-	1.152.014.000	1.152.014.000
B. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, QUỸ PHÚC LỢI	-	-	-
C. TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B)	257.658.757.511	329.382.320.042	71.723.562.531
D. GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (A)	257.658.757.511	329.382.320.042	71.723.562.531
D1. Nợ thực tế phải trả	171.675.171.799	171.675.171.799	-
D2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
E. TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP [D - D1 - D2]	85.983.585.712	157.707.148.244	71.723.562.531
Trong đó:			
1. Tỷ lệ vốn góp của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Óng thép Việt Nam	50,0%	50,0%	-
2. Giá trị thực tế phần vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Óng thép Việt Nam	42.991.792.856	78.853.574.122	35.861.781.266

13. Nguyên nhân tăng:

Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tăng 71.723.562.531 đồng, chi tiết như sau:

a) Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tăng 67.852.892.500 đồng, cụ thể:

- Giá trị còn lại của Nhà cửa, vật kiến trúc	tăng	38.388.186.295 đồng.
- Giá trị còn lại của Máy móc, thiết bị	tăng	27.713.620.940 đồng.
- Giá trị còn lại của PTVT, truyền dẫn	tăng	1.441.922.175 đồng.
- Giá trị còn lại của Thiết bị, dụng cụ quản lý	tăng	203.267.737 đồng.
- Giá trị còn lại của Tài sản cố định khác	tăng	105.895.353 đồng.

Chi tiết tại các Phụ lục số 02, 03, 04 và 05 kèm theo

Nguyên nhân tăng:

- Giá trị Nhà cửa, vật kiến trúc tăng do nguyên giá và chất lượng còn lại của tài sản xác định lại cao hơn số đang thể hiện trên sổ kế toán.
- Giá trị Máy móc, thiết bị tăng do chất lượng còn lại của tài sản xác định lại cao hơn số đang thể hiện trên sổ kế toán.
- Giá trị Phương tiện vận tải, truyền dẫn tăng do giá trị còn lại của tài sản xác định lại cao hơn số đang thể hiện trên sổ kế toán.
- Giá trị Thiết bị, dụng cụ quản lý tăng do chất lượng còn lại của tài sản xác định lại cao hơn số đang thể hiện trên sổ kế toán.
- Giá trị Tài sản cố định khác tăng do chất lượng còn lại của tài sản xác định lại cao hơn số đang thể hiện trên sổ kế toán.

b) Giá trị hàng tồn kho của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tăng 2.718.656.031 đồng, cụ thể:

Hoàn nhập khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.

(Chi tiết tại Phụ lục số 06 kèm theo).

c) Giá trị quyền sử dụng đất:

Tại thời điểm 30/6/2022, theo hồ sơ đất đai do của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam cung cấp thì khu đất của Công ty đang quản lý, sử dụng là thuê đất của nhà nước trả tiền thuê đất hàng năm. Do đó, không xác định giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp khi xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn.

(Chi tiết tại Phụ lục số 14 và hồ sơ đất kèm theo).

d) Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê của Công ty TNHH Ông thép Việt Nam là 1.152.014.000 đồng. Cụ thể như sau:

Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê của Thửa đất số 00, phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng là 1.152.014.000 đồng.

(Chi tiết tại các Phụ lục số 14 và 15 kèm theo).

II. CÁCH TIẾP CẬN TỪ THỊ TRƯỜNG - PHƯƠNG PHÁP TỶ SỐ BÌNH QUÂN:

1. Nguyên tắc chung: Phương pháp tỷ số bình quân ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tỷ số thị trường trung bình của các doanh nghiệp so sánh.

Doanh nghiệp so sánh là doanh nghiệp thỏa mãn các điều kiện sau:

- + Tương tự với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: ngành nghề kinh doanh chính; rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính; các chỉ số tài chính.
- + Có thông tin về giá cổ phần được giao dịch thành công trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 01 năm tính đến thời điểm thẩm định giá.

Các tỷ số thị trường xem xét để sử dụng trong phương pháp tỷ số bình quân bao gồm: tỷ số giá trên thu nhập bình quân (P/E), tỷ số giá trên doanh thu bình quân (P/S), tỷ số giá trên giá trị sổ sách của vốn chủ sở hữu bình quân (P/B), tỷ số giá trị doanh nghiệp trên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao bình quân (EV/EBITDA), tỷ số giá trị doanh nghiệp trên doanh thu (EV/S).

2. Điều kiện áp dụng: Có ít nhất 03 doanh nghiệp so sánh. Ưu tiên các doanh nghiệp so sánh là các doanh nghiệp đã niêm yết trên sàn chứng khoán hoặc đăng ký giao dịch trên UpCom.

3. Kết quả xác định:

3.1. Các chỉ số tài chính của Công ty TNHH Ông thép Việt Nam:

Chỉ số phản ánh quy mô doanh nghiệp:	Đơn vị	Kết quả
Giá trị sổ sách vốn chủ sở hữu (Mã số 400 trên Bảng cân đối kế toán)	Đồng	85.983.585.712
Doanh thu thuần 01 năm gần nhất (năm 2021) (Mã số 10 trên Báo cáo kết quả kinh doanh)	Đồng	433.594.174.346
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ 01 năm gần nhất (năm 2021) (Mã số 20 trên Báo cáo kết quả kinh doanh)	Đồng	33.838.010.359
Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp		
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trung bình trong 03 năm gần nhất	%	-20,8

Chỉ số phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp năm 2021:	Đơn vị	
ROE (Tỷ suất lợi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu)	%	8,46
ROA (Tỷ suất lợi nhuận ròng trên tài sản)	%	3,47
Các chỉ số khác:		
Lợi nhuận sau thuế 01 năm gần nhất (năm 2021) (Mã số 60 trên Báo cáo kết quả kinh doanh)	Đồng	8.639.442.226

- Qua thu thập thông tin, thẩm định viên được biết hiện doanh nghiệp cần thẩm định giá có các doanh nghiệp tương tự về yếu tố ngành nghề kinh doanh chính trong lĩnh vực sản xuất thép. Các doanh nghiệp này đều đã có cổ phiếu được giao dịch trên thị trường UpCom, HNX hoặc HOSE.
- Thẩm định viên nhận định các doanh nghiệp này đều tương tự với doanh nghiệp cần thẩm định giá về yếu tố ngành nghề kinh doanh chính, do đó, có nhiều điểm tương đồng với doanh nghiệp cần thẩm định về rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính. Cổ phần của các doanh nghiệp này đã niêm yết và có thông tin về giá cổ phần được giao dịch thành công trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 01 năm tính đến thời điểm thẩm định giá trên sàn UpCom, HNX hoặc HOSE. Ngoài ra, các cổ phần này phải có giao dịch trong vòng 30 ngày kể từ thời điểm thẩm định giá về trước. Do đó, thẩm định viên tiến hành thu thập thông tin tài chính của các doanh nghiệp này để đánh giá về sự tương đồng giữa doanh nghiệp này với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các chỉ tiêu tài chính. Sau khi tính toán các chỉ số tài chính của các doanh nghiệp này thu được kết quả như sau (số liệu lấy theo Báo cáo tài chính Quý 2/2022 và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2021 của các công ty):

Đơn vị tính: triệu đồng

Doanh nghiệp	Chỉ số phản ánh quy mô của doanh nghiệp			Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp (%)	Chỉ số phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp (%)	
	Giá trị sổ sách VCSH	Doanh thu thuần 01 năm	Lợi nhuận gộp 01 năm		ROE (%)	ROA (%)
Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE (VGS)	910.489	6.683.587	263.130	8,2	15,48	6,2
Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	99.915.401	149.679.790	41.108.410	113,4	37,98	19,34
Công ty CP Tập đoàn Hoa Sen (HSG)	11.505.120	48.987.333	8.873.398	245,49	39,82	16,21
Công ty CP Thép Nam Kim (NKG)	6.152.665	28.173.402	4.269.857	585,65	38,88	14,45
Công ty CP Thép Thủ Đức - VNSTEEL (TDS)	298.173	2.323.957	103.035	23,47	15,05	7,89
Công ty CP Thép Pomina (POM)	3.684.673	14.000.250	805.526	-	4,93	1,22
Công ty CP Tập đoàn Thép Tiến Lên (TLH)	2.031.061	4.644.781	677.312	74	23,04	10,54

Doanh nghiệp	Chỉ số phản ánh quy mô của doanh nghiệp			Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp (%)	Chỉ số phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp (%)	
	Giá trị sổ sách VCSH	Doanh thu thuần 01 năm	Lợi nhuận gộp 01 năm		ROE (%)	ROA (%)
Công ty CP Kim khí Thành phố Hồ Chí Minh – VNSTEEL (HMC)	410.782	3.830.565	251.817	10,02	29,35	11,26
Công ty CP Kim khí Hà Nội – VNSTEEL (HMG)	95.335	2.492.023	52.667	32,35	6,99	2,56
Công ty CP Đại Thiên Lộc (DTL)	1.095.182	1.380.751	161.976	-	5,27	2,97

3.2. Đánh giá sự tương đồng về các chỉ tiêu tài chính:

+ Đánh giá sự tương đồng về chỉ số phản ánh quy mô doanh nghiệp:

Tên công ty	Giá trị sổ sách VCSH	Doanh thu thuần	Lợi nhuận gộp
Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE (VGS)	Ít tương đồng	Ít tương đồng	Ít tương đồng
Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Tập đoàn Hoa Sen (HSG)	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Thép Nam Kim (NKG)	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Thép Thủ Đức - VNSTEEL (TDS)	Ít tương đồng	Khá tương đồng	Ít tương đồng
Công ty CP Thép Pomina (POM)	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Tập đoàn Thép Tiến Lên (TLH)	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Kim khí Thành phố Hồ Chí Minh – VNSTEEL (HMC)	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Kim khí Hà Nội – VNSTEEL (HMG)	Khá tương đồng	Ít tương đồng	Khá tương đồng
Công ty CP Đại Thiên Lộc (DTL)	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng

+ Đánh giá sự tương đồng về chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp:

Tên công ty	Tốc độ tăng trưởng LNST trung bình trong 03 năm gần nhất (%)	Đánh giá chung
Công ty CP Ống thép Việt Đức VG	8,2	Ít tương đồng

Tên công ty	Tốc độ tăng trưởng LNST trung bình trong 03 năm gần nhất (%)	Đánh giá chung
PIPE (VGS)		
Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	113,4	Ít tương đồng
Công ty CP Tập đoàn Hoa Sen (HSG)	245,49	Ít tương đồng
Công ty CP Thép Nam Kim (NKG)	585,65	Ít tương đồng
Công ty CP Thép Thủ Đức - VNSTEEL (TDS)	23,47	Ít tương đồng
Công ty CP Thép Pomina (POM)	-	Ít tương đồng
Công ty CP Tập đoàn Thép Tiến Lên (TLH)	74	Ít tương đồng
Công ty CP Kim khí Thành phố Hồ Chí Minh - VNSTEEL (HMC)	10,02	Ít tương đồng
Công ty CP Kim khí Hà Nội - VNSTEEL (HMG)	32,35	Ít tương đồng
Công ty CP Đại Thiên Lộc (DTL)	-	Ít tương đồng

+ Đánh giá sự tương đồng về chỉ số phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp:

Tên công ty	ROE (%)	Đánh giá	ROA (%)	Đánh giá	Đánh giá chung
Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE (VGS)	15,48	Ít tương đồng	6,2	Ít tương đồng	Ít tương đồng
Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	37,98	Ít tương đồng nhất	19,34	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Tập đoàn Hoa Sen (HSG)	39,82	Ít tương đồng nhất	16,21	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Thép Nam Kim (NKG)	38,88	Ít tương đồng nhất	14,45	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Thép Thủ Đức - VNSTEEL (TDS)	15,05	Ít tương đồng	7,89	Ít tương đồng	Ít tương đồng
Công ty CP Thép Pomina (POM)	4,93	Khá tương đồng	1,22	Khá tương đồng	Khá tương đồng
Công ty CP Tập đoàn Thép Tiến Lên (TLH)	23,04	Ít tương đồng	10,54	Ít tương đồng	Ít tương đồng
Công ty CP Kim khí Thành phố Hồ Chí Minh - VNSTEEL (HMC)	29,35	Ít tương đồng nhất	11,26	Ít tương đồng nhất	Ít tương đồng nhất
Công ty CP Kim khí Hà Nội - VNSTEEL (HMG)	6,99	Khá tương đồng	2,56	Khá tương đồng	Ít tương đồng
Công ty CP Đại Thiên Lộc (DTL)	5,27	Khá tương đồng	2,97	Khá tương đồng	Khá tương đồng

3.3. Kết quả:

Sau khi tính toán, so sánh và đánh giá các yếu tố về sản phẩm kinh doanh chính, chỉ số tài chính của các doanh nghiệp, thẩm định viên lựa chọn Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE

(VGS), Công ty CP Thép Thủ Đức - VNSTEEL (TDS) và Công ty CP Kim khí Hà Nội – VNSTEEL (HMG) là doanh nghiệp so sánh. Theo đó, tỷ số thị trường của các doanh nghiệp này được sử dụng để xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Thu thập thông tin thị trường, thẩm định viên xác định 3 tỷ số thị trường (P/E, P/S, P/B) của các doanh nghiệp so sánh như sau:

Doanh nghiệp	P/E	P/S	P/B
Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE (VGS)	6,13	0,11	0,80
Công ty CP Thép Thủ Đức - VNSTEEL (TDS)	5,49	0,09	0,73
Công ty CP Kim khí Hà Nội – VNSTEEL (HMG)	29,28	0,08	2,05
Tỷ số bình quân	13,64	0,09	1,19

Các số liệu tại thời điểm thẩm định giá của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam:

- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp 01 năm gần nhất: 8.639.442.226 đồng.
- Giá trị sổ sách của vốn chủ sở hữu gần nhất thời điểm thẩm định giá không bao gồm giá trị tài sản cố định vô hình (các tài sản cố định vô hình này không bao gồm quyền sử dụng đất, quyền khai thác tài sản trên đất): 85.983.585.712 đồng.
- Doanh thu thuần 01 năm gần nhất: 433.594.174.346 đồng.

Theo đó, kết quả xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp theo các tỷ số thị trường:

Đơn vị tính: đồng

Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp xác định theo tỷ số P/E bình quân	Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp xác định theo tỷ số P/S bình quân	Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp xác định theo tỷ số P/B bình quân
117.814.986.032	40.447.892.407	102.314.930.109

Nhận định: Tỷ số thị trường P/E, P/S, P/B bình quân có sự tương đồng giữa các doanh nghiệp so sánh, do đó, giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp xác định theo bình quân với trọng số 33,33% tương ứng với mỗi kết quả xác định.

Kết luận: Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam theo phương pháp tỷ số bình quân là:

$$= 117.814.986.032 \text{ đồng} \times 33,33\% + 40.447.892.407 \text{ đồng} \times 33,33\% + 102.314.930.109 \text{ đồng} \times 33,33\% = \mathbf{86.859.269.516 \text{ đồng}}$$

Giá trị phần vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam theo phương pháp tỷ số bình quân là **43.429.634.758 đồng**.

III. CÁCH TIẾP CẬN TỪ THU NHẬP – PHƯƠNG PHÁP CHIẾT KHẤU DÒNG TIỀN TỰ DO CỦA DOANH NGHIỆP

1. Nguyên tắc chung: Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá với giá trị hiện tại của các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.

2. Các bước xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp:

a. Bước 1: Dự báo dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

- Tại thời điểm thực hiện thẩm định giá, Công ty TNHH Óng thép Việt Nam chưa có kế hoạch sản xuất kinh doanh của các năm trong tương lai, chưa có kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan tại doanh nghiệp.
- Vì vậy, căn cứ theo hiện trạng của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá, Thẩm định viên dự báo dòng tiền tự do của doanh nghiệp trên cơ sở tình hình hoạt động kinh doanh thực tế trong quá khứ, chỉ tiêu kế hoạch SXKD được giao năm 2022 và tham khảo các thông tin khác liên quan về hiệu quả hoạt động kinh doanh của ngành thép để tính toán. Cụ thể, diễn biến giá trong 6 tháng đầu năm 2022 gây khó khăn cho doanh nghiệp thép trong việc nhận định thị trường, xây dựng và cân đối kế hoạch nguyên liệu cho sản xuất kinh doanh do giá nguyên liệu có diễn biến tăng giảm bất ngờ với biên độ thay đổi rộng, trong khi tăng trưởng kinh tế toàn cầu sụt giảm khiến nhu cầu tiêu thụ thép cũng yếu theo. Cầu giảm, tồn kho nguyên liệu và thép thành phẩm giá cao của doanh nghiệp tăng mạnh, giá bán thép giảm trong khi giá thành cao làm chi phí dự phòng giảm giá hàng tồn kho phải trích lập lớn khiến lợi nhuận toàn ngành thép đi xuống.
- Bên cạnh đó, Công ty TNHH Óng thép Việt Nam có tình hình sản xuất – tiêu thụ trong các năm gần đây có xu hướng giảm và đạt sản lượng sản xuất – tiêu thụ khoảng 20.000 tấn/ năm, chưa đạt được hiệu quả tối đa công suất của nhà máy. Lợi nhuận sau thuế TNDN cũng có xu hướng giảm do ảnh hưởng của các biến động trên. Do đó, dựa trên số liệu theo chỉ tiêu kế hoạch SXKD năm 2022 được giao, Thẩm định viên nhận thấy chỉ tiêu kế hoạch có mức tăng trưởng của EBIT khoảng 10% so với năm 2021. Thẩm định viên sử dụng tốc độ tăng trưởng này để dự báo cho giai đoạn từ năm 2022 - 2026, sau đó Công ty sẽ duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định 5% từ năm 2027 trở đi.

Công thức tính dòng tiền tự do hàng năm của doanh nghiệp được biến đổi như sau:

- $$\text{FCFF} = \text{Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT)} + \text{Khấu hao} - \text{Chi đầu tư vốn} - \text{Thay đổi vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn}$$
$$= \text{Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT)} - (\text{Chi đầu tư vốn} - \text{Khấu hao} + \text{Thay đổi vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn})$$

= Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT) – Mức tái đầu tư

- Tỷ lệ tái đầu tư (ϕ) = Mức tái đầu tư / Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT) nên ta có:
FCFF = Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT) x (1 – Tỷ lệ tái đầu tư)
- Tỷ lệ tái đầu tư các năm quá khứ bình quân của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam có biến động không đồng đều, vì vậy, Thẩm định viên tính toán tỷ lệ tái đầu tư theo mức dự báo tốc độ tăng trưởng lợi nhuận nêu trên và tỷ suất sinh lợi trong 05 năm quá khứ của các doanh nghiệp tốt nhất cùng ngành.

Đơn vị tính: %

Doanh nghiệp	2017	2018	2019	2020	2021	Bình quân
VGS	12,11	7,07	10,85	13,60	15,48	11,82
HPG	24,71	21,10	15,75	22,71	37,98	24,45
HSG	25,76	7,94	6,61	17,50	39,82	19,53
NKG	24,06	1,93	1,57	9,28	38,88	15,14
Bình quân tỷ suất sinh lợi						17,74

Để đạt được mức tỷ suất sinh lợi tương đương với mức bình quân tốt nhất thị trường trên thì tỷ lệ tái đầu tư của Công ty ước tính cho giai đoạn dự báo là:

Tỷ lệ tái đầu tư giai đoạn năm 2022 – 2026 ($\phi 1$) = 10% / 17,74% = 56,38%

Tỷ lệ tái đầu tư từ năm 2027 ($\phi 2$) = 5% / 17,74% = 28,19%

- Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT) = EBIT x (1 - t), là lợi nhuận trước lãi vay sau thuế đã loại trừ các khoản lợi nhuận từ tài sản phi hoạt động, được ước tính như sau:

EBIT 2021 = Lợi nhuận trước thuế + Chi phí lãi vay – Lợi nhuận từ đầu tư tài chính

= 11.025.396.728 đồng + 5.768.273.777 đồng - 1.552.925.352 đồng

= 15.240.745.153 đồng.

Dòng tiền tự do hàng năm của doanh nghiệp dự báo từ năm 2022 – 2027 chi tiết tại Bảng kết quả xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp (Mục d. Bước 4: Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá)

b. Bước 2: Ước tính chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Thẩm định viên ước tính chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp cần thẩm định giá cho toàn bộ giai đoạn dự báo dòng tiền trong tương lai theo công thức:

$$WACC = R_d \times F_d \times (1 - t) + R_e \times F_e$$

Trong đó:

WACC: Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền

Fd: Tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn là tỷ trọng nợ phải trả có chi phí sử dụng vốn được dự kiến tài trợ cho hoạt động của doanh nghiệp trong giai đoạn dự báo dòng tiền trên tổng nguồn vốn. Theo đó, Thẩm định viên tính toán trong 03 năm gần nhất là $Fd = 55,3\%$.

Rd: Chi phí sử dụng nợ, được xác định bằng lãi suất bình quân gia quyền của các khoản nợ của doanh nghiệp. Theo đó, $Rd = 4,39\%$.

t: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp, $t = 20\%$.

Fe: Tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn, được xác định theo công thức $Fe = (1 - Fd)$

Re: Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu, $Re = 17,57\%$ được tính theo công thức sau:

$$Re = Rf + \beta L \times MRP$$

Trong đó :

Rf: Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro tại hoặc sát thời điểm thẩm định giá. Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (Rf) được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá. Theo đó, Thẩm định viên lựa chọn lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm là $Rf = 2,46\%$ (Theo Kết quả phát hành TPCP đợt 083, 084, 085 năm 2022, tổ chức phát hành ngày 22/6/2022).

MRP: Phần bù rủi ro thị trường. Phần bù rủi ro thị trường (MRP) được ước tính thông qua việc tính trung bình các hiệu số của tỷ suất lợi nhuận khi đầu tư trên thị trường chứng khoán ($R'm$) tại phiên giao dịch cuối cùng mỗi tháng và tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro ($R'f$). $R'f$ được xác định trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất tại thời điểm tương ứng hoặc sát thời điểm xác định $R'm$. Theo đó, Thẩm định viên tính toán được MRP trong giai đoạn năm từ 31/12/2016 đến 30/6/2022 là $9,28\%$.

βL : Hệ số rủi ro hệ thống của doanh nghiệp cần thẩm định giá. βL được ước tính thông qua hệ số rủi ro hệ thống của các doanh nghiệp có cùng ngành nghề kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá trên thị trường chứng khoán. Thẩm định viên đã lựa chọn các doanh nghiệp có cùng ngành nghề kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá như sau: Tổng Công ty Thép Việt Nam – CTCP (TVN), Công ty CP Ống thép Việt Đức VG PIPE (VGS), Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG), Công ty CP Tập đoàn Hoa Sen (HSG), Công ty CP Thép Nam Kim (NKG), Công ty CP Thép Thủ Đức - VNSTEEL (TDS), Công ty CP Thép Pomina (POM), Công ty CP Tập đoàn Thép Tiên Lân (TLH), Công ty CP Kim khí Thành phố Hồ Chí Minh - VNSTEEL (HMC), Công ty CP Đại Thiên Lộc (DTL) và xác định được hệ số $\beta L = 1,63$.

Vậy, Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp cần thẩm định giá là: $9,79\%$.

c. Bước 3: Ước tính giá trị cuối kỳ dự báo.

Thẩm định viên ước tính dòng tiền sau giai đoạn dự báo là dòng tiền tăng trưởng đều đặn mỗi năm và kéo dài vô tận từ năm 2027.

Giá trị cuối kỳ dự báo chi tiết tại Bảng kết quả xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp (Mục d. Bước 4: Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá)

d. Bước 4: Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

BẢNG KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ VỐN CHỦ HỮU CỦA DOANH NGHIỆP

Đơn vị tính: đồng

Năm	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Tốc độ tăng trưởng (g)		10%	10%	10%	10%	10%	5%
Tỷ lệ tái đầu tư		56,38%	56,38%	56,38%	56,38%	56,38%	28,19%
Lợi nhuận trước lãi vay và thuế	15.240.745.153	16.764.819.668	18.441.301.635	20.285.431.799	22.313.974.979	24.545.372.476	25.772.641.100
(-) Thuế TNDN		3.352.963.934	3.688.260.327	4.057.086.360	4.462.794.996	4.909.074.495	3.352.963.934
EBIT (1 - tc)		13.411.855.735	14.753.041.308	16.228.345.439	17.851.179.983	19.636.297.981	13.411.855.735
- (Chi đầu tư - Khấu hao + Thay đổi vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn)		7.562.152.595	8.318.367.854	9.150.204.640	10.065.225.104	11.071.747.614	7.562.152.595
Dòng tiền tự do hàng năm của doanh nghiệp - FCFE		5.849.703.140	6.434.673.454	7.078.140.799	7.785.954.879	8.564.550.367	5.849.703.140
n (năm)		0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	
WACC		9,79%	9,79%	9,79%	9,79%	9,79%	
Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền lũy kế		1,048	1,150	1,263	1,387	1,523	
Giá trị cuối kỳ dự báo						308.818.248.473	
Giá trị hiện tại của dòng tiền tự do		5.582.697.241	5.593.160.203	5.603.642.774	5.614.144.992	208.437.389.525	
Tổng giá trị hiện tại của dòng tiền tự do và giá trị cuối kỳ dự báo thời điểm ngày 30/6/2022	230.831.034.735						

- Giá trị các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp = Giá trị các khoản tiền và tương đương tiền = 52.623.942.192 đồng.
- Giá trị các khoản nợ phải trả chi phí sử dụng vốn = 158.571.707.060 đồng.
- Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Ông thép Việt Nam theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp là: 230.831.034.735 đồng + 52.623.942.192 đồng - 158.571.707.060 đồng = 124.883.269.867 đồng.
- Giá trị phân vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ông thép Việt Nam theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp là 62.441.634.934 đồng.

H. LỰA CHỌN PHƯƠNG PHÁP VÀ KẾT LUẬN:

I. LỰA CHỌN PHƯƠNG PHÁP:

Căn cứ vào tình hình thực tế sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp và kết quả đánh giá, Thẩm định viên đề xuất và lựa chọn kết quả thẩm định giá theo phương pháp tài sản để kết luận về giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam. Các phương pháp còn lại sử dụng để đối chiếu, so sánh.

II. KẾT LUẬN:

- Giá trị thực tế doanh nghiệp của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tại thời điểm 30/6/2022 là 329.382.320.042 đồng.
- Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tại thời điểm 30/6/2022 là 157.707.148.244 đồng.
- Giá trị thực tế phần vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tại thời điểm 30/6/2022 là 78.853.574.122 đồng.
- Giá khởi điểm chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam tại thời điểm 30/6/2022 là 78.853.574.122 đồng.

H. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ:

- Công ty TNHH Ống thép Việt Nam chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của số liệu Báo cáo tài chính tại thời điểm ngày 30/6/2022 và các hồ sơ tài liệu về tài sản, đối chiếu công nợ đã cung cấp cho Thẩm định viên.
- Đến thời điểm phát hành báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty TNHH Ống thép Việt Nam đã thực hiện đối chiếu được 99,8% giá trị công nợ phải thu và 96,9% giá trị công nợ phải trả (không bao gồm các khoản Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước, Phải trả người lao động và Quỹ khen thưởng phúc lợi), chưa thực hiện kiểm tra thuế cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2021 đến ngày 30/6/2022. Sau khi thu thập đầy đủ biên bản đối chiếu công nợ và thực hiện kiểm tra thuế, nếu có chênh lệch với số liệu sổ kế toán sẽ ảnh hưởng tương ứng đến giá trị thực tế doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn của Tổng công ty Thép Việt Nam – CTCP tại Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.
- Khoản lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là 22.242.588.171 đồng sau khi hoàn nhập dự phòng giảm giá hàng tồn kho, được tính vào giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.
- Đối với một số tài sản cố định đặc thù (không có tài sản tương đương giao dịch trên thị trường), giá trị các tài sản này được xác định theo nguyên giá sổ kế toán trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.

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

Báo cáo được lập thành 07 bản có giá trị như nhau, Tổng Công ty Thép Việt Nam - CTCP giữ 06 bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ 01 bản.



Bùi Trần Việt
TUQ Tổng Giám đốc – Giám đốc Định giá
Thẻ thẩm định viên về giá số III06.140
Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đỗ Trần Trung Kiên
Thẩm định viên
Thẻ thẩm định viên về giá số XIV19.2196



BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM KÊ VÀ XÁC ĐỊNH LẠI GIÁ TRỊ TÀI SẢN

Của Công ty TNHH Óng thép Việt Nam

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

TÊN TÀI SẢN	Giá trị sổ kế toán			Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
	Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại		
I	2	3	(4)=(2)-(3)	5	(6)=(5)-(4)
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG			257.658.757.511	329.382.320.042	71.723.562.531
I. TÀI SẢN DÀI HẠN			4.412.304.838	73.417.211.338	69.004.906.500
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-	-
2. Tài sản cố định hữu hình	116.753.592.377	114.085.866.154	2.667.726.223	70.520.618.723	67.852.892.500
a. Nhà cửa, vật kiến trúc	37.408.976.055	36.127.057.583	1.281.918.472	39.670.104.767	38.388.186.295
b. Máy móc thiết bị	74.618.634.916	74.309.584.990	309.049.926	28.022.670.866	27.713.620.940
c. Phương tiện vận tải truyền dẫn	3.935.454.546	2.858.696.721	1.076.757.825	2.518.680.000	1.441.922.175
d. Thiết bị, dụng cụ quản lý	570.767.932	570.767.932	-	203.267.737	203.267.737
e. Tài sản cố định khác	219.758.928	219.758.928	-	105.895.353	105.895.353
3. Tài sản cố định vô hình	-	-	-	-	-
4. Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
5. Tài sản dở dang dài hạn			1.595.149.091	1.595.149.091	-
a. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			1.595.149.091	1.595.149.091	-
6. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn			-	-	-
7. Tài sản dài hạn khác			149.429.524	149.429.524	-
a. Chi phí trả trước dài hạn			149.429.524	149.429.524	-
8. Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê			-	1.152.014.000	1.152.014.000
II. TÀI SẢN NGẮN HẠN			253.246.452.673	255.965.108.704	2.718.656.031
1. Tiền và các khoản tương đương tiền			52.623.942.192	52.623.942.192	-
a. Tiền			34.623.942.192	34.623.942.192	-
b. Các khoản tương đương tiền			18.000.000.000	18.000.000.000	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn			-	-	-
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			-	-	-
3. Các khoản phải thu			29.005.247.335	29.005.247.335	-
a. Phải thu của khách hàng			28.791.984.105	28.791.984.105	-
b. Trả trước cho người bán			57.604.230	57.604.230	-
c. Phải thu ngắn hạn khác			155.659.000	155.659.000	-

TÊN TÀI SẢN	Giá trị sổ kế toán				Chênh lệch
	Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Giá trị đánh giá lại	
1	2	3	(4)=(2)-(3)	5	(6)=(5)-(4)
d. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi			-	-	-
4. Hàng tồn kho			167.005.806.804	169.724.462.835	2.718.656.031
5. Tài sản ngắn hạn khác			4.611.456.342	4.611.456.342	-
a. Chi phí trả trước ngắn hạn			761.120.867	761.120.867	-
b. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ			3.850.335.475	3.850.335.475	-
B. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, QUỸ PHÚC LỢI	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN			257.658.757.511	329.382.320.042	71.723.562.531

BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CÓ ĐỊNH
 Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Loại tài sản	Giá trị số kế toán				Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch Giá trị còn lại
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại			
1	2	3	4	(5) = (3) - (4)	6	(7) = (6) - (5)	
I	TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH	115.963.065.517	113.295.339.294	2.667.726.223	70.211.455.634	67.543.729.411	
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	37.408.976.055	36.127.057.583	1.281.918.472	39.670.104.767	38.388.186.295	
2	Máy móc, thiết bị	74.618.634.916	74.309.584.990	309.049.926	28.022.670.866	27.713.620.940	
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.935.454.546	2.858.696.721	1.076.757.825	2.518.680.000	1.441.922.175	
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	570.767.932	570.767.932	-	203.267.737	203.267.737	
5	Tài sản cố định khác	219.758.928	219.758.928	-	105.895.353	105.895.353	
II	TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH	-	-	-	-	-	
	TỔNG CỘNG	116.753.592.377	114.085.866.154	2.667.726.223	70.520.618.723	67.852.892.500	

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI TÀI SẢN CÓ ĐỊNH LÀ NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên tài sản	ĐVT	Số lượng	Năm sử dụng	Giá trị số kế toán			Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch Giá trị còn lại (10)=(9)-(8)
					Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Văn phòng làm việc	m ²	550	1994 (2014)	2.879.104.477	2.879.104.477	-	1.763.500.278	1.763.500.278
2	Hàng rào, công	m ²	2.394,5	1994	799.151.114	799.151.114	-	553.283.559	553.283.559
3	Hệ thống bể nước thải	HT	1,0	1994	2.398.880.531	2.398.880.531	-	2.234.494.423	2.234.494.423
4	Nhà xưởng và hệ thống nhà phụ trợ				18.947.924.696	18.947.924.696	-	17.312.170.901	17.312.170.901
-	Nhà xưởng	m ²	5.087,3	1994	18.643.269.404	18.643.269.404	-	15.797.217.490	
-	Hệ thống nhà tắm	m ²	81,3	1994	304.655.292	304.655.292	-		
-	Các nhà phụ trợ khác	m ²	887,5	1994	-	-	-	1.002.812.080	
-	Sân đường cũ	m ²	5.068,6	1994	-	-	-	512.141.331	
5	Kho chứa hàng - ống hộp	m ²	365,7	2000	126.213.330	126.213.330	-	334.742.097	334.742.097
6	Kho bãi ngoài trời	m ²	5.541,9	2002	595.672.211	593.773.003	1.899.208	919.295.108	917.395.900
7	Mặt bằng tập kết Hocoil	m ²	433,4	2004	101.153.636	90.820.387	10.333.249	238.684.519	228.351.270
8	Nhà để xe	m ²	311,2	1994	40.740.250	40.740.250	-	109.419.474	109.419.474
9	Ga chứa rác	m ²	554,8	2006	59.090.909	59.090.909	-	563.282.448	563.282.448
10	Biển hiệu công ty	m ²	23,0	2007	82.867.272	82.867.272	-	81.040.965	81.040.965
11	Kho ống đen - nhà vòm 1	m ²	987,0	2007	602.667.581	602.667.581	-	917.028.416	917.028.416
12	Đường bê tông nội bộ công ty	m ²	871,5	2008	315.783.636	315.783.636	-	445.051.452	445.051.452
13	Đường bê tông bao quanh phân xưởng	m ²	3.670,4	2008	850.829.100	850.829.100	-	564.570.693	564.570.693
14	Ống khói mạ	m ²	1,0	2008	648.945.454	648.945.454	-	457.168.570	457.168.570
15	Kho hóa chất	m ²	86,2	2008	103.808.181	103.808.181	-	97.504.860	97.504.860
16	Nhà xưởng - FM3				6.762.908.493	5.597.323.010	1.165.585.483	10.427.805.969	9.262.220.486
-	Nhà xưởng - FM3	m ²	2.625,5	2005	6.660.489.403	5.494.903.920	1.165.585.483		

1	2	3	4	5	6	7	8	9	(10)=(9)-(8)
-	Nhà vệ sinh cho công nhân	m ²	12,2	2007	41.488.181	41.488.181	-		
-	Nhà tắm công nhân FM	m ²	29,9	2007	60.930.909	60.930.909	-		
17	Nhà QA	m ²	54,8	2009	132.149.090	132.149.090	-	98.828.037	98.828.037
18	Kho ống đèn - nhà vòm 2	m ²	987,0	2009	479.722.398	479.722.398	-	993.447.450	993.447.450
19	Nhà thi đấu thể thao	m ²	210,2	2009	349.835.437	349.835.437	-	252.188.008	252.188.008
20	Nhà tái chế xi kềm	m ²	43,2	2012	206.412.247	206.412.247	-	59.752.230	59.752.230
21	Hệ thống cấp nước chữa cháy	HT	1,0	2012	252.466.224	252.466.224	-	159.958.641	159.958.641
22	Nhà ăn ca 2016	m ²	242,1	2016	672.649.788	568.549.256	104.100.532	1.086.886.671	982.786.139
	Tổng cộng				37.408.976.055	36.127.057.583	1.281.918.472	39.670.104.767	38.388.186.295

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI TÀI SẢN MÁY MÓC THIẾT BỊ, THIẾT BỊ DỤNG CỤ QUẢN LÝ VÀ TÀI SẢN CÓ ĐỊNH KHÁC

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên tài sản	Nước sản xuất	Năm sử dụng	Số lượng	Đơn vị tính	Giá trị số kế toán			Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch
						Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại		
1	2	3	4	5	6	7	8	(9) = (7) - (8)	10	(11) = (10) - (9)
	Thiết bị, dụng cụ quản lý					570.767.932	570.767.932	-	203.267.737	203.267.737
1	Hệ thống tổng đài và 32 máy điện thoại	Nhật Bản	1994	1	Bộ	164.475.000	164.475.000	-	49.342.500	49.342.500
2	Máy điều hoà LG-C186TMB3	Việt Nam	2005	4	Chiếc	48.200.000	48.200.000	-	16.870.000	16.870.000
3	Hệ thống CAMERA	Việt Nam	2005	1	HT	142.323.000	142.323.000	-	55.150.163	55.150.163
4	Hệ thống tiền lương	Việt Nam	2006	1	HT	70.942.320	70.942.320	-	27.490.149	27.490.149
5	Hệ thống báo cháy	Việt Nam	2006	1	HT	51.095.112	51.095.112	-	17.244.600	17.244.600
6	Máy chủ SERVER - IBM	Việt Nam	2007	1	HT	56.000.000	56.000.000	-	21.700.000	21.700.000
7	Máy chám công - nhận dạng vân tay	Hàn Quốc	2011	1	HT	37.732.500	37.732.500	-	15.470.325	15.470.325
	Máy móc, thiết bị					74.618.634.916	74.309.584.990	309.049.926	28.022.670.866	27.713.620.940
8	Xe nâng hàng KOMATSUD 20 tấn	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	1.523.412.588	1.523.412.588	-	533.194.406	533.194.406
9	Tháp nước làm nguội kiểu tròn	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	1.445.621.307	1.445.621.307	-	578.248.523	578.248.523
10	Thiết bị thử thủy lực ống	Hàn Quốc	1994	1	HT	2.612.490.524	2.612.490.524	-	914.371.683	914.371.683
11	Hệ thống xử lý nước thải	Hàn Quốc	1994	1	HT	2.848.025.236	2.848.025.236	-	961.208.517	961.208.517
12	Thiết bị phòng thí nghiệm	Hàn Quốc	1994	1	HT	232.293.409	232.293.409	-	78.399.026	78.399.026

1	2	3	4	5	6	7	8	(9) = (7) - (8)	10	(11) = (10) - (9)
13	Dây chuyền mạ kẽm	Hàn Quốc	1994	1	DC	10.425.306.581	10.425.306.581	-	3.648.857.303	3.648.857.303
14	Máy ép thủy lực 50 tấn	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	253.253.837	253.253.837	-	88.638.843	88.638.843
15	Máy cắt dọc (cắt phôi)	Hàn Quốc	1994	1	DC	5.241.851.733	5.241.851.733	-	1.769.124.960	1.769.124.960
16	Dây chuyền tạo ống 2"	Hàn Quốc	1994	1	DC	2.426.009.045	2.426.009.045	-	849.103.166	849.103.166
17	Dây chuyền tạo ống 4"	Hàn Quốc	1994	1	DC	5.103.311.086	5.103.311.086	-	1.786.158.880	1.786.158.880
18	Máy cắt đầu ống 2"	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	569.510.452	569.510.452	-	206.447.539	206.447.539
19	Máy cắt đầu ống 4"	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	649.366.813	649.366.813	-	235.395.470	235.395.470
20	Máy nắn thẳng ống	Hàn Quốc	1994	1	DC	1.614.599.829	1.614.599.829	-	565.109.940	565.109.940
21	Máy nén khí	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	1.115.540.720	1.115.540.720	-	390.439.252	390.439.252
22	Cần trục xà ngang 5 tấn (số 1)	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	300.849.428	300.849.428	-	109.057.918	109.057.918
23	Cần trục xà ngang 5 tấn (số 2)	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	300.849.426	300.849.426	-	109.057.917	109.057.917
24	Cần trục xà ngang 5 tấn (số 3)	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	300.849.426	300.849.426	-	109.057.917	109.057.917
25	Cần trục xà ngang 3 tấn (số 1)	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	300.849.426	300.849.426	-	109.057.917	109.057.917
26	Cần trục xà ngang 3 tấn (số 2)	Hàn Quốc	1994	1	Chiếc	300.849.426	300.849.426	-	109.057.917	109.057.917
27	Thiết bị cung cấp điện 36 KV	Việt Nam	1994	1	HT	10.053.442.649	10.053.442.649	-	4.147.045.093	4.147.045.093
28	Hệ thống cung cấp điện và bảo vệ môi trường	Việt Nam	1994	1	HT	4.861.955.069	4.861.955.069	-	1.762.458.713	1.762.458.713
29	Bộ máy cắt DDS - tạo ống 2"	Hàn Quốc	1994	1	Bộ	1.243.352.300	1.243.352.300	-	435.173.305	435.173.305
30	Hệ thống lò hơi đốt dầu Fo 3000 Kg/h	Việt Nam	1999	1	HT	574.000.000	574.000.000	-	200.900.000	200.900.000
31	Tổ máy phát điện 150KVA; 220/110	Anh	2002	1	Chiếc	313.329.590	313.329.590	-	117.498.596	117.498.596

1	2	3	4	5	6	7	8	(9) = (7) - (8)	10	(11) = (10) - (9)
32	Thiết bị đóng đai dùng hơi - PRHR 114	Mỹ	2003	1	Chiếc	259.274.400	259.274.400	-	97.227.900	97.227.900
33	Máy ra nhiệt	Trung Quốc	2007	1	Cái	41.086.100	41.086.100	-	15.920.864	15.920.864
34	Xe nâng 5T - CLARK	Hàn Quốc	2002	1	Chiếc	400.017.500	400.017.500	-	125.005.469	125.005.469
35	Máy nén khí ATLAS COPCO	Bỉ	2005	1	Chiếc	567.757.930	567.757.930	-	220.006.198	220.006.198
36	Xe Gòong	Việt Nam	2006	2	Chiếc	116.399.716	116.399.716	-	40.739.901	40.739.901
37	Máy in phun HITACHI	Nhật Bản	2007	1	Chiếc	133.231.600	133.231.600	-	51.627.245	51.627.245
38	Máy phun đường hàn mạ kẽm	Trung Quốc	2007	1	Chiếc	75.000.000	75.000.000	-	26.250.000	26.250.000
39	Cầu trục dầm đôi 7T	Việt Nam	2008	1	Chiếc	613.256.807	613.256.807	-	229.971.303	229.971.303
40	Máy tiện CNC model AC-2540	Đài Loan	2008	1	Chiếc	771.190.000	771.190.000	-	231.357.000	231.357.000
41	Cầu trục dầm đôi 5T	Việt Nam	2008	1	Chiếc	648.870.124	648.870.124	-	227.104.543	227.104.543
42	Máy in phun màu ống đen	Việt Nam	2008	1	Chiếc	190.469.248	190.469.248	-	47.617.312	47.617.312
43	Dây chuyền tạo ống - FM3	Hàn Quốc	2003	1	DC	7.478.755.862	7.478.755.862	-	2.991.502.345	2.991.502.345
44	Thiết bị điện & TBị phụ trợ - FM3	Việt Nam	2005	1	HT	948.981.685	948.981.685	-	379.592.674	379.592.674
45	Cầu trục 05 tấn - FM3	Việt Nam	2005	2	Chiếc	709.833.869	709.833.869	-	283.933.548	283.933.548
46	Máy phun dây kẽm	Trung Quốc	2009	1	Chiếc	88.571.429	88.571.429	-	31.000.000	31.000.000
47	Máy phun mạ kẽm (400A)	Trung Quốc	2009	1	HT	88.571.429	88.571.429	-	31.000.000	31.000.000
48	Thiết bị khử cặn điện từ Scalewatcher	Hà Lan	2009	1	Chiếc	312.847.550	312.847.550	-	117.317.831	117.317.831
49	Máy in phun HITACHI - D260W	Nhật Bản	2010	1	Chiếc	172.900.000	172.900.000	-	60.515.000	60.515.000
50	Hệ thống nôi hơi đốt dầu FO CS 3000kg/h	Việt Nam	2010	1	Chiếc	1.380.000.000	1.380.000.000	-	538.200.000	538.200.000

1	2	3	4	5	6	7	8	(9) = (7) - (8)	10	(11) = (10) - (9)
51	Xe nâng KOMATSU 5T	Nhật Bản	2010	1	Chiếc	1.046.100.000	1.046.100.000	-	397.518.000	397.518.000
52	Máy ép thủy lực 200kgf/cm2	Nhật Bản	2011	1	Chiếc	50.000.000	49.624.080	375.920	21.500.000	21.124.080
53	Hệ thống máy biến tần 45Kw	Đài Loan	2011	1	HT	125.160.000	124.218.996	941.004	53.818.800	52.877.796
54	Thiết bị lọc hoá chất	Nhật Bản	2012	1	Chiếc	80.000.000	80.000.000	-	26.000.000	26.000.000
55	Thiết bị thu hồi kẽm	Hàn Quốc	2012	1	Chiếc	1.764.415.767	1.764.415.767	-	793.987.095	793.987.095
56	Gầu ngoạm mức xi kẽm	Nhật Bản	2013	1	Chiếc	148.000.000	131.966.738	16.033.262	63.640.000	47.606.738
57	Bơm kẽm lỏng 2013	Nhật Bản	2013	1	Chiếc	112.000.000	99.866.738	12.133.262	48.160.000	36.026.738
58	Dụng cụ đóng bó bằng khí	Đài Loan	2014	1	Chiếc	59.880.000	59.880.000	-	31.137.600	31.137.600
59	Thiết bị đo độ dài cuộn phôi	Việt Nam	2014	1	Chiếc	69.600.000	69.600.000	-	36.192.000	36.192.000
60	Máy phun kẽm kiểu kéo	Trung Quốc	2015	1	Cái	88.000.000	88.000.000	-	49.280.000	49.280.000
61	Máy nén khí Compkorea	Hàn Quốc	2015	1	Chiếc	360.884.000	360.884.000	-	202.095.040	202.095.040
62	Máy inh phun HITACHI - RX2-SD160W	Nhật Bản	2015	1	Chiếc	160.110.000	160.110.000	-	78.453.900	78.453.900
63	Bơm kẽm lỏng 2016	Nhật Bản	2016	1	Chiếc	145.000.000	85.791.714	59.208.286	87.000.000	27.791.714
64	Máy nén khí CKDX 1380 -100HP	Hàn Quốc	2017	1	Chiếc	395.500.000	340.569.472	54.930.528	264.985.000	210.054.472
65	Máy đóng đai thép 3 trong 1 (T12/17)	Mỹ	2017	1	Chiếc	135.350.000	103.392.410	31.957.590	94.745.000	62.787.410
66	Máy đóng đai thép 3 trong 1 (T6/17)	Mỹ	2017	1	Chiếc	135.350.000	112.791.720	22.558.280	94.745.000	72.186.720
67	Máy đóng đai thép 3 trong 1 (T6/21)	Mỹ	2021	1	Chiếc	135.350.000	24.438.206	110.911.794	120.461.500	9.549.706
	Tài sản cố định khác					219.758.928	219.758.928	-	105.895.353	105.895.353
68	Máy đo độ cứng cầm tay	Thụy Sĩ	2009	1	Chiếc	95.440.404	95.440.404	-	47.720.202	47.720.202



1	2	3	4	5	6	7	8	(9) = (7) - (8)	10	(11) = (10) - (9)
69	Thiết bị kiểm tra nồng độ hoá chất	Mỹ	2009	1	Chiếc	84.477.414	84.477.414	-	42.238.707	42.238.707
70	Thiết bị đo bề dày	Mỹ	2009	1	Chiếc	39.841.110	39.841.110	-	15.936.444	15.936.444
	Tổng cộng					75.409.161.776	75.100.111.850	309.049.926	28.331.833.956	28.022.784.030

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI TÀI SẢN CÓ ĐỊNH LÀ PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI, TRUYỀN DẪN

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên tài sản	Nước sản xuất	Năm sử dụng	Số lượng	Đơn vị tính	Giá trị số kế toán			Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch	
						Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại		Giá trị còn lại	Giá trị còn lại
1	2	4	5	6	7	8	9	10=(9)x(8)	11	12=(11)-(10)	
1	Ô tô con Toyota Camry, BDK: 15LD - 016.16	Thái Lan	2021	1	Chiếc	1.270.927.273	194.169.448	1.076.757.825	1.216.950.000	140.192.175	
2	Ô tô con Toyota Camry, BDK: 15LD - 003.98	Việt - Nhật	2014	1	Chiếc	1.328.767.273	1.328.767.273	-	595.647.000	595.647.000	
3	Ô tô KIA Grand Sedona 7 chỗ, BDK: 15LD - 006.85	Việt - Hàn	2016	1	Chiếc	1.335.760.000	1.335.760.000	-	706.083.000	706.083.000	
	Tổng cộng					3.935.454.546	2.858.696.721	1.076.757.825	2.518.680.000	1.441.922.175	

BẢNG KÊ VÀ ĐÁNH GIÁ LẠI VẬT TƯ, HÀNG HÓA TỒN KHO

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Số lượng kiểm kê	Theo số sách		Theo đánh giá lại		Chênh lệch (9) = (8) - (6)	Ghi chú
				Đơn giá	Thành tiền	Đơn giá	Thành tiền		
1	2	3	4	5	6	7	8	(9) = (8) - (6)	10
A	HÀNG TỒN KHO				169.724.462.835		169.724.462.835		
I	Nguyên liệu vật liệu				71.823.815.479		71.823.815.479	-	
	Nguyên liệu								
1	Coldcoil 1.45x620	Kg	20.490	20.927	428.799.762	20.927	428.799.762	-	
2	Coldcoil 1.75x620	Kg	21.300	20.655	439.941.915	20.655	439.941.915	-	
3	Hotcoil 1.45x1000	Kg	175.495	20.005	3.510.838.118	20.005	3.510.838.118	-	
4	Hotcoil 1.45x1150	Kg	194.160	20.964	4.070.325.300	20.964	4.070.325.300	-	
5	Hotcoil 1.75x1250	Kg	525.955	20.243	10.647.160.574	20.243	10.647.160.574	-	
6	Hotcoil 2.00 x 1300	Kg	297.240	19.407	5.768.515.798	19.407	5.768.515.798	-	
7	Hotcoil 2.15x1240	Kg	147.105	19.792	2.911.540.618	19.792	2.911.540.618	-	
8	Hotcoil 2.35x1335	Kg	84.465	20.606	1.740.470.118	20.606	1.740.470.118	-	
9	Hotcoil 2.45x1212	Kg	126.744	19.109	2.421.962.703	19.109	2.421.962.703	-	
10	Hotcoil 2.45x1250	Kg	63.680	19.875	1.265.634.144	19.875	1.265.634.144	-	
11	Hotcoil 2.75x1250	Kg	41.835	21.774	910.915.556	21.774	910.915.556	-	
12	Hotcoil 2.95x1219	Kg	68.822	19.109	1.315.126.085	19.109	1.315.126.085	-	
13	Hotcoil 2.95x1250	Kg	292.450	21.760	6.363.805.175	21.760	6.363.805.175	-	
14	Hotcoil 3.45x1250	Kg	62.690	21.824	1.368.160.125	21.824	1.368.160.125	-	
15	Hotcoil 3.85x1365	Kg	86.685	21.785	1.888.462.450	21.785	1.888.462.450	-	
16	Hotcoil 4.20 x 1405	Kg	112.295	21.072	2.366.236.407	21.072	2.366.236.407	-	
	Nguyên liệu, vật liệu								
17	Al-zn (Nhôm kẽm)	PCS	154	800.279	123.243.003	800.279	123.243.003	-	
18	Băng tezron	PCS	53	67.758	3.591.172	67.758	3.591.172	-	
19	Chất chống gỉ trắng	kg	180	226.557	40.780.201	226.557	40.780.201	-	

1	2	3	4	5	6	7	8	(9)=(8)-(6)	10
20	Chất mạ kẽm nguội	Lon	19	350.000	6.650.000	350.000	6.650.000	-	
21	Chất trợ dung Uniflux 225	kg	8.400	21.323	179.109.852	21.323	179.109.852	-	
22	Clip	Cái	13.000	2.100	27.296.158	2.100	27.296.158	-	
23	Coolant oil	L	1.400	59.393	83.149.606	59.393	83.149.606	-	
24	Dung môi TH 18	L	17	886.611	15.072.393	886.611	15.072.393	-	
25	Dây kẽm phun mạ	Kg	860	106.812	91.858.084	106.812	91.858.084	-	
26	Dầu Texa	L	18	73.232	1.318.181	73.232	1.318.181	-	
27	Dầu bôi trơn máy nén khí	L	60	305.009	18.300.547	305.009	18.300.547	-	
28	Dầu hộp số G220	L	209	64.500	13.480.500	64.500	13.480.500	-	
29	Dầu pha sơn	L	20	75.000	1.500.000	75.000	1.500.000	-	
30	Dầu phanh DOT3	L	1	70.000	70.000	70.000	70.000	-	
31	Engine oil (HD-40)	L	29	61.600	1.786.400	61.600	1.786.400	-	
32	Gear oil (GR-XP 460)	L	90	64.500	5.805.000	64.500	5.805.000	-	
33	Giấy PH	PCS	16	170.909	2.734.546	170.909	2.734.546	-	
34	H2SO4	Kg	17.115	4.700	80.440.497	4.700	80.440.497	-	
35	Kẽm thỏi (Zinc ingot)	Kg	114.116	87.392	9.972.823.401	87.392	9.972.823.401	-	
36	Kẽm tái chế (Zinc recover)	Kg	2.604	56.845	148.023.184	56.845	148.023.184	-	
37	Mực K72	Bình	6	2.302.001	13.812.003	2.302.001	13.812.003	-	
38	Mực in IR 270	Bình	1	1.919.165	1.919.165	1.919.165	1.919.165	-	
39	NA2CO3	Kg	3.360	14.567	48.946.308	14.567	48.946.308	-	
40	NAOH	Kg	12.000	24.428	293.139.880	24.428	293.139.880	-	
41	NH4CL	Kg	1.300	5.797	7.535.521	5.797	7.535.521	-	
42	Nước rửa CO	L	12	239.784	2.877.409	239.784	2.877.409	-	
43	Okemcoat (Hoá chất)	Kg	228	65.000	14.820.000	65.000	14.820.000	-	
44	Packing steel band (zinc)	Kg	6.402	29.519	188.980.944	29.519	188.980.944	-	
45	Rust Proof oil	L	1.390	57.065	79.320.491	57.065	79.320.491	-	
46	Sơn các loại	L	80	88.705	7.096.423	88.705	7.096.423	-	
47	ZNCL2	Kg	2.000	39.965	79.929.777	39.965	79.929.777	-	

I	2	3	4	5	6	7	8	(9)=(8)-(6)	10
	Nhiên liệu								
48	Dầu diezen - DO	L	29.500	25.787	760.713.274	25.787	760.713.274	-	
49	Dầu mazut - FO	Kg	22.650	19.042	431.301.466	19.042	431.301.466	-	
50	Phụ tùng tay thế				11.627.671.285		11.627.671.285	-	
	Phế liệu thu hồi								
51	Phế - Mép thép	Kg	2.045	7.091	14.501.084	7.091	14.501.084	-	
52	Phế - ống đen phé	Kg	930	6.572	6.111.669	6.572	6.111.669	-	
53	Phế - Xi kềm 2 (Soild flux)	Kg	400	12.000	4.800.000	12.000	4.800.000	-	
54	Phế - Thép Tạp	Kg	940	3.161	2.971.207	3.161	2.971.207	-	
55	Phế - ống mạ	Kg	400	6.100	2.440.000	6.100	2.440.000	-	
II	Công cụ, dụng cụ				2.383.691.403		2.383.691.403	-	
1	Bê mạ kềm - Mua NVL về gia công	Cái	1,0	1.248.385.285	1.248.385.285	1.248.385.285	1.248.385.285	-	
2	Máy biến áp 600KVA-380/10,5KV	Cái	1,0	161.000.000	161.000.000	161.000.000	161.000.000	-	
3	Bộ điều khiển DC Emerson 210A(4Q), 75KW-400V	Bộ	1,0	136.500.000	136.500.000	136.500.000	136.500.000	-	
4	Dàn diode chỉnh lưu dòng tụ điện hàn cao tần	Bộ	2,0	65.000.000	130.000.000	65.000.000	130.000.000	-	
5	Biến tần ES 22KW-380V	Bộ	1,0	114.500.000	114.500.000	114.500.000	114.500.000	-	
6	Biến tần 15KW	Bộ	2,0	33.603.000	67.206.000	33.603.000	67.206.000	-	
7	Bộ biến tần 5,5KW(363M-A4055)	Bộ	3,0	19.628.333	58.885.000	19.628.333	58.885.000	-	
8	Bộ biến tần 55kw-380VAC	Bộ	1,0	57.980.000	57.980.000	57.980.000	57.980.000	-	
9	Bộ đặt chiều dài ống (RM-6)	Bộ	1,0	56.420.000	56.420.000	56.420.000	56.420.000	-	
10	PSX LES 20 Local I/O	Cái	1,0	45.395.100	45.395.100	45.395.100	45.395.100	-	
11	PLC TSXP47410 (Bộ ĐKCT)	Cái	1,0	41.800.000	41.800.000	41.800.000	41.800.000	-	
12	Bơm thủy lực PV2R3-94-F	Cái	1,0	37.250.000	37.250.000	37.250.000	37.250.000	-	
13	Bộ biến tần 11KW	Bộ	1,0	30.180.000	30.180.000	30.180.000	30.180.000	-	
14	Biến tần 3,7Kw	Bộ	2,0	13.740.000	27.480.000	13.740.000	27.480.000	-	
15	Tay bấm điều khiển từ xa	Cái	4,0	6.318.125	25.272.500	6.318.125	25.272.500	-	
16	Biến tần 2,2 Kw	Cái	2,0	10.400.000	20.800.000	10.400.000	20.800.000	-	
17	Bơm dầu AH -150T-76RL	Cái	1,0	17.549.700	17.549.700	17.549.700	17.549.700	-	

I	2	3	4	5	6	7	8	(9)=(8)-(6)	10
18	Bơm dầu PV2R2 -65-F-RAA	Cái	1,0	17.229.300	17.229.300	17.229.300	17.229.300	-	17.229.300
19	Súng phun mạ kẽm	Cái	1,0	12.366.665	12.366.665	12.366.665	12.366.665	-	12.366.665
20	Tăng đai 19mm	Cái	2,0	5.850.000	11.700.000	5.850.000	11.700.000	-	11.700.000
21	Bộ copy điều khiển từ xa	Cái	1,0	10.450.000	10.450.000	10.450.000	10.450.000	-	10.450.000
22	Thước cặp cơ khí Nhật 530-119 0-300mm/0,02	Cái	5,0	2.050.000	10.250.000	2.050.000	10.250.000	-	10.250.000
23	Tăng đai 32mm	Cái	1,0	7.950.000	7.950.000	7.950.000	7.950.000	-	7.950.000
24	Máy thủy bình	Cái	1,0	7.750.000	7.750.000	7.750.000	7.750.000	-	7.750.000
25	Thước cặp điện từ 500-704-10	Cái	1,0	6.720.000	6.720.000	6.720.000	6.720.000	-	6.720.000
26	Đồng hồ áp lực dầu 0-25Mpa (250kg)	Cái	3,0	1.650.000	4.950.000	1.650.000	4.950.000	-	4.950.000
27	Quạt CN 3fa	Cái	1,0	3.327.273	3.327.273	3.327.273	3.327.273	-	3.327.273
28	Clê 22-24	Cái	15,0	211.000	3.165.000	211.000	3.165.000	-	3.165.000
29	Kẹp đai 32mm	Cái	1,0	2.380.000	2.380.000	2.380.000	2.380.000	-	2.380.000
30	Tay bấm điều khiển cầu trục(KH-706)	Cái	3,0	702.500	2.107.500	702.500	2.107.500	-	2.107.500
31	Tay đèn cắt hơi	Cái	1,0	1.325.000	1.325.000	1.325.000	1.325.000	-	1.325.000
32	Chìa lục giác 32MM	Cái	1,0	1.170.000	1.170.000	1.170.000	1.170.000	-	1.170.000
33	ùng cách điện	Cái	1,0	895.000	895.000	895.000	895.000	-	895.000
34	Kìm tuốt dây	Cái	2,0	350.000	700.000	350.000	700.000	-	700.000
35	Bộ điều khiển chương trình PLC (SIN-EZ0H-CM)	Bộ	2,0	320.540	641.080	320.540	641.080	-	641.080
36	Chìa lục giác 12mm	Cái	7,0	90.000	630.000	90.000	630.000	-	630.000
37	Găng cách điện	Cái	1,0	485.000	485.000	485.000	485.000	-	485.000
38	Thước dây 7.5m	Cái	2,0	150.000	300.000	150.000	300.000	-	300.000
39	Kìm hàn	Cái	1,0	250.000	250.000	250.000	250.000	-	250.000
40	Clê trơn 13	Cái	5,0	50.000	250.000	50.000	250.000	-	250.000
41	Chìa lục giác 3MM	Cái	4,0	24.000	96.000	24.000	96.000	-	96.000
III	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				11.588.297.449		11.588.297.449	-	11.588.297.449
1	Kềm thời dờ dang	Kg	115.370,0	81.293	9.378.759.213	81.293	9.378.759.213	-	9.378.759.213
2	SKEPL cho ống thép tròn đen	Kg	86.850,0	20.171	1.751.876.113	20.171	1.751.876.113	-	1.751.876.113
3	SKEPL tôn mạ kẽm cho GS-SQ	Kg	21.795,0	20.998	457.662.123	20.998	457.662.123	-	457.662.123

I	2	3	4	5	6	7	8	(9)=(8)-(6)	10
IV	Thành phẩm				83.928.658.504		83.928.658.504	-	
1	Ông mẹ - GPE		2.261.234,0	28.292	63.974.234.248	28.292	63.974.234.248	-	
2	Ông hợp tôn mẹ - GS SQ		254.662,0	23.012	5.860.319.191	23.012	5.860.319.191	-	
3	Ông đen - BPE		660.431,0	21.341	14.094.105.065	21.341	14.094.105.065	-	
B	DỰ PHÒNG GIẢM GIÁ HÀNG TỒN KHO				(2.718.656.031)			2.718.656.031	
	Tổng cộng				167.005.806.804		169.724.462.835	2.718.656.031	

BẢNG KÊ VÀ ĐÁNH GIÁ LẠI TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ kế toán	Xác định lại	Chênh lệch
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>(5)=(4)-(3)</i>
I	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.595.149.091	1.595.149.091	-
1	Chi phí tư vấn lập báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng theo PA1, PA 2	980.603.636	980.603.636	-
2	Chi phí lập dự án mở rộng sản xuất	614.545.455	614.545.455	-
	Tổng cộng	1.595.149.091	1.595.149.091	-



BẢNG KÊ VÀ ĐÁNH GIÁ LẠI TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên khách hàng	Giá trị sổ kế toán	Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
1	2	3	4	(5)=(4)-(3)	6
I	Chi phí trả trước dài hạn	149.429.524	149.429.524	-	
1	Bê mạ mới T10/2020 - Công ty Quốc Dương gia công	149.429.524	149.429.524	-	
	Tổng cộng	149.429.524	149.429.524	-	

228-
CÔNG TY
M HỮU
VÀ DINH
NAM
TP

BẢNG KÊ VÀ ĐÁNH GIÁ LẠI TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên khách hàng	Giá trị sổ kế toán	Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
1	2	3	4	(5)=(4)-(3)	6
I	Chi phí trả trước ngắn hạn	761.120.867	761.120.867	-	
1	Công ty Bảo Hiểm PJICO Hải Phòng	87.720.873	87.720.873	-	
2	Công ty TNHH Quảng cáo trẻ Nghệ An	311.666.666	311.666.666	-	
3	Công ty CP Tập đoàn Kỹ Nguyên	361.733.328	361.733.328	-	
II	Thuế GTGT được khấu trừ	3.850.335.475	3.850.335.475	-	
	Tổng cộng	4.611.456.342	4.611.456.342	-	



BẢNG KÊ VÀ XÁC ĐỊNH LẠI CÁC KHOẢN CÔNG NỢ PHẢI THU

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên khách hàng	Số kế toán	Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
1	2	3	4	(5)=(4)-(3)	6
A	PHẢI THU NGẮN HẠN	29.005.247.335	29.005.247.335	-	
I	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	28.791.984.105	28.791.984.105	-	
1	Công ty CP Cơ Khí Xây Dựng Bắc Miền Trung	1.059.112.000	1.059.112.000	-	Đã đối chiếu
2	Công ty CP Kim Khí Vật Liệu Xây Dựng	900	900	-	
3	Công ty CP Vận Tải và Vật Tư Công Nghiệp Việt - Hàn	10.235.686.054	10.235.686.054	-	Đã đối chiếu
4	Công ty TNHH Bình yên	1.342.559.700	1.342.559.700	-	Đã đối chiếu
5	Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Dịch vụ Sơn Tùng	71.527.500	71.527.500	-	Đã đối chiếu
6	Công ty TNHH Thép Bình Hương	689.801.700	689.801.700	-	Đã đối chiếu
7	Công ty TNHH Phát Đạt	1.036.698.300	1.036.698.300	-	Đã đối chiếu
8	Công ty TNHH Việt Trung	193.141.300	193.141.300	-	Đã đối chiếu
9	Công ty TNHH Nghĩa Bình	11.487.741.486	11.487.741.486	-	Đã đối chiếu
10	Công ty TNHH Thanh Sơn	1.729.880.600	1.729.880.600	-	Đã đối chiếu
11	Công ty TNHH Thăng Thanh	300.359.400	300.359.400	-	Đã đối chiếu
12	Công ty CP Kim Khí Hà Nội - VNSTEEL	645.475.162	645.475.162	-	Đã đối chiếu
13	Khách hàng khác	3	3	-	
II	Trả trước cho người bán ngắn hạn	57.604.230	57.604.230	-	
1	Chi nhánh Công ty TNHH MM MEGA MARKET (Việt Nam) tại Hải Phòng	7.604.230	7.604.230	-	Đã đối chiếu
2	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	50.000.000	50.000.000	-	
III	Phải thu ngắn hạn khác	155.659.000	155.659.000	-	
1	Lãi tiền gửi dự thu	13.315.000	13.315.000	-	
2	Tạm ứng	133.544.000	133.544.000	-	Đã đối chiếu
-	Bùi Anh Tuấn - P. Tổng Hợp (Hotcoil)	20.000.000	20.000.000	-	
-	Lưu Phú Bình - Phòng Tổng Hợp	27.834.000	27.834.000	-	
-	Mr Bình - Phòng Tổng Hợp	75.710.000	75.710.000	-	
-	Mr Hoàng Huy - Phòng Sản Xuất	10.000.000	10.000.000	-	
3	Ký cược, ký quỹ	8.800.000	8.800.000	-	
IV	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-	-	-	
B	PHẢI THU DÀI HẠN	-	-	-	
	TỔNG CỘNG	29.005.247.335	29.005.247.335	-	99,8%



BẢNG KÊ VÀ XÁC ĐỊNH LẠI CÁC KHOẢN CÔNG NỢ PHẢI TRẢ

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên khách hàng	Số kế toán	Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú / Tỉ lệ % đã ĐC
1	2	3	4	(5)=(3)-(4)	6
A	NỢ NGẮN HẠN	171.675.171.799	171.675.171.799	-	
I	Phải trả người bán ngắn hạn	5.775.344.549	5.775.344.549	-	Đã đối chiếu
1	Bùi Thị Kim	9.500.000	9.500.000	-	
2	CN Hà Nội - Công ty TNHH TM Kim Thịnh	106.920.000	106.920.000	-	
3	Công ty TNHH Máy & Dịch vụ kỹ thuật Đức Sơn	18.082.020	18.082.020	-	
4	Công ty TNHH Kim Khí Hòa Vinh	55.275.000	55.275.000	-	
5	Công ty TNHH Kim Khí Màu Xanh	260.700.000	260.700.000	-	
6	Công ty TNHH Sản Xuất và Thương Mại Minh Ngọc	2.733.774.846	2.733.774.846	-	
7	Công ty CP TD-TECH Việt Nam	40.230.000	40.230.000	-	
8	Công ty CP công nghiệp JSC Việt Nam	92.510.000	92.510.000	-	
9	Công ty CP Xăng dầu HFC	1.035.194.943	1.035.194.943	-	
10	Công ty TNHH An Hòa	275.000.000	275.000.000	-	
11	Công ty TNHH Thiết Bị Công Nghiệp 3A	10.725.000	10.725.000	-	
12	Công ty TNHH Thương mại và Xây lắp 3M	134.805.204	134.805.204	-	
13	Công ty TNHH Thương mại và tiếp vận Ngọc Bảo An	76.464.000	76.464.000	-	
14	Công ty TNHH Tân Thuận Phong	73.661.940	73.661.940	-	
15	Công ty TNHH Xây dựng và dịch vụ thương mại Đồng Đội	26.536.000	26.536.000	-	
16	Công ty TNHH sắt thép Hoàng Kim Phát	56.606.000	56.606.000	-	
17	Công ty TNHH Đầu tư kinh doanh Tân Hùng Hưng	179.534.360	179.534.360	-	
18	Công ty CP MKT Group	19.519.962	19.519.962	-	
19	Công ty xăng dầu khu vực III - TNHH MTV	570.305.274	570.305.274	-	
II	Người mua trả tiền trước	21.993.202	21.993.202	-	
1	Công ty TNHH Thương Mại và Dịch Vụ Bảo Châu Quảng Trị	247.800	247.800	-	
2	Công ty TNHH Thương Mại và Sản Xuất Hùng Nam	11.081.000	11.081.000	-	
3	Công ty CP Môi Trường Thuận Thành	7.530.400	7.530.400	-	
4	Công ty TNHH Thương Mại Khánh Hà	508.000	508.000	-	
5	Công ty TNHH Vật tư tổng hợp Hà Nội	641.000	641.000	-	
6	Công ty TNHH sản xuất và Thương Mại Phúc Hưng	1.985.000	1.985.000	-	
7	Khách hàng khác	2	2	-	

1	2	3	4	(5)=(3)-(4)	6
III	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	296.146.320	296.146.320	-	
1	Thuế thu nhập cá nhân	102.148.820	102.148.820	-	
2	Tiền thuê đất, thuế nhà đất	193.997.500	193.997.500	-	
IV	Phải trả người lao động	1.133.568.009	1.133.568.009	-	
V	Chi phí phải trả ngắn hạn	4.708.296.212	4.708.296.212	-	
1	CN Công ty TNHH MTV điện lực Hải Phòng - Điện lực Hồng Bàng	96.777.083	96.777.083	-	
2	Chi phí Bù lương trích trước	2.608.698.832	2.608.698.832	-	
3	Chi phí in lịch, catalog	100.000.000	100.000.000	-	
4	Chi phí vận chuyển ống	32.450.000	32.450.000	-	
5	Chiết khấu thanh toán cho đại lý	74.820.000	74.820.000	-	
6	Công ty CP Kinh doanh nước sạch số 2 Hải Phòng	47.836.080	47.836.080	-	
7	Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC	50.000.000	50.000.000	-	
8	Du lịch	550.000.000	550.000.000	-	
9	Lương B.O.M	306.492.000	306.492.000	-	
10	Lãi vay NH	691.222.217	691.222.217	-	
11	Quà tặng khách hàng	150.000.000	150.000.000	-	
VI	Phải trả ngắn hạn khác	559.451.867	559.451.867	-	
1	Chiết khấu bán hàng cho đại lý	443.220.000	443.220.000	-	
2	Công đoàn phí	9.104.000	9.104.000	-	
3	Kinh phí công đoàn	36.994.880	36.994.880	-	
4	Nguyễn Đức Phong - Tổ điện	20.250.000	20.250.000	-	
5	Quận ủy Hồng Bàng	29.947.000	29.947.000	-	Đã đối chiếu
6	Quỹ An Sinh Xã Hội - Người lao động	16.526.987	16.526.987	-	
7	Đảng phí	3.409.000	3.409.000	-	
VII	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	158.571.707.060	158.571.707.060	-	Đã đối chiếu
1	Chi nhánh Indovina Bank thành phố Hải Phòng	36.069.557.313	36.069.557.313	-	
2	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hồng Bàng.	76.430.051.397	76.430.051.397	-	
3	Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Hải Phòng	46.072.098.350	46.072.098.350	-	
VIII	Quỹ khen thưởng phúc lợi	608.664.580	608.664.580	-	
B	NỢ DÀI HẠN	-	-	-	
	TỔNG CỘNG (A + B)	171.675.171.799	171.675.171.799	-	96,9%

M.S.D.N.T
 T. K
 S. C.A
 AN
 GIÁ
 A. N. O. I.

CÔNG TY TNHH ÓNG THÉP VIỆT NAM

BẢNG KÊ VÀ XÁC ĐỊNH LẠI SỐ DƯ TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

STT	Diễn giải	Số dư theo số kế toán		Tổng cộng VND	Xác định lại		Tổng cộng VND	Chênh lệch	Ghi chú
		USD	VND		Quy đổi ra VND	VND			
I	2	3	5	6 = (5) + (4)	7	8	10 = (8) + (9)	11	12
A	TIỀN			34.623.942.192			34.623.942.192	-	
I	Tiền mặt tại quỹ		150.575.362	150.575.362			150.575.362	-	Biên bản kiểm kê quỹ
1	Văn phòng Công ty		150.575.362	150.575.362			150.575.362	-	
II	Tiền gửi ngân hàng	7.481,11	34.303.681.987	34.473.366.830	7.481,11	169.684.843	34.303.681.987	-	
1	Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Hải Phòng	6.003,11	7.251.081.755	7.387.292.321	6.003,11	136.210.566	7.251.081.755	-	Đã đối chiếu
2	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hải Phòng		429.121.642	429.121.642	-	-	429.121.642	-	Đã đối chiếu
3	Ngân hàng TNHH MTV Shinhan Việt Nam - CN Hải Phòng		11.626.502.222	11.626.502.222	-	-	11.626.502.222	-	Đã đối chiếu
4	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hồng Bàng.		6.520.347.722	6.520.347.722	-	-	6.520.347.722	-	Đã đối chiếu
5	Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - CN Sở Giao dịch	137,30	3.120.829	391.207.653	137,30	3.120.829	388.086.824	-	Đã đối chiếu
6	Chi nhánh Indovina Bank thành phố Hải Phòng		113.299.648	113.299.648			113.299.648	-	Đã đối chiếu
7	Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam		129.274	129.274			129.274	-	
8	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Hải Phòng		5.651.130.212	5.651.130.212			5.651.130.212	-	Đã đối chiếu
9	Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam		98.210	98.210			98.210	-	
10	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hải Phòng	1.340,70	30.353.448	2.057.488.968	1.340,70	30.353.448	2.027.135.520	-	Đã đối chiếu
11	Ngân hàng TNHH MTV Woori Việt Nam - CN Hải Phòng		296.748.958	296.748.958			296.748.958	-	Đã đối chiếu
B	CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN		18.000.000.000	18.000.000.000	-	-	18.000.000.000	-	
1	Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Hồng Bàng.		8.000.000.000	8.000.000.000			8.000.000.000	-	Đã đối chiếu
2	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Hải Phòng		10.000.000.000	10.000.000.000			10.000.000.000	-	Đã đối chiếu
	Tổng cộng			52.623.942.192			52.623.942.192	-	

Handwritten signature and stamp in red ink.

BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN VÔ HÌNH KHÁC THEO PHƯƠNG PHÁP 1

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung	Đơn vị	Số tiền	Ghi chú
I	Tổng giá trị tài sản hữu hình, tài sản tài chính và tài sản vô hình xác định được tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập cho doanh nghiệp	đồng	322.717.121.995	
1	Tài sản tài chính	đồng	81.629.189.527	
1.1	Tiền và các khoản tương đương tiền	đồng	52.623.942.192	
1.2	Đầu tư tài chính ngắn và dài hạn	đồng	-	
1.3	Các khoản phải thu	đồng	29.005.247.335	
2	Hàng tồn kho	đồng	169.724.462.835	
3	Tài sản ngắn hạn khác	đồng	-	
4	Tài sản dài hạn khác	đồng	-	
5	Tài sản cố định hữu hình (giá trị còn lại)	đồng	70.211.455.634	
6	Tài sản cố định vô hình xác định được	đồng	1.152.014.000	
	Cộng	đồng	322.717.121.995	
II	Ước tính mức thu nhập của doanh nghiệp có thể đạt được hàng năm trong điều kiện bình thường	đồng	16.397.133.011	
1	Thu nhập sau thuế năm 2019	đồng	13.785.142.996	
2	Thu nhập sau thuế năm 2020	đồng	26.766.813.812	
3	Thu nhập sau thuế năm 2021	đồng	8.639.442.226	
	Thu nhập sau thuế bình quân 03 năm	đồng	16.397.133.011	[(1)+(2)+(3)]/3
III	Ước tính chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC)	%	9,79%	
1	Nợ phải trả có chi phí sử dụng vốn	đồng	158.571.707.060	
2	Chi phí sử dụng nợ phải trả lãi (Rd) = Lãi suất bình quân gia quyền của các khoản nợ	%	4,39%	
3	Tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn trong 03 năm gần nhất (Fd)	%	55,3%	
4	Tỷ trọng vốn chủ sở hữu (Fe)	%	44,7%	
5	Ước tính chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu (Re)	%	17,57%	(*)
IV	Thu nhập do tài sản hữu hình, tài sản tài chính và tài sản cố định vô hình xác định được	đồng	31.607.644.919	(1)*(2)
1	Giá trị tài sản hữu hình, tài sản cố định vô hình xác định được	đồng	322.717.121.995	
2	WACC	%	9,79%	
V	Thu nhập do tài sản vô hình không xác định được	đồng	-	(1) - (2)
1	Thu nhập bình quân hàng năm dự kiến	đồng	16.397.133.011	
2	Thu nhập do tài sản hữu hình, tài sản tài chính và tài sản cố định vô hình xác định được	đồng	31.607.644.919	
VI	Giá trị tài sản vô hình không xác định được	đồng	-	(V)/(III.5)

(*) *Thẩm định viên ước tính Re theo Phương pháp 1 tại điểm d1 mục 6.4 Phần II - Tiêu chuẩn thẩm định giá số 12. Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu $Re = R_f + \beta L \times MRP$, trong đó: $R_f = 2,46\%$; $\beta L = 1,63$; $MRP = 9,28\%$ (Theo số liệu tổng hợp và tính toán của Thẩm định viên).*

BẢNG KÊ ĐẤT ĐAI DOANH NGHIỆP ĐANG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG

Thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Hồ sơ pháp lý	Mục đích sử dụng	Thời gian sử dụng	Nguồn gốc sử dụng
1	Km9, phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng (Thửa đất số 00)	33.268,2	- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB538025 ngày 26/8/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp; - Hợp đồng thuê đất số 102/HĐ-TĐ ngày 04/6/2014 ký giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và Công ty TNHH Óng thép Việt Nam.	Xây dựng nhà máy sản xuất ống thép	Đến ngày 16/4/2033	Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.
	Tổng cộng	33.268,2				

**BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ ĐƯỢC TẠO BỞI QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THUÊ
(TRẢ TIỀN HÀNG NĂM)**

Theo hướng dẫn tại Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính Phủ

I. Giới thiệu về khu đất:

1. Vị trí: Thửa đất số 00, phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng.

+ Phía Bắc: Giáp đất do Nhà nước quản lý;

+ Phía Đông: Giáp đường rải nhựa;

+ Phía Nam: Giáp đường Quốc lộ 5 cũ;

+ Phía Tây: Giáp Công ty Thép Việt Úc.

2. Diện tích: 33.268,2 m².

3. Mục đích sử dụng: Xây dựng nhà máy sản xuất ống thép.

4. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm.

5. Thời hạn sử dụng đất còn lại: 10,8 năm (từ ngày 01/7/2022 đến ngày 16/4/2033).

6. Thời gian còn lại trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất 05 năm: 03 năm.

7. Tình trạng pháp lý:

- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BB538025 ngày 26/8/2010 do Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng cấp;

- Hợp đồng thuê đất số 102/HĐ-TĐ ngày 04/6/2014 ký giữa Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng và Công ty TNHH Ống thép Việt Nam.

II. Kết quả xác định:

1. Lựa chọn phương pháp xác định giá đất tính thu tiền thuê đất:

Do đơn giá thuê đất hàng năm đang ở chu kỳ ổn định tiếp theo và theo quy định tại Điều 3 Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước thì giá đất tính thu tiền thuê đất là giá đất được tính theo mục đích sử dụng đất thuê do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quy định tại Bảng giá đất nhân (x) với Hệ số điều chỉnh giá đất.

2. Xác định tiền thuê đất của thời hạn thuê đất còn lại trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất theo thông báo cơ quan thuế (A):

- Theo Thông báo số 1403-196/TB-CCTKV ngày 04/4/2022 của Chi cục Thuế khu vực Hồng Bàng – An Dương về việc nộp tiền thuê đất năm 2022 phải nộp là 1.280.014.800 đồng/năm.

- Thời gian còn lại trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất: 03 năm.

- Tiền thuê đất của thời hạn thuê đất còn lại trong chu kỳ ổn định, tính theo giá đất trong thông báo nộp tiền thuê đất (A) bằng $1.280.014.800 \text{ đồng/năm} \times 3 \text{ năm} = 3.840.044.400 \text{ đồng}$.

3. Xác định tiền thuê đất của thời hạn thuê đất còn lại trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất theo giá đất tại thời điểm thẩm định giá (B):

- Thửa đất số 00, phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng có diện tích 33.268,2 m² thuộc vị trí 1 đường Hà Nội (đoạn từ địa phận phường Quán Toan đến Cổng Trắng huyện An Dương). Diện tích và đơn giá đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ theo Bảng giá các loại đất chia theo tuyến là:

Vị trí	Diện tích (m ²)	Đơn giá (đồng/m ²)	Giá đất (đồng)
Tuyến 1	3.622	7.800.000	28.251.600.000
Tuyến 2	8.479,1	5.850.000	49.602.735.000
Tuyến 3	12.180,4	4.680.000	57.004.272.000
Tuyến 4	8986,7	3.510.000	31.543.317.000
Tổng cộng	33.268,2		166.401.924.000

(Đơn giá đất quy định tại STT 32, Bảng 7.1: Bảng giá đất ở, đất thương mại, dịch vụ, đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải đất thương mại dịch vụ tại đô thị Quận Hồng Bàng kèm theo Quyết định số 22/2022/QĐ-UBND ngày 28/4/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng)

- Hệ số điều chỉnh giá đất theo Quyết định số 41/2021/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng khi xác định đơn giá thuê đất trả tiền hàng năm cho chu kỳ ổn định tiếp theo là 1,0.
- Giá đất tính tiền thuê đất: $166.401.924.000 \text{ đồng} \times 1,0 = 166.401.924.000 \text{ đồng}$.
- Tỷ lệ đơn giá thuê đất theo Quyết định số 25/2020/QĐ-UBND ngày 18/9/2020 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng là: 1%.
- Tiền thuê đất xác định lại = Giá đất tính tiền thuê đất x Tỷ lệ đơn giá thuê đất theo quy định = $166.401.924.000 \text{ đồng} \times 1\% = 1.664.019.240 \text{ đồng}$.
- Thời gian còn lại trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất: 03 năm.
- Tiền thuê đất của thời hạn thuê đất còn lại trong chu kỳ ổn định, tính theo giá đất tại thời điểm thẩm định giá (B) bằng $1.664.019.240 \text{ đồng/năm} \times 3 \text{ năm} = 4.992.057.720 \text{ đồng}$.

4. Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê:

Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê bằng (B) – (A) = $4.992.057.720 \text{ đồng} - 3.840.044.400 \text{ đồng} = 1.152.013.320 \text{ đồng}$, làm tròn **1.152.014.000 đồng**.

5. Kết luận:

Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê (trả tiền hàng năm) của Thửa đất số 00, phường Quán Toan, quận Hồng Bàng, thành phố Hải Phòng, theo thời gian còn lại trong chu kỳ ổn định đơn giá thuê đất là **1.152.014.000 đồng**.