

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Đơn vị đề nghị thẩm định: Tập đoàn Hóa chất Việt Nam

Tài sản thẩm định: Giá trị phần vốn góp của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bột giặt Net

Thời điểm thẩm định: 0h ngày 01/07/2018

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 10. tháng 5. năm 2019.

TRƯỞNG PHÒNG TỔNG HỢP
TL. TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU AN
HÀNG KIỂM TOÁN
AASC
Q. HOÀN KIẾM - TP. HÀ NỘI



Hoàng San

M.S.D.N - 0100
TR
HÀ
Q. HO

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Tập đoàn Hóa chất Việt Nam

Thực hiện Hợp đồng số 25705/HĐTĐ.KT7 ngày 20 tháng 07 năm 2018 giữa Tập đoàn Hóa chất Việt Nam và Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC về xác định giá trị phần vốn góp của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bột giặt Net thời điểm 0h ngày 01/07/2018. Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC gửi tới Quý Tập đoàn Chứng thư thẩm định giá với các nội dung sau:

1. Mục đích thẩm định giá

Xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phần của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bột giặt Net thời điểm 0h ngày 01/07/2018 để Tập đoàn Hóa chất Việt Nam làm cơ sở khi chuyển nhượng vốn góp tại Công ty Cổ phần Bột giặt Net theo quy định của pháp luật.

2. Thời điểm thẩm định giá

Tại thời điểm 0h ngày 01/07/2018.

3. Tài sản Thẩm định giá

Giá trị phần vốn góp của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bột giặt Net.

4. Căn cứ thẩm định giá

- Luật giá số 11/2012/QH 13 ngày 20/06/2012.
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính Phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư 38/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Căn cứ Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ Quy định về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Căn cứ thông tư 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 Về việc hướng dẫn một số nội dung của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính Phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính Ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;

- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính Ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Quyết định 129/2008/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2008 ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá số 7,8,9;
- Thông tư 126/2015/TT-BTC ban hành 03 (ba) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam gồm: Tiêu chuẩn thẩm định giá số 8 – Cách tiếp cận từ thị trường; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 9 – Cách tiếp cận từ chi phí; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 10 – Cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư 145/2016/TT-BTC ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11 về thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư 122/2017/TT-BTC ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư 06/2014/TT-BTC ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 13 về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Vận dụng các quy định hướng dẫn về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.
- Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 30/06/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017.
- Nghị quyết số 01/NQ/ĐHĐCĐ-NET/2018 ngày 27 tháng 04 năm 2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 Công ty Cổ phần Bột giặt Net.
- Báo cáo tài chính năm 2013, 2014 2015, 2016, 2017 và 6 tháng đầu năm 2018 của Công ty Cổ phần Bột giặt Net đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.
- Báo cáo kiểm kê của Công ty Cổ phần Bột giặt Net tại thời điểm 0h ngày 01/07/2018.
- Biên bản đối chiếu công nợ phải thu, nợ phải trả, tiền gửi, tiền vay,... tại thời điểm 0h ngày 01/07/2018.
- Các hồ sơ tài sản cố định.
- Các văn bản hiện hành và các hồ sơ, tài liệu liên quan khác.

5. Thông tin về doanh nghiệp được thẩm định

a. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty Cổ phần Bột giặt Net
- Tên viết tắt: NETCO, JSC
- Trụ sở chính: Đường D4, KCN Lộc An - Bình Sơn, Xã Bình Sơn, Huyện Long Thành, Tỉnh Đồng Nai.
- Số điện thoại: 0251 3682102 - 0251 3682103 Fax: 0251 3682106
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4703000053
- Vốn điều lệ: 223.983.740.000 đồng.

b. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Bột giặt NET được thành lập theo Quyết định số 303-QĐ/TCNS ngày 25/5/1993 của Bộ Công nghiệp nặng.

- Tháng 07 năm 2003, Công ty chuyển sang hình thức Công ty Cổ phần với tên gọi Công ty Cổ phần Bột giặt Net (NETCO).

c. Ngành nghề kinh doanh

- Sản xuất chất tẩy rửa, mỹ phẩm;
- Bán buôn các loại vật tư, hóa chất ngành tẩy rửa (trừ hóa chất độc hại mạnh);
- Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh;
- Sản xuất nước uống đóng chai (không sản xuất tại trụ sở);
- Cho thuê kho, nhà xưởng, văn phòng; kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ (hoạt động ngoại tỉnh);
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ.

d. Thông tin về quy mô tài sản và nợ phải trả của doanh nghiệp

Tài sản của doanh nghiệp gồm:

- Tòa nhà văn phòng làm việc, nhà xưởng sản xuất;
- Máy móc, thiết bị, dây chuyền sản xuất;
- Phương tiện vận tải;
- Thiết bị quản lý;
- Tài sản ngắn hạn, dài hạn khác;
- Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng;
- Các khoản phải thu;
- Hàng tồn kho.

Các khoản nợ phải trả bao gồm:

- Các khoản vay ngắn hạn;
- Các khoản phải trả người bán ngắn hạn;
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước;
- Phải trả người lao động;
- Chi phí phải trả;
- Phải trả phải nộp khác;
- Quỹ khen thưởng, phúc lợi.

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

Giá trị thị trường và giá trị phi thị trường.

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

- Công ty Cổ phần Bột giặt Net đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá. Phương pháp tài sản được thực hiện trên cơ sở Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 30/06/2018 của Công ty Cổ phần Bột giặt Net đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán An Việt.

351
CỔ
ACHN
ANG
A
DAN

35-
NG TY
HIỆM HI
KIỂM
AA

HAN
DAN
HA N

8. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá

8.1 Cách tiếp cận thẩm định giá

- Tiếp cận từ chi phí xác định giá trị doanh nghiệp thông qua xác định giá trị các tài sản, các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp. Thẩm định viên sử dụng phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tổng giá trị thị trường của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp thẩm định giá sau khi khấu trừ các nghĩa vụ nợ phải trả.
- Tiếp cận từ thị trường xác định giá trị doanh nghiệp thông qua giá trị cổ phiếu của chính Công ty đang niêm yết trên thị trường chứng khoán. Thẩm định viên sử dụng phương pháp giá giao dịch để ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá.

8.2 Phương pháp thẩm định giá

- Phương pháp tài sản;
- Phương pháp giá giao dịch.

9. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Bột giặt NET cung cấp, qua phân tích thông tin thị trường, với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán cho kết quả thẩm định giá khởi điểm chào bán cổ phần của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bột giặt NET, thời điểm 0h ngày 01/07/2018 là: **30.900 đồng/ cổ phần.** (Bằng chữ: Ba mươi nghìn, chín trăm đồng chẵn).

10. Các yếu tố ảnh hưởng đến công tác thẩm định giá

10.1 Phương pháp tài sản

a. Công nợ phải thu, phải trả

Các khoản phải thu, phải trả được xác định trên cơ sở hồ sơ tài liệu do Công ty Cổ phần Bột giặt Net cung cấp. Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty Cổ phần Bột giặt Net đã thực hiện gửi thư đối chiếu công nợ và tỷ lệ đối chiếu tại thời điểm 0h ngày 01/07/2018 như sau:

Nội dung	Số liệu theo sổ kế toán	Số đã đối chiếu, xác nhận, hồ sơ giải trình	Tỷ lệ đối chiếu, xác nhận
Phải thu của khách hàng	28.018.139.333	27.866.019.466	99%
Trả trước cho người bán	1.158.551.696	-	0%
Phải thu về cho vay ngắn hạn	333.000.000	333.000.000	100%
Phải thu ngắn hạn khác	1.180.805.310	4.000.000	0%
Tổng	30.690.496.339	28.203.019.466	92%

(*) Trong đó, các khoản công nợ đã có đối chiếu xác nhận là 27.866.019.466 đồng và các khoản công nợ đã có đủ hồ sơ đảm bảo số dư công nợ là 337.000.000 đồng.

Nợ phải trả	Số liệu theo sổ kế toán	Số đã đối chiếu, xác nhận, hồ sơ giải trình	Tỷ lệ đối chiếu, xác nhận
Nợ ngắn hạn	292.278.393.018	284.992.518.396	
Phải trả người bán ngắn hạn	159.563.053.383	153.329.416.582	96%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	7.856.669.935	7.215.151.297	92%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	3.140.778.072	3.140.778.072	100%
Phải trả người lao động	14.639.132.970	14.639.132.970	100%
Chi phí phải trả ngắn hạn	12.758.809.132	12.758.809.132	100%
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	912.000.000	912.000.000	100%
Phải trả ngắn hạn khác	6.401.445.441	5.990.726.258	94%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	84.118.017.200	84.118.017.200	100%
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.888.486.885	2.888.486.885	100%
Nợ dài hạn	100.000.000	-	
Phải trả dài hạn khác	100.000.000	-	0%
Tổng	292.378.393.018	284.992.518.396	97%

(*) Trong đó, các khoản công nợ đã có đối chiếu xác nhận là 232.407.031.817 đồng và các khoản công nợ đã có đủ hồ sơ đảm bảo số dư công nợ là 52.585.486.579 đồng.

Với những tài liệu được cung cấp, đơn vị tư vấn không có đầy đủ bằng chứng để xác nhận tính đầy đủ, tính chính xác và tính hiện hữu của các khoản công nợ chưa được đối chiếu, xác nhận tại thời điểm 0h ngày 01/07/2018 của Công ty Cổ phần Bột giặt Net.

b. Khoản đầu tư tài chính dài hạn

Công ty Cổ phần Rau quả Cần Thơ đã ngừng hoạt động do bị thua lỗ kéo dài và hiện đơn vị này đã làm thủ tục giải thể doanh nghiệp. Công ty Cổ phần Bột giặt Net đã trích lập dự phòng 100% đối với khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Rau quả Cần Thơ. Thẩm định viên thực hiện hoàn nhập dự phòng do không thu thập được báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Rau quả Cần Thơ và xác định giá trị khoản đầu tư này theo giá trị sổ sách.

c. Tài sản là nhà máy sản xuất bột giặt

Đến thời điểm 0h ngày 01/07/2018, Nhà máy sản xuất bột giặt mới (Tài sản số 6 – 24 Phụ lục số 2 và tài sản số 59 – 64 Phụ lục số 3) vẫn chưa được phê duyệt quyết toán giá trị đầu tư. Hiện tại Công ty đang theo dõi Nguyên giá tạm tăng của nhà máy là 268.203.604.350 đồng và một phần chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang về gói công cụ dụng cụ của nhà máy là 6.467.757.095 đồng. Do đó thẩm định viên xác định giá trị gốc ban đầu của Nhà máy sản xuất bột giặt mới theo giá trị sổ sách trên Báo cáo tài chính tại thời điểm 0h ngày 01/07/2018 của Công ty Cổ phần Bột giặt Net đã được Công ty TNHH Kiểm toán An Việt kiểm toán.

d. Giá trị lịch sử, văn hóa

Như đã trình bày tại mục III.2 của Báo cáo thẩm định giá, đối với giá trị văn hóa, lịch sử theo quy định của Nghị định số 32/2018/NĐ-CP và Thông tư số 59/2018/TT-BTC: do không có đủ hồ sơ, tài liệu để tính toán các giá trị này nên Đơn vị tư vấn xác định theo mức tỷ lệ tối thiểu là 2% trên giá trị thực tế phần vốn Nhà nước xác định lại (Căn cứ theo Văn bản số 1982/HCVN-TCKT ngày 09/11/2018 của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam). Cũng theo quy định tại Mục b, Khoản 6, Điều 1, Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16/07/2018, Chúng tôi xin lưu ý Tập đoàn Hóa chất Việt Nam –

Đơn vị chủ sở hữu vốn là cơ quan chịu trách nhiệm về nội dung này khi đưa ra mức giá khởi điểm chào bán cổ phần đầu tư tại Công ty Cổ phần Bột giặt NET.

10.2. Phương pháp giá giao dịch

Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bột giặt Net (mã chứng khoán: NET) đã thực hiện giao dịch trên sàn chứng khoán Hà Nội, tuy nhiên khối lượng giao dịch cổ phiếu NET hàng ngày rất thấp, chiếm tỷ lệ không đáng kể so với số lượng cổ phiếu đang lưu hành. Ngoài ra, giá thị trường còn bị ảnh hưởng nhiều bởi yếu tố kinh tế vĩ mô, chính sách và tâm lý nhà đầu tư cũng như ảnh hưởng của thị trường chứng khoán, hàng hóa thế giới.

11. Điều kiện ràng buộc:

- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Bột giặt Net và dựa trên các tài liệu khác có liên quan do thẩm định viên thu thập, cũng như các điều kiện và kỳ vọng tại thời điểm thẩm định giá phù hợp với các luật định, chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành và các điều kiện, giả định theo quan điểm hợp lý của thẩm định viên kèm theo Chứng thư này. Một số vấn đề, sự kiện tương lai không có khả năng tính toán chính xác, hoặc nằm ngoài phạm vi chuyên môn nên cần vận dụng các giả định cho việc thẩm định giá này, Thẩm định viên không đảm bảo là các giả định làm cơ sở thẩm định giá là chính xác hoàn toàn.
- Công ty Cổ phần Bột giặt Net cam kết về tính chính xác và phù hợp của các khoản công nợ phải thu và phải trả chưa có đối chiếu xác nhận công nợ tại thời điểm 0h ngày 01/07/2018 làm cơ sở để Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC xác định giá trị cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bột giặt Net.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng duy nhất cho mục đích làm căn cứ để Tập đoàn Hóa chất Việt Nam chuyển nhượng vốn của Tập đoàn đầu tư tại Công ty Cổ phần Bột giặt Net.
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Chứng thư thẩm định giá này, tuy nhiên chúng tôi lưu ý Tập đoàn Hóa chất Việt Nam khi sử dụng chứng thư cho mục đích nêu trên cần xem xét đầy đủ những thay đổi trong hoạt động của Công ty và những thay đổi về thị trường từ thời điểm phát hành báo cáo này đến thời điểm sử dụng kết quả thẩm định giá để đưa ra quyết định.
- Chứng thư này phải được đọc cùng với Báo cáo thẩm định giá.
- Công ty Cổ phần Bột giặt Net chịu trách nhiệm về số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán từ 01/01/2018 đến 0h ngày 01/07/2018 của Công ty, làm cơ sở cho Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện xác định giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần Bột giặt Net.
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC trả lời để Quý Tập đoàn sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích thẩm định giá tại Chứng thư này.

Chứng thư này thay thế cho Chứng thư số 071218.012/CTTĐ.KT7 ngày 07/12/2018.

Chứng thư này được lập làm 08 bản, gửi Tập đoàn Hóa chất Việt Nam 06 bản, Công ty TNHH Hằng Kiểm toán AASC lưu 02 bản.



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc - Thẩm định viên về giá

Thẻ thẩm định viên số: VII11.517

Nguyễn Đức Trọng

Thẩm định viên

Thẻ thẩm định viên số: XII17.1874

