



Chi tiết hiện trạng các địa điểm đất đai

Do Công ty CP Sứ bát tràng sở hữu

(trích Báo cáo xác định GTDN Công ty CP sứ Bát tràng do Công ty CP thẩm định giá IVC Việt nam lập tại thời điểm 31/03/2015)

Khu đất số 1:

Lô đất tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm theo Hợp đồng thuê đất số 99-2005/TNMTNĐ-HĐTĐTN và quyết định số 1496/QĐ-UB ngày 01/4/2005 về việc cho Công ty CP Sứ Bát Tràng thuê diện tích 27.935 m² đất đã xây dựng công trình tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm để xây dựng Xí nghiệp sản xuất hàng bán sứ cao cấp. Trong đó 17.221 m² đất để xây dựng xí nghiệp sản xuất hàng bán sứ cao cấp. Thời hạn thuê 30 năm kể từ ngày 1/4/2005; 10.714 m² đất để mở đường theo quy hoạch, thời hạn thuê hàng năm. Lô đất đã được Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng (bên A) sử dụng để hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng thương mại Hà Nội (bên B) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04 ngày 26/10/2010 và hợp đồng sửa đổi ngày 2/3/2015, hiện tại dự án chưa triển khai. Hiện tại Nghĩa vụ tài chính về đất đai do Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng thương mại Hà Nội thực hiện. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh: Diện tích hợp tác kinh doanh là 20.516,4 m². Tổng lợi nhuận cố định được tạm tính là 20,5 tỷ đồng. Số tiền đối tác đã tạm ứng cho Công ty Sứ Bát Tràng là 5 tỷ đồng theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐHTKT ngày 26/10/2010. Số tiền còn lại sẽ được thanh toán theo các đợt như sau:

+ Sau khi đạt được ý kiến chấp thuận chính thức của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho phép các bên thực hiện dự án trên khu đất theo công năng của bên B lựa chọn, bên B sẽ tạm ứng cho bên A số tiền 10 tỷ đồng

+ Sau khi dự án được cấp Giấy phép xây dựng, bên B tạm ứng cho bên A số tiền bằng chênh lệch giữa phần lợi nhuận cố định của bên A tạm tính là 20,5 tỷ đồng trừ đi 15 tỷ đồng.

Hiện tại dự án tại xã Đa Tốn chưa được triển khai, trên đất còn các hạng mục công trình nhà kho cũ đã xuống cấp không sử dụng được nên đơn vị tư vấn không đánh giá lại giá trị các hạng mục công trình này. Đối với khoản tiền theo hợp đồng hợp tác còn lại bên B chưa thanh toán là 15,5 tỷ đồng đơn vị tư vấn không tiến hành xử lý tài chính ghi nhận tăng khoản phải thu do hợp đồng hợp tác kinh doanh chưa đầy đủ tính pháp lý do mục đích của hợp đồng ghi nhận là phát triển nhà ở nhưng tại thời điểm định giá khu đất vẫn là đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm, chưa có các căn cứ pháp lý được phép phát triển khu nhà ở tại địa điểm này.

Đối với khoản tiền doanh nghiệp đã nhận theo hợp đồng hợp tác là 5.000.000.000 đồng doanh nghiệp đã phân bổ vào doanh thu các kỳ trước là 4.000.000.000 đồng, 1.000.000.000 đồng còn lại doanh nghiệp đang ghi nhận ở tài khoản “doanh thu chưa thực hiện” đơn vị tư vấn tiến hành xử lý tài chính là phải trả lại cho Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng thương mại Hà Nội - việc xử lý tài



chính này chỉ phục vụ cho mục đích xác định giá trị cổ phần mà không làm thay đổi giá trị trên sổ sách kế toán đã được hạch toán trên báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

Khu đất này chưa được phép chuyển đổi mục đích sử dụng nhưng vẫn có khả năng khai thác lợi ích kinh tế từ khu đất theo nguyên tắc “”sử dụng tốt nhất và có hiệu quả nhất”. Do vậy, đơn vị tư vấn thực hiện xác định lợi thế quyền khai thác lợi ích kinh tế từ khu đất để xác định giá trị lợi thế thương mại của khu đất. Giá trị lợi thế này được tính vào giá trị doanh nghiệp khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị cổ phần của công ty.

Khu đất số 2:

Khu đất tại xóm 3 thôn Bát Tràng (khu vật tư) theo hợp đồng thuê đất số 66-245.99/ĐC-HĐTĐ, diện tích đất 3.523 m², Để sử dụng vào mục đích làm kho vật tư. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 01/11/1996. Lô đất đang được hợp tác kinh doanh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 34/2011/HĐ-HTKD với Công ty TNHH Giang Long để triển khai dự án khu dịch vụ làng nghề Bát Tràng, hiện tại dự án chưa triển khai. Thời hạn của Hợp đồng là 30 năm. Theo hiện trạng khu đất hiện các hộ dân đang ở, theo phỏng vấn đối với công ty Sứ Bát Tràng thì Công ty Giang Long cho các hộ gia đình thuê nên Công ty Sứ Bát Tràng không nắm rõ được các đối tượng đang sử dụng đất trên khu đất này và toàn bộ các hạng mục công trình của công ty trước kia đã không còn hiện trạng mà thay vào đó là các công trình nhà của các hộ dân thuê xây dựng theo đó đơn vị tư vấn không tiến hành tính toán giá trị công trình xây dựng tại khu đất này. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 34/2011/HĐ-HTKD ngày 1/6/2011 thì lợi nhuận sau thuế cố định từ dự án mà Công ty CP Sứ Bát Tràng (bên A) được hưởng là 4.227.600.000 đồng. Bên B (Công ty TNHH Giang Long) là đơn vị được ủy quyền khai thác công trình sau đầu tư có trách nhiệm ứng trước số tiền lợi nhuận này và chuyển vào tài khoản của bên A trong vòng 10 ngày kể từ ngày hợp đồng số 34 có hiệu lực.

Trong trường hợp bên B chuyển tiền chậm so với thời gian thỏa thuận ở trên, bên B phải chịu lãi suất 18%/năm tính trên số ngày và số tiền chậm trả.

Thời gian chậm trả không quá 30 ngày, nếu quá thời hạn này hợp đồng đương nhiên chấm dứt. Bên A được quyền định đoạt đối với phần giá trị đã đầu tư của dự án (nếu có) và không phải thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào với bên B.

Trên thực tế đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp bên B đã thanh toán cho bên A là 4.177.600.000 đồng, số tiền còn lại là 50.000.000 đồng bên B vẫn chưa thanh toán.

Đối với khoản tiền theo hợp đồng hợp tác còn lại bên B chưa thanh toán là 50.000.000 đồng và đơn vị tư vấn tiến hành xử lý tài chính hạch toán tăng khoản phải thu khác để tính toán giá trị doanh nghiệp.

Khu đất số 3:

Khu đất tại Xóm 3 thôn Bát Tràng - khu hành chính theo Hợp đồng thuê đất số 80-245-99/ĐC-HĐTĐ. Diện tích đất thuê 6.246 m². Để sử dụng vào mục đích sản xuất. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 01/1996. Hiện tại đang sử dụng công trình nhà văn phòng 2 tầng làm khu hành chính tại tầng 2 và tầng 1 cho thuê, nhà truyền thống và nhà ki ốt cho các hộ kinh doanh thuê, đến thời điểm

31/12/2015 các hợp đồng thuê kiot đã hết thời hạn, hiện tại Công ty đang thực hiện các thủ tục để ký lại hợp đồng thuê kiot với các hộ kinh doanh.

Hợp đồng thuê đất của khu đất này đã hết thời hạn, doanh nghiệp chưa hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

Khu đất số 4:

Khu đất tại Xóm 5 thôn Bát Tràng - phân xưởng 4 theo hợp đồng thuê đất số 73-245-99/ĐC-HĐTĐ. Tổng diện tích đất 13.378 m², Để sử dụng vào mục đích sản xuất, Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 01/1996. Hiện tại đã cho các hộ gia đình thuê từ năm 2006. Tổng diện tích cho thuê là 11.403 m², doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất thời hạn hàng năm đối với các hộ kinh doanh, phần diện tích còn lại 1.975 m² là đường giao thông, hệ thống cống, rãnh. Số tiền thuê các hộ dân còn nợ tính đến thời điểm 31/3/2015: 516.640.000 đồng (Doanh nghiệp đã hạch toán khoản tiền này trên sổ sách kế toán). Toàn bộ các hạng mục công trình cũ đã bị phá dỡ, các hộ kinh doanh đã xây dựng lại để sử dụng. Theo đó đơn vị tư vấn không tính toán giá trị các hạng mục công trình tại địa điểm này.

Hợp đồng thuê đất của khu đất này đã hết thời hạn, doanh nghiệp chưa hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

Khu đất số 5:

Khu đất tại Xóm 3 thôn Bát Tràng - phân xưởng phụ theo Hợp đồng thuê đất số 67-245-99/ĐC-HĐTĐ: diện tích đất thuê 4.736 m². Để sử dụng vào mục đích sản xuất. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 01/1996. Hiện tại đã cho các hộ gia đình thuê từ năm 2006. Tổng diện tích cho thuê là 4.160 m² doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất thời hạn hàng năm đối với các hộ kinh doanh, phần diện tích còn lại 576 m² là đường giao thông, hệ thống cống, rãnh. Số tiền thuê các hộ dân còn nợ tính đến thời điểm 31/3/2015: 144.172.000 đồng (Doanh nghiệp đã hạch toán khoản tiền này trên sổ sách kế toán). Toàn bộ các hạng mục công trình cũ đã bị phá dỡ, các hộ kinh doanh đã xây dựng lại để sử dụng. Theo đó đơn vị tư vấn không tính toán giá trị các hạng mục công trình tại địa điểm này.

Hợp đồng thuê đất của khu đất này đã hết thời hạn, doanh nghiệp chưa hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định.

Khu đất số 6:

Khu đất tại Xóm 3 thôn Bát Tràng - phân xưởng men theo Hợp đồng thuê đất số 68-245-99/ĐC-HĐTĐ, diện tích đất thuê 1.214m². Để sử dụng vào mục đích sản xuất. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 01/1996. Hiện tại doanh nghiệp xây dựng 48 ki ốt cho thuê doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất thời hạn hàng năm đối với các hộ kinh doanh. Tổng diện tích sàn xây dựng của 48 ki ốt là 807,1 m² đơn vị tư vấn đã xác định lại giá trị của các hạng mục công trình này tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

Hợp đồng thuê đất của khu đất này đã hết thời hạn, doanh nghiệp chưa hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định

Khu đất số 7:



Khu đất tại Xóm 4 thôn Bát Tràng - nhà trè, mẫu giáo theo Hợp đồng thuê đất số 69-245-99/ĐC-HĐTĐ diện tích đất thuê 2.205 m² Để sử dụng vào mục đích sản xuất. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 01/1996. Khu đất này Đã bàn giao cho UBND xã Bát Tràng làm nhà trè. UBND xã Bát Tràng đã trả tiền bồi thường và doanh nghiệp đã hạch toán khoản tiền này trên sổ sách kế toán nên đơn vị tư vấn không tiến hành đánh giá các hạng mục công trình.

Khu đất số 8:

Khu đất tại Xóm 1+ 3 thôn Bát Tràng - phân xưởng 1 theo hợp đồng thuê đất số 71-245-99/ĐC-HĐTĐ. Diện tích đất thuê 3.048 m². Để sử dụng vào mục đích sản xuất. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 01/1996. Biên bản bàn giao diện tích đất phân xưởng I sử dụng vào mục đích công cộng (Tổ chức triển lãm gồm sử xưa và nay để phục vụ đại lễ 1000 năm Thăng Long- Hà Nội ngày 30/7/2010. Giao cho UBND nhưng UBND chưa đôn đốc trả lại địa điểm này và hiện trạng thực tế tại khu đất này không còn các hạng mục công trình theo đó đơn vị tư vấn không tiến hành tính toán lại giá trị tài sản tại địa điểm này.

Khu đất số 9:

Khu đất tại Xóm 5 thôn Bát Tràng - phân xưởng cơ điện theo hợp đồng thuê đất số 70-245-99/ĐC-HĐTĐ. Diện tích đất thuê 1.879 m². Để sử dụng vào mục đích sản xuất. Thời hạn thuê là 10 năm kể từ 01/1996. Hiện tại đang cho các hộ gia đình thuê từ năm 2006, diện tích các hộ gia đình đã thuê là 465 m², số tiền thuê các hộ dân còn nợ tính đến thời điểm 31/3/2015: 13.506.000 đồng (Doanh nghiệp đã hạch toán khoản tiền này trên sổ sách kế toán.) Toàn bộ các hạng mục công trình cũ hộ dân thuê đã bị phá dỡ, các hộ đã xây dựng lại để sử dụng. Theo đó đơn vị tư vấn không tính toán giá trị các hạng mục công trình của các hộ thuê. Hiện tại doanh nghiệp chỉ còn 1 hạng mục công trình là nhà 1 tầng sử dụng làm nhà khách của công ty có diện tích 50,4 m² đơn vị tư vấn đã tiến hành tính toán lại hạng mục công trình này.

Hợp đồng thuê đất khu này đã hết thời hạn, doanh nghiệp chưa hoàn thiện các thủ tục về đất đai theo quy định

Khu đất số 10

Khu đất tại Xóm 5 thôn Bát Tràng - phân xưởng khuôn bao theo Quyết định số 4827/QĐ_UBND ngày 17/9/2014 về việc điều chỉnh Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 6/2/2013 và Hợp đồng thuê đất số 72-245-99/ĐC-HĐTĐ. Diện tích đất thuê 12.155,3 m². Trong đó 11.958,5 m² đất thuê trả tiền hàng năm thời hạn thuê đất 50 năm. 196,8 m² đất nằm trong chỉ giới đường đỏ, thuê trả tiền hàng năm.

Quyết định số 1612/QĐ-STC ngày 8/4/2015 về việc xác định đơn giá thuê đất ổn định 5 năm: Đơn giá đất của diện tích đất ngoài chỉ giới là 17.850 đ/m²/năm. Giá thuê ổn định 5 năm từ ngày 06/2/2013

Đơn giá đất của diện tích đất trong chỉ giới: 8.925 đ/m²/năm. Đơn giá thuê đất đối với diện tích đất trong chỉ giới được ổn định 5 năm nếu tổng các lần gia hạn hợp đồng thuê đất liên tục liền nhau bằng 5 năm theo quy định tại khoản 1 điều 16 quyết định 15/2012/QĐ-UBND ngày 04/7/2012

Lô đất đã được Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng (bên A) sử dụng để hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư và Du lịch Quang Minh (Trước kia công ty có tên là Công ty Cổ phần Hoàng Hùng Hưng) theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 56/2012/HĐ-HTKD ngày 1/10/2012 để xây dựng Trung tâm thương mại dịch vụ du lịch Bát Tràng, hiện tại dự án đã triển khai một phần. Hiện tại Nghĩa vụ tài chính về đất đai do Công ty CP Đầu tư và Du lịch Quang Minh thực hiện. Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh: Tổng lợi nhuận cố định từ dự án mà bên A được hưởng là 17 tỷ đồng. Số tiền đối tác đã ứng trước cho Công ty Sứ Bát Tràng là 6 tỷ đồng. Các đợt thanh toán theo hợp đồng hợp tác như sau:

+ Đợt một: Chuyển 5 tỷ ngay sau khi ký hợp đồng hợp tác kinh doanh. Sau khi chuyển tiền đợt một nếu Công ty CP Hoàng Hùng Hưng vì bất cứ lý do gì (trừ lý do bất khả kháng) không thực hiện dự án, không được nhận lại tiền đợt một

+ Đợt hai: Chuyển 4 tỷ đồng ngay sau khi giải phóng xong mặt bằng giai đoạn một (phần mặt bằng chính thức đảm bảo để xây dựng hạng mục chính của Dự án).

+ Đợt ba: Chuyển 4 tỷ đồng ngay sau khi hoàn thành giai đoạn một

+ Đợt bốn: Phần còn lại 4 tỷ đồng khu dự án đi vào hoạt động- trên cơ sở diện tích mặt bằng thực tế diện tích sử dụng bàn giao giữa hai bên

Dự án đang triển khai, còn một phần diện tích hiện công ty Vĩnh Thắng đang sử dụng là chưa giải phóng mặt bằng và hiện tại công ty Vĩnh Thắng thuê thuộc sự quản lý của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Quang Minh (Trước kia công ty có tên là Công ty Cổ phần Hoàng Hùng Hưng) theo đó chưa giải phóng xong mặt bằng nên đối tác chưa tiến hành thanh toán và thực hiện các giai đoạn sau. Đối với khoản tiền theo hợp đồng hợp tác còn lại Công ty CP Đầu tư và Du lịch Quang Minh (Trước kia công ty có tên là Công ty Cổ phần Hoàng Hùng Hưng) chưa thanh toán là 11 tỷ đồng và đơn vị tư vấn tiến hành xử lý tài chính hạch toán tăng khoản phải thu khác để tính toán giá trị doanh nghiệp

Dự án đang triển khai, còn một phần diện tích hiện công ty Vĩnh Thắng đang sử dụng là chưa giải phóng mặt bằng và hiện tại công ty Vĩnh Thắng thuê thuộc sự quản lý của Công ty CP Đầu tư và Du lịch Quang Minh.

- Doanh nghiệp có tổng giá trị công nợ phải thu là 5.291.521.461 đồng, trong đó các khoản có xác nhận công nợ là 745.764.606 đồng, số chưa có xác nhận là 4.545.756.855 đồng. Tổng giá trị các khoản công nợ phải trả là 16.607.364.207 đồng, số có xác nhận là 5.007.270.918 đồng, số chưa có xác nhận là 11.600.093.289 đồng. Doanh nghiệp đã có cam kết về tính chính xác và trung thực của các số liệu này. Do đó chúng tôi vẫn ghi nhận theo giá trị sổ sách của các khoản công nợ trên.

- Đối với khoản lợi thế kinh doanh là tiềm năng phát triển của doanh nghiệp đơn vị tư vấn tính toán căn cứ số liệu lợi nhuận sau thuế và giá trị vốn chủ sở hữu tại báo cáo tài chính các năm 2012, 2013, 2014 và hướng dẫn xác định lợi thế kinh doanh là tiềm năng phát triển của doanh nghiệp tại thông tư 127/TT-BTC. Tuy nhiên theo báo cáo tài chính của 3 năm thì lợi nhuận sau thuế đều âm, theo đó giá trị lợi thế kinh doanh là tiềm năng phát triển của doanh nghiệp bằng 0 đồng.

- Khoản 11.100.000.000 đồng mà doanh nghiệp chưa hạch toán trên sổ sách kế toán nhưng đã ký hợp đồng hợp tác và sẽ nhận trong tương lai. Khoản tiền này dù chưa thực tế phát sinh và theo chuẩn mực kế toán số 14- Doanh thu và thu nhập khác (Ban hành và công bố theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 của Bộ trưởng Bộ Tài chính) thì chưa đủ điều kiện ghi nhận doanh thu nhưng đơn vị tư vấn vẫn thực hiện ghi nhận là khoản doanh thu và đối ứng là khoản phải thu khác (TK 138). Việc ghi nhận này chỉ để phục vụ mục đích xác định giá cổ phần để thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

- Đối với khoản thuế thu nhập doanh nghiệp 5.852.000.000 đồng phát sinh từ khoản phải thu theo hợp đồng hợp tác (chi tiết Phải thu Công ty CP Đầu tư Phát triển ST Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04 ngày 26/10/2010 và hợp đồng sửa đổi ngày 2/3/2015: 15.500.000.000 đồng, Phải thu Công ty TNHH Giang Long theo hợp đồng hợp tác kinh doanh số 34/2011/HĐ-HTKD: 100.000.000 đồng, phải thu Công ty CP Đầu tư và Du lịch Quang Minh theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 56/2012/HĐ-HTKD ngày 1/10/2012: 11.000.000.000 đồng) doanh nghiệp chỉ phải nộp Ngân sách tại thời điểm các khoản phải thu này thực tế được thu hồi.