

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM



**BÁO CÁO XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ  
DOANH NGHIỆP, GIÁ TRỊ VỐN  
CHỦ SỞ HỮU, GIÁ TRỊ VỐN  
NHÀ NƯỚC**

Năm 2015

**BÁO CÁO XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP, GIÁ  
TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU VÀ GIÁ TRỊ VỐN NHÀ NƯỚC  
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRÀNG THỜI ĐIỂM  
31/3/2015**

Đ M.S. ^

Hà Nội, tháng 03 năm 2015

## MỤC LỤC

<b>A. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ QUY TRÌNH THỰC HIỆN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU .....</b>	<b>3</b>
<b>I- Căn cứ pháp lý .....</b>	<b>3</b>
1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá: .....	3
2. Các văn bản pháp quy về xác định giá trị doanh nghiệp và tài chính kế toán .....	3
3. Các văn bản pháp quy về xây dựng .....	4
4. Các văn bản tài liệu pháp lý được cung cấp bởi Công ty cổ phần Sứ Bát Tràng đến thời điểm 31/3/2015.....	5
5. Các văn bản khác liên quan.....	11
<b>II- Phạm vi khảo sát và kiểm tra thông tin.....</b>	<b>12</b>
<b>III- Cơ sở và nguyên tắc thẩm định giá .....</b>	<b>13</b>
<b>B. ĐÁNH GIÁ VỀ MẶT PHÁP LÝ .....</b>	<b>13</b>
<b>C. CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP, GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU .....</b>	<b>15</b>
<b>D. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP .....</b>	<b>18</b>
1. Xử lý các vấn đề tài chính: .....	18
2. Xác định lại giá trị tài sản sau khi xử lý tài chính.....	25
2.1. Nguyên tắc xác định .....	25
2.2. Tổng hợp điều chỉnh các bút toán xác định lại giá trị tài sản .....	26
3. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp theo Phương pháp tài sản.....	34
4. Phương pháp tính và nguyên nhân tăng giảm:.....	38
<b>E. KẾT LUẬN .....</b>	<b>40</b>
<b>F. NHỮNG LƯU Ý VỀ KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ.....</b>	<b>40</b>



Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2015

**BÁO CÁO XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP, GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU VÀ GIÁ TRỊ VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRÀNG THỜI ĐIỂM 31/3/2015**

**A. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ QUY TRÌNH THỰC HIỆN XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**I- Căn cứ pháp lý**

**1. Các văn bản pháp quy về thẩm định giá:**

- Luật giá số 11/2012/QH13;
- Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ về quy định thi hành một số điều luật của Luật Giá về thẩm định giá;
- Nghị định 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 6/8/2013 của Chính phủ;
- Thông tư 56/2014/TT-BTC ngày 28/04/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01,02,03 và 04
- Quyết định số 129/2008/QĐ – BTC ngày 31/12/2008 của Bộ Tài chính về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3);
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 05, 06, 07;

**2. Các văn bản pháp quy về xác định giá trị doanh nghiệp và tài chính kế toán**

- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP về chuyên doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Nghị định 189/2013/NĐ-CP ngày 20 tháng 11 năm 2013 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính Phủ;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyên doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
- Hệ thống chuẩn mực kế toán Việt Nam (ban hành theo Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31/12/2001 của Bộ trưởng Bộ Tài chính việc ban hành và công bố sáu (06) chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 1); Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành và công bố sáu (06) chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 2); Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 của Bộ trưởng bộ tài chính về việc ban



hành và công bố sáu (06) chuẩn mực kế toán Việt Nam (đợt 3);

- Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

### **3. Các văn bản pháp quy về xây dựng**

- Quyết định 634/QĐ-BXD ngày 09/6/2014 ban hành tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2013
- Quyết định 95/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội
- Quyết định số 238/BXD-VKT ngày 29/09/1989 của Bộ xây dựng về việc ban hành bảng giá các ngôi nhà và vật kiến trúc thông dụng dùng trong thời kỳ kiểm kê và đánh giá lại vốn sản xuất kinh doanh của các cơ sở sản xuất kinh doanh vào 0h ngày 01 tháng 01 năm 1990;
- Văn bản 1326/BXD-QLN ngày 08 tháng 8 năm 2011 về việc hướng dẫn kiểm kê đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc;
- Thông tư liên tịch 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Ban vật giá Chính phủ - Bộ tài chính - Bộ xây dựng 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 do Bộ Xây Dựng - Bộ Tài Chính - Ban Vật giá Chính phủ ban hành;
- Công văn số 1076/HD-XD ngày 06/09/1996 của Sở xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê tại Hà Nội;
- Công văn số 1077/HD-XD ngày 06/09/1996 của Sở xây dựng hướng dẫn phương pháp xác định cấp nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê tại Hà Nội theo nghị định số 61/CP ngày 05/07/1994 của Chính phủ.
- Quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2014 về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- QCVN 03: 2009/BXD do Viện Khoa học Công nghệ Xây dựng biên soạn, Vụ Khoa học Công nghệ và Môi trường trình duyệt, Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 33/2009/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2009;
- Công văn số 1601/BXD-VP ngày 25/7/2007 về việc công bố chỉ số giá xây dựng
- Quyết định số 196/QĐ-BXD ngày 23/2/2011 về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý 4 và năm 2010;
- Quyết định số 552/QĐ-BXD ngày 13/5/2011 về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý 1 năm 2011;
- Quyết định số 857/QĐ-BXD ngày 20/9/2011 về việc công bố chỉ số giá xây dựng quý 2 năm 2011;



- Quyết định số 950/QĐ-BXD ngày 31/10/2011 về việc công bố chi số giá xây dựng quý 3 năm 2011;
  - Quyết định số 10777/QĐ-SXD ngày 30/12/2011 về việc công bố chi số giá xây dựng quý 4 năm 2011;
  - Quyết định số 1790/QĐ-SXD ngày 30/3/2012 về việc công bố chi số giá xây dựng quý 1 năm 2012;
  - Quyết định số 7997/QĐ-SXD ngày 27/11/2012 về việc công bố chi số giá xây dựng quý 2 năm 2012;
  - Quyết định số 8011/QĐ-SXD ngày 28/11/2012 về việc công bố chi số giá xây dựng quý 3/2012;
  - Quyết định số 86/QĐ-SXD ngày 5/1/2013 về việc công bố chi số giá xây dựng quý 4/2012;
  - Quyết định 5462/QĐ-SXD của Sở Xây dựng ngày 30/06/2015 về việc ban hành chi số giá xây dựng công trình tháng 1; tháng 2; tháng 3 và quý 1 năm 2015;
  - Quyết định 102/QĐ-SXD của Sở Xây dựng ngày 08/1/2014 về việc ban hành chi số giá xây dựng công trình tháng 10; tháng 11; tháng 12 và quý 4 năm 2013;
- 4. Các văn bản tài liệu pháp lý được cung cấp bởi Công ty cổ phần Sứ Bát Tràng đến thời điểm 31/3/2015**
- Quyết định số 2186/QĐ-UB ngày 2/6/1998 về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Xí nghiệp Sứ Bát Tràng thuộc Sở Công nghiệp Hà Nội thành Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng.
  - Quyết định số 774/QĐ-UB ngày 10/2/1999 về việc điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ cho Công ty Cổ phần của Xí nghiệp Sứ Bát Tràng;
  - Quyết định số 1664/QĐ-UB ngày 19/4/1999 về việc bổ sung quyết định số 2186/QĐ-UB ngày 2/6/1998 của UBND TP chuyển doanh nghiệp Nhà nước Xí nghiệp Sứ Bát Tràng thành Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng.
  - Quyết định số 2836/QĐ-UB ngày 23/5/2003 về việc giao phần vốn Nhà nước trong Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng cho Công ty sản xuất dịch vụ và Xuất nhập khẩu Nam Hà Nội (Công ty Haprosimex Sài Gòn);
  - Giấy đăng ký thành lập công ty ngày 24/6/1998
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 055063 đăng ký lần đầu ngày 24/6/1998 đăng ký thay đổi lần 1 ngày 15/4/2005;
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 055063 đăng ký thay đổi lần 2 ngày 26/12/2005;
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 055063 đăng ký thay đổi lần 3 ngày 10/11/2006;
  - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0100102622 đăng ký thay đổi lần 4



- ngày 13/6/2011;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 0100102622 đăng ký thay đổi lần 5 ngày 25/8/2014;
  - Điều lệ công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Lệnh chi trả cổ tức cho Tổng Công ty Thương mại Hà Nội các năm 2004; 2005 và 2011;
  - Biên bản kiểm tra thuế số 29811/QĐ-CT-KTT3 ngày 21/5/2015 về việc xử phạt vi phạm hành chính về thuế
  - Quyết định số 909/QĐ-UBND ngày 09/5/2011 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ GPMB diện tích 3.049,3 m<sup>2</sup> đất của Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng nằm trên địa bàn xã Đa Tốn- huyện Gia Lâm để GPMB thực hiện Dự án: Xây dựng tuyến đường liên tỉnh Hà Nội- Hưng Yên (đoạn trên địa phận Hà Nội);
  - Hợp đồng thuê đất số 99-2005/TNMTNĐ-HĐTĐTN giữa Sở Tài nguyên Môi trường và nhà đất và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Quyết định số 1496/QĐ-UB ngày 01/4/2005 về việc cho Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng thuê 27.935 m<sup>2</sup> 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;
  - Hợp đồng thuê đất số 66-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Hợp đồng thuê đất số 80-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Hợp đồng thuê đất số 73-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Hợp đồng thuê đất số 67-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Hợp đồng thuê đất số 68-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Hợp đồng thuê đất số 69-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Biên bản tạm bàn giao diện tích đất khu nhà trẻ xóm 4 xã Bát Tràng;
  - Hợp đồng thuê đất số 71-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Biên bản tạm bàn giao diện tích đất phân xưởng I;
  - Hợp đồng thuê đất số 70-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
  - Quyết định số 4827/QĐ-UBND ngày 17/9/2014 về việc điều chỉnh nội dung Điều 1 Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 06/2/2013 của UBND Thành phố Hà Nội;



- Quyết định số 847/QĐ-UBND ngày 06/2/2013 của UBND Thành phố Hà Nội về việc cho Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng thuê 12.104,8 m<sup>2</sup> đất tại xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm phân xưởng mỹ nghệ Khuôn bao;
- Hợp đồng thuê đất số 72-245.99/ĐC-HĐTĐ giữa Sở Địa chính Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 02/3/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng thương mại Hà Nội nhằm thực hiện Dự án đầu tư tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội;
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐHTKD ngày 26/10/2010 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Công ty CP Đầu tư và Phát triển Siêu thị Hà Nội;
- Biên bản làm việc về việc thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐHTKD ngày 26/10/2010 và ký hợp đồng hợp tác kinh doanh mới
- Thỏa thuận chấm dứt và thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐHTKD ngày 26/10/2010 giữa Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng thương mại Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 56/2012/HĐ-HTKD về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu Trung tâm Thương mại Du lịch- Dịch vụ Bát Tràng;
- Biên bản thỏa thuận bù trừ công nợ ngày 9/12/2014;
- Hợp đồng cho thuê tài sản số 02/HĐ giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Công ty CP Du lịch Hapro
- Tờ trình ngày 12/4/2012 về việc báo cáo xin rút khỏi Dự án Trung tâm thương mại Gốm sứ Bát Tràng;
- Biên bản thanh lý hợp đồng số 02/HĐ ngày 10/6/2010;
- Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 34/2011/HĐ-HTKD về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án “Khu dịch vụ làng nghề Bát Tràng”;
- Giấy ủy quyền số 10B/GUQ-Cty ngày 30/5/2011;
- Bản đồ hiện trạng tỷ lệ 1/500 tại Bát Tràng
- Bản đồ hiện trạng và bản vẽ chi giới đường đỏ tại Đa Tốn;
- Quyết định số 1612/QĐ-STC ngày 08/4/2013 về việc đơn giá thuê đất của Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng tại xã Bát Tràng, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.
- Bản vẽ mặt bằng nhà làm việc, nhà truyền thống, nhà khách công ty, nhà ki ốt
- Đăng ký, đăng kiểm xe ô tô 29A-275.15;
- Giấy nộp tiền vào Ngân sách Nhà nước thuế GTGT;
- Bảng tổng hợp tài khoản doanh thu chưa thực hiện và hợp đồng cho thuê gồm:  
Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐHTKT ngày 26/10/2010; Thỏa thuận chấm dứt và



thanh lý hợp đồng hợp tác kinh doanh số 04/HĐHTKD ngày 26/10/2010 giữa Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng thương mại Hà Nội và Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;

Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 02/3/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng thương mại Hà Nội nhằm thực hiện Dự án đầu tư tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội;

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 34/2011/HĐ-HTKD về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự án “Khu dịch vụ làng nghề Bát Tràng”;

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 56/2012/HĐ-HTKD về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh dự án khu Trung tâm Thương mại Du lịch- Dịch vụ Bát Tràng

Bảng tổng hợp tính tiền thuê ki ốt chợ gồm gồm các hợp đồng:

Hợp đồng cho thuê số 06/HĐTTS ngày 29/1/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Hợp tác xã Sản xuất thương mại và Dịch vụ Chợ gồm làng cổ Bát Tràng;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 01/HĐTTS ngày 25/2/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Đàm Minh Thanh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 01/HĐTTS ngày 1/7/2014 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Nguyễn Thị Tuyết- Bùi Thị Thúy- Nguyễn T. Trường Thành;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 01/HĐTTS ngày 20/2/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Trần Diệu Thúy;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 02/HĐTTS ngày 20/2/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Đặng Văn Minh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 03/HĐTTS ngày 20/2/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Hà Thị Dung;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 05/HĐTTS ngày 20/2/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Ngô Thị Hằng;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 04/HĐTTS ngày 20/2/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Nguyễn Thị Tâm;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 06/HĐTTS ngày 20/2/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Nguyễn Thị Thanh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 08/HĐTTS ngày 20/2/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Phạm Thị Dỵ;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 02/HĐTTS ngày 10/11/2014 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Nguyễn Phương Doanh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 01/HĐTTS ngày 1/07/2014 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Nguyễn Thị Tuyết- Bùi Thị Thúy- Nguyễn T. Trường Thành;

Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công công trình Trung tâm giới thiệu sản phẩm làng nghề Bát Tràng;



Danh sách các gia đình thuê tài sản tại thời điểm 31/3/2015;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 14/HĐTTS-2013 ngày 16/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Hà Thị Tâm;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 15/HĐTTS-2013 ngày 16/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Nguyễn Ngọc Kiên

Hợp đồng cho thuê tài sản số 17/HĐTTS-2013 ngày 11/2/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Nguyễn Thu Thủy;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 18/HĐTTS-2013 ngày 16/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Ông Dư Đình Cường;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 19/HĐTTS-2013 ngày 16/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Trần Đình Hùng;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 20/HĐTTS-2013 ngày 16/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Đặng Văn Yên;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 21/HĐTTS-2013 ngày 16/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Trần Thị Lí;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 20/HĐTTS-2013 ngày 16/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Trần Văn Từ;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 01/HĐTTS-2013 ngày 09/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Trần Thị Hòa;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 02/HĐTTS-2013 ngày 10/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Trần Thúy Hà;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 03/HĐTTS-2013 ngày 10/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Phạm Phúc Nguyên;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 04/HĐTTS-2013 ngày 13/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Vũ Chiến Công;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 05/HĐTTS-2013 ngày 13/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Vũ Trung Thành;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 06/HĐTTS-2013 ngày 13/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Phạm Văn Toàn;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 08/HĐTTS-2013 ngày 13/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Ông Trần Văn Độ;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 09/HĐTTS-2013 ngày 16/4/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Hoàng Thị Thanh Nhân; Biên bản thanh lý hợp đồng số 09/TLHĐ

Hợp đồng cho thuê tài sản số 09/HĐTTS-2013 ngày 19/1/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Ông Huỳnh Quang Thu;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 10/HĐTTS-2013 ngày 14/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ



Bát Tràng và ông Nguyễn Văn Hợp;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 13/HĐTTS-2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Vũ Đức Thắng.

Hợp đồng cho thuê tài sản số 12/HĐTTS-2013 ngày 14/05/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Vũ Đức Thắng;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 48/HĐTTS-2013 ngày 13/1/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Công ty TNHH Gốm sứ Hoàng Long Bát Tràng;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 45/HĐTTS-2013 ngày 14/05/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Trần Đức Tân;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 42/HĐTTS-2013 ngày 25/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Lê Văn Khánh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 41/HĐTTS-2013 ngày 25/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Trần Đức Minh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 37/HĐTTS-2013 ngày 13/1/2015 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Bùi Viết Cường;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 36/HĐTTS-2013 ngày 25/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và Công ty TNHH Vĩnh Thắng;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 34/HĐTTS-2013 ngày 21/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Lê Huy Thanh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 30/HĐTTS-2013 ngày 21/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Phùng Thị Hoa;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 27/HĐTTS-2013 ngày 21/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Nguyễn Ngọc Anh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 26/HĐTTS-2013 ngày 21/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Nguyễn Văn Hưng;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 25/HĐTTS-2013 ngày 21/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và ông Nguyễn Hữu Mạnh;

Hợp đồng cho thuê tài sản số 23/HĐTTS-2013 ngày 21/10/2013 giữa Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng và bà Tạ Ánh Tuyết

Danh sách các hộ thuê tài sản

Biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt

Giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi

Tổng hợp công nợ phải thu

Biên bản xác nhận công nợ công ty CP đầu tư và du lịch Quang Minh

Biên bản xác nhận công nợ công ty TNHH Giang Long

Công văn số 21/CV-CT ngày 8/6/2015 về việc đề nghị nộp tiền thuê đất

Công văn số 212/UBND-Cp ngày 30/6/2015 về việc đề nghị miễn nộp tiền thuê đất do UBND xã Bát Tràng sử dụng tại khu VHTT thôn 4 Bát Tràng, khu phân xưởng I;

Bảng tổng hợp công nợ phải trả

Biên bản đối chiếu công nợ với Phạm Thị Đan Thanh

Công văn số 131/TCT-B.TCKT&KT ngày 06/2/2015 về việc thanh toán các khoản công nợ đến hạn

Biên bản xác nhận công nợ với Tổng công ty Thương mại Hà Nội;

Biên bản đối chiếu công nợ với Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Bạch Đằng; Hợp đồng tư vấn xây dựng số 07/04/2010/HĐTVXD với Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Bạch Đằng;

Biên bản làm việc ngày 19/3/2015 với Chi cục thuế huyện Gia Lâm

Kiểm kê công cụ dụng cụ tồn kho

Kiểm kê hàng gửi bán

Kiểm kê hàng hóa tồn kho

Biên bản đối chiếu công nợ ngày 31/5/2015 với Công ty CP TM Thời trang dệt may Việt Nam

Biên bản đối chiếu công nợ ngày 04/4/2015 với Công ty Cổ phần phát triển siêu thị Hà Nội

Biên bản đối chiếu công nợ ngày 10/6/2015 với Đặng Thuần; Văn Hoa, Công ty TNHH SX và TM Thanh Hải; Phượng Xuyên; Nguyễn Văn Thước; Sơn Tâm; Nguyễn Thị Thêm

Bảng kê chi tiết tài sản cố định

Bảng kê chi tiết chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Bảng kê chi tiết phải thu, phải trả

Bảng kê chi tiết hàng tồn kho

Báo cáo tài chính kiểm toán ngày 31/3/2015

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2012; 2013 và 2014

#### 5. Các văn bản khác liên quan

- Căn cứ Hợp đồng số 374-1215/HĐTV-IVC ngày 24/07/2015 giữa Tổng Công ty thương mại Hà Nội (Hapro) với Công ty Cổ phần thẩm định giá IVC Việt Nam về việc xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng.
- Quyết định 2328/QĐ-UBND ngày 22/5/2015 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 làm căn cứ xác định giá đất cho một số trường hợp sử dụng đất được pháp luật quy định trên địa bàn Thành phố Hà Nội;
- Quyết định số 3667/QĐ-UBND ngày 07/07/2014 của UBND TP Hà Nội về tỷ lệ phân trăm (%) đơn giá thuê đất đối với các trường hợp thuê đất hàng năm không thông qua hình thức

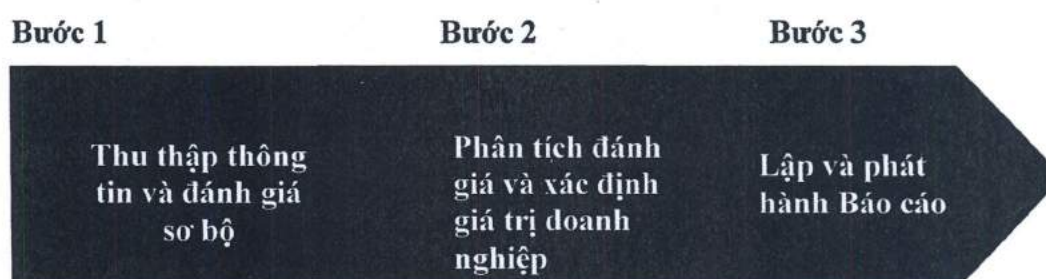


đầu giá, thuê đất có mặt nước, thuê đất để xây dựng công trình ngầm trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND TP. Hà Nội ban hành quy định về giá các loại đất trên địa bàn thành phố Hà Nội áp dụng từ ngày 01/01/2015 đến 31/12/2019
- Căn cứ quá trình khảo sát hiện trạng

## II- Phạm vi khảo sát và kiểm tra thông tin

Các bước và phạm vi công việc được thực hiện theo quy trình sau:



### Bước 1: Thu thập thông tin và đánh giá sơ bộ

- Thu thập thông tin và các tài liệu liên quan đến tài sản của công ty.
- Thu thập báo cáo tài chính đến 31/3/2015 .
- Thu thập hồ sơ tài sản về đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, dụng cụ quản lý.
- Thu thập thông tin về tình hình quản lý hoạt động của doanh nghiệp.
- Soát xét sơ bộ.
- Bổ sung và hoàn thiện thông tin.

### Bước 2: Phân tích đánh giá và xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị vốn chủ sở hữu

- Thẩm tra, soát xét việc ghi nhận tài sản trên sổ kế toán
- Soát xét tính hợp lý, hợp pháp, hợp lệ của các số liệu trên sổ sách kế toán
- Soát xét tính hợp lý, hợp lệ của dự án do công ty lập
- Thẩm tra và xác định chất lượng tài sản
- Thẩm tra và xác định giá trị thị trường của tài sản
- Xác định giá trị doanh nghiệp theo Phương pháp tài sản
- Xác định giá trị cổ phần

### Bước 3: Lập báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp và xác định giá trị vốn chủ sở hữu

- Dựa trên cơ sở phân tích, đánh giá, xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá trị cổ phần, chuyên viên được phân công tiến hành định giá lập Báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phần và phát hành Báo cáo.



### III- Cơ sở và nguyên tắc thẩm định giá

#### 1. Cơ sở thẩm định giá

Cơ sở giá trị thị trường, Giá trị phi thị trường

- ‘Giá trị thị trường của một tài sản là mức giá ước tính sẽ được mua bán trên thị trường vào thời điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch mua bán khách quan và độc lập, trong điều kiện thương mại bình thường’ (Tiêu chuẩn TĐGVN số 01)
- ‘Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính được xác định theo những căn cứ khác với giá trị thị trường hoặc có thể được mua bán, trao đổi theo các mức giá không phản ánh giá trị thị trường như: giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng, giá trị đầu tư, giá trị bảo hiểm, giá trị đặc biệt, giá trị thanh lý, giá trị tài sản bắt buộc phải bán, giá trị doanh nghiệp, giá trị tài sản chuyên dùng, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị để tính thuế...’ (Tiêu chuẩn TĐGVN số 05)

#### 2. Nguyên tắc thẩm định giá

- Nguyên tắc đóng góp
- Nguyên tắc tuân thủ
- Nguyên tắc thay thế
- Nguyên tắc cân bằng
- Nguyên tắc cung cầu
- Nguyên tắc thay đổi

### B. ĐÁNH GIÁ VỀ MẶT PHÁP LÝ

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 24/6/1998 về việc đăng ký thành lập công ty cổ phần Sứ Bát Tràng. Vốn điều lệ 1.900.000.000 đồng. Mệnh giá cổ phần 100.000 đồng, số lượng cổ phần 19.000 cổ phần.
- Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa Doanh nghiệp Nhà nước theo quyết định số 2186/QĐ-UBND ngày 02/6/1998 về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển xí nghiệp Sứ Bát Tràng thuộc Sở Công nghiệp Hà Nội thành Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng. Công ty có vốn điều lệ là 1.900.000.000 đồng, mệnh giá 1 cổ phần là 100.000 đồng. Ngày 19/4/1999 UBND Thành phố Hà Nội có quyết định số 1664/QĐ-UB về việc bổ sung quyết định số 2186/QĐ-UB ngày 2/6/1998 của UBND Thành phố Hà Nội chuyển doanh nghiệp Nhà nước Xí nghiệp Sứ Bát Tràng thành Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng:
  - + Điều chỉnh giảm vốn nhà nước tại thời điểm bàn giao sang công ty Cổ phần ngày 1/7/1998 là 62.524.213 đồng, như vậy giá trị phần vốn Nhà nước bàn giao sang Công ty Cổ phần tính đến thời điểm 0 giờ ngày 1/7/1998 là 1.748.996.403 đồng;
  - + Thay đổi cơ cấu vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng là 1.900.000.000 đồng



Kết cấu vốn	Tỷ lệ %/vốn	Số cổ phiếu	Thành tiền
Tổng vốn điều lệ	100	19.000	1.900.000.000
Giá trị cổ phần thuộc sở hữu Nhà nước	45,9	8.717	871.700.000
GTCP thuộc sở hữu Nhà nước cấp cho Người lao động	11,42	2.176	217.600.000
GTCP bán chịu cho người lao động	7,71	1.465	146.500.000
GTCP mua bằng quỹ phúc lợi	1,58	300	30.000.000
GTCP bán cho mọi thành phần	33,39	6.342	634.200.000

Ngày 23/5/2003 UBND Thành phố Hà Nội ban hành quyết định số 2836/QĐ-UB về việc giao phần vốn Nhà nước trong Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng cho Công ty Sản xuất dịch vụ và xuất nhập khẩu Nam Hà Nội (Công ty Haprosimex Sài Gòn) được quản lý và sử dụng phần vốn Nhà nước. Tổng số vốn 1.225.500.000 đồng. Trong đó

Giá trị cổ phần thuộc Sở hữu của Công ty Sản xuất dịch vụ và xuất nhập khẩu Nam Hà Nội có quyền biểu quyết và hưởng cổ tức: 1.007.900.000 đồng; bao gồm

+ Giá trị cổ phần Nhà nước góp trong Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng là 871.700.000 đồng

+ Giá trị cổ phần bán chịu chuyển thành vốn Nhà nước góp trong Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng: 136.200.000 đồng

Giá trị cổ phần thuộc sở hữu của Công ty sản xuất dịch vụ và xuất nhập khẩu Nam Hà Nội có quyền biểu quyết nhưng người lao động được hưởng cổ tức là 217.600.000 đồng

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thay đổi lần 1 ngày 15/4/2005: Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần là 1.900.000.000 đồng

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thay đổi lần 2 ngày 26/12/2005: Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần là 1.900.000.000 đồng. Bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thay đổi lần 3 ngày 10/11/2006: Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần là 1.900.000.000 đồng. Điều chỉnh lại danh sách cổ đông sáng lập gồm Tổng Công ty thương mại Hà Nội (chiếm 12.255 cổ phần) và 154 cổ đông khác (gồm 6.370 cổ phần)

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thay đổi lần 4 ngày 13/06/2011 thay đổi mã số doanh nghiệp từ 055063 thành 0100102622 và mệnh giá cổ phần thay đổi từ 100.000 đồng/cổ phần thành 10.000 đồng/cổ phần. Theo đó số lượng cổ phần do Tổng Công ty Thương mại Hà Nội nắm giữ là 122.550 cổ phần, giá trị cổ phần 1.225.500.000 đồng, chiếm 64,5% vốn điều lệ.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần thay đổi lần 5 ngày 25/8/2014 thay đổi người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn Lưu.

#### **Kết luận về tình trạng pháp lý:**

Từ thời điểm cổ phần hóa đến nay, phần vốn điều lệ của không thay đổi, Giá trị cổ phần Nhà nước nắm giữ giao cho Tổng Công ty Thương mại Hà Nội quản lý: 1.225.500.000 đồng, tương đương 64,5% vốn điều lệ.



## C. CÁC PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP, GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU

- **Phương pháp tài sản:** Phương pháp tài sản là phương pháp xác định giá trị căn cứ vào tổng giá trị tài sản hữu hình, tài sản vô hình của doanh nghiệp.
- Danh mục tài sản hữu hình và tài sản vô hình được tập hợp chi tiết và được tổng hợp trên bảng cân đối kế toán của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị. Các tài sản này được xác định lại giá trị tại thời điểm thẩm định theo giá thị trường và giá trị phi thị trường.

**Quy trình xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị vốn chủ sở hữu được tiến hành theo các bước sau:**

- Lựa chọn phương pháp thích hợp để xác định giá trị doanh nghiệp để làm căn cứ xác định giá trị cổ phần
  1. Thu thập và xử lý thông tin đầu vào
  2. Xây dựng công thức tính toán
  3. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phần.

**Nội dung các bước như sau:**

### **Bước 1:** Lựa chọn phương pháp thích hợp để xác định giá trị doanh nghiệp – Phương pháp luận

Thông qua việc xem xét:

- Hiện trạng thực tế của tài sản
- Tình hình hoạt động kinh doanh hiện tại và khả năng sinh lời trong tương lai của doanh nghiệp
- Mục đích sử dụng kết quả và các thông tin phương pháp xác định giá trị cung cấp cho đối tượng sử dụng.
- Khả năng thu thập các dữ liệu thông tin đầu vào cho phương pháp xác định giá trị.
- Chúng tôi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp Tài sản. Cụ thể là áp dụng phương pháp So sánh, phương pháp Chi phí. Trong đó :
- Giá trị doanh nghiệp tính theo phương pháp tài sản là giá trị thị trường và giá trị phi thị trường của tất cả các tài sản đang được công ty sử dụng cho hoạt động kinh doanh bao gồm cả lợi thế kinh doanh (nếu có).
- Giá trị vốn chủ sở hữu được xác định bằng cách lấy giá trị doanh nghiệp trừ đi tất cả các khoản công nợ.

### **Bước 2 :** Thu thập và xử lý các số liệu đầu vào

- Thu thập bảng kê chi tiết tài sản, công nợ và hồ sơ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật của tài sản
- Khảo sát hiện trạng thực tế của tài sản
- Xác định giá trị thị trường của tài sản

### **Bước 3 :** Các công thức tính toán



✓ **Phương pháp tài sản:**

- Theo phương pháp tài sản, giá trị của doanh nghiệp bằng tổng giá trị tất cả các tài sản được phân nhóm theo mục đích sử dụng tài sản (tài sản cố định, tài sản lưu động, công nợ phải thu, chi phí chờ phân bổ ...) cộng giá trị lợi thế kinh doanh (trường hợp này giá trị lợi thế kinh doanh là tiềm năng phát triển của Doanh nghiệp).

✓ **Phương pháp so sánh :**

**Khái niệm :**

- *Phương pháp so sánh* là phương pháp thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản tương tự với tài sản cần thẩm định giá đã giao dịch thành công hoặc đang mua, bán trên thị trường trong điều kiện thương mại bình thường vào thời điểm cần thẩm định giá hoặc gần với thời điểm cần thẩm định giá để ước tính và xác định giá trị thị trường của tài sản.

✓ **Phương pháp chi phí :**

**Khái niệm**

- Phương pháp chi phí là phương pháp xác định giá tài sản căn cứ vào chi phí sản xuất, kinh doanh thực tế hợp lý, hợp lệ (bao gồm chi phí trực tiếp và gián tiếp) để sản xuất, lưu thông tài sản vụ và mức lợi nhuận dự kiến (nếu có).

**Căn cứ tính giá**

- Chi phí sản xuất, kinh doanh thực tế hợp lý, hợp lệ để tính giá thành sản xuất hoặc giá vốn hàng bán và giá thành toàn bộ đơn vị sản phẩm.
- Chi phí sản xuất, kinh doanh thực tế hợp lý, hợp lệ là những chi phí cần thiết để sản xuất, kinh doanh tài sản đạt tiêu chuẩn về thông số kỹ thuật, tiêu chuẩn về chất lượng, được xác định trên cơ sở các chế độ, chính sách, các định mức kinh tế - kỹ thuật, định mức chi phí do cơ quan có thẩm quyền ban hành, các chứng từ, hoá đơn theo quy định của pháp luật và phù hợp với mặt bằng giá thị trường tại thời điểm cần tính giá hoặc gần sát thời điểm cần tính giá.
- Mức lợi nhuận dự kiến (nếu có) cho một đơn vị tài sản, hàng hóa, dịch vụ để tính giá của tài sản, hàng hóa, dịch vụ đó.

**Cách thức xác định giá**

**Đối với máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, công cụ dụng cụ được xác định như sau**

- Giá trị thực tế của tài sản = Nguyên giá tính theo giá thị trường nhân (x) Chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm định giá.
- Giá thị trường là: Giá tài sản mới đang mua, bán trên thị trường bao gồm cả chi phí vận chuyển lắp đặt (nếu có). Nếu là tài sản đặc thù không có trên thị trường thì tính theo giá mua mới của tài sản cùng loại, cùng nước sản xuất, có cùng công suất hoặc tính năng tương đương. Trường hợp không có tài sản tương đương thì tính theo giá tài sản ghi trên sổ kế toán.
- Chất lượng của tài sản được tính bằng tỷ lệ phần trăm so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới hoặc đầu tư xây dựng mới. Chất lượng còn lại của tài sản được tính căn cứ trên



mức độ hao mòn thực tế của tài sản kết hợp với phương pháp tính khấu hao tài sản cố định theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Chất lượng còn lại của tài sản được đánh giá phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; chất lượng sản phẩm sản xuất; vệ sinh môi trường theo hướng dẫn của các Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật. Nếu chưa có quy định của Nhà nước thì chất lượng còn lại của tài sản được đánh giá không thấp hơn 20%

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

- **Đối với các tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc**

**Công thức tính như sau:**

Giá trị còn lại của công trình nhà cửa, vật kiến trúc (đồng) = Nguyên giá xây dựng mới công trình (đồng) x Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình (%)

**Nguyên giá xây dựng mới công trình**

Nguyên giá xây dựng mới công trình (đồng) = Đơn giá xây dựng mới (đồng/m<sup>2</sup>) x Diện tích sàn xây dựng (m<sup>2</sup>)

**Đơn giá xây dựng mới**

- Căn cứ 634/QĐ-BXD ngày 09/6/2014. Trường hợp các kết cấu công trình không áp dụng được đơn giá theo quyết định 634 thì áp dụng đơn giá theo quyết định 95/2014/QĐ-UBND ngày 25/12/2014 về việc ban hành giá xây dựng mới nhà ở, nhà tạm, vật kiến trúc làm cơ sở xác định giá trị bồi thường, hỗ trợ khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn Thành phố Hà Nội.

**Diện tích xây dựng**

- Diện tích xây dựng công trình căn cứ theo hồ sơ thiết kế các hạng mục công trình.
- Trường hợp chưa có quy định thì tính theo giá trị công trình theo nguyên giá sổ sách nhân (x) với chỉ số giá xây dựng công trình
- **Tỷ lệ chất lượng còn lại của công trình:** được xác định đồng thời theo hai phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật và phương pháp thống kê kinh nghiệm. Tỷ lệ giá trị của kết cấu chính so với tổng giá trị của nhà cửa, công trình vật kiến trúc được xác định trên cơ sở tham khảo văn bản 1326/BXD-QNL ngày 8/8/2011 về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc. Trường hợp không có quy định tại văn bản 1326 thì căn cứ theo Quyết định 238/BXD-VKT ngày 29/9/1989 về việc ban hành bảng giá các ngôi nhà và vật kiến trúc thông dụng dùng trong các kỳ kiểm kê và đánh giá lại vốn sản xuất kinh doanh của các cơ sở sản xuất kinh doanh vào 0h ngày 01 tháng 1 năm 1990.
- Niên hạn công trình được xác định trên cơ sở vận dụng quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2014 về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.



- Giá trị tài sản lưu động và tài sản bằng tiền được lấy theo giá trị ghi sổ.
- Giá trị các khoản phải thu được ghi nhận theo thực tế các khoản phải thu có xác nhận công nợ giữa doanh nghiệp và khách nợ. Trường hợp không có xác nhận công nợ thì lấy theo giá trị ghi nhận theo sổ sách kế toán và cam kết công nợ của Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng;

**Bước 4:** Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị vốn chủ sở hữu

#### **D. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP**

##### **1. Xử lý các vấn đề tài chính:**

- Giảm nguyên giá tài sản cố định hữu hình là máy móc thiết bị là 31.349.305 đồng và hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình là máy móc thiết bị là 31.349.305 đồng do các hạng mục tài sản này không còn hiện trạng (Chi tiết các hạng mục tại phụ lục 1.2.2);
- Giảm nguyên giá tài sản cố định hữu hình là phương tiện vận tải (chi tiết máy biến thế điện) là 10.902.120 đồng và hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình là 10.902.120 đồng do các hạng mục tài sản này không còn hiện trạng (Chi tiết tại phụ lục 1.2.3);
- Giảm nguyên giá tài sản cố định hữu hình khác (chi tiết tiền đất xây dựng) là 608.784 đồng và hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình khác là 608.784 đồng do đây là chi phí trả tiền thuê đất phát sinh từ thời điểm trước khi cổ phần hóa và khoản chi phí này phải ghi nhận ở tài khoản chi phí trả trước tuy nhiên khoản chi phí này đã phân bổ hết vào chi phí sản xuất kinh doanh theo đó đơn vị tư vấn không tiến hành ghi nhận khoản chi phí này ở tài khoản chi phí trả trước mà điều chỉnh giảm khoản chi phí này, theo đó nguyên giá và giá trị còn lại của tài sản cố định khác giảm 608.784 đồng (Chi tiết tại phụ lục 1.2.5);
- Chuyển danh mục tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc với nguyên giá 937.110.958 đồng và giá trị còn lại là 937.110.958 đồng sang tài sản chờ thanh lý do các hạng mục công trình này hiện tại doanh nghiệp không sử dụng do hiện tại doanh nghiệp không hoạt động sản xuất tại địa điểm Đa Tồn và các hạng mục công trình đã xuống cấp, mức độ nguy hiểm cần phá dỡ. Theo đó nguyên giá, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đang dùng giảm 937.110.958 đồng và nguyên giá, giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình chờ thanh lý tăng tương ứng (Chi tiết tại phụ lục 1.2.6);
- Chuyển danh mục công cụ dụng cụ đang ghi nhận ở tài khoản 142 (Chi phí trả trước ngắn hạn) sang tài khoản 242 (Chi phí trả trước) theo quy định tại thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 theo đó chi phí trả trước ngắn hạn giảm 78.260.966 đồng, và chi phí trả trước tăng tương ứng (Chi tiết tại phụ lục 1.9);
- Chuyển danh mục tài sản cố định hữu hình là thiết bị quản lý với nguyên giá là 108.739.378 đồng và giá trị hao mòn lũy kế là 105.823.649 đồng sang tài khoản 242 (Chi phí trả trước) do các hạng mục thiết bị quản lý này không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định theo quy định tại thông tư 45/TT-BTC theo đó nguyên giá tài sản cố định hữu hình giảm 108.739.378 đồng, giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình giảm 105.823.649 đồng, giá trị còn lại tài sản cố định hữu hình giảm 108.739.378 đồng- 105.823.649 đồng=2.915.729 đồng và chi phí trả trước tăng tương ứng (Chi tiết tại phụ lục 1.2.4);



- Chuyển số tiền 696.804 đồng đang ghi nhận bên Có tài khoản 138 (các khoản phải thu khác-chi tiết các đối tượng tại phụ lục 2.6) sang tài khoản 338 (các khoản phải trả, phải nộp khác) do đây là khoản thuế TNCN thu thừa. Theo đó tài khoản phải thu khác tăng 696.804 đồng, các khoản phải trả, phải nộp khác tăng tương ứng. (Chi tiết tại phụ lục 2.6);
- Chuyển số tiền 61.792 đồng đang ghi nhận bên Có tài khoản 133 (thuế GTGT được khấu trừ-chi tiết thuế GTGT phải nộp quý 1/2015) sang tài khoản 333 (thuế và các khoản phải nộp nhà nước). Theo đó thuế giá trị gia tăng được khấu trừ bằng 0 đồng, thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng 61.792 đồng.(Chi tiết tại phụ lục 2.3);
- Tăng khoản tiền mặt là 177 đồng theo biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt so với số liệu theo sổ sách kế toán. Theo đó lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng tương ứng. (Chi tiết tại phụ lục 1.5);
- Chuyển danh mục tài sản cố định hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc với nguyên giá là 50.732.000 đồng và giá trị hao mòn lũy kế là 50.732.000 đồng sang tài khoản 242 (Chi phí trả trước) do các hạng mục tài sản này không đủ tiêu chuẩn là tài sản cố định theo quy định tại thông tư 45/TT-BTC theo đó nguyên giá tài sản cố định hữu hình giảm 50.732.000 đồng, giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình giảm 50.732.000 đồng, chi phí trả trước tăng tương ứng. (Chi tiết tại phụ lục 1.4);
- Chuyển khoản tiền 64.932.926 đồng (Cổ tức phải trả nhà nước nhưng chưa trả) đang hạch toán ở tài khoản 411 (Vốn góp của Chủ sở hữu) sang tài khoản phải trả phải nộp khác do đây là khoản cổ tức được chia từ hoạt động kinh doanh có lãi phải trả Nhà nước nhưng chưa trả. Theo đó, nguồn vốn góp của chủ sở hữu giảm 64.932.926 đồng và phải trả, phải nộp khác tăng tương ứng. (Chi tiết tại phụ lục 2.6);
- Xóa khoản tiền 57.942.451 đồng (phần Cổ tức giữ lại chưa trả cổ đông năm 2011 trong đó phần cổ tức của nhà nước là 30.736.945 đồng, cổ tức trả cổ đông khác là 27.205.506 đồng) đang hạch toán ở tài khoản 338 (phải trả phải nộp khác) do theo báo cáo tài chính của doanh nghiệp thì lợi nhuận trước thuế là 3.678.106.004 đồng, lỗ lũy kế các năm trước chuyển sang là 3.310.217.432 đồng, theo đó thu nhập tính thuế sau khi chuyển lỗ từ năm trước chuyển sang là 367.888.572 đồng. Tuy nhiên theo số liệu kiểm tra thuế thì thu nhập tính thuế sau khi chuyển lỗ là 0 đồng, Theo đó, thực tế không có lợi nhuận để chi trả phần cổ tức còn lại, theo đó phải trả phải nộp khác giảm 57.942.451 đồng và lợi nhuận sau thuế tăng tương ứng. (Chi tiết tại phụ lục 2.6);
- Tăng khoản phải thu khác 11.100.000.000 đồng (Chi tiết: 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), do doanh nghiệp chưa hạch toán các khoản phải thu này trên sổ sách kế toán. Theo đó phải thu ngắn hạn tăng 11.100.000.000 đồng và Phải trả khác (tiền thuế thu nhập doanh nghiệp) phải nộp Nhà nước tăng 2.442.000.000 đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 8.658.000.000 đồng. (Chi tiết tại phụ lục 1.7.3);
- Tăng khoản thuế và các khoản phải trả nhà nước 3.419.531 đồng so với số trên sổ sách kế



toán tại thời điểm 31/3/2015, do số liệu doanh nghiệp theo dõi chênh lệch so với số tiền thực tế phải nộp tại biên bản làm việc ngày 19/3/2015 với chi cục Thuế huyện Gia Lâm. Theo đó thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng 3.419.531 đồng, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối giảm 3.419.531 đồng. (Chi tiết tại phụ lục 2.3);

- Tăng khoản phải trả phải nộp khác 4.000.000.000 đồng (Phải trả Công ty CP Đầu tư Phát triển ST Hà Nội theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 02/3/2015 so với số trên sổ sách kế toán tại thời điểm 31/3/2015, do Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng đã nhận trước khoản tiền theo điều khoản hợp đồng và đã ghi nhận vào doanh thu các kỳ trước là 4.000.000.000 đồng) Theo đó phải trả phải nộp khác tăng 4.000.000.000 đồng và lợi nhuận sau thuế giảm tương ứng;
- Chuyển khoản tiền 1.000.000.000 đồng đang hạch toán ở tài khoản 3387 (doanh thu chưa thực hiện) sang tài khoản phải trả phải nộp khác (Phải trả Công ty CP Đầu tư Phát triển ST Hà Nội theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 02/3/2015) do doanh nghiệp đã nhận tiền theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 2/3/2015 tuy nhiên hợp đồng hợp tác kinh doanh không đảm bảo tính chất pháp lý do hợp tác kinh doanh xây dựng nhà ở nhưng tại thời điểm định giá lô đất vẫn là đất thuê, chưa có các hồ sơ liên quan đến việc chấp thuận dự án phát triển đất ở. Theo đó doanh thu chưa thực hiện giảm 1.000.000.000 đồng và khoản phải trả phải nộp khác tăng 1.000.000.000 đồng (Chi tiết tại phụ lục 2.6)

**Bảng 1: Bảng cân đối kế toán sau khi xử lý các vấn đề tài chính:**

*Đơn vị tính: Đồng*

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu sổ sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>6.552.291.254</b>	<b>11.022.497.807</b>	<b>17.574.789.061</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>357.784.205</b>	<b>177</b>	<b>357.784.382</b>
1. Tiền	111	357.784.205	177	357.784.382
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
Cổ phiếu			-	-
Trái phiếu			-	-
Chứng khoán và công cụ tài chính khác			-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>5.291.521.461</b>	<b>11.100.696.804</b>	<b>16.392.218.265</b>
Phải thu của khách hàng	131	1.626.196.838	-	1.626.196.838
Trả trước cho người bán	132	85.600.000	-	85.600.000



TÀI SẢN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu sổ sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	3.579.724.623	11.100.696.804	14.680.421.427
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
Phải thu về cổ phần hóa			-	-
Phải thu khác			-	-
Tạm ứng			-	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược			-	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>824.786.414</b>	-	<b>824.786.414</b>
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>141</b>	<b>824.786.414</b>	-	<b>824.786.414</b>
1. Hàng mua đang đi trên đường			-	-
2. Nguyên liệu, vật liệu tồn kho			-	-
3. Công cụ dụng cụ trong kho		2.971.600	-	2.971.600
4. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang			-	-
5. Thành phẩm tồn kho			-	-
6. Hàng hoá		785.082.755	-	785.082.755
7. Hàng gửi đi bán		36.732.059	-	36.732.059
8. Hàng hóa kho bảo thuế			-	-
9. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>78.199.174</b>	<b>(78.199.174)</b>	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	78.260.966	(78.260.966)	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(61.792)	61.792	-
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154			-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>9.829.618.555</b>	<b>78.260.966</b>	<b>9.907.879.521</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	-	-	-
1. Phải thu của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213		-	-



TÀI SẢN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu sổ sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015
<b>3. Phải thu nội bộ dài hạn</b>	<b>214</b>		-	-
<b>4. Phải thu về cho vay dài hạn</b>	<b>215</b>		-	-
<b>4. Phải thu dài hạn khác</b>	<b>216</b>		-	-
<b>5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi</b>	<b>219</b>	-	-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>9.829.618.555</b>	<b>(2.915.729)</b>	<b>9.826.702.826</b>
<b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>221</b>	<b>4.552.312.202</b>	<b>(2.915.729)</b>	<b>4.549.396.473</b>
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	222	10.015.620.181	(202.331.587)	9.813.288.594
- Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình	223	(5.463.307.979)	199.415.858	(5.263.892.121)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>	-	-	-
- Nguyên giá	225	-	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-	-
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	-	-	-
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định vô hình	229			
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	-	-	-
- Nguyên giá	231	-	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	-	-	-
<b>4. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	<b>5.277.306.353</b>	-	<b>5.277.306.353</b>
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241			
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang				
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho				
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.277.306.353	-	5.277.306.353
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	-	-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251			
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253			
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254			
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn				
Trái phiếu				
Các khoản đầu tư khác nắm giữ đến ngày đáo hạn				



TÀI SẢN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu sổ sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	-	<b>81.176.695</b>	<b>81.176.695</b>
1. Chi phí trả trước	261		81.176.695	81.176.695
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>VI. Lợi thế đất</b>			-	-
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>250</b>	<b>16.381.909.809</b>	<b>11.100.758.773</b>	<b>27.482.668.582</b>

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu sổ sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>16.607.364.207</b>	<b>6.453.168.602</b>	<b>23.060.532.809</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>16.607.364.207</b>	<b>6.453.168.602</b>	<b>23.060.532.809</b>
2. Phải trả cho người bán	311	610.531.445	-	610.531.445
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	563.040.000	-	563.040.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	313	4.516.063.704	3.481.323	4.519.545.027
5. Phải trả người lao động	314	177.240.313	-	177.240.313
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	-	-	-
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-	-
Phải trả nội bộ về chênh lệch tỷ giá			-	-
Phải trả nội bộ về chi phí đi vay đủ điều kiện được vốn hóa			-	-
Phải trả nội bộ khác			-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
9. Doanh thu chưa thực hiện	318	10.463.809.276	(1.000.000.000)	9.463.809.276
10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	272.338.486	7.449.687.279	7.722.025.765
Phải trả, phải nộp khác		272.338.486	7.449.687.279	7.722.025.765
Nhận ký quỹ, ký cược			-	-
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính			-	-
Trái phiếu thường- Mệnh giá trái phiếu			-	-
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-	-



NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu sổ sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.340.983	-	4.340.983
14. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	-	-	-
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
Phải trả dài hạn khác	337		-	-
Vay và nợ thuê tài chính	338		-	-
Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-	-
Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	-	-
Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-	-
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>(225.454.398)</b>	<b>4.647.590.171</b>	<b>4.422.135.773</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>(225.454.398)</b>	<b>4.647.590.171</b>	<b>4.422.135.773</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	1.964.932.926	(64.932.926)	1.900.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	-	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	-	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	112.340.515	-	112.340.515
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.530.811.839)	4.712.523.097	2.181.711.258
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	228.084.000	-	228.084.000
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>	-	-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu sổ sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>	<b>16.381.909.809</b>	<b>11.100.758.773</b>	<b>27.482.668.582</b>

## 2. Xác định lại giá trị tài sản sau khi xử lý tài chính

### 2.1. Nguyên tắc xác định

#### a. Đối với tài sản là hiện vật

- Giá trị thực tế của tài sản được xác định trên cơ sở giá thị trường và chất lượng còn lại tại thời điểm định giá.
- Chất lượng còn lại của tài sản được đánh giá phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; chất lượng sản phẩm sản xuất; vệ sinh môi trường theo hướng dẫn của các Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật. Nếu chưa có quy định của Nhà nước thì chất lượng còn lại của tài sản là phương tiện vận tải, máy móc thiết bị được đánh giá không thấp hơn 20%, và chất lượng còn lại của nhà cửa vật kiến trúc được đánh giá không thấp hơn 40% so với chất lượng của tài sản cùng loại được đầu tư xây dựng mới.

#### b. Đối với tài sản ngắn hạn và các tài sản khác

- Tài sản bằng tiền gồm tiền mặt, tiền gửi và các giấy tờ có giá (tín phiếu, trái phiếu,...) của doanh nghiệp được xác định như sau:
  - Tiền mặt được xác định theo biên bản kiểm quỹ.
  - Tiền gửi được xác định theo số dư đã đối chiếu xác nhận với ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản.
  - Các giấy tờ có giá được xác định theo giá giao dịch trên thị trường. Nếu không có giao dịch thì xác định theo mệnh giá của giấy tờ có giá.
- Các khoản nợ phải thu tính vào giá trị doanh nghiệp được xác định theo số dư thực tế trên sổ kế toán thời điểm 31/3/2015 và xác nhận công nợ và cam kết xác nhận công nợ của doanh nghiệp cung cấp.
- Hàng tồn kho được xác định theo số dư thực tế trên sổ sách kế toán tại thời điểm 31/3/2015.
- Các khoản tạm ứng được xác định theo số dư thực tế trên sổ kế toán sau khi xử lý các vấn đề tài chính nếu có

#### c. Đối với các khoản chi phí dở dang

Các khoản chi phí dở dang được giữ theo sổ sách kế toán



## **2.2. Tổng hợp điều chỉnh các bút toán xác định lại giá trị tài sản**

- Điều chỉnh tăng TSCĐ hữu hình là nhà cửa, vật kiến trúc so với số liệu sau xử lý tài chính: 6.626.246.405 đồng
- Điều chỉnh tăng giá trị công cụ dụng cụ thuộc chi phí trả trước dài hạn so với số liệu sau xử lý tài chính: 66.433.380 đồng
- Điều chỉnh tăng giá trị lợi thế kinh doanh đối với lô đất tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm: 15.448.994.388 đồng



**Bảng 2: Bảng cân đối kế toán sau khi xử lý các vấn đề tài chính và xác định lại giá trị**

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu số sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch/Điều chỉnh	Số liệu xác định lại	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>	<b>6.552.291.254</b>	<b>11.022.497.807</b>	<b>17.574.789.061</b>	-	<b>17.574.789.061</b>	<b>11.022.497.807</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>357.784.205</b>	<b>177</b>	<b>357.784.382</b>	-	<b>357.784.382</b>	<b>177</b>
1. Tiền	111	357.784.205	177	357.784.382	-	357.784.382	177
2. Các khoản tương đương tiền	112	-	-	-	-	-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	-	-	-	-	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121	-	-	-	-	-	-
Cổ phiếu							
Trái phiếu							
Chứng khoán và công cụ tài chính khác							
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	-	-	-	-	-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	-	-	-	-	-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>5.291.521.461</b>	<b>11.100.696.804</b>	<b>16.392.218.265</b>	-	<b>16.392.218.265</b>	<b>11.100.696.804</b>
Phải thu của khách hàng	131	1.626.196.838	-	1.626.196.838	-	1.626.196.838	-
Trả trước cho người bán	132	85.600.000	-	85.600.000	-	85.600.000	-
Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	-	-	-	-	-	-
Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134	-	-	-	-	-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	-	-	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	136	3.579.724.623	11.100.696.804	14.680.421.427	-	14.680.421.427	11.100.696.804
Tài sản thiếu chờ xử lý	139	-	-	-	-	-	-



TÀI SẢN	MÃ SỐ	Số liệu theo số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu số sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch/Điều chỉnh	Số liệu xác định lại	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
Phải thu về cổ phần hóa			-	-	-	-	-
Phải thu khác			-	-	-	-	-
Tạm ứng			-	-	-	-	-
Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược			-	-	-	-	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-	-	-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>824.786.414</b>	-	<b>824.786.414</b>	-	<b>824.786.414</b>	-
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>141</b>	<b>824.786.414</b>	-	<b>824.786.414</b>	-	<b>824.786.414</b>	-
1. Hàng mua đang đi trên đường			-	-	-	-	-
2. Nguyên liệu, vật liệu tồn kho			-	-	-	-	-
3. Công cụ dụng cụ trong kho		2.971.600	-	2.971.600	-	2.971.600	-
4. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang			-	-	-	-	-
5. Thành phẩm tồn kho			-	-	-	-	-
6. Hàng hoá		785.082.755	-	785.082.755	-	785.082.755	-
7. Hàng gửi đi bán		36.732.059	-	36.732.059	-	36.732.059	-
8. Hàng hóa kho bảo thuế			-	-	-	-	-
9. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-	-	-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>78.199.174</b>	<b>(78.199.174)</b>	-	-	-	<b>(78.199.174)</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	78.260.966	(78.260.966)	-	-	-	(78.260.966)
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	(61.792)	61.792	-	-	-	61.792
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		-	-	-	-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154						
5. Tài sản ngắn hạn khác	155						
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>	<b>9.829.618.555</b>	<b>78.260.966</b>	<b>9.907.879.521</b>	<b>6.692.679.785</b>	<b>16.600.559.306</b>	<b>6.770.940.751</b>



TÀI SẢN	MÃ SỐ	Số liệu theo sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu số sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch/Điều chỉnh	Số liệu xác định lại	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	-	-	-	-	-	-
1. Phải thu của khách hàng	211	-	-	-	-	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	-	-	-	-	-	-
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	213	-	-	-	-	-	-
3. Phải thu nội bộ dài hạn	214	-	-	-	-	-	-
4. Phải thu về cho vay dài hạn	215	-	-	-	-	-	-
4. Phải thu dài hạn khác	216	-	-	-	-	-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219	-	-	-	-	-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	9.829.618.555	(2.915.729)	9.826.702.826	6.626.246.405	16.452.949.231	6.623.330.676
1. Tài sản cố định hữu hình	221	4.552.312.202	(2.915.729)	4.549.396.473	6.626.246.405	11.175.642.878	6.623.330.676
- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình	222	10.015.620.181	(202.331.587)	9.813.288.594	11.429.240.419	21.242.529.013	11.226.908.832
- Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định hữu hình	223	(5.463.307.979)	199.415.858	(5.263.892.121)	(4.802.994.014)	(10.066.886.135)	(4.603.578.156)
<b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>	<b>224</b>	-	-	-	-	-	-
- Nguyên giá	225	-	-	-	-	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226	-	-	-	-	-	-
<b>3. Tài sản cố định vô hình</b>	<b>227</b>	-	-	-	-	-	-
- Nguyên giá tài sản cố định vô hình	228	-	-	-	-	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế tài sản cố định vô hình	229	-	-	-	-	-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	-	-	-	-	-	-
- Nguyên giá	231	-	-	-	-	-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232	-	-	-	-	-	-

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam  
Information & Valuation Corporation (IVC)

TÀI SẢN	MÃ SỐ	Số liệu theo số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu số sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015	Chênh
<b>4. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>	5.277.306.353	-	5.277.306.353	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-	
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang					
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho					
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.277.306.353	-	5.277.306.353	
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	-	-	-	
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-	
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-	
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-	
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-	
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-	
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>	-	<b>81.176.695</b>	<b>81.176.695</b>	
1. Chi phí trả trước	261		81.176.695	81.176.695	
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-	
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-	
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-	
<b>VI. Lợi thế đất</b>					15.4
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>250</b>	<b>16.381.909.809</b>	<b>11.100.758.773</b>	<b>27.482.668.582</b>	<b>22.1</b>



NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Số liệu theo số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu số sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch/Điều chỉnh	Số liệu xác định lại	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>	<b>16.607.364.207</b>	<b>6.453.168.602</b>	<b>23.060.532.809</b>	-	<b>23.060.532.809</b>	<b>6.453.168.602</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>	<b>16.607.364.207</b>	<b>6.453.168.602</b>	<b>23.060.532.809</b>	-	<b>23.060.532.809</b>	<b>6.453.168.602</b>
2. Phải trả cho người bán	311	610.531.445	-	610.531.445	-	610.531.445	-
3. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	563.040.000	-	563.040.000	-	563.040.000	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước	313	4.516.063.704	3.481.323	4.519.545.027	-	4.519.545.027	3.481.323
5. Phải trả người lao động	314	177.240.313	-	177.240.313	-	177.240.313	-
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	-	-	-	-	-	-
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	-	-	-	-	-	-
Phải trả nội bộ về chênh lệch tỷ giá							
Phải trả nội bộ về chi phí đi vay đủ điều kiện được vốn hóa							
Phải trả nội bộ khác							
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317	-	-	-	-	-	-
9. Doanh thu chưa thực hiện	318	10.463.809.276	(1.000.000.000)	9.463.809.276	-	9.463.809.276	(1.000.000.000)
10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	272.338.486	7.449.687.279	7.722.025.765	-	7.722.025.765	7.449.687.279
Phải trả, phải nộp khác		272.338.486	7.449.687.279	7.722.025.765	-	7.722.025.765	7.449.687.279
Nhận ký quỹ, ký cược							
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	-	-	-	-	-	-
Vay và nợ thuê tài chính							
Trái phiếu thường- Mệnh giá trái phiếu							

Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam  
Information & Valuation Corporation (IVC)

NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Số liệu theo số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu số sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015	C
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	-	-	-	
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	4.340.983	-	4.340.983	
14. Quỹ bình ổn giá	323		-	-	
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	-	-	-	
Phải trả dài hạn người bán	331		-	-	
Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-	
Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-	
Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-	
Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-	
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-	
Phải trả dài hạn khác	337		-	-	
Vay và nợ thuê tài chính	338		-	-	
Trái phiếu chuyển đổi	339	-	-	-	
Cổ phiếu ưu đãi	340	-	-	-	
Thuế Thu nhập hoãn lại phải trả	341	-	-	-	
Dự phòng phải trả dài hạn	342	-	-	-	
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-	
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>(225.454.398)</b>	<b>4.647.590.171</b>	<b>4.422.135.773</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>(225.454.398)</b>	<b>4.647.590.171</b>	<b>4.422.135.773</b>	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	1.964.932.926	(64.932.926)	1.900.000.000	



NGUỒN VỐN	MÃ SỐ	Số liệu theo số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Số điều chỉnh	Số liệu số sách đã xử lý tài chính trước khi XDGT thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch/Điều chỉnh	Số liệu xác định lại	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	-	-	-	-	-	-
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-	-	-	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-	-	-	-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415	-	-	-	-	-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-	-	22.141.674.173	22.141.674.173	22.141.674.173
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-	-	-	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	112.340.515	-	112.340.515	-	112.340.515	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-	-	-	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-	-	-	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	(2.530.811.839)	4.712.523.097	2.181.711.258	-	2.181.711.258	4.712.523.097
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	228.084.000	-	228.084.000	-	228.084.000	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	430	-	-	-	-	-	-
1. Nguồn kinh phí	431	-	-	-	-	-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432	-	-	-	-	-	-
<b>TỔNG NGUỒN VỐN</b>	440	<b>16.381.909.809</b>	<b>11.100.758.773</b>	<b>27.482.668.582</b>	<b>22.141.674.173</b>	<b>49.624.342.755</b>	<b>33.242.432.946</b>

**3. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp theo Phương pháp tài sản**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chi tiêu	Giá trị sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch xử lý tài chính	Giá trị trên sổ sách kế toán sau khi xử lý tài chính	Giá trị xác định lại	Chênh lệch xác định lại giá trị	Chênh lệch so với sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015
I	2	3	4	5	6	7=6-5	8 = 6-3
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	16.381.909.809	11.100.758.773	27.482.668.582	49.624.342.755	22.141.674.173	33.242.432.946
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	9.829.618.555	78.260.966	9.907.879.521	16.600.559.306	6.692.679.785	6.770.940.751
1	Tài sản cố định						
a	Tài sản cố định hữu hình	4.552.312.202	(2.915.729)	4.549.396.473	11.175.642.878	6.626.246.405	6.623.330.676
b	Tài sản cố định vô hình		-	-	-	-	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		-	-	-	-	-
+	Đầu tư vào công ty con		-	-	-	-	-
+	Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết		-	-	-	-	-
+	Đầu tư dài hạn khác		-	-	-	-	-
+	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-	-	-	-
3	Chi phí XD/CB dở dang	5.277.306.353	-	5.277.306.353	5.277.306.353	-	-
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn						
5	Các khoản phải thu dài hạn						
6	Chi phí trả trước		81.176.695	81.176.695	147.610.075	66.433.380	147.610.075
7	Tài sản dài hạn khác		-	-	-	-	-
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	6.552.291.254	11.022.497.807	17.574.789.061	17.574.789.061	-	11.022.497.807



TT	Chỉ tiêu	Giá trị số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch xử lý tài chính	Giá trị trên sổ sách kế toán sau khi xử lý tài chính	Giá trị xác định lại	Chênh lệch xác định lại giá trị	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	357.784.205	177	357.784.382	357.784.382	-	177
+	Tiền	357.784.205	177	357.784.382	357.784.382	-	177
+	Các khoản tương đương tiền		-	-	-	-	-
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-	-	-	-
3	Các khoản phải thu	5.291.521.461	11.100.696.804	16.392.218.265	16.392.218.265	-	11.100.696.804
+	Phải thu khách hàng	1.626.196.838	-	1.626.196.838	1.626.196.838	-	-
+	Trả trước người bán	85.600.000	-	85.600.000	85.600.000	-	-
+	Phải thu nội bộ	-	-	-	-	-	-
+	Phải thu khác	3.579.724.623	11.100.696.804	14.680.421.427	14.680.421.427	-	11.100.696.804
+	Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	-	-	-	-
4	Vật tư, hàng hóa tồn kho	824.786.414	-	824.786.414	824.786.414	-	-
5	Tài sản lưu động khác	78.199.174	(78.199.174)	-	-	-	(78.199.174)
+	Chi phí trả trước ngắn hạn	78.260.966	(78.260.966)	-	-	-	(78.260.966)
+	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	(61.792)	61.792	-	-	-	61.792
6	Chi phí sự nghiệp		-				
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
IV	Giá trị lợi thế đất		-				
V	Tài sản chờ xử lý		-				
B	TÀI SẢN KHÔNG CẢN DỪNG		-		15.448.994.388	15.448.994.388	15.448.994.388
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-	-



TT	Chỉ tiêu	Giá trị sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch xử lý tài chính	Giá trị trên sổ sách kế toán sau khi xử lý tài chính	Giá trị xác định lại	Chênh lệch xác định lại giá trị	Chênh lệch so với sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015
1	Tài sản cố định		-			-	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		-			-	-
3	Chi phí XD/CB dở dang		-			-	-
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn		-			-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>		-			-	-
1	Công nợ không có khả năng thu hồi		-			-	-
2	Hàng hóa tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất		-			-	-
<b>C</b>	<b>TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>		-			-	-
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định và đầu tư dài hạn</b>		-			-	-
<b>II</b>	<b>Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn</b>		-			-	-
<b>D</b>	<b>TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)</b>		-			-	-
<b>Đ</b>	<b>Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (A+B+C+D)</b>	16.381.909.809	11.100.758.773	27.482.668.582	49.624.342.755	22.141.674.173	33.242.432.946
	<b>Trong đó:</b>						
	<b>Tổng giá trị tài sản đang dùng của doanh nghiệp (Mục A)</b>	16.381.909.809	11.100.758.773	27.482.668.582	49.624.342.755	22.141.674.173	33.242.432.946
<b>E1</b>	<b>Nợ thực tế phải trả</b>	16.607.364.207	6.453.168.602	23.060.532.809	23.060.532.809	-	6.453.168.602
	<b>Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN</b>						
<b>E2</b>	<b>Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi</b>	-	-	-	-	-	-



TT	Chi tiêu	Giá trị sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch xử lý tài chính	Giá trị trên sổ sách kế toán sau khi xử lý tài chính	Giá trị xác định lại	Chênh lệch xác định lại giá trị	Chênh lệch so với sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015
E2	Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-	-	-	-
F	Tổng giá trị thực tế phân vốn chủ sở hữu (Tổng giá trị thực tế của DN trừ (-) nợ thực tế phải trả (Đ-(E1+E2)))	(225.454.398)	4.647.590.171	4.422.135.773	26.563.809.946	22.141.674.173	26.789.264.344
F1	Vốn điều lệ	1.900.000.000	-	1.900.000.000			
	Phần lợi nhuận được chia của Nhà nước năm 2000 nhưng chưa chia doanh nghiệp ghi tăng vốn điều lệ	64.932.926					
	Vốn Nhà nước theo điều lệ	1.225.500.000	-	1.225.500.000			
	Mệnh giá cổ phần	10.000	-	10.000			
F2	Số lượng Cổ phần	190.000	-	190.000	190.000		
F3	Giá trị Cổ phần= Vốn CSH /số lượng cổ phần	(1.187)	24.461	23.274	139.810	116.535	140.996
F4	Tỷ lệ % vốn nhà nước trong tổng số vốn điều lệ	64,50%		64,50%	64,50%		
	Giá trị phân vốn Nhà nước	(145.418.087)	2.997.695.660	2.852.277.574	17.133.657.415	14.281.379.842	17.279.075.502



#### 4. Phương pháp tính và nguyên nhân tăng giảm:

##### ❖ **Chênh lệch tăng phần Tài sản cố định hữu hình so với số liệu sau xử lý tài chính: 6.626.246.405 đồng (Chi tiết tại phụ lục 1.2)**

- *Giá trị thực tế của Nhà cửa, vật kiến trúc: Tăng 6.626.246.405 đồng*

Do đánh giá lại nguyên giá công trình là nhà cửa, vật kiến trúc theo đơn giá xây dựng mới công trình tại quyết định 634/QĐ-BXD về suất vốn đầu tư xây dựng công trình và quyết định số 95/QĐ-UBND; Trường hợp chưa có quy định thì tính theo giá trị quyết toán công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp không có giá trị quyết toán công trình được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thì lấy theo giá trị sổ sách có tính đến yếu tố trượt giá; và đánh giá lại tỷ lệ chất lượng còn lại của Công trình theo phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật kết hợp với phương pháp thống kê kinh nghiệm, Tỷ trọng các kết cấu chính của công trình áp dụng văn bản số 1326/BXD-QLN, Quyết định 238/BXD-VKT ngày 29/9/1989. Niên hạn sử dụng công trình căn cứ theo quyết định số 23/2014/QĐ-UBND ngày 20 tháng 06 năm 2014 về việc Ban hành Quy định về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội. (Chi tiết tại Phụ lục 1.2.1 và phụ lục 1.2.1.1)

- *Giá trị thực tế của các hạng mục công cụ dụng cụ thuộc chi phí trả trước dài hạn: Tăng 66.433.380 đồng*

Do đánh giá lại hạng mục công cụ dụng cụ theo chất lượng còn lại vận dụng vào thông tư số 45/2013/TT-BTC và lấy theo nguyên giá sổ sách. (Chi tiết tại Phụ lục 1.4)

##### ❖ **Chênh lệch tăng phần lợi thế thương mại từ tiềm năng phát triển của doanh nghiệp: 0 đồng**

Do các năm 2012, 2013, 2014 doanh nghiệp kinh doanh bị lỗ, lợi nhuận sau thuế các năm đều âm do đó lợi thế thương mại từ tiềm năng phát triển của doanh nghiệp bằng 0 đồng.

##### ❖ **Giá trị lợi thế kinh doanh của khu đất tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm: Tăng 15.448.994.388 đồng**

Giá trị lợi thế kinh doanh của khu đất = Giá trị hiện tại của chênh lệch tiền thuê đất hàng năm theo giá trị thị trường và giá tính tiền thuê đất nộp NSNN ước tính (tính trong các năm còn lại từ năm 2015 đến năm 2035 theo thời gian còn lại của hợp đồng thuê đất số 99-2005/TNMTNĐ-HĐTĐTN và quyết định số 1496/QĐ-UB ngày 01/4/2005).

##### - **Tiền thuê đất hàng năm theo giá trị thị trường:**

Tiền thuê đất hàng năm theo giá trị thị trường = Đơn giá thuê đất theo giá trị thị trường \* diện tích đất thuê

Đơn giá thuê đất theo giá trị thị trường: 11.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chi tiết tại phụ lục 6.2)

##### **Các Giả định**

Tỷ lệ tăng tiền thuê đất (5 năm tăng 1 lần) là 5%

Tỷ lệ lấp đầy cho thuê đất: 65%

Tiền thuê đất hàng năm theo giá thị trường năm đầu là



$27.935,00 \text{ m}^2 * 11.000 \text{ đồng/m}^2/\text{tháng} * 12 \text{ tháng} * 65\% = 2.396.823.000 \text{ đồng}$

**Chi phí vận hành cho thuê đất hàng năm:**  $0,5\% * \text{doanh thu cho thuê đất theo giá thị trường}$   
 $= 0,5\% * 2.396.823.000 \text{ đồng} = 119.841.150 \text{ đồng}$

**- Đơn giá đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm (ước tính)**

= Đơn giá đất sxkd phi nông nghiệp theo quyết định số 96/2014/QĐ-UBND ngày 29/12/2014 của UBND thành phố Hà Nội \* Hệ số điều chỉnh giá đất thuê tại khu vực huyện Gia Lâm \* Tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất \* Diện tích đất thuê

Diện tích đất thuê căn cứ theo hợp đồng thuê đất số 99-2005/TNMTNĐ-HĐTĐTN và quyết định số 1496/QĐ-UB ngày 01/4/2005.

Hệ số điều chỉnh giá đất thuê tại khu vực quận huyện Gia Lâm căn cứ theo Quyết định 2328/QĐ-UBND ngày 22/5/2015 về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2015 làm căn cứ xác định giá đất cho một số trường hợp sử dụng đất được pháp luật quy định trên địa bàn Thành phố Hà Nội

Tỷ lệ % tính đơn giá thuê đất căn cứ theo Quyết định 3667/2014/QĐ-UBND ngày 07/7/2014 về việc ban hành tỷ lệ % đơn giá thuê đất

Tỷ lệ chiết khấu: 8,08%

Đơn giá tính tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích đất nằm ngoài chỉ giới =  $3.780.000 \text{ đồng/m}^2 * 1 * 1\% = 37.800 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$

Đơn giá tính tiền thuê đất hàng năm đối với phần diện tích đất nằm trong chỉ giới =  $50\% * 37.800 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} = 18.900 \text{ đồng/m}^2/\text{năm}$

Tiền thuê đất hàng năm nộp NSNN ước tính =  $37.800 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} * 17.221 \text{ m}^2 + 18.900 \text{ đồng/m}^2/\text{năm} * 10.714 \text{ m}^2 = 853.448.400 \text{ đồng}$

**- Thu nhập trong năm đầu của khu đất**

**Thu nhập năm đầu = Giá đất thuê theo giá trị thị trường – Chi phí vận hành hàng năm – Chi phí tiền thuê đất nộp NSNN ước tính**

=  $2.396.823.000 \text{ đồng} - 119.841.150 \text{ đồng} - 853.448.400 \text{ đồng} = 1.423.533.450 \text{ đồng}$

Theo đó giá trị lợi thế đất trong các năm còn lại của thời hạn thuê đất quy về hiện tại là **15.448.994.388 đồng**

Chi tiết tính toán cụ thể theo bảng sau:

STT Năm	Doanh thu cho thuê đất hàng năm	Chi phí vận hành cho thuê đất hàng năm	Chi phí tiền thuê đất hàng năm	Thu nhập hàng năm	Tỷ suất chiết khấu	Hệ số chiết khấu	Quy về hiện tại
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	2.396.823.000	119.841.150	853.448.400	1.423.533.450	8,08%	0,925	1.317.110.890
2	2.396.823.000	119.841.150	853.448.400	1.423.533.450	8,08%	0,856	1.218.644.421
3	2.396.823.000	119.841.150	853.448.400	1.423.533.450	8,08%	0,792	1.127.539.250



STT Năm	Doanh thu cho thuê đất hàng năm	Chi phí vận hành cho thuê đất hàng năm	Chi phí tiền thuê đất hàng năm	Thu nhập hàng năm	Tỷ suất chiết khấu	Hệ số chiết khấu	Quy về hiện tại
4	2.396.823.000	119.841.150	853.448.400	1.423.533.450	8,08%	0,733	1.043.245.050
5	2.396.823.000	119.841.150	853.448.400	1.423.533.450	8,08%	0,678	965.252.636
6	2.516.664.150	125.833.208	853.448.400	1.537.382.543	8,08%	0,627	964.517.094
7	2.516.664.150	125.833.208	853.448.400	1.537.382.543	8,08%	0,580	892.410.339
8	2.516.664.150	125.833.208	853.448.400	1.537.382.543	8,08%	0,537	825.694.244
9	2.516.664.150	125.833.208	853.448.400	1.537.382.543	8,08%	0,497	763.965.807
10	2.516.664.150	125.833.208	853.448.400	1.537.382.543	8,08%	0,460	706.852.153
11	2.642.497.358	132.124.868	853.448.400	1.656.924.090	8,08%	0,425	704.861.705
12	2.642.497.358	132.124.868	853.448.400	1.656.924.090	8,08%	0,394	652.166.640
13	2.642.497.358	132.124.868	853.448.400	1.656.924.090	8,08%	0,364	603.411.029
14	2.642.497.358	132.124.868	853.448.400	1.656.924.090	8,08%	0,337	558.300.360
15	2.642.497.358	132.124.868	853.448.400	1.656.924.090	8,08%	0,312	516.562.139
16	2.774.622.225	138.731.111	853.448.400	1.782.442.714	8,08%	0,288	514.150.432
17	2.774.622.225	138.731.111	853.448.400	1.782.442.714	8,08%	0,267	475.712.835
18	2.774.622.225	138.731.111	853.448.400	1.782.442.714	8,08%	0,247	440.148.811
19	2.774.622.225	138.731.111	853.448.400	1.782.442.714	8,08%	0,228	407.243.533
20	2.774.622.225	138.731.111	853.448.400	1.782.442.714	8,08%	0,211	376.798.236
21	2.913.353.337	145.667.667	853.448.400	1.914.237.270	8,08%	0,196	374.406.786
	<b>Tổng</b>						<b>15.448.994.388</b>

#### E. KẾT LUẬN

STT	Hạng mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Giá bán đề xuất
1	Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp	16.381.909.809	49.624.342.755	33.242.432.946	
2	Giá trị vốn chủ sở hữu	(225.454.398)	26.563.809.946	26.789.264.344	
3	Giá trị vốn nhà nước	(145.418.087)	17.133.657.415	17.279.075.502	17.133.657.415
4	Giá trị vốn nhà nước theo điều lệ	1.225.500.000	1.225.500.000	-	
5	Số lượng cổ phần	190.000	190.000	-	
6	Giá 1 cổ phần (đồng/cổ phần)	(1.187)	139.810	140.996	139.800

#### F. NHỮNG LƯU Ý VỀ KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ

- Việc đánh giá lại giá trị tài sản là nhà cửa vật kiến trúc, Phương tiện vận tải, công cụ dụng cụ, đơn vị thẩm định giá đánh giá theo hiện trạng công trình nhà cửa vật kiến trúc, Phương tiện vận tải, công cụ dụng cụ tại thời điểm thẩm định giá.
- Đối với hạng mục công trình quyết toán và đưa vào sử dụng năm 2013 đơn vị tư vấn lấy nguyên giá theo giá trị sổ sách theo quy định tại điều 18 thông tư 127/TT-BTC “đối với các công trình mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong 03 năm trước khi xác định giá trị doanh



ng nghiệp: sử dụng giá trị quyết toán công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp cá biệt, công trình chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt nhưng đã đưa vào sử dụng thì tạm tính theo giá ghi trên sổ kế toán”

- Đối với hạng mục công trình không còn hiện trạng, trên sổ sách kế toán của doanh nghiệp vẫn đang theo dõi tuy nhiên do không còn hiện trạng nên đơn vị tư vấn không có căn cứ để tính toán giá trị của các hạng mục công trình này.
- Đối với các hạng mục công trình tại Đa Tồn, hiện tại khu đất tại Đa Tồn đã sử dụng để hợp tác kinh doanh với Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng thương mại Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 2/3/2015, hiện tại dự án chưa triển khai. Doanh nghiệp không tiến hành sản xuất kinh doanh ở địa điểm này nên các hạng mục tài sản này đã để không nhiều năm, không có nhu cầu sử dụng, hiện trạng đã xuống cấp do đó đơn vị tư vấn không tiến hành tính toán giá trị các hạng mục tài sản này.
- Đối với các hạng mục Phương tiện vận tải, đơn vị tư vấn tiến hành xác định giá trị tài sản theo nguyên giá sổ sách \* tỷ lệ chất lượng còn lại của Phương tiện do hiện tại trên thị trường không có loại xe mới tương đồng (cùng năm sản xuất, cùng xuất xứ, cùng nhãn hiệu) đã và đang rao bán.
- Đối với khoản tiền mặt theo giá trị sổ sách kế toán thời điểm 31/03/2015 là 138.938.823 đồng, theo biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt, tổng số tiền hiện có là 138.939.000 đồng, do đó chênh lệch tăng so với giá trị theo dõi trên sổ sách kế toán là 177 đồng nên đơn vị tư vấn ghi nhận theo số liệu trên biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt của doanh nghiệp.
- Số liệu trên sổ sách kế toán chúng tôi căn cứ ở đây là số liệu do Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng cung cấp tại thời điểm 31/3/2015. Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là 31/3/2015 nhưng chúng tôi không tham gia kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho, tài sản cố định của Công ty, Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến nhận xét về tính đúng đắn về giá trị và tính hiện hữu của khoản mục tiền mặt, hàng tồn kho, cũng như ảnh hưởng của các khoản mục này tới các khoản mục khác được trình bày trên Báo cáo tài chính thời điểm 31/3/2015 của Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng, Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng chịu trách nhiệm về tính chính xác và trung thực của các số liệu thể hiện trên sổ sách kế toán thời điểm 31/3/2015.
- Đối với phần diện tích đất thuê Công ty hiện đang có 10 khu đất thuê chi tiết tình hình hiện trạng các khu đất như sau:

**Khu đất số 1:**

Lô đất tại xã Đa Tồn, 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 m<sup>2</sup> đất đã xây dựng công trình tại xã Đa Tồn, huyện Gia Lâm để xây dựng Xí nghiệp sản xuất hàng bán sứ cao cấp. Trong đó 17.221 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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



đại 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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-HĐTD. Diện tích đất thuê 6.246 m<sup>2</sup>. 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 hợp đồng thuê thời hạn 1 năm. Đối với các hạng mục công trình xây dựng trên khuôn viên đất đã được tính toán xác định lại chi tiết tại phụ lục 1.2.1.

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-HĐTD. Tổng diện tích đất 13.378 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>, doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất thời hạn hàng năm đối với các hộ kinh doanh, phần diện tích còn lại 1.975 m<sup>2</sup> 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-HĐTD: diện tích đất thuê 4.736 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> doanh nghiệp ký hợp đồng thuê đất thời hạn hàng năm đối với các hộ kinh doanh, phần diện tích còn lại 576 m<sup>2</sup> 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 1.214m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 trẻ, mẫu giáo theo Hợp đồng thuê đất số 69-245-99/ĐC-HĐTĐ diện tích đất thuê 2.205 m<sup>2</sup> 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 trẻ. 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 m<sup>2</sup>. 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 gốm sứ 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Trong đó 11.958,5 m<sup>2</sup> đất thuê trả tiền hàng năm thời hạn thuê đất 50 năm. 196,8 m<sup>2</sup> đất nằm trong chi 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 chi giới là 17.850 đ/m<sup>2</sup>/năm. Giá thuê ổn định 5 năm từ ngày 06/2/2013

Đơn giá đất của diện tích đất trong chi giới: 8.925 đ/m<sup>2</sup>/năm. Đơn giá thuê đất đối với diện tích đất trong chi 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.
- Chúng tôi thực hiện xử lý các vấn đề tài chính trước khi thực hiện xác định lại giá trị tài sản để đảm bảo các nghiệp vụ kinh tế được hoạch toán theo đúng chế độ kế toán hiện hành của Nhà nước nhằm mục đích xác định giá trị thực tế của cổ phần mà không phải để làm thay đổi hoạt động hạch toán kế toán của doanh nghiệp. Đối với các hoạt động định khoản chưa chuẩn theo chế độ kế toán thì chúng tôi khuyến nghị doanh nghiệp điều chỉnh hạch toán kế toán theo như chúng tôi đã tư vấn để đảm bảo tuân thủ chế độ kế toán mà Nhà nước qui định. (chi tiết các bút toán xử lý tài chính chúng tôi thể hiện tại Phụ lục 5 đính kèm)



- Công ty Cổ phần Sứ Bát Tràng chịu trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho IVC tại thời điểm và địa điểm thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng cho mục đích đã được đề cập tại phần 1 của văn bản này.
- Thời hạn có hiệu lực của Báo cáo thẩm định giá là 180 ngày kể từ ngày phát hành Báo cáo Thẩm định giá.
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam (IVC) chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của IVC hoặc của Công chứng Nhà nước đều không có giá trị.
- Khách hàng chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin liên quan tới tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho IVC trong quá trình thẩm định giá tài sản.

**Người lập báo cáo**



**Nguyễn Thị Ngọc Anh**

**THẨM ĐỊNH VIÊN**  
(Ký tên, đóng dấu)



**Nguyễn Quỳnh Trang**  
Thẻ ĐDV số: VIII13.1010

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
(Ký tên, đóng dấu)



**Phan Văn Hà**  
Thẻ ĐDV số: II 05039





CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM



# **BẢNG KÊ CHI TIẾT XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ**

Năm 2015



**KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Đơn vị: Đồng

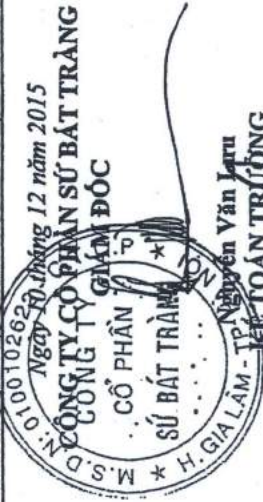
TT	Chi tiêu	Giá trị số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch xử lý tài chính	Giá trị trên số sách kế toán sau khi xử lý tài chính	Giá trị xác định lại	Chênh lệch xác định lại giá trị	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
		3	4	5	6	7=6-5	8 = 6-3
I	2						
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	16.381.909.809	11.100.758.773	27.482.668.582	49.624.342.755	22.141.674.173	33.242.432.946
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	9.829.618.555	78.260.966	9.907.879.521	16.600.559.306	6.692.679.785	6.770.940.751
1	Tài sản cố định						
a	Tài sản cố định hữu hình	4.552.312.202	(2.915.729)	4.549.396.473	11.175.642.878	6.626.246.405	6.623.330.676
b	Tài sản cố định vô hình						
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn						
+	Đầu tư vào công ty con						
+	Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết						
+	Đầu tư dài hạn khác						
+	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn						
3	Chi phí XD CB dở dang	5.277.306.353		5.277.306.353	5.277.306.353		
4	Các khoản kỹ lưỡng, ký quỹ dài hạn						
5	Các khoản phải thu dài hạn						
6	Chi phí trả trước		81.176.695	81.176.695	147.610.075	66.433.380	147.610.075
7	Tài sản dài hạn khác						
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	6.552.291.254	11.022.497.807	17.574.789.061	17.574.789.061		11.022.497.807
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	357.784.205	177	357.784.382	357.784.382		177
+	Tiền	357.784.205	177	357.784.382	357.784.382		177
+	Các khoản tương đương tiền						
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn						
3	Các khoản phải thu	5.291.521.461	11.100.696.804	16.392.218.265	16.392.218.265		11.100.696.804
+	Phải thu khách hàng	1.626.196.838		1.626.196.838	1.626.196.838		
+	Trả trước người bán	85.600.000		85.600.000	85.600.000		
+	Phải thu nội bộ						
+	Phải thu khác	3.579.724.623	11.100.696.804	14.680.421.427	14.680.421.427		11.100.696.804



TT	Chi tiêu	Giá trị số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch xử lý tài chính	Giá trị trên số sách kế toán sau khi xử lý tài chính	Giá trị xác định lại	Chênh lệch xác định lại giá trị	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
+	Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	-	-	-	-
4	Vật tư, hàng hóa tồn kho	824.786.414	-	824.786.414	824.786.414	-	-
5	Tài sản lưu động khác	78.199.174	(78.199.174)	-	-	-	(78.199.174)
+	Chi phí trả trước ngắn hạn	78.260.966	(78.260.966)	-	-	-	(78.260.966)
+	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	(61.792)	61.792	-	-	-	61.792
6	Chi phí sự nghiệp	-	-	-	-	-	-
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	-	-	-	-
IV	Giá trị lợi thế đất	-	-	-	15.448.994.388	15.448.994.388	15.448.994.388
V	Tài sản chờ xử lý	-	-	-	-	-	-
B	TÀI SẢN KHÔNG CẢN DỪNG	-	-	-	-	-	-
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-	-
1	Tài sản cố định	-	-	-	-	-	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
3	Chi phí XDCCB dở dang	-	-	-	-	-	-
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-	-	-	-
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
1	Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-	-	-	-
2	Hàng hóa tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất	-	-	-	-	-	-
C	TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-	-	-	-
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-	-
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-	-	-
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)	-	-	-	-	-	-
Đ	Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (A+B+C+D)	16.381.909.809	11.100.758.773	27.482.668.582	49.624.342.755	22.141.674.173	33.242.432.946
	Trong đó:						
	Tổng giá trị tài sản đang dùng của doanh nghiệp (Mục A)	16.381.909.809	11.100.758.773	27.482.668.582	49.624.342.755	22.141.674.173	33.242.432.946
E1	Nợ thực tế phải trả	16.607.364.207	6.453.168.602	23.060.532.809	23.060.532.809	-	6.453.168.602
	Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN						



TT	Chi tiêu	Giá trị số sách kế toán thời điểm 31/03/2015	Chênh lệch xử lý tài chính	Giá trị trên số sách kế toán sau khi xử lý tài chính	Giá trị xác định lợi	Chênh lệch xác định lại giá trị	Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/03/2015
E2	Số dư quỹ Khen thưởng, Phúc lợi	-	-	-	-	-	-
E2	Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-	-	-	-
F	Tổng giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu (Tổng giá trị thực tế của DN trừ (-) nợ thực tế phải trả (Đ-(E1+E2))	(225.454.398)	4.647.590.171	4.422.135.773	26.563.809.946	22.141.674.173	26.789.264.344
F1	Vốn điều lệ	1.900.000.000	-	1.900.000.000			
	Phần lợi nhuận được chia của Nhà nước năm 2000 nhưng chưa chia doanh nghiệp ghi tăng vốn điều lệ	64.932.926					
	Vốn Nhà nước theo điều lệ	1.225.500.000	-	1.225.500.000			
	Mệnh giá cổ phần	10.000	-	10.000	190.000		
F2	Số lượng Cổ phần	190.000	-	190.000	139.810	116.535	140.996
F3	Giá trị Cổ phần= Vốn CSH /số lượng cổ phần	(1.187)	24.461	23.274	64,50%		
F4	Tỷ lệ % vốn nhà nước trong tổng số vốn điều lệ	64,50%		64,50%	17.133.657.415	14.281.379.842	17.279.075.502
	Giá trị phần vốn nhà nước	(145.418.087)	2.997.695.660	2.852.277.574			



*Thủy*

Chữ Thị Thanh Thủy



*Thu*

Nguyễn Thị Ngọc Anh



BẢNG TỔNG HỢP KIỂM KÊ VÀ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015

Đơn: Đồng

STT	HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ SỐ SÁCH				GIÁ TRỊ SAU XLTG				GIÁ TRỊ THỰC TẾ			CHÉNH LỆCH SO VỚI SỐ LỆU SAU XỬ LÝ TÀI CHÍNH			CHÉNH LỆCH SO VỚI GIÁ TRỊ SỐ SÁCH			GHI CHÚ
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
1	2																		18
A	Tài sản đang dùng	21.845.217.788	5.463.307.979	16.381.909.809	6	32.078.757.177	4.596.088.595	27.482.668.582	43.507.997.596	34.175.348.367	11.429.240.419	6.692.679.785	21.662.779.808	17.793.438.558					
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	15.292.926.534	5.463.307.979	9.829.618.555	-	14.563.968.116	4.596.088.595	9.967.879.521	25.933.208.535	16.600.559.306	11.429.240.419	6.692.679.785	10.640.282.001	6.770.940.751					
1	Tài sản cố định	10.015.620.181	5.463.307.979	4.552.312.202		8.876.177.636	4.326.781.163	4.549.396.473	20.305.418.055	11.175.642.878	11.429.240.419	6.626.246.405	10.289.797.874	6.623.330.676					
1.1	Tài sản cố định hữu hình	10.015.620.181	5.463.307.979	4.552.312.202		8.876.177.636	4.326.781.163	4.549.396.473	20.305.418.055	11.175.642.878	11.429.240.419	6.626.246.405	10.289.797.874	6.623.330.676					
+	Nhà cửa, vật kiến trúc	8.822.378.990	5.027.128.347	3.795.250.643	43%	7.834.336.032	4.035.285.389	3.795.250.643	19.263.776.451	10.421.497.048	11.429.240.419	6.626.246.405	10.441.397.461	6.626.246.405					Phụ lục số 1.2
+	Máy móc và thiết bị	31.349.305			0%				1.041.641.604	754.145.830			(31.349.305)						Phụ lục số 1.2
+	Phương tiện vận tải	1.052.343.724	298.397.894	754.145.830	72%	1.041.641.604	287.495.774	754.145.830					(10.902.120)					Phụ lục số 1.2	
+	Trang thiết bị văn phòng	108.739.378	105.823.649	2.915.729	3%								(108.739.378)					Phụ lục số 1.2	
+	Tài sản cố định khác	608.784			0%								(608.784)					Phụ lục số 1.2	
1.2	Tài sản cố định vô hình																		
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn																		
+	Đầu tư vào công ty con																		
+	Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết																		
+	Đầu tư dài hạn khác																		
+	Đu phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn																		
+	Thuế thu nhập hoãn lại																		
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.277.306.353		5.277.306.353		5.277.306.353		5.277.306.353		5.277.306.353									Phụ lục 1.3
3	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn																		
4	Các khoản phải thu dài hạn																		
5	Chi phí trả trước																		
6	Tài sản dài hạn khác																		
III	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	6.552.291.254		6.552.291.254		17.574.789.061		17.574.789.061		17.574.789.061									Phụ lục 1.4
1	Tiền	357.784.205		357.784.205		357.784.382		357.784.382		357.784.382									
+	Tiền mặt tồn quỹ	138.938.823		138.938.823		138.939.000		138.939.000		138.939.000									Phụ lục 1.5
+	Tiền gửi ngân hàng	218.845.382		218.845.382		218.845.382		218.845.382		218.845.382									Phụ lục 1.6
+	Các khoản tương đương tiền																		
2	Đầu tư ngắn hạn khác																		
+	Tiền gửi có kỳ hạn																		
3	Các khoản phải thu	5.291.521.461		5.291.521.461		16.392.218.265		16.392.218.265		16.392.218.265									
+	Phải thu khách hàng	1.626.196.838		1.626.196.838		1.626.196.838		1.626.196.838		1.626.196.838									Phụ lục số 1.7
+	Trả trước người bán	85.600.000		85.600.000		85.600.000		85.600.000		85.600.000									Phụ lục số 1.7
+	Phải thu nội bộ																		
+	Phải thu khác	3.579.724.623		3.579.724.623		14.680.421.427		14.680.421.427		14.680.421.427									Phụ lục số 1.7
+	Tài sản thiếu chờ xử lý																		
4	Vật ter, hàng hóa tồn kho	824.786.414		824.786.414		824.786.414		824.786.414		824.786.414									Phụ lục 1.8
+	Công cụ dụng cụ tồn kho	2.971.600		2.971.600		2.971.600		2.971.600		2.971.600									Phụ lục 1.8
+	Hàng hóa tồn kho	785.082.755		785.082.755		785.082.755		785.082.755		785.082.755									Phụ lục 1.8
+	Hàng gửi bán	36.732.059		36.732.059		36.732.059		36.732.059		36.732.059									Phụ lục 1.8
+	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang																		
5	TS ngắn hạn khác	78.199.174		78.199.174															
+	Chi phí trả trước ngắn hạn	78.260.966		78.260.966															
+	Thuế GTGT được khấu trừ	(61.792)		(61.792)															
6	Chi phí sự nghiệp																		
B	Tài sản không cần dùng, chờ thanh lý																		
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn																		



STT	HẠNG MỤC	GIÁ TRỊ SỐ SÁCH				GIÁ TRỊ SAU XLTG				GIÁ TRỊ THỰC TẾ			CHÉNH LỆCH SỐ VỚI SỐ LIỆU SAU XỬ LÝ TÀI CHÍNH			CHÉNH LỆCH SỐ VỚI GIÁ TRỊ SỐ SÁCH			GHI CHÚ				
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại (%)					
I	TSCĐ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
3	Chi phí XDCH dở dang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
4	Các khoản kỳ cược kỹ thuật dài hạn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
1	Công nợ không đòi được	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
2	Vết tư hàng hoá ứ đọng	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
C	Tài sản chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			
I	TSCĐ	21.845.217.788	5.463.207.979	16.381.909.809	33,015,868,135	5.533.199.653	27.482.668.582	44.445.108.554	34,175,348,367	33.015,868,135	5.533,199,653	27.482,668,582	44.445,108,554	34,175,348,367	33.015,868,135	5.533,199,653	27.482,668,582	44.445,108,554	34,175,348,367	33.015,868,135	5.533,199,653	27.482,668,582	44.445,108,554
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
C	Tài sản chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		
Tổng cộng (A+B+C)		21.845.217.788	5.463.207.979	16.381.909.809	33,015,868,135	5.533.199.653	27.482.668.582	44.445.108.554	34,175,348,367	33.015,868,135	5.533,199,653	27.482,668,582	44.445,108,554	34,175,348,367	33.015,868,135	5.533,199,653	27.482,668,582	44.445,108,554	34,175,348,367	33.015,868,135	5.533,199,653	27.482,668,582	44.445,108,554

Ngày 26 tháng 12 năm 2015  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SỬ BÁT TRĂNG**  
**CỔ PHẦN SỬ BÁT TRĂNG**  
 H. GIA LÂM TỈNH HÀ NỘI  
 NGUYỄN THỊ THANH THỠY  
 KẾ TOÁN TRƯỞNG

VIỆT NAM  
 CÔNG TY CỔ PHẦN SỬ BÁT TRĂNG  
 H. GIA LÂM TỈNH HÀ NỘI  
 NGUYỄN THỊ NGỌC ANH  
 KẾ TOÁN TRƯỞNG

Chữ Thị Thanh Thỡy

Nguyễn Thị Ngọc Anh

10/3 ± 10/11







BẢNG BẢNG GIÁ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI CỦA NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC TẠI THỜI ĐIỂM 31/03/2015

Đơn: Đồng

TT	Tài sản	Năm sử dụng	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	GIÁ TRỊ SỔ SÁCH				GIÁ TRỊ CÒN LẠI				GIÁ TRỊ ĐÁNH GIÁ LẠI				CHÉNH LỆCH SỐ VỚI SỐ LIỆU THEO SỔ SÁCH KẾ TOÁN				Ghi chú				
				Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị	% còn lại	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	Tỷ lệ trượt giá	Nguyên giá	% còn lại	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại					
1	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22		
1	Đanh mục tài sản còn hiện trạng và đang sử dụng				6.831.558.788	3.126.680.161	3.704.878.627		6.831.558.788	3.126.680.161	3.704.878.627				18.260.799.207	51,9%	10.331.125.032	11.429.240.419	6.626.246.405	11.429.240.419	6.626.246.405			
1	Nhà làm việc và nhà hội trường thuộc khu văn phòng tại xã Bạt Trang	Tầng 1	1.248,52	1.770.488.741	1.020.947.143	749.541.598	42%	1.770.488.741	1.020.947.143	749.541.598	42%	7.118.182	0,9956	8.847.992.397	51,9%	4.520.337.519	7.077.503.656	3.770.693.921	7.077.503.656	3.770.693.921				
2	Nhà tuyến đường 2 làng thuộc khu đất văn phòng xã Bạt Trang		359,4	359.673.367	212.758.348	146.915.019	41%	359.673.367	212.758.348	146.915.019	41%	7.118.182	0,9956	2.546.990.411	51,9%	1.312.817.163	2.187.317.044	1.165.902.144	2.187.317.044	1.165.902.144				
3	Hệ thống thoát nước khu đất văn phòng xã Bạt Trang		2004	45.286.175	45.286.175	-	0%	45.286.175	45.286.175	-	0%	2,41	108.930.787	40,0%	43.572.315	63.644.612	43.572.315	63.644.612	43.572.315					
4	Sân, tường, cổng, đường khu đất văn phòng xã Bạt Trang		2004	378.928.500	378.928.500	-	0%	378.928.500	378.928.500	-	0%	235.000	1.431.617.850	40,0%	572.447.140	1.052.689.350	572.447.140	1.052.689.350	572.447.140					
4.1	Sân, đường		2004	5.473,3									434.000	40,0%	145.390.000		58.156.000							
4.2	Tường rào, cổng		2004	335,0									2.158.000	50,0%	24.946.480		12.619.113							
5	Nhà bảo vệ		2004	11,56	4.067.008	4.067.008	0	0%	4.067.008	4.067.008	-	0%	2.158.000	1,92	1.906.515.529	51,2%	975.860.784	914.137.985	975.860.784	914.137.985				
6	Khu Kiot 1 tầng khu đất văn phòng xã Bạt Trang		2005	1.299,4	992.377.544	992.377.544	-	0%	992.377.544	992.377.544	-	0%			2.991.282.908	85,0%	2.542.590.482							
7	Khu phân xưởng men																							
7.1	Ki ốt 1 tầng phân xưởng men		2013	807,1	2.991.282.908	448.692.426	2.542.590.482	85%	2.991.282.908	448.692.426	2.542.590.482	85,0%			2.991.282.908	85,0%	2.542.590.482							
7.2	Sân, đường phân xưởng men		2013	406,9									235.000		95.621.500	75,0%	71.716.125	95.621.500	71.716.125	95.621.500	71.716.125			
7.3	Tường rào phân xưởng men		2013	40,2									434.000		17.446.800	75,0%	13.085.100	17.446.800	13.085.100	17.446.800	13.085.100			
8	Nhà khách 1 tầng công ty-khu cơ điện		2013	50,4	289.454.545	23.623.017	265.831.528	92%	289.454.545	23.623.017	265.831.528	91,8%			289.454.545	91,9%	265.979.291							
II	Đanh mục tài sản còn hiện trạng không sử dụng				937.110.958	937.110.958	-	-	937.110.958	937.110.958	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(937.110.958)	-			
9	Nhà kho thành phẩm		1972		42.390.624	42.390.624	-	0%	42.390.624	42.390.624	-	0%			-	-	-	-	-	(42.390.624)	-			

Handwritten signature and date: 11/4/2015



TT	Tài sản	Năm sử dụng	Diện tích sử dụng (m <sup>2</sup> )	GIÁ TRỊ SỐ SÁCH			GIÁ TRỊ SỐ SÁCH SAU KHI XỬ LÝ TÀI CHÍNH			GIÁ TRỊ BÀNH GIÁ LẠI				CHÉNH LỆCH SỐ VỚI SỐ LIỆU SAU XLTG			CHÉNH LỆCH SỐ VỚI SỐ LIỆU THEO SÁCH KẾ TOÁN			Chi chi		
				Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	Giá trị còn lại	Tỷ lệ trượt giá	Nguyên giá	% còn lại	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại			
1		2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	
10	Nhà sản xuất Itrabro	1972		71.484.173	71.484.173	-	0%												(71.484.173)	-		Xử lý tài chính chuyển sang tài sản không cần dùng do tài sản đã xuống cấp, tài sản nằm trên khuôn viên đất tại Đà Tôn, khu đất đã đem hợp tác kinh doanh
11	Nhà ở Tuyên	1972		585.452.948	585.452.948	-	0%												(585.452.948)	-		Xử lý tài chính chuyển sang tài sản không cần dùng do tài sản đã xuống cấp, tài sản nằm trên khuôn viên đất tại Đà Tôn, khu đất đã đem hợp tác kinh doanh
12	Lô gas số 3	1972		80.369.945	80.369.945	-	0%												(80.369.945)	-		Xử lý tài chính chuyển sang tài sản không cần dùng, tài sản nằm trên khuôn viên đất tại Đà Tôn, khu đất đã đem hợp tác kinh doanh
13	Lô gas số 2			89.391.412	89.391.412	-	0%												(89.391.412)	-		Xử lý tài chính chuyển sang tài sản không cần dùng, tài sản nằm trên khuôn viên đất tại Đà Tôn, khu đất đã đem hợp tác kinh doanh
14	Đường nội bộ giải đoạn 1	2004		68.021.856	68.021.856	-	0%												(68.021.856)	-		Xử lý tài chính chuyển sang tài sản không cần dùng do tài sản đã xuống cấp, tài sản nằm trên khuôn viên đất tại Đà Tôn, khu đất đã đem hợp tác kinh doanh
III	Danh mục tài sản đã phá dỡ không còn hiện trạng			1.002.977.244	912.605.228	90.372.016	1.002.977.244	912.605.228	90.372.016										90.372.016	-		
15	Nhà truyền thống	1987		52.613.000	52.613.000	-	0%												52.613.000	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
16	Nhà công trình vệ sinh			10.122.800	10.122.800	-	0%												10.122.800	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
17	Nhà công trình vệ sinh			13.040.510	13.040.510	-	0%												13.040.510	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
18	Nhà sản xuất phân xương Mỹ nghệ			81.133.475	2.028.336	79.105.139	81.133.475	2.028.336	79.105.139										81.133.475	97,5%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
19	Nhà sản xuất phân xương Mỹ nghệ			81.462.892	81.462.892	-	0%												81.462.892	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
20	Nhà kho thành phẩm 02			49.015.802	49.015.802	-	0%												49.015.802	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
21	Nhà sản xuất XN SXGSMN			22.263.912	22.263.912	-	0%												22.263.912	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
22	Nhà kho phân xương Mỹ nghệ 1			9.606.300	9.606.300	-	0%												9.606.300	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
23	Nhà sản xuất liên hợp			70.478.931	70.478.931	-	0%												70.478.931	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
24	Nhà kho phân xương 3			11.979.000	11.979.000	-	0%												11.979.000	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
25	Nhà để khuôn			16.132.336	16.132.336	-	0%												16.132.336	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
26	Nhà bảo nghiệm			16.132.336	16.132.336	-	0%												16.132.336	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
27	Nhà sản xuất phân xương 4			18.262.992	18.262.992	-	0%												18.262.992	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
28	Nhà sản xuất 02			18.262.992	18.262.992	-	0%												18.262.992	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
29	Nhà sản xuất 05			20.393.824	20.393.824	-	0%												20.393.824	0,0%		Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách



TT	Tài sản	Năm sử dụng	Diện tích xây dựng (m <sup>2</sup> )	GIÁ TRỊ SỐ SÁCH				GIÁ TRỊ SỐ SÁCH SAU KHÍ XỬ LÝ TÀI CHÍNH				GIÁ TRỊ ĐÁNH GIÁ LẠI				CHÉNH LỆCH SỐ VỚI SỐ LIỆU THEO SỔ SÁCH KẾ TOÁN			Ghi chú		
				Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	Đơn giá chưa VAT	Tỷ lệ trượt giá	Nguyên giá	% của lại	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại			
																				Giá trị	Giá trị còn lại
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
30	Lò nướng bãi số 19			95.510.800	95.510.800	-	0%	95.510.800	95.510.800	-	0%			95.510.800	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
31	Lò nướng bãi số 16			93.787.760	93.787.760	-	0%	93.787.760	93.787.760	-	0%			93.787.760	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
32	Nhà sản xuất số 2			10.957.760	10.957.760	-	0%	10.957.760	10.957.760	-	0%			10.957.760	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
33	Nhà làm việc			13.392.896	13.392.896	-	0%	13.392.896	13.392.896	-	0%			13.392.896	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
34	Nhà trạm xả			608.960	608.960	-	0%	608.960	608.960	-	0%			608.960	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
35	Nhà hộ sinh			230.560	230.560	-	0%	230.560	230.560	-	0%			230.560	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
36	Nhà bệnh nhân			267.168	267.168	-	0%	267.168	267.168	-	0%			267.168	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
37	Nhà sản xuất số 3			10.957.760	10.957.760	-	0%	10.957.760	10.957.760	-	0%			10.957.760	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
38	Nhà sản xuất			7.000.928	7.000.928	-	0%	7.000.928	7.000.928	-	0%			7.000.928	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
39	Lò nướng sản phẩm số 1+2			37.721.679	37.721.679	-	0%	37.721.679	37.721.679	-	0%			37.721.679	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
40	Bè chôn nước công nghiệp			26.751.648	26.751.648	-	0%	26.751.648	26.751.648	-	0%			26.751.648	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
41	Bè chôn nước sông Hồng			3.343.499	3.343.499	-	0%	3.343.499	3.343.499	-	0%			3.343.499	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
42	Bè chôn nước sông Hồng			11.867.328	11.867.328	-	0%	11.867.328	11.867.328	-	0%			11.867.328	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
43	Tường rào XNCBNL			3.088.272	3.088.272	-	0%	3.088.272	3.088.272	-	0%			3.088.272	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
44	Nhà để xe ô tô			15.489.119	15.489.119	-	0%	15.489.119	15.489.119	-	0%			15.489.119	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
45	Nhà để máy nghiên bị			15.828.032	15.828.032	-	0%	15.828.032	15.828.032	-	0%			15.828.032	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
46	Nhà để máy ép đất			8.994.100	8.994.100	-	0%	8.994.100	8.994.100	-	0%			8.994.100	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
47	Nhà sản xuất PX9			7.000.752	7.000.752	-	0%	7.000.752	7.000.752	-	0%			7.000.752	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
48	Nhà kho + Văn phòng PX5			12.175.328	12.175.328	-	0%	12.175.328	12.175.328	-	0%			12.175.328	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
49	Nhà kho PX4			9.335.302	9.335.302	-	0%	9.335.302	9.335.302	-	0%			9.335.302	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
50	Nhà sản xuất PX9			5.478.880	5.478.880	-	0%	5.478.880	5.478.880	-	0%			5.478.880	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
51	Nhà để máy phát điện			10.349.152	10.349.152	-	0%	10.349.152	10.349.152	-	0%			10.349.152	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách
52	Khu nhà lô 13			7.305.232	7.305.232	-	0%	7.305.232	7.305.232	-	0%			7.305.232	0,0%	-	-	-	-	-	Đã phá dỡ không còn hiện trạng nên giữ theo giá trị số sách









TT	Tài sản	Kết cấu	Hiện trạng	Thời gian đưa tài sản vào sử dụng	Số tầng	Phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật							Phương pháp thống kê kinh nghiệm			Tỷ lệ chất lượng còn lại	Ghi chú
						Móng	Khung cột	Tường	Nền sàn	Kết cấu mái	Mái	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Thời gian đã sử dụng (t)	Niên hạn sử dụng công trình (T)	Tỷ lệ chất lượng còn lại		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	Nhà làm việc và nhà hội trường thuộc khu văn phòng tại xã Bát Tràng. Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Nhà 2 tầng, tường gạch 220, nền lát gạch ceramic, mái bê tông cốt thép	Tường: Lốp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ gạch bị mục, thấm nước. Nền gạch đã cũ, rêu mốc, một vài chỗ đã bị bong bật. Mái: Lốp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ gạch bị mục, thấm nước	1963	2.0	50%	52%	50%	50%	50%	50%	51,1%	52	50	0%	51,1%	Tỷ trọng các kết cấu chính vẫn dùng theo văn bản 1326/BXD-QLN ngày 8/8/2011 đối với hạng mục nhà 2 tầng, mái bằng
2	Nhà truyền thống 2 tầng thuộc khu đất văn phòng xã Bát Tràng Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Nhà 2 tầng, tường gạch 220, nền lát gạch ceramic, mái bê tông cốt thép	Tường: Lốp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ gạch bị mục, thấm nước. Nền gạch đã cũ, rêu mốc, một vài chỗ đã bị bong bật. Mái: Lốp trát bảo vệ bong tróc nhiều, nhiều chỗ gạch bị mục, thấm nước	1987	2.0	10%	18%	13%	13%	13%	16%	59,1%	28	50	44%	51,5%	Tỷ trọng các kết cấu chính vẫn dùng theo văn bản 1326/BXD-QLN ngày 8/8/2011 đối với hạng mục nhà 2 tầng, mái bằng
3	Hệ thống thoát nước khu đất văn phòng xã Bát Tràng Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Sân bê tông Hệ thống thoát nước gồm rãnh thoát nước và đường ống	Sân một vài chỗ đã bong bật Hệ thống thoát nước đã cũ, sử dụng bình thường	2004		58%	60%	60%	60%	60%	58%		11	8	0%	40,0%	Tài sản đang sử dụng nên tỷ lệ chất lượng còn lại đánh giá là 40%
4	Sân, đường, cống, đường khu đất văn phòng xã Bát Tràng 4.1 Sân, đường Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Sân bê tông	Sân một vài chỗ đã bong bật. Hiện trạng đang sử dụng	2004		40%		40%	40%	40%		40,0%	11	8	0%	40,0%	Tỷ trọng các kết cấu chính vẫn dùng theo quyết định 238/BXD-VKT đối với hạng mục sân bê tông công nghiệp
4.2	Tường rào, cống Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Công trụ bê tông Tường rào xây gạch cao 75cm, trên là khung sắt, bộ trụ	Công: Đã rêu, ẩm mốc Tường rào đã cũ, rêu mốc, thấm nước. Sắt đã han rỉ, tróc sơn	2004		20%		80%	80%	80%			11	8	0%	40,0%	Tài sản đang sử dụng nên tỷ lệ chất lượng còn lại đánh giá là 40%
5	Nhà bảo vệ Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Nhà 1 tầng, tường gạch 220, nền lát gạch, kết cấu đỡ mái vì kèo thép. Mái tôn	Tường: Nhiều chỗ gạch bắt đầu bị mục, rêu mốc Khung cột: Thép đã han rỉ. Nền bong bật nhẹ. Kết cấu đỡ mái: Thép han rỉ nhiều chỗ. Mái tôn: han rỉ nhiều chỗ	2004		55%	58%	58%	58%	55%	55%	56,2%	11	20	45%	50,6%	Tỷ trọng các kết cấu chính vẫn dùng theo văn bản 1326/BXD-QLN ngày 8/8/2011 đối với hạng mục nhà 1 tầng, mái ngói
6	Khu Kiot 1 tầng khu đất văn phòng xã Bát Tràng Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Kết cấu mái che, khung cột thép, nền bê tông, không có tường bao, kết cấu đỡ mái vì kèo thép, mái tôn	Khung cột: Thép đã han rỉ. Nền bong bật nhẹ. Kết cấu đỡ mái: Thép han rỉ nhiều chỗ. Mái tôn: han rỉ nhiều chỗ	2005	1.0	50%	52%	50%	51%	50%	50%	51,2%	10	8	0%	51,2%	Tỷ trọng các kết cấu chính vẫn dùng theo quyết định 238/BXD-VKT đối với hạng mục mái che, khung thép, mái tôn
7	Khu phân xưởng men Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Sân bê tông	Sân một vài chỗ đã bong bật. Hiện trạng đang sử dụng	2013	1.0	93%	96%	95%	95%	95%	92%	95,0%	2	8	75%	85,0%	Tỷ trọng các kết cấu chính vẫn dùng theo quyết định 238/BXD-VKT đối với hạng mục mái che, khung thép, mái tôn
7.1	Ki ứ 1 tầng phân xưởng men Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Kết cấu mái che, khung cột thép, nền bê tông, không có tường bao, kết cấu đỡ mái vì kèo thép, mái tôn	Công: Đã rêu, ẩm mốc Tường rào đã cũ, rêu mốc, thấm nước. Sắt đã han rỉ nhẹ Hiện trạng đang sử dụng	2013		7%	50%	15%	15%	13%	12%	75,0%	2	8	75%	75,0%	Tỷ trọng các kết cấu chính vẫn dùng theo quyết định 238/BXD-VKT đối với hạng mục sân bê tông công nghiệp
7.2	Sân, đường phân xưởng men Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Sân bê tông	Sân một vài chỗ đã bong bật. Hiện trạng đang sử dụng	2013		75%		75%	75%	75%			2	8	75%	75,0%	Lấy theo phương pháp thống kê kinh nghiệm
7.3	Tường rào phân xưởng men Chất lượng còn lại Tỷ trọng kết cấu chính	Công trụ bê tông Tường rào xây gạch cao 75cm, trên là khung sắt, bộ trụ	Công: Đã rêu, ẩm mốc Tường rào đã cũ, rêu mốc, thấm nước. Sắt đã han rỉ nhẹ Hiện trạng đang sử dụng	2013		20%		80%	80%	80%			2	8	75%	75,0%	



TT	Tài sản	Kết cấu	Hiện trạng	Thời gian đưa tài sản vào sử dụng	Phương pháp phân tích kinh tế kỹ thuật										Phương pháp thống kê kinh nghiệm		Ghi chú
					Móng	Khung cột	Tường	Nền sàn	Cấu đỡ mái	Mái	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Thời gian đã sử dụng (t)	Niên hạn sử dụng công trình (T)	Tỷ lệ chất lượng còn lại	Tỷ lệ chất lượng còn lại		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
8	Nhà khách 1 tầng công ty - Khu cơ điện	Nhà 1 tầng, tương gạch 220, nền lát gạch ceramic, kết cấu đỡ mái: vì kèo thép, mái tôn	Kết cấu còn tốt. Tương: Chưa bị nứt. Nền sàn chưa bong bất, kết cấu đỡ mái vì kèo thép hạn rỉ nhẹ, mái tôn hạn rỉ nhẹ	2013	1,0	93%		95%	95%	93%	93%	95,8%	2	20	90%	91,9%	Tỷ trong các kết cấu chính và dung theo văn bản 1326/BXD-QLN ngày 8/8/2011 đối với hạng mục nhà 1 tầng, mái ngói
	Chất lượng còn lại					10%		18%	5%	9%	17%						
	Tỷ trọng kết cấu chính																

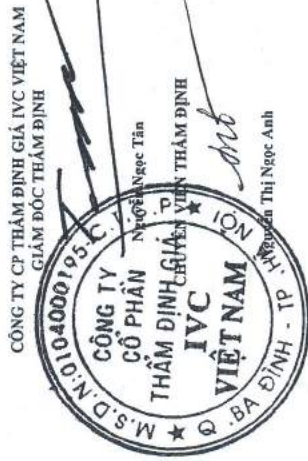
Ghi chú:

-Niên hạn nhà: công trình được xác định căn cứ vào quyết định số 23/2014/QĐ-LUBND ngày 20/6/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc Ban hành quy định các nội dung thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội do Luật Đất đai 2013 và các Nghị định của Chính phủ giao cho về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

20 năm đối với nhà một tầng mái ngói hoặc mái tôn (không áp dụng cho nhà xưởng và kho thông dụng quy định tại Bảng suất vốn đầu tư xây dựng công trình do Bộ xây dựng công bố) tương đương chiều cao lớn hơn 3m (không tính chiều cao tương đương thu hồi)

50 năm đối với nhà 2-3 tầng tương gạch, mái bằng bê tông cốt thép hoặc mái bằng bê tông cốt thép trên lớp tôn hoặc mái ngói

8 năm đối với hạng mục nhà tam





**BẢNG TÍNH TỶ LỆ TRƯỢT GIÁ**

STT	Nội dung	Văn phòng	Đường nhựa Asphal	Công trình thoát nước	Hạ tầng
<b>I</b>	<b>CHỈ SỐ GIÁ GÓC</b>				
	Năm 2001	102,00	104,00	103,00	103,50
	Năm 2002	107,00	108,00	109,00	108,50
	Năm 2003	117,00	117,00	122,00	119,50
	Năm 2004	135,00	121,00	142,00	131,50
	Năm 2005	139,00	127,00	154,00	140,50
	Năm 2006	143,00	140,00	164,00	152,00
	Năm 2007	165,00	157,00	184,00	170,50
	Năm 2008	221,00	212,00	270,00	241,00
	Năm 2009	204,00	201,00	272,00	236,50
	Năm 2010	165,78	165,33	177,68	171,51
	Năm 2010/2009	112,91	110,05	112,41	111,23
	Năm 2011	202,74			205,07
	Năm 2011/2010	1,22			1,1957
	Quý I/2011	192,61	188,42	207,29	197,86
	Quý II/2011	200,05	201,13	215,46	208,30
	Quý III/2011	200,67	200,89	217,25	209,07
	Quý IV/2011	217,63			
	Năm 2012	99,45			100,20
	Quý 1/2015	94,80			100,56
<b>II</b>	<b>CHỈ SỐ TRƯỢT GIÁ LIÊN HOÀN</b>				
	Năm 2009/2001	2,00			2,29
	Năm 2010/2001	2,26			2,54
	Năm 2011/2001	2,76			3,04
	<b>Quý 1/2015 so với 2001</b>	<b>2,62</b>			<b>3,06</b>
	Năm 2009/2003	1,74			1,98
	Năm 2010/2003	1,97			2,20
	Năm 2011/2003	2,41			2,63
	<b>Quý 1/2015 so với 2003</b>	<b>2,28</b>			<b>2,65</b>
	Năm 2009/2004	1,51			1,80
	Năm 2010/2004	1,71			2,00
	Năm 2011/2004	2,09			2,39
	<b>Quý 1/2015 so với 2004</b>	<b>1,98</b>			<b>2,41</b>
	Năm 2009/2005	1,47			1,68
	Năm 2010/2005	1,66			1,87
	Năm 2011/2005	2,03			2,24
	<b>Quý 1/2015 so với 2005</b>	<b>1,92</b>			<b>2,25</b>
	Năm 2009/2006	1,43			1,56
	Năm 2010/2006	2,36			2,58
	Năm 2011/2006	2,89			3,08
	<b>Quý 1/2015 so với 2006</b>	<b>2,74</b>			<b>3,10</b>
	Năm 2009/2007	1,24			1,39
	Năm 2010/2007	2,05			2,30
	Năm 2011/2007	2,51			2,75
	<b>Quý 1/2015 so với 2007</b>	<b>2,38</b>			<b>2,77</b>
	Năm 2009/2008	0,92			0,98
	Năm 2010/2008	1,04			1,09
	Năm 2011/2008	1,27			1,31
	<b>Quý 1/2015 so với 2008</b>	<b>1,21</b>			<b>1,31</b>



STT	Nội dung	Văn phòng	Đường nhựa Asphal	Công trình thoát nước	Hạ tầng
	Năm 2010/2009	1,13			1,11
	Năm 2011/2009	1,38			1,33
	<b>Quý 1/2015 so với 2009</b>	<b>1,31</b>			<b>1,34</b>
	<b>Quý 1/2015 so với 2010</b>	<b>1,16</b>			<b>1,20</b>
	<b>Quý 1/2015 so với 2012</b>	<b>0,95</b>			<b>1,004</b>

STT	Hạng mục công trình	Q4-2013	Q1-2015	Q1-2015 so với Q4-2013
(1)	(2)	(3)	(4)	(3)
<b>I</b>	<b>Công trình nhà ở chung cư</b>	96,53%	96,57%	100,04%
1	Nhà ở dưới 8 tầng	97,01%	97,04%	100,03%
2	Nhà từ 9-15 tầng	96,10%	95,98%	99,88%
3	Nhà từ 16-19 tầng	95,97%	95,74%	99,76%
4	Nhà từ 20-25 tầng	97,00%	96,94%	99,94%
<b>II</b>	<b>Công trình nhà ở riêng lẻ</b>	96,53%	96,57%	100,04%
1	Nhà ở 1 tầng tường xây gạch mái tôn	97,01%	98,02%	101,04%
2	Nhà 1 tầng căn hộ khép kín kết cấu tường gạch chịu lực, mái BTCT đổ tại chỗ	97,01%	98,38%	101,41%
3	Nhà 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch; sàn mái BTCT đổ tại chỗ	97,01%	96,96%	99,95%
4	Nhà kiểu biệt thự từ 2 đến 3 tầng, kết cấu khung chịu lực BTCT, tường bao xây gạch, mái BTCT đổ tại chỗ	97,01%	97,15%	100,14%
<b>II</b>	<b>Công trình công cộng</b>			
1	Công trình giáo dục	98,19%	97,60%	99,40%
2	Công trình văn hóa	96,37%	96,42%	100,05%
3	Trụ sở cơ quan, văn phòng	95,22%	94,80%	99,56%
4	Công trình y tế	99,09%	99,66%	100,58%
<b>III</b>	<b>Công trình hạ tầng KT khu đô thị</b>	99,27%	100,56%	101,30%
<b>IV</b>	<b>Công trình nhà xưởng công nghiệp</b>	97,67%	98,66%	101,01%

**Ghi chú:**

- Chỉ số giá xây dựng của Q1/2015: căn cứ Quyết định 5462/QĐ-SXD của Sở Xây dựng ngày 30/6/2015

- Chỉ số giá xây dựng của Q4/2013: căn cứ Quyết định 102/QĐ-SXD của Sở Xây dựng ngày 08/1/2014



**BẢNG TỔNG HỢP ĐÁNH GIÁ TÀI SẢN CÓ ĐỊNH LÀ MÁY MÓC THIẾT BỊ  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Dvt: Đồng

Stt	Danh mục	Trên số sách kế toán				Số liệu sau khi xử lý tài chính				Chênh lệch so với số sách kế toán thời điểm 31/3/2015		Ghi chú
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1	Máy bơm bùn	3.385.158	3.385.158		0%					(3.385.158)	-	Tài sản không còn hiện trạng
2	Máy bơm bùn	4.229.430	4.229.430		0%					(4.229.430)	-	Tài sản không còn hiện trạng
3	Máy ép lọc khung bản	5.190.375	5.190.375		0%					(5.190.375)	-	Tài sản không còn hiện trạng
4	Máy khâu đập chân	581.912	581.912		0%					(581.912)	-	Tài sản không còn hiện trạng
5	Máy khuấy số 1	4.280.430	4.280.430		0%					(4.280.430)	-	Tài sản không còn hiện trạng
6	Máy phát điện	13.682.000	13.682.000		0%					(13.682.000)	-	Tài sản không còn hiện trạng
		31.349.305	31.349.305		-					(31.349.305)	-	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM**  
**THẨM ĐỊNH GIÁ**  
**GIẢM ĐỐC THẨM ĐỊNH**  
**IVC**  
**VIỆT NAM**  
 Nguyễn Ngọc Tân

Ngày 10 tháng 12 năm 2015  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRĂNG**  
**GIẢM ĐỐC**  
**SỨ BÁT TRĂNG**  
 Nguyễn Văn Lưu

CHUYÊN VIÊN THẨM ĐỊNH

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Chữ Thị Thanh Thủy







**BẢNG MÔ TẢ TÀI SẢN CÓ ĐỊNH LÀ PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI ĐANG DÙNG  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Stt	Danh mục	Đặc điểm phương tiện	Hiện trạng
1	2	3	4
1	Ô tô 8 chỗ Innova	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nhãn hiệu: Toyota</li> <li>- BKS: 29A-275.15</li> <li>- Số loại: Innova V</li> <li>- Số máy: 1TR7116612</li> <li>- Số khung: RL4XW43G9B9305607</li> <li>- Năm sản xuất: 2011</li> <li>- Nước sản xuất: Việt Nam</li> <li>- Màu xe: Bạc</li> <li>- Công thức bánh xe: 4x2</li> <li>- Vết bánh xe: 1510/1510</li> <li>- Kích thước bao: 4580x1770x1745 mm</li> <li>- Chiều dài cơ sở: 2750 mm</li> <li>- Trọng lượng bản thân: 1575 Kg</li> <li>- Trọng lượng toàn bộ cho phép tham gia giao thông: 2130 Kg</li> <li>- Số chỗ ngồi: 8</li> <li>- Loại nhiên liệu: Xăng</li> <li>- Thể tích làm việc của động cơ: 1998 cm3</li> </ul>	Màu bạc, Động cơ, hộp số, Trục + hệ thống treo trước, Cần + hệ thống treo sau, Hệ thống lái + phanh vẫn còn tốt, thân vỏ, nội thất bên trong xe còn tốt

10  
N  
P  
Đ  
V  
T  
-



**BẢNG TỔNG HỢP ĐÁNH GIÁ TÀI SẢN CÓ ĐỊNH LÀ THIẾT BỊ DỤNG CỤ QUẢN LÝ  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Stt	Danh mục	Thời gian đưa tài sản vào sử dụng	Đơn vị tính	Trên sổ sách kế toán				Giá trị sau XLTC			Chênh lệch		Ghi chú	
				Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Máy vi tính và máy in	2005	chiếc	8.439.818	8.439.818	-	0%					(8.439.818)		
2	Máy vi tính và máy in	2005	chiếc	7.991.818	7.991.818	-	0%					(7.991.818)		
3	Máy vi tính 03	2005	chiếc	7.571.428	7.571.428	-	0%					(7.571.428)		
4	Máy vi tính 02	2005	chiếc	10.939.048	10.939.048	-	0%					(10.939.048)		
5	Máy ảnh kỹ thuật số	2005	chiếc	5.475.000	5.475.000	-	0%					(5.475.000)		
6	Máy photocopy Sharp	2005	chiếc	19.244.800	19.244.800	-	0%					(19.244.800)		
7	Máy vi tính	2006	chiếc	10.086.557	10.086.557	-	0%					(10.086.557)		
8	Máy tính xách tay	2010	chiếc	20.900.000	17.984.271	2.915.729	14%					(20.900.000)	(2.915.729)	
9	Máy photosharp	2011	chiếc	18.090.909	18.090.909	-	0%					(18.090.909)		
<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>108.739.378</b>	<b>105.823.649</b>	<b>2.915.729</b>						<b>(108.739.378)</b>	<b>(2.915.729)</b>	

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM



Nguyễn Thị Ngọc Anh

Ngày 10 tháng 12 năm 2015  
CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRĂNG



Chữ Thị Thanh Thủy



**BẢNG TỔNG HỢP ĐÁNH GIÁ TÀI SẢN CÓ ĐỊNH KHÁC  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Stt	Danh mục	Trên sổ sách kế toán			Số liệu sau khi xử lý tài chính			Chênh lệch so với sổ sách		Ghi chú	
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	Giá trị còn lại	% còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	Đất xây dựng	608.784	608.784		0%					(608.784)	-
	<b>TỔNG</b>	<b>608.784</b>	<b>608.784</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(608.784)</b>	<b>-</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM

GIÁM ĐỐC THẨM ĐỊNH



Nguyễn Ngọc Tân

CHUYÊN VIÊN THẨM ĐỊNH

Ngày 16 tháng 12 năm 2015

CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRĂNG

CÔNG TY GIẢM ĐỐC

CỔ PHẦN

SỨ BÁT TRĂNG



Nguyễn Văn Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Chữ Thị Thanh Thủy



**BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN KHÔNG CẢN DỪNG**  
**THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Đơn: Đồng

Stt	Danh mục	Theo sổ sách				Giá trị sau XLTC			Ghi chú
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại	Khấu hao	Giá trị còn lại	% còn lại	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Nhà cửa, vật kiến trúc				937.110.958	937.110.958	0	0	
1.1	Nhà kho thành phẩm				42.390.624	42.390.624	0	0	Không sử dụng do hiện tại doanh nghiệp không hoạt động sản xuất tại địa điểm Đa Tốn; Đã xuống cấp, mức độ nguy hiểm, không sử dụng cần phá dỡ
1.2	Nhà sản xuất lavabo				71.484.173	71.484.173	0	0%	Không sử dụng do hiện tại doanh nghiệp không hoạt động sản xuất tại địa điểm Đa Tốn; Đã xuống cấp, mức độ nguy hiểm, không sử dụng cần phá dỡ
1.3	Nhà lò Tuyen				585.452.948	585.452.948	0	0%	Không sử dụng do hiện tại doanh nghiệp không hoạt động sản xuất tại địa điểm Đa Tốn; Đã xuống cấp, mức độ nguy hiểm, không sử dụng cần phá dỡ
1.4	Lò gas số 3				80.369.945	80.369.945	0	0	Không sử dụng do hiện tại doanh nghiệp không hoạt động sản xuất tại địa điểm Đa Tốn; Đã xuống cấp, mức độ nguy hiểm, không sử dụng cần phá dỡ
1.5	Lò gas số 2				89.391.412	89.391.412	0	0%	Không sử dụng do hiện tại doanh nghiệp không hoạt động sản xuất tại địa điểm Đa Tốn; Đã xuống cấp, mức độ nguy hiểm, không sử dụng cần phá dỡ
1.6	Đường nội bộ giai đoạn I				68.021.856	68.021.856	-	-	Hiện trạng ở Đa Tốn, không sử dụng, có mục trùm lên đường
	<b>TỔNG CỘNG</b>				<b>937.110.958</b>	<b>937.110.958</b>			

Ngày 10 tháng 12 năm 2015  
**CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRĂNG**  
**CÔNG GIẢN ĐỐC**  
**SỨ BÁT TRĂNG**  
 H. GIA LÂM - P. H. KH. HÀ NỘI  
 Nguyễn Văn Lưu  
**GIÁM ĐỐC THẨM ĐỊNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRĂNG**  
**GIÁM ĐỐC THẨM ĐỊNH**  
**THẨM ĐỊNH GIÁ**  
**IVC**  
 VIỆT NAM  
 Đ. BA ĐÌNH - NGUYỄN NGỌC TÂN  
**CHUYÊN VIÊN THẨM ĐỊNH**

*Nguyễn Văn Lưu*

*Nguyễn Thị Ngọc Anh*

Chữ Thị Thanh Thủy

Nguyễn Thị Ngọc Anh

11/2/15 12/10/15



**BẢNG KIỂM KÊ ĐÁNH GIÁ LẠI CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Đơn vị tính: Đồng

TT	DANH MỤC	NĂM PHÁT SINH	Giá trị theo sổ sách	Giá trị sau XLTC	Giá trị xác định lại	CHÉNH LỆCH	GHI CHÚ
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Chi phí giao dịch, làm thủ tục đất đai, khảo sát đo đạc lập bản đồ khu vực Đa Tôn		3.798.556.258	3.798.556.258	3.798.556.258	0	
2	Chi phí giao dịch về đất đai và lãi vay khu vực Khuôn Bao- Khu TTTM Bát Tràng		1.478.750.095	1.478.750.095	1.478.750.095	0	
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>5.277.306.353</b>	<b>5.277.306.353</b>	<b>5.277.306.353</b>	<b>-</b>	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM

**GIÁM ĐỐC THẨM ĐỊNH**

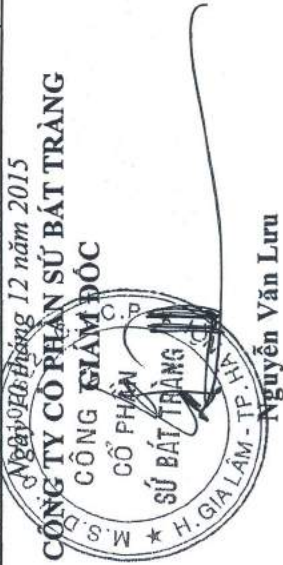


CHUYÊN VIÊN THẨM ĐỊNH

Nguyễn Thị Ngọc Anh

CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRÀNG

**GIÁM ĐỐC**



KẾ TOÁN TRƯỞNG

Chữ Thị Thanh Thủy



**BẢNG KIỂM KẾ ĐÁNH GIÁ LẠI CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015

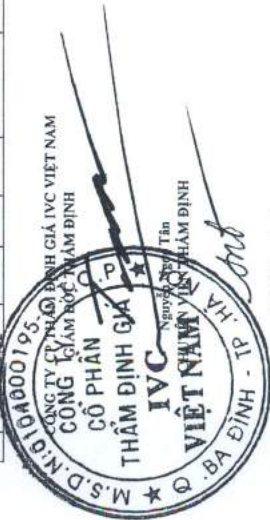
Công ty Cổ phần Sữa Bât Trang

Đvt: Đồng

TT	Danh mục	Năm sử dụng	Số lượng	Đơn vị tính	Theo sổ sách			Giá trị sổ sách sau XLTC					Đánh giá lại					Chênh lệch so với giá trị sau XLTC		Chênh lệch so với sổ sách		Chi chú
					Nguyên giá	Số đã phân bổ	Giá trị còn phân bổ	% còn lại	Nguyên giá	Thời gian đã sử dụng	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị còn lại	Nguyên giá	10	11	12	13	14	15	16		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17						
I	Chuyển từ chi phí trả trước ngắn hạn sang																					
1	Máy điều hòa	2012	1	Bộ	191.012.749	112.751.783	78.260.966	34%	191.012.749	3	5	40%	37.454.833	191.012.749	115.715.799	2.036.364	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại					
2	Máy vi tính	2012	1	Bộ	5.090.909	3.380.909	1.710.000	21%	5.090.909	3	5	40%	1.397.200	5.090.909	2.909.200	2.090.200	7.273.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
3	Giá hàng	2012	19	Cái	26.000.000	5.761.000	1.512.000	22%	26.000.000	3	5	40%	4.793.000	26.000.000	10.400.000	10.400.000	26.000.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
4	Máy tính xách tay	2012	1	Cái	9.081.818	7.191.818	1.890.000	21%	9.081.818	3	5	40%	1.742.727	9.081.818	3.632.727	3.632.727	9.081.818	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
5	Máy vi tính	2013	1	bộ	7.536.363	5.028.363	2.508.000	33%	7.536.363	2	5	60%	2.013.818	7.536.363	4.521.818	4.521.818	7.536.363	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
6	Bàn ghế	2013	1	bộ	8.832.727	4.896.727	3.936.000	45%	8.832.727	2	5	60%	1.363.636	8.832.727	5.299.636	8.832.727	5.299.636	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
7	Giá hàng	2013	6	Cái	10.590.000	4.410.000	6.180.000	58%	10.590.000	2	5	60%	174.000	10.590.000	6.354.000	6.354.000	10.590.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
8	Giá hàng	2013	568	kg	15.336.000	8.524.962	6.811.038	44%	15.336.000	2	5	60%	2.390.562	15.336.000	9.201.600	9.201.600	15.336.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
9	Bàn ghế	2012	1	Bộ	10.000.000	9.722.000	278.000	3%	10.000.000	3	5	40%	3.722.000	10.000.000	4.000.000	4.000.000	10.000.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
10	Máy điều hòa	2013	1	Bộ	11.945.455	6.644.936	5.300.519	44%	11.945.455	2	5	60%	1.866.754	11.945.455	7.167.273	7.167.273	11.945.455	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
11	Máy vi tính	2013	1	Bộ	18.180.000	7.909.000	10.271.000	56%	18.180.000	2	5	60%	637.000	18.180.000	10.908.000	10.908.000	18.180.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
12	S/C kho tại P.X	2014			11.615.000	4.515.000	7.100.000	61%	11.615.000					11.615.000	7.100.000	7.100.000	Hạng mục chi phí nên lấy theo sổ sách					
13	Máy vi tính	2014	1	Bộ	8.636.364	7.918.122	718.242	8%	8.636.364	1	5	80%	6.190.849	8.636.364	6.909.091	6.909.091	8.636.364	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
14	Máy vi tính	2014	1	bộ	9.163.636	3.820.000	5.343.636	58%	9.163.636	1	5	80%	1.987.273	9.163.636	7.330.909	7.330.909	9.163.636	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
15	Bàn ghế	2014	1	bộ	6.809.099	2.838.000	3.971.099	58%	6.809.099	1	5	80%	1.476.180	6.809.099	5.447.279	5.447.279	6.809.099	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
16	Kính	2014	1	cái	3.940.560	1.640.000	2.300.560	58%	3.940.560	1	5	80%	851.888	3.940.560	3.152.448	3.152.448	3.940.560	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
17	Bàn ghế	2015	1	bộ	12.800.000	3.198.000	9.602.000	75%	12.800.000	5	5	100%	3.198.000	12.800.000	12.800.000	12.800.000	12.800.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
18	Bàn gỗ	2014	1	cái	5.000.000	2.915.000	2.085.000	42%	5.000.000	1	5	80%	1.915.000	5.000.000	4.000.000	4.000.000	5.000.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
19	Tủ sắt	2014	1	cái	3.181.818	2.044.946	1.136.872	36%	3.181.818	1	5	80%	1.408.582	3.181.818	2.545.454	2.545.454	3.181.818	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại				
II	Chuyển từ tài sản cố định là thiết bị văn phòng sang				108.739.378	105.823.649	2.915.729		108.739.378				18.832.147	108.739.378	21.747.876	21.747.876						
1	Máy vi tính và máy in	2005			8.439.818	8.439.818	0	0%	8.439.818	10	5	20%	1.687.964	8.439.818	1.687.964	1.687.964	8.439.818	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%				
2	Máy vi tính và máy in	2005			7.991.818	7.991.818	0	0%	7.991.818	10	5	20%	1.598.364	7.991.818	1.598.364	1.598.364	7.991.818	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%				
3	Máy vi tính 03	2005			7.571.428	7.571.428	0	0%	7.571.428	10	5	20%	1.514.286	7.571.428	1.514.286	1.514.286	7.571.428	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%				
4	Máy vi tính 02	2005			10.939.048	10.939.048	0	0%	10.939.048	10	5	20%	2.187.810	10.939.048	2.187.810	2.187.810	10.939.048	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chất lượng còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%				



TT	Danh mục	Năm sử dụng	Số lượng	Đơn vị tính	Theo sổ sách			Giá trị sổ sách sau XLTC				Định giá lại				Chênh lệch so với sổ sách			Ghi chú
					Nguyên giá	Số đã phân bổ	Giá trị còn phân bổ	Nguyên giá	Số đã phân bổ	Giá trị còn phân bổ	% còn lại	Nguyên giá	Thời gian đã sử dụng (t)	Tuổi già sử dụng (t)	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17			
5	Máy ảnh kỹ thuật số	2005			5.475.000	0	0%	5.475.000	10	5	20%	1.095.000	1.095.000	5.475.000	1.095.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chiết khấu còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%			
6	Máy photocopy Sharp	2005			19.244.800	0	0%	19.244.800	10	5	20%	3.848.960	3.848.960	19.244.800	3.848.960	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chiết khấu còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%			
7	Máy vi tính	2006			10.086.557	0	0%	10.086.557	9	5	20%	2.017.311	2.017.311	10.086.557	2.017.311	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chiết khấu còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%			
8	Máy tính xách tay	2010			20.900.000	2.915.729	14%	17.984.271	5	5	20%	4.180.000	1.264.271	20.900.000	4.180.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chiết khấu còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%			
9	Máy photosharp	2011			18.090.909	0	0%	18.090.909	4	5	20%	3.618.182	3.618.182	18.090.909	3.618.182	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chiết khấu còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%			
III	Chuyển từ tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc sang				50.732.000	-	-	50.732.000				10.146.400	10.146.400	50.732.000	10.146.400	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, xác định lại tỷ lệ chiết khấu còn lại, tài sản đang sử dụng đánh giá không thấp hơn 20%			
1	Cây cảnh khu văn phòng				22.230.000	0	0%	22.230.000			20%	4.446.000	4.446.000	22.230.000	4.446.000	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, giá trị hết khấu hao còn đang sử dụng			
2	Biển hiệu công ty				28.502.000	0	0%	28.502.000			20%	5.700.400	5.700.400	28.502.000	5.700.400	Nguyên giá theo giá trị sổ sách, giá trị còn lại đánh giá là 20% đối với hạng mục hết khấu hao còn đang sử dụng			
<b>Tổng cộng</b>					<b>350.484.127</b>	<b>81.176.695</b>	<b>269.307.432</b>	<b>350.484.127</b>	<b>147.610.075</b>	<b>66.433.380</b>	<b>350.484.127</b>	<b>147.610.075</b>	<b>350.484.127</b>	<b>147.610.075</b>	<b>147.610.075</b>				





**BẢNG KÊ CHI TIẾT TIỀN MẶT TẠI QUỸ**  
**THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Đơn: Đồng

Số TT	Loại tiền	Giá trị số sách	Giá trị thực tế theo kiểm kê		Giá trị đánh giá lại			Chênh lệch	Ghi chú	
			Mệnh giá	Số lượng	Thành tiền	Mệnh giá	Số lượng			Thành tiền
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	VND	138.938.823			138.939.000			138.930.000		
			500.000	200	100.000.000	500.000	200	100.000.000		
			200.000	150	30.000.000	200.000	150	30.000.000		
			100.000	80	8.000.000	100.000	80	8.000.000		
			20.000	40	800.000	20.000	40	800.000		
			10.000	10	100.000	10.000	10	100.000		
			5.000	6	30.000	5.000	6	30.000		
			1.000	9	9.000	1.000	9	9.000		
		138.938.823			138.939.000			138.939.000	177	

Ngày 10 tháng 12 năm 2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRĂNG**  
**CỔ PHẦN GIẢM ĐỐC**

THẨM ĐỊNH GIÁ IVC  
VIỆT NAM  
QU. BA ĐÌNH, H. HÀ NỘI

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Ngày 10 tháng 12 năm 2015

**CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRĂNG**  
**CỔ PHẦN GIẢM ĐỐC**

SỨ BÁT TRĂNG  
H. GIA LÂM - TP. HÀ NỘI

Nguyễn Văn Lưu

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Chữ Thị Thanh Thủy



**TỔNG HỢP BẢNG KÊ CHI TIẾT TIỀN GỬI NGÂN HÀNG  
THỜI ĐIỂM 31/03/2015**

Đơn: Đồng

STT	Tên ngân hàng	Loại tiền	Giá trị số sách		Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
			Giá trị	Giá trị (Quy đổi)			
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Chương Dương	VNĐ		200.681.118	200.681.118	-	Giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi
2	Ngân hàng Công thương Việt Nam- Chi nhánh Chương Dương	USD	979,62	18.164.264	18.164.264	-	Giấy xác nhận số dư tài khoản tiền gửi
	<b>Tổng cộng</b>			<b>218.845.382</b>	<b>218.845.382</b>	-	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM**  
**GIÁM ĐỐC THẨM ĐỊNH**  
 CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ IVC VIỆT NAM  
 NGUYỄN NGỌC TÂN  
 CHUYÊN VIÊN THẨM ĐỊNH

**CÔNG TY CỔ PHẦN SỨ BÁT TRĂNG**  
 CÔNG TY GIÁM ĐỐC  
 SỨ BÁT TRĂNG  
 NGUYỄN VĂN LƯU  
 KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Ngọc Anh

Chữ Thị Thanh Thủy