

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Khách hàng đề nghị:

Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin

Tài sản thẩm định:

Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây
Nam Đá Mài - Vinacomin

Thời điểm thẩm định: tại thời điểm 31/12/2019



MỤC LỤC

<u>TT</u>	<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
A.	Chứng thư thẩm định giá	1 - 3
B.	Báo cáo kết quả thẩm định giá	4 - 15
C.	Các phụ lục chi tiết số liệu kèm theo	
1.	Phụ lục 1 : Bảng tổng hợp kết quả kiểm kê và xác định lại giá trị tài sản của doanh nghiệp	16 - 17
2.	Phụ lục 2 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại nhà cửa, vật kiến trúc	18 - 19
3.	Phụ lục 3 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại phương tiện vận tải	20 - 22
4.	Phụ lục 4 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại máy móc thiết bị	23 - 26
5.	Phụ lục 5 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại thiết bị quản lý	27
6.	Phụ lục 6 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định vô hình	28
7.	Phụ lục 7 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại tài sản dở dang dài hạn	29
8.	Phụ lục 8 : Bảng kê đánh giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	30
9.	Phụ lục 9 : Bảng kê các khoản phải thu dài hạn	31
10.	Phụ lục 10 : Bảng kê tài sản dài hạn khác	32 - 33
11.	Phụ lục 11 : Bảng kiểm kê công cụ dụng cụ đang sử dụng	34 - 66
12.	Phụ lục 12 : Bảng kê chi tiết tiền và các khoản tương đương tiền	67
13.	Phụ lục 13 : Bảng kê các khoản phải thu ngắn hạn	68
14.	Phụ lục 14 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại hàng tồn kho	69 - 107
15.	Phụ lục 15 : Bảng kê tài sản ngắn hạn khác	108 - 109
16.	Phụ lục 16 : Bảng tính giá trị lợi thế quyền sử dụng/thuê đất	110
17.	Phụ lục 17 : Bảng tính lợi thế quyền thuê đất	111 - 114
18.	Phụ lục 18 : Bảng kiểm kê đất đai doanh nghiệp đang quản lý, sử dụng	115
19.	Phụ lục 19 : Bảng kê các khoản phải trả	116 - 121
20.	Phụ lục 20 : Bảng chỉ số VNINDEX và Bảng giá cổ phiếu cuối tháng	122 - 123
21.	Phụ lục 21 : Bảng xác định chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền	124 - 127
22.	Phụ lục 22 : Bảng xác định tài sản vô hình khác	128 - 129
23.	Phụ lục 23 : Bảng xác định lợi thế quyền khai thác mỏ	130 - 133
24.	Phụ lục 24 : Phương pháp giá tỷ số bình quân	134 - 145
25.	Phụ lục 25 : Bảng tính giá cổ phiếu bình quân của Công ty	146

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin

Thực hiện Hợp đồng tư vấn thẩm định giá giữa Công ty Cổ phần Than tây nam Đá mài - Vinacomin và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY về việc Thẩm định giá trị doanh nghiệp, cổ phần của Công ty Cổ phần Than tây nam Đá Mài - Vinacomin tại thời điểm 31/12/2019. Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo, Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY gửi tới Quý Công ty Chứng thư thẩm định giá với những nội dung sau:

1. Khách hàng thẩm định giá

Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin
Địa chỉ trụ sở chính: Phường Cẩm Sơn, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh
Mã số doanh nghiệp: 5700289499
Số điện thoại: (0203) 386 2229

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Tài sản thẩm định giá:

Giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin.

Thông tin về tài sản thẩm định giá:

Xem chi tiết tại Báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo.

3. Thời điểm thẩm định giá

Tại thời điểm 31/12/2019.

4. Mục đích thẩm định giá

Làm cơ sở cho Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá mài - Vinacomin đánh giá lại tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu.

5. Căn cứ pháp lý

- Luật giá số 11/2012/QH 13 ngày 20/06/2012;
- Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về ban hành 03 (ba) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam gồm: Tiêu chuẩn thẩm định giá số 8 - Cách tiếp cận từ thị trường; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 9 - Cách tiếp cận từ chi phí; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 10 - Cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Quyết định số 1291/QĐ - BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

Giá trị phi thị trường.

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

- Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá. Phương pháp tài sản được thực hiện trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam, ý kiến của Kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin.

8. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận thẩm định giá

- Tiếp cận từ chi phí xác định giá trị doanh nghiệp thông qua xác định giá trị các tài sản, các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp. Thẩm định viên sử dụng phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tổng giá trị thị trường của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp thẩm định giá sau khi khấu trừ các nghĩa vụ nợ phải trả.
- Tiếp cận từ thị trường xác định giá trị doanh nghiệp thông qua giá trị của doanh nghiệp tương tự đang niêm yết trên thị trường chứng khoán có cùng lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh. Thẩm định viên sử dụng phương pháp tỷ số bình quân để làm cơ sở xác định.
- Tiếp cận từ thị trường xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua giá giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp hoặc chuyển nhượng cổ phần thành công trên thị trường của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp giá giao dịch.

Phương pháp thẩm định giá

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp phụ thuộc vào các hồ sơ, tài liệu, biên bản kiểm kê tài sản, đối chiếu xác nhận nợ phải thu, nợ phải trả tại thời điểm thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp theo báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin tại thời điểm 31/12/2019.

Thẩm định viên lựa chọn 3 Công ty niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán có cùng lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh với Công ty Cổ phần Than Tây Nam đá Mài - Vinacomin. Tuy nhiên việc chọn các công ty có cùng quy mô vốn, thị trường, doanh thu để làm cơ sở so sánh với Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin là rất khó khăn, do đó sẽ có những điểm không tương đồng về các chỉ số tài chính giữa các công ty được lựa chọn và Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin.

Giá cổ phần để tính giá thị trường vốn chủ sở hữu là giá đóng cửa bình quân theo khối lượng giao dịch 15 ngày giao dịch gần nhất trước thời điểm thẩm định giá. Trường hợp các giao dịch trước thời điểm thẩm định giá có dấu hiệu bất thường, thẩm định viên có thể xem xét cả các giao dịch 15 ngày giao dịch gần nhất sau thời điểm thẩm định giá.

9. Kết quả thẩm định giá

Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin tại thời điểm 31/12/2019 là: (1)	1.167.151.585.279 đồng
-Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 ngày 23/04/2020 của Công ty CP Than Tây Nam đá mài - Vinacomin.	100.434.963.349 đồng
- Nghị quyết số 86/NQ-HĐQT ngày 05/05/2020 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam - Vinacomin về việc chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông TND.	
Trong đó:	
- Chia trả cổ tức	84.800.000.000 đồng
- Trích lập quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi	15.439.963.349 đồng
- Quỹ thưởng Ban quản lý điều hành	195.000.000 đồng
Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin sau khi phân phối lợi nhuận là: (2)	1.066.716.621.930 đồng
Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin (3)	16.000.000 cổ phần
Tương ứng với giá trị 1 cổ phần là (4)=(2)/(3)	66.669,79 đồng/cổ phần
Giá trị 1 cổ phần sau khi làm tròn (5)	66.670 đồng/cổ phần

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

- Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin chịu trách nhiệm về thông tin và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho UHY tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin và dựa trên các tài liệu khác có liên quan do thẩm định viên thu thập cũng như các điều kiện và kỳ vọng tại thời điểm thẩm định giá phù hợp với các luật định, chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành và các điều kiện, giả định theo quan điểm hợp lý của thẩm định viên kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định giá.
- Một số khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu đầy đủ:
 - + Tỷ lệ công nợ phải thu chưa đối chiếu 0,24%, tương ứng 568.530.210 đồng
 - + Tỷ lệ công nợ phải trả chưa đối chiếu 1,04%, tương ứng 9.791.695.851 đồng(Chi tiết tại Phụ lục 13 và Phụ lục 19).
- Chứng thư này chỉ mang tính chất tham khảo Làm cơ sở cho Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá mài - Vinacomin đánh giá lại tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu.
- Một số thông tin liên quan đến đất đai và giá lịch sử giao dịch của các cổ phiếu so sánh được thu thập theo thông báo trên các website.
- Chúng tôi xin lưu ý Kế hoạch trả gốc vay được tính toán dựa trên các hợp đồng tín dụng của các ngân hàng để làm cơ sở tính toán.
- Đối với lợi thế quyền khai thác mỏ của Công ty CP Than Tây Nam đá mài - Vinacomin theo giấy phép số 1251/GP-BTNMT ngày 26/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường: được ước tính trên cơ sở giả định Công ty CP Than Tây Nam đá mài - Vinaomin vẫn tiếp tục hoạt động liên tục và thực hiện theo đúng kế hoạch sản xuất kinh doanh, khai thác đã được phê duyệt của Công ty. Việc xác định lợi thế quyền khai thác mỏ khe Chàm II phụ thuộc vào kế hoạch kinh doanh của Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 26/06/2023.

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

Sử dụng kết quả thẩm định giá trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Chứng thư thẩm định giá.

12. Các tài liệu kèm theo

Chứng thư thẩm định giá này phải được đọc cùng với Báo cáo kết quả thẩm định giá.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY trả lời đề Quý Công ty sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích thẩm định giá tại Chứng thư này.

Chứng thư này được lập làm 04 bản, gửi Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin 03 bản và lưu tại Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY 01 bản.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Thẻ thẩm định viên số: VII11.510

Hoàng Thị Nga

Thẩm định viên

Thẻ thẩm định viên số: XII17.1803

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá Số: 375/2020/UHY-HĐTĐG., ngày 02 tháng 06 năm 2020 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.)

Thực hiện Hợp đồng thẩm định giá số 130/2020/UHY-HĐTĐG ngày /04/2020 giữa Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Báo cáo kết quả thẩm định giá gồm các nội dung sau:

1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY
Địa chỉ: Tầng 5, tháp B2, tòa nhà Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Đại Mỗ, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Mã số doanh nghiệp: 0102021062
Điện thoại: (024).5678 3999

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá:

2.1. Khách hàng thẩm định giá:

Tên khách hàng: Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin
Địa chỉ trụ sở chính: Phường Cẩm Sơn, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh
Số điện thoại: (0203) 386 2229

2.2. Nội dung dịch vụ tư vấn

Theo Hợp đồng thẩm định giá số 130/2020/UHY-HĐTĐG giữa Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin và Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY. Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp, cổ phần của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin.

2.3. Tài sản Thẩm định giá:

Giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin.

2.4. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm 31/12/2019.

2.5. Mục đích thẩm định giá

Làm cơ sở cho Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá mài - Vinacomin đánh giá lại tỷ lệ hoán đổi cổ phiếu

2.6. Các nguồn thông tin được sử dụng:

Thông tin do Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin cung cấp:

- Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin đã được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2018 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin đã được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin đã được kiểm toán;
- Báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2016 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin đã được kiểm toán;
- Biên bản đối chiếu công nợ, hồ sơ công nợ phải thu khó đòi (nếu có);
- Biên bản kiểm kê tài sản cố định, công cụ dụng cụ;
- Biên bản kiểm kê tiền mặt, xác nhận tiền gửi ngân hàng;
- Các tài liệu khác.

2.7. Căn cứ pháp lý và nguồn thông tin được sử dụng thực hiện tư vấn

- Thông tư 38/2014/TT-BTC ngày 28/03/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về ban hành 03 (ba) Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam gồm: Tiêu chuẩn thẩm định giá số 8 - Cách tiếp cận từ thị trường; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 9 - Cách tiếp cận từ chi phí; Tiêu chuẩn thẩm định giá số 10 - Cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Quyết định số 1291/QĐ - BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017;
- Các văn bản pháp luật khác có liên quan.

3. Thông tin tổng quan về thị trường giao dịch của tài sản thẩm định giá

3.1. Tổng quan

Từ đầu năm 2020 đến nay, chỉ số các TTCK lớn ở châu Âu đã sụt khoảng 20% do tác động kép của dịch Covid-19 và tình trạng giá dầu tuột dốc. Dịch Covid-19 hiện đang làm tê liệt một phần của nền kinh tế thế giới, trong đó có Trung Quốc - quốc gia chiếm 20% GDP toàn cầu, có nước Ý - một thành viên của nhóm G7, nhóm các nước công nghiệp hàng đầu thế giới. Đó là chưa kể nước Pháp - cường quốc kinh tế đứng hàng thứ 6 thế giới, cũng có thể sẽ bị giống như Ý.

Do mối lo ngại dịch bệnh này sẽ gây tác hại lâu dài lên nền kinh tế thế giới, mà ngày 09/3/2020 đã trở thành “ngày thứ Hai đen tối” với các TTCK trên toàn cầu. Chỉ số thị trường Franfort đã sụt giảm đến 7,94% - mức sụt giảm mạnh nhất kể từ đợt tấn công khủng bố ngày 11/9/2001 tại Hoa Kỳ. Thị trường Luân Đôn cũng bị mất 7,69%, còn Paris mất đến 8,39%, nặng nhất kể từ năm 2008, tức là năm xảy ra khủng hoảng tài chính toàn cầu.

Đại dịch Covid-19 không phải là nguyên nhân duy nhất khiến các TTCK toàn cầu chao đảo, mà bên cạnh đó còn có tình trạng giá dầu tuột dốc trong những ngày qua, mức sụt giảm được đánh giá là nặng nhất kể từ chiến tranh vùng Vịnh năm 1991.

Năm 2019, VN-Index chỉ tăng 7,67%, Thị trường “đi ngang” trong phần lớn thời gian. Không ít cổ phiếu vốn hóa lớn thuộc VN30 giảm giá, ảnh hưởng đến chỉ số chung, chưa kể khối ngoại đẩy mạnh bán ròng 6 tháng cuối năm. Nhiều nhà đầu tư không đạt được thành quả như ý, thậm chí thua lỗ, tâm lý bị thử thách.

Thị trường tài chính quốc tế nói chung và thị trường chứng khoán thế giới nói riêng chịu nhiều tác động trái chiều vừa mang tính tiêu cực, vừa mang tính tích cực. Diễn hình như: Sự giằng co trong cuộc chiến thương mại Mỹ- Trung; nguy cơ Brexit không đạt được thỏa thuận; những bất ổn về địa chính trị tại một số khu vực và đặc biệt là sự đảo chiều trong chính sách tiền tệ của các nước lớn trên thế giới... Nếu như, cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung và nguy cơ Brexit không đạt được thỏa thuận cũng như những bất ổn về địa chính trị của một số khu vực trên thế giới năm 2019 được xem là nhân tố tiêu cực tác động đến thị trường tài chính thế giới thì việc đảo chiều trong chính sách tiền tệ của các nước lớn được đánh giá là nhân tố nâng đỡ thị trường chứng khoán.

Phiên giao dịch cuối cùng của năm 2019 đã khép lại với chỉ số VNI index dừng trong sắc đỏ tại 960,99 điểm - tăng 7,7% so với đầu năm. Mức tăng này cho thấy thị trường đã hồi phục sau mức giảm 13% của năm ngoái. Năm 2020, theo dự báo của các chuyên gia, thị trường sẽ không có nhiều khác biệt đáng kể trong bối cảnh rủi ro đến từ các yếu tố chính trị và thương mại toàn cầu.

Về giải pháp trung và dài hạn, Bộ Tài chính tiếp tục hoàn thiện thể chế và ban hành hệ thống văn bản hướng dẫn Luật Chứng khoán đã được Quốc hội thông qua và có hiệu lực vào đầu năm 2021. Năm 2020, tập trung xây dựng các nghị định và thông tư hướng dẫn để Luật Chứng khoán có hiệu lực, bao quát đầy đủ và khắc phục những nhược điểm đã tổng kết, đánh giá và đã được thông qua tại Luật Chứng khoán năm 2019.

Bên cạnh đó, năm 2020, Bộ Tài chính cũng tập trung đẩy mạnh, cơ cấu lại TTCK để phát triển hiệu quả hơn, năng động hơn theo Đề án cơ cấu lại TTCK và thị trường bảo hiểm đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

Tiếp tục tăng cường công tác thanh tra, giám sát các vi phạm, đảm bảo kỷ cương, kỷ luật thị trường, tạo dựng lòng tin cho công chúng đầu tư và giúp thị trường phát triển một cách ổn định và bền vững.

Cũng trong thời gian tới, cơ quan quản lý sẽ tiếp tục tái cấu trúc hệ thống các tổ chức kinh doanh chứng khoán để giảm số lượng và nâng cao chất lượng dịch vụ, tăng cường các biện pháp giám sát, phát hiện và xử phạt nghiêm các vi phạm về thao túng, nội gián, gian lận, minh bạch thông tin, củng cố nhằm nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam trên bảng xếp hạng Morgan Stanley Capital International (MSCI); Tăng cường thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài, thu hút các nhà đầu tư chiến lược nước ngoài, tháo gỡ vướng mắc với Luật Đầu tư thông qua việc ban hành Luật Chứng khoán sửa đổi, bổ sung; Đẩy mạnh công tác đào tạo nhà đầu tư nhằm nâng cao chất lượng và tính bền vững của thị trường.

Ngoài ra, thị trường năm 2020 tiếp tục sôi động với các thương vụ lớn:

Theo danh sách thoái vốn dự kiến trong năm 2020, dự kiến SCIC sẽ thoái vốn tại 85 công ty cổ phần. Một số khoản đầu tư có giá trị lớn có thể chú ý lớn như Tổng công ty thép – VNSteel (94% vốn), Vinatex (53% vốn), BMI (51% vốn), BVH (3% vốn), FPT (6% vốn), NTP (37% vốn), TRA (36% vốn) và DMC (36% vốn). BSC kỳ vọng SCIC sẽ đẩy nhanh tiến độ thoái vốn nhằm giúp tăng phần nộp ngân sách Nhà nước.

Với ảnh hưởng của dịch bệnh nhằm để các nhà đầu tư các nước chuẩn bị nguồn lực cũng như cân đối danh mục, MSCI đã tiến hành lùi thời hạn nâng hạng Kuwait lên thị trường mới nổi sang thời điểm tháng 11/2020 thay vì tháng 5/2020 như trước đó.

Do đó, tỷ trọng cổ phiếu Việt Nam trong rổ cận biên (Frontier) tiếp tục giữ nguyên dẫn đến thu hẹp về kỳ vọng thu hút dòng tiền khối ngoại từ việc tăng tỷ trọng này. Tuy nhiên chúng ta vẫn có thể kỳ vọng vào khả năng đột biến Việt Nam được nâng hạng trong năm 2021.

Những khó khăn đối với thị trường:

Tình hình thế giới và khu vực sẽ diễn biến phức tạp, khó lường. Chiến tranh thương mại Mỹ – Trung vẫn là những thách thức khó đoán định đang kéo giảm thương mại toàn cầu.

Đồng thời, Việt nam cũng tiếp tục chịu tác động của các xu thế đa cực địa chính trị, xu thế già hóa của dân số, cách mạng công nghệ 4.0, xu thế hình thành các mega-FTA và gia tăng tính kết nối khu vực, xu thế dịch chuyển dữ liệu xuyên biên giới, tác động của biến đổi khí hậu, sự nổi lên của châu Á với 2 quốc gia Trung Quốc, Ấn Độ trong khi đồng USD sẽ giảm dần sức mạnh vốn có. Bên cạnh đó, việc tăng trưởng vẫn chủ yếu phụ thuộc vào vốn (tỷ lệ vốn đầu tư/GDP vẫn ở mức cao, trung bình 33,5%), đóng góp của nhân tố vốn trong tăng trưởng vẫn chiếm tỷ lệ lớn (trên 55%). Bên cạnh đó, cơ cấu kinh tế có sự chuyển dịch quá nhanh sang khu vực dịch vụ, trong khi nền tảng công nghiệp còn yếu. Các ngành dịch vụ có giá trị gia tăng cao đóng góp còn thấp, chi phí dịch vụ logistic còn cao. Đặc biệt, XK vẫn phụ thuộc vào nhóm hàng do doanh nghiệp (DN) FDI dẫn dắt. Kim ngạch XK tăng, nhưng hàm lượng nội địa trong XK không tăng tương ứng. Các DN trong nước đặc biệt là DN nhỏ và vừa chưa tham gia nhiều vào chuỗi giá trị toàn cầu. Năng lực đổi mới sáng tạo chưa được cải thiện nhiều và vẫn là điểm nghẽn trong phát triển kinh tế của Việt Nam khi cách mạng công nghiệp 4.0 (CMCN 4.0) đang diễn ra mạnh mẽ trên thế giới. Ngoài ra, trong phát triển kinh tế, Việt Nam đã, đang và sẽ còn tiếp tục đối diện với nhiều áp lực về chống tham nhũng, lợi ích nhóm; kiểm soát độc quyền kinh tế (nhà nước và tư nhân); bảo vệ quyền lợi người lao động; tăng cường bảo vệ môi trường và an sinh xã hội; sự gia tăng tình trạng chuyển giá, giả mạo xuất xứ hàng hóa để né và trốn thuế; sản xuất hàng giả, nhái, kém chất lượng; tội phạm buôn lậu núp bóng công ty trong cho vay nặng lãi và buôn ma túy, động vật quý hiếm...

Đặc biệt, dịch COVID-19 khởi nguồn từ Trung Quốc đã và đang bùng phát ở trên 100 quốc gia, vùng lãnh thổ, làm hơn 100 nghìn người nhiễm bệnh và làm chết trên 3500 người và sẽ còn để lại tác động đa diện về kinh tế-xã hội, không chỉ cho Trung Quốc, mà còn cả thế giới, trong đó có Việt Nam. Đồng thời, đây còn là phép thử lớn đối với năng lực phản ứng chính sách và phản ứng thị trường trước dịch bệnh toàn cầu của hệ thống chính trị và doanh nghiệp cả nước

Xu hướng thị trường:

Thị trường chứng khoán năm 2020 không nhiều dự địa để tăng điểm, sau khi mức vốn hóa trên thị trường đã đạt 76,4% GDP vào cuối năm 2018 (về đích trước hạn 2 năm so với mục tiêu ban đầu ước chiếm 70% GDP vào năm 2020) và cuối quý III/2019, vốn hóa thị trường cho riêng nhóm cổ phiếu niêm yết đã đạt khoảng 195 tỉ USD, chiếm hơn 80% GDP. Động lực chủ yếu và kỳ vọng vốn hóa thị trường chứng khoán Việt Nam có thể đạt mốc 100% GDP năm 2020 là nỗ lực đẩy mạnh cổ phần hóa, thoái vốn ở khối doanh nghiệp nhà nước và phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng của các doanh nghiệp tư nhân lớn (dự kiến các doanh nghiệp lớn Mobifone, VNPT, Agribank, VICEM... sẽ IPO và niêm yết trên sàn chứng khoán với giá trị lên tới 8 tỉ USD). Ngoài ra, nhà đầu tư cũng kỳ vọng thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ được MSCI nâng hạng, từ thị trường cận biên lên thị trường mới nổi. Khi đó, các quỹ ETF sẽ dễ dàng tham gia vào thị trường chứng khoán Việt Nam. Theo dự đoán của VDSC, các ETF dựa trên các chỉ số mới như VN Diamond, VNFin Select và VNFin Lead hứa hẹn sẽ thu hút dòng tiền của khối ngoại. Dù vậy, nút thắt về sở hữu đối với nhà đầu tư nước ngoài vẫn là yếu tố trở ngại cho việc nâng hạng. Ngoài ra, thị trường chứng khoán năm 2020 có thể đối diện với những rủi ro từ xu hướng tăng nhẹ lãi suất trung và dài hạn. Đồng thời, triển vọng chung còn phụ thuộc vào kết quả triển khai Luật Chứng khoán (sửa đổi), trong đó có việc nới room, bổ sung công cụ chứng khoán phái sinh, tăng cường minh bạch, tăng cung cho thị trường trái phiếu, đặc biệt là khả năng chuyển đổi tiền tệ...

Năm 2020, tái cấu trúc ngân hàng sẽ có bước tiến tích cực (nợ xấu toàn ngành đến tháng 8 năm 2019 ở dưới 2%, tính cả tại VAMC là dưới 5%); nhiều ngân hàng bước vào chuyển đổi số, nhưng dòng vốn cho doanh nghiệp đang bị siết lại từ phía các tổ chức tín dụng do thách thức đặt ra trong quản trị theo yêu cầu Basel II ở nhiều ngân hàng và xử lý một số ngân hàng yếu kém với nợ xấu nhóm 4-5 còn cao.

4. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Xác định giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomин thông qua việc xác định giá phần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp.

4.1. Thông tin chung về doanh nghiệp được thẩm định giá

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomин
- Tên giao dịch tiếng Anh: TAY NAM DA MAI JOINT STOCK COAL COMPANY - VINACOMIN
- Tên viết tắt: TANADACOAL Mã chứng khoán: TND
- Địa chỉ: Phường Cẩm Sơn, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh
- Website: <http://taynamdamai.com.vn/>
- Điện thoại: (+84) (20) 33862229 - Fax: (+84) (20) 33860641
- Mã số thuế: 5700289499
- Vốn điều lệ theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: 160.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp tại ngày 30/06/2019: 160.000.000.000 đồng
- Cơ cấu vốn điều lệ thực góp tại ngày 31/12/2019:

	Số lượng cổ phần	Giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ
Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam	10.459.404	104.594.040.000	65,37%
Cổ đông khác	5.540.596	55.405.960.000	34,63%
Cộng	16.000.000	160.000.000.000	100%

4.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin tiền thân là Công trường tận thu than trôi được thành lập từ 12/04/1962, có tên gọi là Công trường than nhật, trụ sở tại phường Cẩm Sơn, thị xã Cẩm Phả, Tỉnh Quảng Ninh.
- Năm 1986, UBND tỉnh Quảng Ninh quyết định chuyển Công trường than trôi thành Xí nghiệp than Cẩm Phả trực thuộc Sở công nghiệp tỉnh Quảng Ninh.
- Năm 1999, thực hiện chủ trương cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước, Công ty được chuyển đổi thành công ty cổ phần, và đổi tên thành CTCP Than Tây Nam Đá Mài từ 01/10/1999, với mức vốn điều lệ là 6.531.837.535 đồng, hiện nay vốn điều lệ của Công ty được nâng lên 160 tỷ đồng.
- Ngày 01/07/2003, Công ty chính thức trở thành thành viên của Tập đoàn Công nghiệp Than - Khoáng sản Việt Nam.
- Ngày 25/11/2009, Công ty tiến hành tăng vốn điều lệ lần thứ nhất lên 40 tỷ đồng thông qua hình thức phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu.
- Ngày 13/06/2012, Công ty phát hành cổ phiếu thường lần hai cho cổ đông hiện hữu, tăng vốn điều lệ từ 40 tỷ đồng lên 160 tỷ đồng.

4.3. Ngành, nghề kinh doanh

- Khai thác và thu gom than cứng;
- Tư vấn xây dựng (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);
- Khai thác và thu gom than non;
- Sửa chữa thiết bị điện tử, quang học;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Sửa chữa các sản phẩm kim loại đúc sẵn;
- Sửa chữa máy móc, thiết bị;
- Sửa chữa thiết bị điện;
- Sửa chữa và bảo dưỡng phương tiện vận tải (trừ ô tô, mô tô, xe máy và động cơ khác)
- Sửa chữa thiết bị khác.

4.4. Thông tin về tài sản, nợ phải trả của doanh nghiệp

a. Thông tin về mỏ

Tên dự án	Mỏ khe Chàm II
Địa điểm khai thác:	Mỏ than Khe Chàm II, Phường Cẩm Tây và Mông Dương, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh.
Mục tiêu khai thác:	Khai thác than
Một số thông số chính	Diện tích khu vực khai thác: 287 ha (hai trăm tám mươi bảy hecta), thuộc tờ bản đồ tỷ lệ 1/50.000 số hiệu F-48-71-C (hệ tọa độ VN-2000, kinh tuyến trực 105°, múi chiếu 6°) Mức sâu khai thác: đến mức -200 m; Vĩa than khai thác: vĩa 13-1, 13-2, 14-1, 14-2, 14-4, 14-5; Trữ lượng địa chất: 17.514.537 tấn than; Trữ lượng khai thác: 17.514.537 tấn than (tương ứng 19.846.89 tấn than nguyên khai); Công suất khai thác: 2.211.000 tấn than/năm (tương ứng 2.500.000 tấn than nguyên khai/năm); Thời hạn giấy phép khai thác: 9 năm, kể từ ngày ký Giấy phép (26/06/2014).

b. Tài sản của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin tại thời điểm 31/12/2019 gồm:

- + Hệ thống nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, truyền dẫn thuộc hệ thống sản xuất của Mỏ Khe Chàm II, phường Cẩm Tây và Mông Dương, thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh;
 - + Hệ thống nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và tài sản cố định khác phục vụ công tác quản lý;
 - + Chi phí xây dựng cơ bản dở dang;
 - + Hợp đồng thuê đất;
 - + Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng;
 - + Các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác.
 - + Hàng tồn kho bao gồm: Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn;
 - + Tài sản ngắn hạn khác, tài sản dài hạn khác;
- Nợ phải trả của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin tại thời điểm 31/12/2019 gồm:
- + Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước;
 - + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước;
 - + Phải trả người lao động;
 - + Chi phí phải trả ngắn hạn;
 - + Các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn; Các khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn;
 - + Các khoản phải trả phải nộp khác;
 - + Quỹ khen thưởng phúc lợi.

4.5. Những rủi ro trong kinh doanh của doanh nghiệp

- Rủi ro về kinh tế

Kinh tế - xã hội nước ta trong năm 2019 diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới có xu hướng tăng trưởng chậm lại với các yếu tố rủi ro, thách thức gia tăng. Căng thẳng gần đây giữa các nền kinh tế lớn khiến thương mại và đầu tư thế giới giảm, niềm tin kinh doanh toàn cầu giảm sút, Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) nhận định kinh tế quốc tế phải đối mặt với thời kỳ “bất trắc cao” khi 70% nền kinh tế trên thế giới trong đó hầu hết các nền kinh tế phát triển đều rơi vào tình trạng tăng trưởng chậm lại.

Hoạt động kinh tế tại các quốc gia phát triển, đặc biệt là khu vực đồng Euro cũng như một số thị trường mới nổi yếu hơn so với dự kiến, các tổ chức quốc tế đều đưa ra dự báo thiếu lạc quan về tăng trưởng kinh tế thế giới năm 2019. Các điểm nóng địa chính trị có dấu hiệu phức tạp và tăng nhiệt. Mỹ tăng cường trừng phạt Iran, giá dầu và đồng Đô la Mỹ diễn biến phức tạp cũng là thách thức đối với kinh tế thế giới và ảnh hưởng xấu tới kinh tế Việt Nam. Trong nước, nền kinh tế 6 tháng đầu năm tiếp tục chuyển biến tích cực, kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát ở mức thấp nhưng cũng đối mặt không ít khó khăn, thách thức với thời tiết diễn biến phức tạp ảnh hưởng đến năng suất và sản lượng cây trồng; ngành chăn nuôi gặp khó khăn với dịch tả lợn châu Phi ngày càng lây lan trên diện rộng; tăng trưởng chậm lại của một số mặt hàng xuất khẩu chủ lực; giải ngân vốn đầu tư công đạt thấp.

- Rủi ro về pháp luật

Nền kinh tế Việt Nam đang có nhiều thay đổi và phát triển theo hướng tích cực, từng bước mở rộng và hội nhập với thị trường ngày một năng động của thế giới. Nhằm bắt kịp xu thế chung của nền kinh tế đồng thời tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các doanh nghiệp, hệ thống luật pháp Việt Nam đang trong quá trình cập nhật và hoàn thiện hơn, các quy định, chế tài cũng ngày càng cụ thể và chặt chẽ hơn. Điều này dẫn đến một hệ quả tất yếu là những thay đổi về mặt chính sách, mà doanh nghiệp là một trong những chủ thể chịu tác động trực tiếp.

- Rủi ro cạnh tranh

Hiện nay, ngành than đang gặp rất nhiều khó khăn do điều kiện khai thác của các mỏ ngày càng xuống sâu hơn, làm tăng chi phí sản xuất. Ngoài ra, các loại thuế, phí liên quan đến hoạt động sản xuất - kinh doanh than liên tục tăng trong những năm gần đây, dẫn đến giá thành sản xuất một tấn than tăng mạnh, làm giảm sức cạnh tranh của than sản xuất trong nước. Giá than thế giới đang tăng cao, trong khi đó nhập khẩu than về để bảo đảm tỷ lệ tiêu chuẩn sử dụng được cho sản xuất điện lại cần phải chế biến, pha trộn và phải cung ứng với giá thấp hơn nhập khẩu do phụ thuộc vào mức giá than trong nước do Chính phủ quy định.

- Rủi ro khác

Một vài rủi ro khác có thể xảy ra trong trường hợp bất khả kháng như thiên tai, bão lũ, hỏa hoạn... Những rủi ro này thường ít xảy ra, nhưng lại rất khó để dự báo trước và một khi đã phát sinh thường gây thiệt hại lớn cho Công ty cả về con người và tài sản.

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá:

Giá trị tài sản được thẩm định được xác định theo nhiều cách tiếp cận, trong đó thẩm định viên tiếp cận theo giá trị phi thị trường.

Lý do: Giá trị tài sản thẩm định là giá trị đầu tư đối với nhà đầu tư theo những mục tiêu đầu tư. Giá trị đầu tư là khái niệm có tính chủ quan liên quan đến những tài sản cụ thể đối với một nhà đầu tư riêng biệt với những mục tiêu hoặc tiêu chí đầu tư xác định. Giá trị tài sản thẩm định được xác định bao gồm các yếu tố thị trường và yếu tố phi thị trường. Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin niêm yết trên sàn Upcom, tuy nhiên khối lượng giao dịch rất ít so với tổng khối lượng cổ phiếu lưu hành, do đó mức giá giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá sẽ không đại diện cho khối lượng cổ phiếu lưu hành.

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

- Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.

- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá. Phương pháp tài sản được thực hiện trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH PKF Việt Nam, ý kiến của Kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin.

7. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá:

Theo Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp, Thẩm định viên tiếp cận giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin theo các cách tiếp cận với phương pháp thẩm định giá sau:

- Tiếp cận từ chi phí xác định giá trị doanh nghiệp thông qua xác định giá trị các tài sản, các khoản nợ phải trả của doanh nghiệp. Thẩm định viên sử dụng phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tổng giá trị thị trường của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp thẩm định giá sau khi khấu trừ các nghĩa vụ nợ phải trả.

- Tiếp cận từ thị trường xác định giá trị doanh nghiệp thông qua giá trị của doanh nghiệp tương tự đang niêm yết trên thị trường chứng khoán có cùng lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh. Thẩm định viên sử dụng phương pháp tỷ số bình quân để làm cơ sở xác định.

- Tiếp cận từ thị trường xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua giá giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp hoặc chuyển nhượng cổ phần thành công trên thị trường của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp giá giao dịch.

- Trong đó, phương pháp tài sản là phương pháp thẩm định giá chính; phương pháp tỷ số bình quân, Phương pháp giá giao dịch được sử dụng để kiểm tra, đối chiếu, từ đó phân tích, tính toán để đi đến kết luận cuối cùng về kết quả thẩm định giá.

Đặc điểm trong áp dụng phương pháp thẩm định giá

Phương pháp tài sản

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp phụ thuộc vào các hồ sơ, tài liệu, biên bản kiểm kê tài sản, đối chiếu xác nhận nợ phải thu, nợ phải trả tại thời điểm thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp theo báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin tại thời điểm 31/12/2019.

Phương pháp tỷ số bình quân

Thẩm định viên lựa chọn 3 Công ty niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán có cùng lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh với Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin. Tuy nhiên việc chọn các công ty có cùng quy mô vốn, thị trường, doanh thu để làm cơ sở so sánh với Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin là rất khó khăn, do đó sẽ có những điểm không tương đồng về các chỉ số tài chính giữa các công ty được lựa chọn và Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin.

Phương pháp giá giao dịch

Giá cổ phần để tính giá thị trường vốn chủ sở hữu là giá đóng cửa bình quân theo khối lượng giao dịch 15 ngày giao dịch gần nhất trước thời điểm thẩm định giá. Trường hợp các giao dịch trước thời điểm thẩm định giá có dấu hiệu bất thường, thẩm định viên có thể xem xét cả các giao dịch 15 ngày giao dịch gần nhất sau thời điểm thẩm định giá.

8. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

8.1. Theo Phương pháp tài sản

Đơn vị tính: đồng

	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)
A.	Tài sản đang sử dụng	1.289.667.587.688	2.107.600.445.488	817.932.857.800	Phụ lục 1
I.	Tài sản dài hạn	907.989.983.551	1.683.769.843.292	775.779.859.741	
1.	Tài sản cố định	738.707.275.256	1.505.540.650.212	766.833.374.956	
	- TSCĐ hữu hình	736.974.475.256	1.503.280.992.864	766.306.517.608	Phụ lục 2 đến 5
	- TSCĐ vô hình không bao gồm quyền sử dụng đất	1.732.800.000	2.259.657.348	526.857.348	Phụ lục 6
2.	Tài sản dở dang dài hạn	156.290.909	156.290.909	-	Phụ lục 7
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài	16.748.171.700	16.831.503.531	83.331.831	Phụ lục 8
4.	Các khoản phải thu dài hạn	34.343.559.183	34.343.559.183	-	Phụ lục 9
5.	Tài sản dài hạn khác (số xác định lại chưa gồm giá trị lợi thế kinh doanh)	118.034.686.503	126.897.839.457	8.863.152.954	Phụ lục 10
II.	Tài sản ngắn hạn	381.677.604.137	386.001.388.770	4.323.784.633	
1.	Tiền và các khoản trong đương tiền	644.291.923	644.291.923	-	Phụ lục 12
2.	Các khoản phải thu	232.189.625.291	232.189.625.291	-	Phụ lục 09 và Phụ lục 13
3.	Hàng tồn kho	126.044.862.848	126.044.862.848	-	Phụ lục 14
4.	Tài sản ngắn hạn khác	22.798.824.075	27.122.608.708	4.323.784.633	Phụ lục 15
III.	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	37.829.213.425	37.829.213.425	
1.	Giá trị vô hình khác theo tiêu chuẩn 12	-	-	-	Phụ lục 22
2.	Giá trị lợi thế quyền khai thác mỏ	-	36.488.680.870	36.488.680.870	Phụ lục 10
3.	Giá trị lợi thế quyền thuê đất	-	1.340.532.555	1.340.532.555	Phụ lục 16
B.	Tổng tài sản của doanh nghiệp	1.289.667.587.688	2.107.600.445.488	817.932.857.800	
C.	Nợ phải trả	940.448.860.209	940.448.860.209	-	Phụ lục 19
D.	Nguồn kinh phí	-	-	-	
E.	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp	349.218.727.479	1.167.151.585.279	817.932.857.800	

Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin xác định lại là (1):

1.167.151.585.279 đồng

Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin (2)

16.000.000 cổ phần

Tương ứng với giá trị 1 cổ phần là (3)=(1)/(2)

72.947 đồng/cp

a. Phương pháp xác định và nguyên nhân tăng giảm	
Giá trị tài sản thực tế của doanh nghiệp xác định lại:	2.107.600.445.488 đồng
Các khoản nợ phải trả và nguồn kinh phí thực tế xác định lại:	940.448.860.209 đồng
Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp xác định lại là (i):	1.167.151.585.279 đồng
Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp theo sổ kế toán là (ii):	349.218.727.479 đồng
Chênh lệch =(i)-(ii) là:	817.932.857.800 đồng

Trong đó:

a1) Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình:	Tăng	766.306.517.608 đồng
Nhà cửa, Vật kiến trúc	Tăng	92.818.783.494 đồng
Máy móc thiết bị	Tăng	267.854.685.243 đồng
Phương tiện vận tải	Tăng	404.421.125.197 đồng
Thiết bị quản lý	Tăng	1.211.923.674 đồng

Nguyên nhân: Do đánh giá lại giá trị còn lại của những tài sản cố định hữu hình mà Công ty đang sử dụng. Chi tiết tại Phụ lục 2 đến 5.

Phương pháp xác định như sau:

+) Đối với nhà cửa, vật kiến trúc đầu tư xây dựng nguyên giá tài sản được xác định bằng quy mô tài sản nhân (x) đơn giá xây dựng cơ bản/suất đầu tư theo các văn bản của Bộ Xây dựng và các cơ quan chức năng tại địa phương ban hành cho từng loại công trình (Quyết định số 1291/QĐ-BXD ngày 12/10/2018 của Bộ Xây dựng về công bố suất đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2017; các quyết định về đơn giá đền bù tại các địa phương liên quan đến tài sản mà công ty đang quản lý, sử dụng.

+) Đối với nhà cửa, vật kiến trúc có kết cấu đặc thù không có quy định về đơn giá xây dựng cơ bản, nguyên giá tài sản được xác định theo sổ kế toán và có xét thêm yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản. Yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản được xác định theo các văn bản của Bộ Xây dựng và Sở Xây dựng tại các địa phương công bố chỉ số giá xây dựng công trình.

+) Đối với tài sản cố định là phương tiện vận tải, nguyên giá được xác định theo nguyên giá trên thị trường thời điểm tổ chức thẩm định và Thông tư 301/2016/TT - BTC ngày 15/11/2016, Quyết định 618/QĐ-BTC ngày 09/04/2019 về việc ban hành bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với ô tô, xe máy được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định 1112/QĐ-BTC ngày

+) Tài sản cố định là Máy móc thiết bị, thiết bị dụng cụ quản lý được tính theo nguyên giá trên thị trường tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của những nhà cung cấp máy móc thiết bị chuyên dùng và chi phí lắp đặt vận hành thử (nếu có). Nếu là tài sản cố định đặc thù không có trên thị trường thì tính theo giá mua mới của tài sản tương đương. Trường hợp không có tài sản tương đương thì tính theo giá trên sổ kế toán.

a1.3. Chất lượng còn lại của tài sản

Đối với tài sản được sử dụng nguồn vốn kinh doanh được xác định như sau:

+) Đối với nhà cửa vật kiến trúc đang sử dụng thì giá trị hao mòn mới được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá thực tế tình trạng của tài sản và mức trích khấu hao theo khung thời gian khấu hao được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ và các quy định về Phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở tại công văn 1326/BXD-QLN ngày 08/8/2011 của Bộ xây dựng hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản cố định là nhà, vật kiến trúc và Thông tư số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 liên Bộ Xây dựng - Tài chính - Vật giá Chính phủ về việc hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà thuộc sở hữu Nhà nước cho người đang thuê.

+) Đối với tài sản cố định là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị dụng cụ quản lý đang sử dụng thì giá trị còn lại của tài sản được xác định trên cơ sở xem xét, đánh giá thực tế tình trạng của tài sản và mức trích khấu hao theo khung thời gian khấu hao được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ và căn cứ thông tư 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 8,9,10.

a2) Tài sản cố định vô hình

Giá trị tài sản vô hình không bao gồm giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá trị còn lại đang hạch toán trên sổ kế toán.

Giá trị còn lại của tài sản vô hình không bao gồm quyền sử dụng đất 526.857.348 đồng

Nguyên nhân: do đánh giá lại giá trị còn lại của tài sản cố định vô hình. Chi tiết tại Phụ lục 6.

a3) Tài sản dở dang dài hạn:

Tài sản dở dang dài hạn bao gồm chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang được xác định theo thực tế phát sinh hạch toán trên sổ kế toán.

Chi tiết xem tại Phụ lục 7.

a4) Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Theo Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp, Thẩm định viên tiếp cận giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin, các khoản đầu tư của doanh nghiệp cần được xác định giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định giá như sau:

- Trường hợp doanh nghiệp (mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đầu tư góp vốn, mua cổ phần) có các giao dịch chuyển nhượng vốn hoặc cổ phần thành công trên thị trường, giá trị các khoản đầu tư góp vốn, mua cổ phần được xác định theo giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đã đầu tư trong đó giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đã đầu tư được xác định như sau:

+ Theo các phương pháp nêu tại Mục 2 của Tiêu chuẩn gồm 3 cách tiếp cận từ chi phí, tiếp cận từ thu nhập và tiếp cận từ thị trường.

+ Hoặc: Trường hợp khoản đầu tư là cổ phần của các doanh nghiệp đã niêm yết trên sàn chứng khoán hoặc đã đăng ký giao dịch trên UPCoM thì giá trị các khoản đầu tư được xác định theo giá cổ phần là giá đóng cửa bình quân theo khối lượng giao dịch 15 ngày giao dịch gần nhất trước với thời điểm thẩm định giá. Trường hợp các giao dịch trước thời điểm thẩm định giá có dấu hiệu bất thường, thẩm định viên có thể xem xét cả các giao dịch 15 ngày giao dịch gần nhất sau thời điểm thẩm định giá.

- Tiếp cận từ chi phí: xác định giá trị khoản đầu tư thông qua việc xác định giá trị doanh nghiệp nhận đầu tư. Thẩm định viên sử dụng phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị doanh nghiệp thông qua tổng giá trị của các tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty con sau khi khấu trừ các nghĩa vụ nợ phải trả.

- Tiếp cận từ thu nhập: xác định giá trị khoản đầu tư thông qua việc xác định doanh nghiệp bằng cách quy đổi dòng thu nhập thuần đem lại cho chủ sở hữu của Công ty đầu tư trong tương lai về giá trị hiện tại. Thẩm định viên sử dụng phương pháp chiết khấu dòng cổ tức có thể chi trả trong tương lai theo kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty con thông qua.

- Tiếp cận từ thị trường: đối với Công ty con đang niêm yết trên thị trường chứng khoán xác định khoản đầu tư trên cơ sở số lượng cổ phần sở hữu và giá trị 1 cổ phần (theo phương pháp giá giao dịch). Trường hợp cổ phiếu chưa niêm yết, chưa đăng ký giao dịch UpCom thực hiện so sánh với giá của các cổ phiếu doanh nghiệp tương đồng về quy mô, hoạt động kinh doanh đang niêm yết trên thị trường chứng khoán (nếu có).

Kết quả xác định khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết và đầu tư khác

Chứng khoán kinh doanh		-	đồng
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	Giảm	83.331.831	đồng

Nguyên nhân: do đánh giá lại các khoản đầu tư tài chính dài hạn mà Công ty đang quản lý. Chi tiết xem tại Phụ lục 8

a5) Các khoản phải thu dài hạn:

Phải thu dài hạn khác - đồng

Chi tiết tại Phụ lục 9.

Phương pháp xác định như sau:

- Các khoản phải thu dài hạn khác đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và biên bản đối chiếu xác nhận công nợ (nếu có). Tỷ lệ đối chiếu đến thời điểm ký Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp như sau:

	Số dư phải thu theo sổ sách	Số dư phải thu xác định lại	Tỷ lệ đối chiếu
Phải thu dài hạn khác	34.343.559.183	34.343.559.183	100%

a6) Tài sản dài hạn khác (không bao gồm lợi thế DN)

Công cụ, dụng cụ đang sử dụng Tăng 8.863.152.954 đồng

Nguyên nhân: do đánh giá lại công cụ, dụng cụ đang sử dụng. Chi tiết tại Phụ lục 10.

Phương pháp xác định như sau:

- Đối với công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chưa phân bổ hết giá trị và công cụ, dụng cụ đã phân bổ hết giá trị nhưng vẫn tiếp tục sử dụng được xác định lại theo giá mua mới trên thị trường tại thời điểm định giá, nếu là công cụ, dụng cụ đặc thù không có trên thị trường thì xác định theo giá mua của công cụ dụng cụ mới cùng loại hoặc có tính năng tương đương hoặc theo giá mua ban đầu theo dõi trên sổ kế toán. Chất lượng sử dụng còn lại được xác định trên cơ sở hiện trạng sử dụng theo kết quả kiểm kê thực tế phù hợp với thời gian đã sử dụng của công cụ, dụng cụ.

- Chi phí trả trước dài hạn khác đang phân bổ được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

a7) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt tồn quỹ - đồng

Phương pháp xác định như sau:

- Tiền mặt xác định lại theo Biên bản kiểm kê quỹ tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp;

- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn xác định theo lấy theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và Biên bản đối chiếu, xác nhận của ngân hàng tại thời điểm thẩm định giá.

a8) Các khoản phải thu ngắn hạn:

Phương pháp xác định như sau:

- Bao gồm các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác đang luân chuyển tại thời điểm thẩm định giá được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và biên bản đối chiếu xác nhận công nợ (nếu có). Tỷ lệ đối chiếu tại thời điểm thẩm định giá như sau:

	Số dư phải thu theo sổ sách	Số dư phải thu xác định lại	Tỷ lệ đối chiếu
Phải thu ngắn hạn khách hàng	231.178.871.183	231.178.871.183	1%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	150.000.000	150.000.000	100%
Phải thu ngắn hạn khác	860.754.108	860.754.108	34%

- Đối với khoản phải thu khác được xác định theo số liệu sổ sách tại thời điểm 31/12/2019.

Chi tiết các khoản phải thu được trình bày tại Phụ lục 13

a9) Hàng tồn kho:

Nguyên vật liệu tồn kho	Chênh lệch	- đồng
Công cụ dụng cụ tồn kho	Chênh lệch	- đồng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	Chênh lệch	- đồng
Thành phẩm	Chênh lệch	- đồng

Chi tiết tại Phụ lục 14.

Phương pháp xác định như sau:

- Hàng tồn kho là nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, thành phẩm đang luân chuyển và tiếp tục sử dụng được xác định theo giá trị ghi sổ kế toán tại thời điểm thẩm định giá.

Chi tiết hàng tồn kho được trình bày tại Phụ lục 14

a10) Đối với tài sản ngắn hạn khác:

Chi phí trả trước ngắn hạn	Tăng	4.323.784.633 đồng
Thuế GTGT được khấu trừ	Chênh lệch	- đồng
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	Chênh lệch	- đồng

Phương pháp xác định như sau:

- Chi phí trả trước ngắn hạn khác đang phân bổ được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm thẩm định giá.
- Thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và tờ khai thuế GTGT.
- Thuế và các khoản phải thu nhà nước được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm thẩm định giá.

Chi tiết được trình bày tại Phụ lục 15

a11) Giá trị lợi thế kinh doanh

Lợi thế quyền thuê đất:	Tăng	37.829.213.425 đồng
Lợi thế quyền khai thác mỏ	Tăng	1.340.532.555 đồng
	Tăng	36.488.680.870 đồng

Nguyên nhân: Đối với chênh lệch lợi thế quyền thuê đất chênh lệch tăng do đơn giá thuê đất tính toán lại và đơn giá thuê đất hiện nay của đơn vị. Chi tiết tại Phụ lục 17.

Đối với chênh lệch lợi thế quyền khai thác mỏ tăng do đánh giá lợi thế quyền khai thác mỏ Khe Chàm II cho giai đoạn 01/01/2019 đến 26/06/2023. Chi tiết tại phụ lục 23.2

Phương pháp xác định như sau:

- Xác định đơn giá thuê đất tại thời điểm định giá. Tính toán chênh lệch giữa đơn giá thuê đất tại thời điểm định giá và đơn giá thuê đất theo thông báo thuê đất gần nhất của Công ty.
- Giá trị lợi thế quyền thuê đất được xác định bằng chênh lệch nêu trên nhân với thời gian thuê đất còn lại.
- Giá trị lợi thế quyền khai thác mỏ được xác định theo phương pháp thu nhập cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 26/06/2023 từ việc khai thác mỏ Khe Chàm II của Công ty.

a12) Các khoản nợ phải trả

Chênh lệch - đồng

Phương pháp xác định như sau:

- Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, phải trả người lao động, chi phí phải trả, phải trả phải nộp khác, vay và nợ thuê tài chính, quỹ khen thưởng phúc lợi đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và biên bản đối chiếu xác nhận công nợ (nếu có). Tỷ lệ đối chiếu tại thời điểm thẩm định giá như sau:

	Số dư phải trả theo sổ sách	Số dư phải trả xác định lại	Tỷ lệ đối chiếu
Các khoản phải trả ngắn hạn			
Phải trả người bán ngắn hạn	306.795.461.353	306.795.461.353	79,63%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	40.121.070	40.121.070	100,00%
Phải trả người lao động	52.383.683.530	52.383.683.530	100,00%
Chi phí phải trả ngắn hạn	68.805.000	68.805.000	69,76%
Phải trả ngắn hạn khác	425.546.747	425.546.747	95,66%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	235.565.819.530	235.565.819.530	100,00%
Quỹ khen thưởng phúc lợi	9.252.974.756	9.252.974.756	0,00%
Các khoản phải trả dài hạn			
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	253.588.293.158	253.588.293.158	100,00%

- Đối với khoản phải trả khác, người mua trả tiền trước được xác định theo số liệu sổ sách tại thời điểm 31/12/2019
- Các khoản phải trả người lao động, phải trả ngắn hạn và quỹ khen thưởng phúc lợi đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán.
- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán.
- Các khoản chi phí phải trả được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm thẩm định giá.

Chi tiết tại Phụ lục 19

a9) Tài sản vô hình khác

Tài sản vô hình khác là tài sản vô hình còn lại được xác định căn cứ theo hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 và hướng dẫn tại TT59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018. (Chi tiết tại Phụ lục 22)

Giá trị tài sản vô hình còn lại được xác định là

0 đồng

8.2. Theo phương pháp tỷ số bình quân

Thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2019

Năm 2019, thị trường chịu tác động sâu sắc từ những diễn biến phức tạp, đa chiều trong bối cảnh kinh tế toàn cầu và trong nước.

Thị trường tài chính quốc tế nói chung và thị trường chứng khoán thế giới nói riêng chịu nhiều tác động trái chiều vừa mang tính tiêu cực, vừa mang tính tích cực. Diễn hình như: Sự giằng co trong cuộc chiến thương mại Mỹ- Trung; nguy cơ Brexit không đạt được thỏa thuận; những bất ổn về địa chính trị tại một số khu vực và đặc biệt là sự đảo chiều trong chính sách tiền tệ của các nước lớn trên thế giới... Nếu như, cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung và nguy cơ Brexit không đạt được thỏa thuận cũng như những bất ổn về địa chính trị của một số khu vực trên thế giới năm 2019 được xem là nhân tố tiêu cực tác động đến thị trường tài chính thế giới thì việc đảo chiều trong chính sách tiền tệ của các nước lớn được đánh giá là nhân tố nâng đỡ thị trường chứng khoán.

Phiên giao dịch cuối cùng của năm 2019 đã khép lại với chỉ số VNI ndex dừng trong sắc đỏ tại 960,99 điểm - tăng 7,7% so với đầu năm. Mức tăng này cho thấy thị trường đã hồi phục sau mức giảm 13% của năm ngoái. Năm 2020, theo dự báo của các chuyên gia, thị trường sẽ không có nhiều khác biệt đáng kể trong bối cảnh rủi ro đến từ các yếu tố chính trị và thương mại toàn cầu.

Với phương châm hướng tới một thị trường chứng khoán phát triển ổn định, bền vững và hiệu quả, trở thành kênh huy động vốn trung và dài hạn quan trọng của nền kinh tế, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã và đang triển khai đồng bộ nhiều giải pháp cả trong ngắn hạn và dài hạn. Đồng thời, nỗ lực triển khai các giải pháp tái cấu trúc thị trường chứng khoán theo Đề án “Cơ cấu lại thị trường chứng khoán và thị trường bảo hiểm đến năm 2020 và định hướng đến năm 2025” của Thủ tướng Chính phủ, hướng tới một hệ thống tổ chức kinh doanh chứng khoán hoạt động lành mạnh và một cơ cấu hợp lý, cân bằng giữa thị trường tiền tệ và thị trường vốn, giữa thị trường cổ phiếu và trái phiếu, giữa thị trường trái phiếu chính phủ và trái phiếu doanh nghiệp. Cùng với đó, phối hợp chặt chẽ với các đơn vị liên quan thuộc Bộ trình Thủ tướng Chính phủ về việc đẩy mạnh quá trình hợp nhất 2 giao dịch chứng khoán, thành lập Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam theo Đề án “Thành lập sở giao dịch chứng khoán Việt Nam” được phê duyệt theo Quyết định số 32/QĐ-TTg ngày 7/01/2019 của Thủ tướng Chính phủ.

Bên cạnh đó, các cơ quan quản lý cũng tiếp tục triển khai các giải pháp phát triển cơ sở, hạ tầng công nghệ như: Hoàn thiện mô hình đối tác bù trừ trung tâm; Nghiên cứu Đề án kết nối hệ thống thanh toán bù trừ và quyết toán chứng khoán với hệ thống thanh toán liên ngân hàng để thực hiện thanh toán bù trừ cho các giao dịch chứng khoán khác; Nghiên cứu dịch vụ quản lý tài sản thế chấp tập trung và hoạt động giao dịch bảo đảm tại Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam; Xây dựng hệ thống công nghệ thông tin phục vụ quản lý, giám sát giao dịch, thanh toán bù trừ toàn ngành chứng khoán, dự kiến đưa vào vận hành năm 2020.

Phương pháp tính toán theo tỷ số bình quân

(Chi tiết tại Phụ lục 24)

Kết quả:

Kết quả xác định giá trị 1 phần vốn của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin theo phương pháp tỷ số bình quân:

48.830 đồng

Số lượng cổ phần:

16.000.000 cổ phần

Kết quả xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin theo phương pháp tỷ số bình quân:

781.280.000.000 đồng

8.4. Phương pháp giá giao dịch

(Chi tiết tại Phụ lục 25)

Kết quả:

Kết quả xác định giá trị 1 phần vốn của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá mài - Vinacomin theo phương pháp giá giao dịch:	9.201 đồng
Số lượng cổ phần:	16.000.000 cổ phần
Kết quả xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin theo phương pháp giá giao dịch:	147.218.400.000 đồng

8.5. Phân tích, đánh giá và Kết quả thẩm định giá

Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam đá mài - Vinacomin được xác định theo các phương pháp như sau:

1. Phương pháp tài sản	1.167.151.585.279 đồng
2. Phương pháp tỷ số bình quân	781.280.000.000 đồng
3. Phương pháp giá giao dịch	147.218.400.000 đồng

Phương pháp tài sản

Giá trị doanh nghiệp xác định theo phương pháp tài sản trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019 đã được Kiểm toán bởi I Công ty kiểm toán độc lập, ý kiến của kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực, hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu theo quy định của chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam. Tuy nhiên, phương pháp tài sản có những hạn chế cố hữu do xem xét giá trị doanh nghiệp ở trạng thái tĩnh, tại thời điểm thẩm định giá, không phản ánh hết được các yếu tố rủi ro tác động đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản đã phản ánh được năng lực sản xuất kinh doanh, năng lực tài chính của doanh nghiệp dưới góc độ tiếp cận từ chi phí.

Phương pháp tỷ số bình quân

Giá trị doanh nghiệp xác định thông qua so sánh với giá của 3 công ty đã niêm yết trên sàn chứng khoán hoặc đăng ký giao dịch trên UPCoM có cùng ngành nghề sản xuất kinh doanh. Như vậy, Giá trị doanh nghiệp xác định theo giá thị trường của cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán đã phản ánh được giá trị doanh nghiệp dưới đánh giá của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, phản ánh một góc nhìn về giá thị trường của cổ phiếu trong mắt công chúng đầu tư.

Phương pháp giá giao dịch

Là phương pháp ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua giá giao dịch chuyển nhượng cổ phần thành công trên thị trường của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp này phản ánh được giá trị trên thị trường của Cổ phiếu. Giá trị giao dịch từ khi niêm yết đến thời điểm thẩm định giá có sự biến động, được nhà đầu tư chấp nhận và có giao dịch khớp lệnh. Tuy nhiên, khối lượng giao dịch của cổ phiếu TND là nhỏ so với tổng khối lượng cổ phiếu niêm yết (1,18%), mức độ giao dịch trên thị trường cũng không thường xuyên.

Kết luận về giá trị doanh nghiệp

Trên cơ sở sử dụng các phương pháp thẩm định: Phương pháp tài sản; Phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch, chúng tôi nhận thấy phương pháp tài sản phản ánh chính xác giá trị các tài sản hiện hữu và các tiềm năng của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định nhưng lại đánh giá tài sản ở trạng thái tĩnh; ; Phương pháp tỷ số bình quân bị phụ thuộc vào các đơn vị so sánh trên sàn chứng khoán. Các chỉ số tài chính của các đơn vị này chưa có tính chất tương đồng và chưa phù hợp về quy mô nhưng phản ánh được góc nhìn về giá trị thị trường của cổ phiếu; Phương pháp giá giao dịch phản ánh giá thị trường của cổ phiếu, giá trị từ khi niêm yết đến thời điểm định giá có sự biến động, được nhà đầu tư chấp nhận và có giao dịch khớp lệnh tuy nhiên khối lượng giao dịch của cổ phiếu TND là nhỏ so với khối lượng cổ phiếu niêm yết (1,18%). Trên cơ sở phân tích trên chúng tôi lựa chọn phương pháp tài sản là phương pháp chính; phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch là phương pháp để so sánh và đối chiếu.

Phương pháp lựa chọn kết quả thẩm định	Kết quả
Phương pháp tài sản	1.167.151.585.279 đồng

Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin tại thời điểm 31/12/2019 là: (1)	1.167.151.585.279 đồng
Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin (2)	16.000.000 cổ phần

Giá trị 1 cổ phần là $\{(3)=(1)/(2)\}$	72.947 đồng/cổ phần
-Phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm 2020 ngày 23/04/2020 của Công ty CP Than Tây Nam đá mài - Vinacomin.	100.434.963.349 đồng
- Nghị quyết số 86/NQ-HĐQT ngày 05/05/2020 của Công ty Cổ phần Than Tây Nam - Vinacomin về việc chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông TND (4)	

Trong đó:	
Chia trả cổ tức	84.800.000.000 đồng
Trích lập quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi	15.439.963.349 đồng
Quỹ thường Ban quản lý điều hành	195.000.000 đồng
Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin sau khi phân phối lợi nhuận là: (5)	1.066.716.621.930 đồng
Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin là: (6)	16.000.000 cổ phần
Tương ứng với giá trị 1 cổ phần là (7)=(5)/(6)	66.669,79 đồng/cổ phần
Giá trị 1 cổ phần sau khi làm tròn (8)	66.670 đồng/cổ phần

9. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá
Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định trong vòng 06 tháng kể từ ngày phát hành báo cáo này.

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Than Tây Nam Đá Mài - Vinacomin và dựa trên các tài liệu khác có liên quan do thẩm định viên thu thập cũng như các điều kiện và kỳ vọng tại thời điểm thẩm định giá phù hợp với các luật định, chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành và các điều kiện, giả định theo quan điểm hợp lý của thẩm định viên kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định giá.
- Một số khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu đầy đủ:
 - + Tỷ lệ công nợ phải thu chưa đối chiếu 0,24%, tương ứng 568.530.210 đồng
 - + Tỷ lệ công nợ phải trả chưa đối chiếu 1,04%, tương ứng 9.791.695.851 đồng
 (Chi tiết tại Phụ lục 13 và Phụ lục 19).
- Giá trị thẩm định của Báo cáo chỉ mang tính chất tham khảo để xây dựng phương án hoán đổi cổ phiếu, quản lý của Công ty CP Than Tây Nam đá mài - Vinacomin.
- Một số thông tin liên quan đến đất đai và giá lịch sử giao dịch của các cổ phiếu so sánh được thu thập theo thông báo trên các website.
- Chúng tôi xin lưu ý Kế hoạch trả gốc vay được tính toán dựa trên điều khoản các hợp đồng tín dụng của ngân hàng để làm cơ sở tính toán
- Đối với lợi thế quyền khai thác mỏ của Công ty CP Than Tây Nam đá mài - Vinacomin theo giấy phép số 1251/GP-BTNMT ngày 26/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường; được ước tính trên cơ sở giả định Công ty CP Than Tây Nam đá mài - Vinaomin vẫn tiếp tục hoạt động liên tục và thực hiện theo đúng kế hoạch sản xuất kinh doanh, khai thác đã được phê duyệt của Công ty. Việc xác định lợi thế quyền khai thác mỏ khe Châm II phụ thuộc vào kế hoạch kinh doanh của Công ty cho giai đoạn từ 01/01/2020 đến 26/06/2023.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY trả lời để Quý Công ty sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích thẩm định giá tại Báo cáo này.

Báo cáo này được lập làm 04 bản đóng kèm theo Chứng thư thẩm định giá.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
 Thẻ thẩm định viên số: VIII1.510

Hoàng Thị Nga
Thẩm định viên
 Thẻ thẩm định viên số: XIII17.1803