



CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐÔNG Á
EASTERN ASIA APPRAISAL CORPORATION



Niềm tin về giá trị

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

VALUATION CERTIFICATE

Số: 391 DN/2021/CT.ĐA

Ngày 05 tháng 07 năm 2021

Doanh nghiệp được định giá: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge.

Mục đích xác định GTDN : Làm cơ sở để thoái vốn.

Thời điểm xác định GTDN : Ngày 30/06/2021.

Tổng giá trị thực tế của DN : 27.484.121.840 đồng

(Hai mươi bảy tỷ, bốn trăm tám mươi bốn triệu, một trăm hai mươi một nghìn, tám trăm bốn mươi đồng)

Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp: 27.143.901.020 đồng

(Hai mươi bảy tỷ, một trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm lẻ một nghìn, không trăm hai mươi đồng)

Trụ sở chính

Số B21 đường Phan Văn Trị, phường 7, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (028) 6289 2049 - Fax: (028) 6264 7789

E-mail: tdgdonga@gmail.com

Website: www.thamdinghiadonga.com

**CÔNG TY CỔ PHẦN
THẨM ĐỊNH GIÁ ĐÔNG Á**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 391 DN/2021/CT.ĐA

Tp.HCM, ngày 05 tháng 07 năm 2021

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge.

Địa chỉ: Lầu 6, Số 99 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028.3926 2606

Fax: 028.3926 2607

Theo yêu cầu của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge tại Hợp đồng số 72/2020/HĐ-ĐA ngày 03/08/2020 kèm theo phụ lục hợp đồng ngày 01/07/2021 và các giấy tờ pháp lý liên quan. Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á đã tiến hành xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge và kết quả như sau:

- 1. Doanh nghiệp được định giá :** Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge
- 2. Mục đích xác định GTDN :** Làm cơ sở để thoái vốn.
- 3. Thời điểm xác định GTDN :** Ngày 30/06/2021.
- 4. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp:**

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge như sau:

- Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp: **27.484.121.840 đồng.**
(Hai mươi bảy tỷ, bốn trăm tám mươi bốn triệu, một trăm hai mươi một nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).
- Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp: **27.143.901.020 đồng**
(Hai mươi bảy tỷ, một trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm lẻ một nghìn, không trăm hai mươi đồng).

Chứng thư thẩm định giá này không có giá trị chứng nhận quyền sở hữu tài sản

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 bản chính: Cấp cho khách hàng 02 bản và lưu tại Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á 01 bản.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN BÓN
THẺ TĐV Số IV06165



Phan Hoàng Khiết
Thẻ TĐV số III06107

BÁO CÁO XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

PHẦN 1. CĂN CỨ PHÁP LÝ

I – GIỚI THIỆU CÔNG TY ĐƯỢC ĐỊNH GIÁ

1. Tổng quan về Công ty

- * Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE**
- * Trụ sở chính: Lầu 6, Số 99 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Bến Thành, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.
- * Điện thoại: 028.3926 2606 Fax: 028.3926 2607
- * Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge tiền thân là ông ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư Sao Vàng được thành lập theo Giấy phép số 47/UBCK-GP ngày 20 tháng 07 năm 2009 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp lần đầu và các Giấy phép điều chỉnh sau:
 - + Giấy phép điều chỉnh số 13/GPĐC-UBCK ngày 01/02/2018 của UBCK Nhà nước về thay người đại diện pháp luật của công ty. Người đại diện pháp luật: Trịnh Sơn Hà.
 - + Giấy phép điều chỉnh số 64/GPĐC-UBCK ngày 20/08/2018 của UBCK Nhà nước về tên công ty. Tên đầy đủ: Công ty cổ phần Quản lý quỹ Đầu tư Pacific Bridge. Tên viết tắt: Pacific Bridge Capital.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp:

- * Hình thức sở hữu vốn: Công ty cổ phần
- * Ngành nghề kinh doanh:
 - + Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán, công ty đầu tư chứng khoán.
 - + Quản lý danh mục đầu tư chứng khoán
 - + Tư vấn đầu tư chứng khoán
- * **Vốn điều lệ:** 60.000.000.000 đồng
- * **Mục đích định giá:** Thoái vốn.
- * **Thời điểm xác định giá:** 30/06/2021.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ.

- Luật quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014;
- Căn cứ Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp; Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ;
- Căn cứ Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính Hướng dẫn một số nội dung Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Thông tư số 58/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

- Căn cứ Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Thông tư 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12.
- Căn cứ Luật Giá số 11/2012/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3 thông qua ngày 20 tháng 6 năm 2012.
- Các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành;
- Hợp đồng số 72/2020/HĐ-ĐA ngày 03/08/2020 được ký giữa Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge và Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á và Phụ lục Hợp đồng ngày 01/07/2021;
- Báo cáo tài chính và các thông tin, số liệu do Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge.

PHẦN 2. PHƯƠNG PHÁP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đông Á sử dụng các phương pháp sau để xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge:

- Phương pháp tài sản.
- Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF).
- Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE)
- Phương pháp tỷ số bình quân.
- Phương pháp giá giao dịch.

I. PHƯƠNG PHÁP TÀI SẢN:

I.1. Nguyên tắc và Phương pháp tính toán

I.1.1. Nguyên tắc xác định giá trị doanh nghiệp:

1. Đối với tài sản là hiện vật:

- Chỉ đánh giá lại những tài sản mà doanh nghiệp tiếp tục sử dụng. Giá trị thực tế của tài sản được xác định trên cơ sở Nguyên giá tính theo giá thị trường tại thời điểm tổ chức định giá nhân (x) Chất lượng còn lại của tài sản tại thời điểm định giá.

- Đơn giá xây dựng cơ bản, suất đầu tư do cơ quan có thẩm quyền quy định tại thời điểm gần nhất với thời điểm định giá đối với tài sản là sản phẩm xây dựng cơ bản. Trường hợp chưa có quy định thì tính theo giá sổ sách, có xét thêm yếu tố trượt giá trong xây dựng cơ bản.
- Giá tài sản mới cùng loại 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 giá mua tài sản được tính theo giá mua mới của tài sản tương đương, 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.
- Riêng đối với các công trình mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong 03 năm trước khi xác định giá trị doanh 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.

Chất lượng của tài sản được xác định bằng tỷ lệ phần trăm so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới hoặc đầu tư xây dựng mới, phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; đảm bảo 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 tài sản là nhà cửa, vật kiến trúc chất lượng còn lại không thấp hơn 30% đầu tư xây dựng mới và máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được đánh giá lại không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới.

2. Đối với tài sản phi hiện vật:

Tiền mặt, tiền gửi và các giấy tờ có giá; các khoản nợ phải thu; tài sản ký quỹ, ký cược; các khoản cho vay ngắn hạn, dài hạn; chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn và tài sản cố định vô hình xác định theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và sau khi điều chỉnh theo Biên bản kiểm tra quyết toán thuế đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

Công ty dừng hoạt động từ ngày 27/07/2020 đến ngày 27/07/2021 theo Quyết định số 510/QĐ-UBCK ngày 27/07/2020.

3. Đối với giá trị lợi thế kinh doanh:

Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp gồm giá trị thương hiệu, tiềm năng phát triển:

- Giá trị thương hiệu được xác định trên cơ sở các chi phí thực tế cho việc tạo dựng và bảo vệ nhãn hiệu, tên thương mại trong quá trình hoạt động của doanh nghiệp trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 05 năm, bao gồm chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo nhân viên, chi phí quảng cáo, tuyên truyền trong và ngoài nước để quảng bá, giới thiệu sản phẩm, giới thiệu công ty; xây dựng trang thông tin điện tử (website) của doanh nghiệp. Đối với một số doanh nghiệp đặc thù, cơ quan tư vấn xác định để báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định xác định giá trị thương hiệu dựa vào các yếu tố lịch sử, bề dày truyền thống (nếu có)
- Giá trị tiềm năng phát triển được tính vào giá trị doanh nghiệp là tiềm năng phát triển của doanh nghiệp được đánh giá trên cơ sở khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong tương lai khi so sánh tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp với lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 5 năm.

4. Đối với các khoản nợ phải trả:

Các khoản nợ phải trả được xác định theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và các biên bản đối chiếu công nợ đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

5. Tài sản không tính vào giá trị doanh nghiệp

- Tài sản do doanh nghiệp thuê, mượn, nhận góp vốn liên doanh, liên kết và các tài sản khác không phải của doanh nghiệp.
- Tài sản không cần dùng, ứ đọng, chờ thanh lý. Tài sản không cần dùng. Công trình phúc lợi.
- Các khoản nợ phải thu không có khả năng thu hồi.

I.1.2. Phương pháp tính toán:

Giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge (sau đây gọi tắt là Công ty) được xác định theo phương pháp tài sản quy định tại Nghị định số: 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần. Giá trị doanh nghiệp được xác định trên cơ sở số liệu kiểm kê thực tế và được đánh giá xác định lại theo giá trị thực tế tại thời điểm 30/06/2021.

Giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản:

Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp là giá trị toàn bộ tài sản của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp sau khi đánh giá lại có tính đến khả năng sinh lời của doanh nghiệp.

Giá trị thực tế vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp là tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp sau khi đã trừ các khoản nợ phải trả, số dư nguồn kinh phí sự nghiệp (nếu có) và không bao gồm số dư khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định 126/2017/NĐ-CP.

Cụ thể như sau:

1. TÀI SẢN ĐANG DÙNG

1.1. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN

1.1.1. Tài sản cố định

*** Xác định nguyên giá:**

Nguyên giá tài sản được xác định như sau:

- Xác định theo giá tài sản mới bán trên thị trường có tính thêm chi phí liên quan để đưa thiết bị, dụng cụ quản lý vào sử dụng (nếu có) tại thời điểm định giá.

*** Xác định chất lượng, giá trị còn lại:**

Chất lượng của tài sản là thiết bị, dụng cụ quản lý được xác định theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính “Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”. Chất lượng tài sản được đánh giá lại không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại đầu tư mới.

PHÂN TÍCH NGUYÊN NHÂN CHÊNH LỆCH:

*** Số liệu tính toán xác định như sau:**

Tài sản cố định hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình là nhà cửa - vật kiến trúc, Máy móc – thiết bị, Phương tiện vận tải – truyền dẫn, thiết bị dụng cụ quản lý.

	Số liệu sổ sách kế toán (VND)	Số liệu đánh giá lại (VND)	Chênh lệch (VND)
Thiết bị dụng cụ quản lý	0	12.909.091	12.909.091
Cộng:	0	12.909.091	12.909.091

Nguyên nhân chênh lệch:

Đánh giá lại chất lượng còn lại thực tế của tài sản so với phương pháp khấu hao theo sổ sách. Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình đánh giá lại:

- Thiết bị dụng cụ quản lý: nguyên giá tài sản cố định hữu hình 83.045.650 đồng, khấu hao hết nhưng còn giá trị sử dụng.

Tài sản cố định vô hình: Phần mềm.

	Số liệu sổ sách kế toán (VND)	Số liệu đánh giá lại (VND)	Chênh lệch (VND)
Phần mềm	0	0	0
Cộng:	0		0

Nguyên giá tài sản vô hình 160.000.000 đồng đã khấu hao hết, hết giá trị sử dụng.

1.1.2. Chi phí trả trước dài hạn:

	Số liệu sổ sách kế toán (VND)	Số liệu xác định lại (VND)	Chênh lệch (VND)
Chi phí trả trước dài hạn	5.026.144	5.026.144	0
Tài sản dài hạn khác	11.850.672	11.850.672	0
Cộng:	16.876.816	16.876.816	0

1.2. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN:

1.2.1. Tiền:

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng của doanh nghiệp được xác định như sau:

	Số liệu sổ sách kế toán (VND)	Số liệu xác định lại (VND)	Chênh lệch (VND)
Tiền mặt	27.471.212.749	70.212.749	(27.401.000.000)
Tiền gửi Ngân hàng	0	27.401.000.000	27.401.000.000
Cộng:	27.471.212.749	27.471.212.749	0

Số liệu xác định lại không chênh lệch, tiền mặt chuyển qua tiền gửi ngân hàng đối chiếu sao kê tài khoản ngân hàng.

1.2.2. Các khoản phải thu ngắn hạn:

1.2.3. Tài sản ngắn hạn khác:

Tài sản ngắn hạn khác của Công ty bao gồm các khoản chi phí trả trước, khoản thuế GTGT được khấu trừ.

1.3. Giá trị lợi thế kinh doanh:

Giá trị lợi thế kinh doanh tính vào giá trị doanh nghiệp vận dụng theo qui định tại Điều 31 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP của Chính phủ:

Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp được xác định như sau:

a) Giá trị thương hiệu được xác định trên cơ sở các chi phí thực tế cho việc tạo dựng và bảo vệ nhãn hiệu, tên thương mại trong quá trình hoạt động của doanh nghiệp trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 05 năm, bao gồm chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo nhân viên, chi phí quảng cáo, tuyên truyền trong và ngoài nước để quảng bá, giới thiệu sản phẩm, giới thiệu công ty; xây dựng trang thông tin điện tử (website) của doanh nghiệp.

Đối với một số doanh nghiệp đặc thù, cơ quan tư vấn xác định để báo cáo cơ quan đại diện chủ sở hữu quyết định xác định giá trị thương hiệu dựa vào các yếu tố lịch sử, bề dày truyền thống (nếu có).

Giá trị thương hiệu của doanh nghiệp là: 0 đồng.

b) Giá trị tiềm năng phát triển được tính vào giá trị doanh nghiệp là tiềm năng phát triển của doanh nghiệp được đánh giá trên cơ sở khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong tương lai khi so sánh tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp với lãi suất trái phiếu Chính phủ như sau:

$$\begin{array}{l}
 \text{Giá trị} \\
 \text{tiềm} \\
 \text{năng} \\
 \text{phát} \\
 \text{triển}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{Giá trị phần} \\
 \text{vốn chủ sở} \\
 \text{hữu theo sổ} \\
 \text{kế toán tại} \\
 \text{thời điểm} \\
 \text{xác định giá} \\
 \text{trị doanh} \\
 \text{nghiệp}
 \end{array}
 \times
 \left[
 \begin{array}{l}
 \text{Tỷ suất lợi} \\
 \text{nhuận sau thuế} \\
 \text{trên vốn chủ sở} \\
 \text{hữu bình quân} \\
 \text{5 năm trước} \\
 \text{thời điểm xác} \\
 \text{định giá trị} \\
 \text{doanh nghiệp}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{l}
 \text{Lãi suất trúng thầu} \\
 \text{của trái phiếu Chính} \\
 \text{phủ có kỳ hạn 5 năm} \\
 \text{do Bộ Tài chính công} \\
 \text{bố tại thời điểm gần} \\
 \text{nhất trước thời điểm} \\
 \text{xác định giá trị doanh} \\
 \text{nghiệp}
 \end{array}
 \right]$$

Trong đó:

– Giá trị phần vốn chủ sở hữu theo sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là tổng giá trị thực tế theo sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của doanh nghiệp sau khi đã trừ các khoản nợ phải trả, số dư nguồn kinh phí sự nghiệp (nếu có) và không bao gồm số dư khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ quy định tại khoản 3 Điều 17 Nghị định 126/2017/NĐ-CP.

– Vốn chủ sở hữu được xác định bao gồm số dư: Nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu – tài khoản 411; Quỹ đầu tư phát triển – tài khoản 414 và Nguồn vốn đầu tư xây

dựng cơ bản – tài khoản 441 theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn kế toán doanh nghiệp.

– Tỷ suất lợi nhuận sau thuế xác định như sau:

$$\text{Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 5 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp}}{\text{Vốn chủ sở hữu theo sổ kế toán bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp}} \times 100\%$$

Vốn chủ sở hữu theo sổ kế toán bình quân 05 năm được xác định bằng tổng số vốn chủ sở hữu bình quân hàng năm chia (:) cho 05. Số vốn chủ sở hữu bình quân hàng năm được xác định trên cơ sở số vốn chủ sở hữu đầu năm cộng với số vốn chủ sở hữu cuối năm chia (:) cho 02.

- Lợi nhuận sau thuế bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: (1.533.856.788) đồng.
- Vốn chủ sở hữu theo sổ kế toán bình quân 5 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: 57.000.000.000 đồng.
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 5 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp: -2,69%
- Theo kết quả đấu thầu trái phiếu Chính phủ tháng 05/2021 ngày 26/05/2021, lãi suất trúng thầu trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn 5 năm là 1,13% (Nguồn HNX, VBMA).

Giá trị tiềm năng phát triển của doanh nghiệp: **0 đồng.**

Giá trị lợi thế kinh doanh = 0 đồng.

2. Nợ phải trả:

Nợ phải trả của Công ty bao gồm các khoản: Vay và nợ ngắn hạn – dài hạn, Phải trả người bán, Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước, Phải trả người lao động trên Báo cáo tài chính và sổ kế toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2020. Doanh nghiệp không hoạt động, số liệu tại thời điểm 30/06/2021 là:

	Sổ sách kế toán (VND)	Xác định lại (VND)	Chênh lệch
I Nợ ngắn hạn	111.279.381	111.279.381	0
1 Phải trả cho người bán ngắn hạn	44.308.150	44.308.150	0
2 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	78.522.581	78.522.581	0
3 Các khoản phải trả, phải nộp khác	217.390.089	217.390.089	0
II Nợ dài hạn			
Cộng:	340.220.820	340.220.820	0

I.1.3. Kết quả:

Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp: **27.484.121.840 đồng.**

(Hai mươi bảy tỷ, bốn trăm tám mươi bốn triệu, một trăm hai mươi một nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).

Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp: **27.143.901.020 đồng**

(Hai mươi bảy tỷ, một trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm lẻ một nghìn, không trăm hai mươi đồng).

II. PHƯƠNG PHÁP CHIẾT KHẤU DÒNG TIỀN TỰ DO CỦA DOANH NGHIỆP (Free Cash Flow to the Firm – FCFF)

II.1 – Cơ sở lý luận:

* Các bước xác định giá trị doanh nghiệp:

- Bước 1: Dự báo dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá.
- Bước 2: Ước tính chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp cần thẩm định giá.
- Bước 3: Ước tính giá trị cuối kỳ dự báo.
- Bước 4: Ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá.

* Dự báo dòng tiền tự do của doanh nghiệp:

- Ước tính giai đoạn dự báo dòng tiền: Giai đoạn dự báo dòng tiền là 05 năm.
- Công thức tính dòng tiền tự do hàng năm của doanh nghiệp:

$$FCFF = \begin{array}{ccccccc} & \text{Lợi nhuận trước} & & & \text{Chi} & & \text{Thay đổi vốn lưu động thuần} \\ & \text{lãi vay sau thuế} & + & \text{Khấu} & \text{đầu tư} & - & \text{ngoài tiền mặt và tài sản phi} \\ & \text{(EBIAT)} & & \text{hao} & \text{vốn} & & \text{hoạt động ngắn hạn (chênh} \\ & & & & & & \text{lệch vốn hoạt động thuần)} \end{array}$$

- + Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT) là lợi nhuận trước lãi vay sau thuế đã loại trừ các khoản doanh thu và chi phí từ tài sản phi hoạt động.
- + Công thức tính lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT) từ lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT) như sau:

$$EBIAT = EBIT \times (1-t)$$

Trong đó: t: Mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

- + Chi đầu tư vốn bao gồm: chi đầu tư tài sản cố định và tài sản dài hạn khác; chi đầu tư tài sản hoạt động nằm trong nhóm chi mua công cụ nợ của đơn vị khác và chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác (nếu có).
- + Công thức tính vốn lưu động ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn:

$$\begin{array}{l} \text{Vốn lưu} \\ \text{động ngoài} \\ \text{tiền mặt và} \\ \text{tài sản phi} \\ \text{hoạt động} \\ \text{ngắn hạn} \end{array} = \left[\begin{array}{ccc} \text{Các khoản} & \text{Hàng} & \text{Tài sản} \\ \text{phải thu} & \text{tồn} & \text{ngắn} \\ \text{ngắn hạn} & \text{kho} & \text{hạn} \\ & & \text{khác} \end{array} \right] - \begin{array}{l} \text{Nợ ngắn hạn không} \\ \text{bao gồm vay ngắn} \\ \text{hạn} \end{array}$$

* Ước tính chi phí sử dụng vốn của doanh nghiệp:

Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp cần thẩm định giá theo công thức:

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

Trong đó:

- **WACC:** Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền.
- **R_d :** Chi phí sử dụng nợ của doanh nghiệp.
- **F_d :** Tỷ trọng nợ dài hạn trên tổng nguồn vốn dài hạn tài trợ cho hoạt động của doanh nghiệp.
- **t:** Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.
- **R_e :** Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu.

- F_e : Tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn dài hạn tài trợ cho hoạt động của doanh nghiệp.

a) Ước tính tỷ trọng nợ phải trả lãi trên tổng nguồn vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá:

Tỷ trọng nợ phải trả lãi trên tổng nguồn vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá được xác định theo tỷ trọng vốn vay của các doanh nghiệp có cùng ngành sản xuất, kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá. Trường hợp không xác định được theo hướng dẫn trên thì có thể xác định theo cơ cấu vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá, khi đó nợ phải trả lãi bao gồm tất cả các khoản nợ phải trả lãi của doanh nghiệp thẩm định giá.

b) Ước tính chi phí sử dụng nợ dài hạn của doanh nghiệp cần thẩm định giá

Chi phí sử dụng nợ dài hạn của doanh nghiệp cần thẩm định giá được xác định theo lãi suất của các khoản vay dài hạn của doanh nghiệp cần thẩm định giá. Trường hợp trong cơ cấu vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá hiện không có các khoản vay dài hạn, lãi suất của các khoản vay dài hạn là mức lãi suất dự kiến trên cơ sở đánh giá khả năng thương thảo của doanh nghiệp cần thẩm định giá với các nhà cung cấp tín dụng, lãi vay dài hạn của các doanh nghiệp cùng ngành nghề sản xuất kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá. Trường hợp doanh nghiệp vay từ nhiều nguồn với các mức lãi suất khác nhau, chi phí sử dụng nợ dài hạn được xác định theo lãi suất bình quân gia quyền của các khoản nợ dài hạn.

c) Ước tính tỷ trọng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá:

Tỷ trọng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá được xác định theo công thức:

$$F_e = (1 - F_d)$$

d) Ước tính chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá (R_e)

Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá được tính theo phương pháp sau:

Công thức tính: $R_e = R_f + \beta_L \times (R_m - R_f)$

- **Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R_f)** được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất gần thời điểm thẩm định giá.
- **Phần bù rủi ro thị trường ($R_m - R_f$)** được ước tính bằng tỷ suất lợi nhuận dự kiến khi đầu tư trên thị trường chứng khoán (R_m) trừ đi (-) tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R_f). Tỷ suất lợi nhuận dự kiến khi đầu tư trên thị trường chứng khoán Việt Nam được thẩm định viên ước tính theo phương pháp thống kê theo chỉ số VN-INDEX trong giai đoạn 05 năm gần nhất thời điểm thẩm định giá. Chỉ số VN-INDEX được thống kê theo tháng, cụ thể là chỉ số đóng cửa của phiên giao dịch cuối cùng của tháng.
- **Hệ số rủi ro có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn (β_L)** của doanh nghiệp cần thẩm định giá được ước tính thông qua hệ số rủi ro của các cổ phần của các doanh nghiệp có cùng ngành nghề kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá trên thị trường chứng khoán.
 - + Thẩm định viên cần lựa chọn ít nhất 03 doanh nghiệp có cùng ngành nghề kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá và xác định hệ số β_L của các doanh nghiệp này.
 - + Việc xác định hệ số β_L được thực hiện theo phương pháp hồi quy biến động giá của cổ phiếu với biến động giá của thị trường theo công thức:

$$\beta_L = \frac{\text{Hiệp phương sai (cổ phiếu, thị trường)}}{\text{Phương sai của thị trường}}$$

Trong đó biến động giá được xác định theo tháng và tối thiểu là 5 năm (đối với doanh nghiệp không có số liệu đủ 5 năm thì tính kể từ ngày doanh nghiệp niêm yết hoặc đăng ký giao dịch), thu nhập thị trường được tính toán dựa trên chỉ số VN-INDEX. Thẩm định viên có thể lấy hệ số β_L đã được công bố trong điều kiện cách tính được thực hiện tương tự như trên.

Do có thể có sự khác nhau về cơ cấu vốn giữa doanh nghiệp cần thẩm định giá và các doanh nghiệp cùng ngành nghề, thẩm định viên cần điều chỉnh hệ số rủi ro của các doanh nghiệp cùng ngành nghề theo cơ cấu vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá theo các bước sau:

Bước 1: Loại bỏ sự ảnh hưởng của cơ cấu vốn trong hệ số rủi ro theo công thức:

$$\beta_U = \frac{\beta_L}{1 + \frac{D}{E} \times (1 - t)}$$

Trong đó:

- β_U : Hệ số rủi ro phi đòn bẩy.
- $\frac{D}{E}$: Tỷ trọng nợ trên vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cùng ngành nghề với doanh nghiệp cần thẩm định giá.
- t : Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp.

Bước 2: Tính toán hệ số rủi ro phi đòn bẩy bình quân của các doanh nghiệp có cùng ngành nghề kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Bước 3: Ước tính hệ số rủi ro có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn (β_L) của doanh nghiệp cần thẩm định giá theo công thức

$$\beta_L \text{ thẩm định} = \beta_U \text{ bình quân} \times \left(1 + \frac{D}{E} \times (1 - t) \right)$$

Trong đó:

- β_L thẩm định : Hệ số rủi ro có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá.
- β_U bình quân : Hệ số rủi ro phi đòn bẩy bình quân.
- D/E : Tỷ trọng nợ trên vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá
- t : Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

*** Ước tính giá trị cuối kỳ dự báo:**

Giả sử dòng tiền sau giai đoạn dự báo là dòng tiền tăng trưởng đều đặn mỗi năm và kéo dài vô tận.

- Công thức tính giá trị cuối kỳ dự báo là:

$$V_n = \frac{FCFF_{n+1}}{WACC - g}$$

Trong đó:

- + $FCFF_{n+1}$: Dòng tiền tự do năm $n + 1$.
- + g : Tốc độ tăng trưởng của dòng tiền.

Tốc độ tăng trưởng của dòng tiền được xác định theo tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận. Tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận được dự báo trên cơ sở triển vọng phát triển của doanh nghiệp, tốc độ tăng trưởng lợi nhuận trong quá khứ của doanh nghiệp, kế hoạch sản xuất kinh doanh, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế để lại để bổ sung vốn, tỷ suất lợi nhuận trên tổng nguồn vốn.

*** Ước tính giá trị doanh nghiệp:**

- Tính tổng giá trị hiện tại thuần của dòng tiền tự do và giá trị cuối kỳ dự báo sau khi chiết khấu các dòng tiền tự do của doanh nghiệp và giá trị cuối kỳ dự báo của doanh nghiệp theo tỷ suất chiết khấu là chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp.

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{V_n}{(1+WACC)^n}$$

- Ước tính giá trị các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp.
- Ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá bằng cách cộng giá trị hiện tại thuần của các dòng tiền tự do của doanh nghiệp và giá trị cuối kỳ dự báo với giá trị các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

II.2. Phương pháp tính toán:

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

Chỉ tiêu tài chính:

Năm	Lợi nhuận trước thuế (VNĐ)	Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)
Năm 2015	(5.239.798.449)	(5.239.798.449)
Năm 2016	(771.009.100)	(771.009.100)
Năm 2017	(2.625.940.896)	(2.625.940.896)
Năm 2018	(2.674.466.320)	(2.674.466.320)
Năm 2019	(1.597.867.626)	(1.597.867.626)
Năm 2020	-	-

Dự báo tăng trưởng trong 5 năm tới (2021-2025): Doanh nghiệp thua lỗ, chưa sắp xếp, cơ cấu lại doanh nghiệp, chưa xây dựng kế hoạch phát triển nên không dự báo tăng trưởng. Công ty tạm dừng hoạt động theo Quyết định số 510/QĐ-UBCK ngày 27/7/2020 của UBCK Nhà nước về việc tạm ngừng hoạt động của công ty quản lý quỹ từ ngày 27/07/2020 đến ngày 27/07/2021.

Do đó, để dự báo tốc độ tăng trưởng của công ty cần phải tái cơ cấu, không xây dựng được kế hoạch phát triển của doanh nghiệp.

Từ những cơ sở trên, không xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp dòng tiền chiết khấu.

III. PHƯƠNG PHÁP TỶ SỐ BÌNH QUÂN.

III.1. CƠ SỞ LÝ LUẬN.

1. Phương pháp tỷ số bình quân ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tỷ số thị trường trung bình của các doanh nghiệp so sánh.

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

- Tương tự với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: ngành nghề kinh doanh chính; khách hàng và thị trường tiêu thụ; các chỉ số tài chính.

- Có cổ phần được giao dịch thành công trên thị trường tại thời điểm thẩm định giá hoặc gần thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 01 năm tính đến thời điểm thẩm định giá.

Các tỷ số thị trường được sử dụng trong phương pháp tỷ số bình quân bao gồm: tỷ số giá trên thu nhập bình quân ($\frac{P}{E}$), tỷ số giá trên doanh thu bình quân ($\frac{P}{S}$), tỷ số giá trên giá trị sổ sách bình quân ($\frac{P}{B}$), tỷ số giá trị doanh nghiệp trên lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao bình quân ($\frac{P}{EBITDA}$).

2. Trường hợp áp dụng phương pháp tỷ số bình quân

Có ít nhất 03 doanh nghiệp so sánh. Ưu tiên các doanh nghiệp so sánh là các doanh nghiệp đã niêm yết trên sàn chứng khoán hoặc đăng ký giao dịch trên UPCoM.

3. Nguyên tắc thực hiện

- Cách thức xác định các chỉ số tài chính, tỷ số thị trường phải nhất quán đối với tất cả các doanh nghiệp so sánh và doanh nghiệp cần thẩm định giá.

- Các chỉ số tài chính, tỷ số thị trường của các doanh nghiệp so sánh được thu thập từ các nguồn khác nhau phải được rà soát, điều chỉnh để bảo đảm tính nhất quán về cách thức xác định trước khi đưa vào sử dụng trong thẩm định giá.

4. Các bước xác định giá trị doanh nghiệp

- Bước 1: Đánh giá, lựa chọn các doanh nghiệp so sánh.

- Bước 2: Xác định tỷ số thị trường được sử dụng để ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá.

- Bước 3: Ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá.

5. Đánh giá, lựa chọn các doanh nghiệp so sánh

Tiêu chí đánh giá, lựa chọn các doanh nghiệp so sánh bao gồm:

(i) Doanh nghiệp so sánh phải tương tự với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: ngành nghề kinh doanh chính; nhóm khách hàng và thị trường tiêu thụ. Trong nhiều trường hợp, các doanh nghiệp tương tự với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố này có thể được lựa chọn từ các đối thủ cạnh tranh của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

(ii) Doanh nghiệp so sánh phải tương tự với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các chỉ số tài chính, bao gồm:

- Chỉ số phản ánh quy mô của doanh nghiệp: vốn điều lệ, doanh thu, lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ.

- Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp: tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trung bình trong 03 năm gần nhất.

- Chỉ số phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp: tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE), tỷ suất lợi nhuận trên tài sản (ROA).

Thẩm định viên tiến hành đánh giá theo các tiêu chí trên để lựa chọn được ít nhất 03 doanh nghiệp so sánh. Tỷ số thị trường của các doanh nghiệp so sánh này được sử dụng để ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá. Số lượng doanh nghiệp so sánh càng nhiều thì độ tin cậy của các tỷ số thị trường bình quân càng cao.

6. Xác định tỷ số thị trường được sử dụng để ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá

Thẩm định viên xác định các tỷ số thị trường của doanh nghiệp so sánh, bao gồm: $\frac{P}{E}$, $\frac{P}{B}$, $\frac{P}{S}$, $\frac{EV}{EBITDA}$. Khi thẩm định giá các công ty tài chính, ngân hàng, thẩm định viên có thể không cần xác định tỷ số thị trường $\frac{P}{S}$.

Lưu ý khi xác định các tỷ số thị trường:

- Giá cổ phần của doanh nghiệp so sánh được lấy là mức giá đóng cửa trong ngày giao dịch gần nhất của các cổ phần này trên thị trường chứng khoán tại thời điểm thẩm định giá. Trong trường hợp cổ phần của doanh nghiệp so sánh chưa niêm yết trên sàn chứng khoán hoặc chưa đăng ký giao dịch trên UPCoM, giá cổ phần của doanh nghiệp so sánh là giá cổ phần của doanh nghiệp này được giao dịch thành công trên thị trường gần nhất với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 01 năm tính đến thời điểm thẩm định giá.

- Giá trị sổ sách của cổ phần trong chỉ số $\frac{P}{B}$ cần lưu ý trừ phần giá trị sổ sách của tài sản cố định vô hình (không bao gồm quyền sử dụng đất, quyền khai thác tài sản trên đất) để hạn chế tác động của quy định về hạch toán kế toán đối với tài sản cố định vô hình có thể làm sai lệch kết quả thẩm định giá trong trường hợp các doanh nghiệp so sánh, doanh nghiệp cần thẩm định giá có tài sản cố định vô hình trong bảng cân đối kế toán. Trong trường hợp không trừ phần giá trị sổ sách của tài sản cố định vô hình phải nêu rõ lý do.

- Tham số giá trị thị trường của các doanh nghiệp so sánh (EV) trong tỷ số thị trường $\frac{EV}{EBITDA}$ được tính theo công thức sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Giá trị thị trường của doanh nghiệp} & = & \begin{array}{c} \text{Vốn hóa} \\ \text{thị trường của cổ phần thường} \end{array} & + & \begin{array}{c} \text{Giá trị các khoản nợ} \end{array} & + & \begin{array}{c} \text{Giá trị cổ phần ưu đãi (nếu có)} \end{array} & + & \begin{array}{c} \text{Lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát (nếu có)} \end{array} & - & \begin{array}{c} \text{Giá trị tiền và các khoản tương đương tiền} \end{array} \end{array}$$

Trong đó:

+ Giá trị các khoản nợ, giá trị cổ phần ưu đãi, lợi ích của cổ đông không nắm quyền kiểm soát, giá trị tiền và các khoản tương đương tiền được xác định theo giá trị sổ sách kế toán.

+ Trường hợp doanh nghiệp có phát hành chứng khoán chuyển đổi, chứng khoán quyền chọn, thẩm định viên cần nhắc việc chuyển đổi các chứng khoán này sang cổ phần thường nếu phù hợp khi xác định vốn hóa thị trường của doanh nghiệp.

- EBITDA của doanh nghiệp so sánh không bao gồm các khoản thu nhập từ tiền và các khoản tương đương tiền.

7. Ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá

a) Xác định tỷ số thị trường bình quân cho từng tỷ số thị trường:

Tỷ số thị trường bình quân có thể được xác định bằng trung bình cộng tỷ số thị trường của các doanh nghiệp so sánh hoặc xác định bằng việc tính bình quân có trọng số tỷ số thị trường của các doanh nghiệp so sánh. Việc xác định trọng số tỷ số thị trường cho từng doanh nghiệp so sánh có thể dựa trên phân tích về đặc thù phát triển ngành, khả năng phát triển của từng doanh nghiệp.

b) Xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá theo từng tỷ số thị trường bình quân:

- Xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá theo tỷ số thị trường $\frac{EV}{EBITDA}$:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị thị trường} \\ \text{doanh nghiệp cần} \\ \text{thẩm định giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{EBITDA của} \\ \text{doanh nghiệp} \\ \text{cần thẩm định} \\ \text{giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \frac{EV}{EBITDA} \text{ bình quân} \\ \text{của các doanh} \\ \text{nghiệp so sánh} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Giá trị tiền và} \\ \text{các khoản} \\ \text{tương đương} \\ \text{tiền} \end{array}$$

Trong đó EBITDA của doanh nghiệp cần thẩm định giá không bao gồm các khoản thu nhập từ tiền và các khoản tương đương tiền.

- Xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá theo tỷ số thị trường $\frac{P}{E}, \frac{P}{B}, \frac{P}{S}$:

- + Xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá theo tỷ số thị trường $\frac{P}{E}$:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị thị trường vốn} \\ \text{chủ sở hữu của doanh} \\ \text{nghiệp cần thẩm định} \\ \text{giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Lợi nhuận sau thuế thu nhập} \\ \text{doanh nghiệp 4 quý gần nhất của} \\ \text{doanh nghiệp cần thẩm định giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \frac{P}{E} \text{ bình quân của} \\ \text{các doanh nghiệp} \\ \text{so sánh} \end{array}$$

- + Xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá theo tỷ số thị trường $\frac{P}{B}$:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị thị trường vốn} \\ \text{chủ sở hữu của doanh} \\ \text{nghiệp cần thẩm định} \\ \text{giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị sổ sách của vốn chủ sở} \\ \text{hữu của doanh nghiệp cần thẩm} \\ \text{định giá gần nhất thời điểm thẩm} \\ \text{định giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \frac{P}{B} \text{ bình quân của} \\ \text{các doanh nghiệp} \\ \text{so sánh} \end{array}$$

- + Xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá theo tỷ số thị trường $\frac{P}{S}$:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị thị trường vốn} \\ \text{chủ sở hữu của doanh} \\ \text{nghiệp cần thẩm định} \\ \text{giá} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Doanh thu thuần 4 quý gần nhất} \\ \text{của doanh nghiệp cần thẩm} \\ \text{định giá} \end{array} \times \begin{array}{l} \frac{P}{S} \text{ bình quân của các} \\ \text{doanh nghiệp so} \\ \text{sánh} \end{array}$$

- + Giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá được tính toán theo công thức sau:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị thị trường} \\ \text{của doanh nghiệp} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị thị trường vốn chủ sở} \\ \text{hữu của doanh nghiệp} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Giá trị các} \\ \text{khoản nợ} \end{array}$$

Trong đó: Giá trị các khoản nợ của doanh nghiệp cần thẩm định giá được xác định theo giá thị trường nếu có chứng cứ thị trường, nếu không có thì xác định theo giá trị sổ sách kế toán

- c) Ước tính giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá theo phương pháp tỷ số bình quân:

Giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá theo phương pháp tỷ số bình quân có thể được xác định bằng trung bình cộng các kết quả giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá được xác định theo từng tỷ số thị trường bình quân hoặc xác định bằng việc tính bình quân có trọng số của các kết quả. Việc xác định trọng số cho từng kết quả giá trị có thể dựa trên đánh giá mức độ tương đồng giữa các doanh nghiệp so sánh đối với từng loại tỷ số thị trường được sử dụng để tính toán kết quả giá trị đó theo nguyên tắc: tỷ số thị trường nào có mức độ tương đồng càng cao giữa các doanh nghiệp so sánh thì kết quả giá trị sử dụng tỷ số thị trường đó có trọng số càng lớn.

III.2. KẾT QUẢ ĐỊNH GIÁ.

Các chỉ số tài chính của Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge.

- Các chỉ số tài chính:

1. Chỉ số phản ánh quy mô doanh nghiệp (ĐVT: VND)	
Vốn điều lệ	60.000.000.000
Doanh thu	0
Lợi nhuận gộp	0
2. Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp (ĐVT: %)	
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trung bình trong 03 năm gần nhất	-1,08
3. Chỉ số phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp (ĐVT: %)	
ROE	-21,99
ROA	-7,64

- Lợi nhuận sau thuế: (1.597.867.626) đồng

- Doanh thu thuần: 0 đồng

- EBITDA (không bao gồm các khoản thu nhập từ tiền và các khoản tương đương tiền): EBIT + khấu hao TSCĐ = (1.533.276.554) đồng

- Giá trị sổ sách vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá gần nhất với thời điểm thẩm định giá: 60.000.000.000 đồng

- Giá trị nợ vay: 0 đồng

Giá trị tiền và các khoản tương đương tiền: 27.471.212.749 đồng

Nợ phải trả: 340.220.820 đồng

Qua thu thập thông tin các doanh nghiệp cùng ngành, lựa chọn doanh nghiệp có cổ phiếu được niêm yết và giao dịch trên thị trường chứng khoán rất hạn chế, thông tin không đầy đủ, các chỉ tiêu tài chính so sánh không tương đồng như Chỉ số phản ánh quy mô doanh nghiệp, Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp, Chỉ số phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp do doanh nghiệp định giá lỗ kéo dài, chưa cơ cấu tài chính để cải thiện. đồng thời, Công ty tạm dừng hoạt động theo Quyết định số 510/QĐ-UBCK ngày 27/7/2020 của UBCK Nhà nước về việc tạm ngừng hoạt động của công ty quản lý quỹ từ ngày 27/07/2020 đến ngày 27/07/2021.

Thẩm định viên nhận định doanh nghiệp ngừng hoạt động trong lĩnh vực quản lý quỹ ít nhất một năm, do đó không đủ cơ sở để định giá theo phương pháp tỷ số bình quân.

PHẦN 3. KẾT QUẢ

1. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP:

Kết quả của các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge tại thời điểm 30/06/2021:

- Tổng giá trị thực tế của doanh nghiệp: **27.484.121.840 đồng**.
(Hai mươi bảy tỷ, bốn trăm tám mươi bốn triệu, một trăm hai mươi một nghìn, tám trăm bốn mươi đồng).
- Giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp: **27.143.901.020 đồng**
(Hai mươi bảy tỷ, một trăm bốn mươi ba triệu, chín trăm lẻ một nghìn, không trăm hai mươi đồng).

2. ƯU – NHƯỢC ĐIỂM CỦA PHƯƠNG PHÁP:

2.1. Phương pháp tài sản:

Ưu điểm:

- Thống kê rõ được các tài sản cụ thể cấu thành doanh nghiệp trong quá trình định giá với các quy trình phải có đó là tiến hành kiểm kê, phân loại tài sản, công nợ và xử lý tài chính. Quá trình trên giúp thống kê một cách rõ ràng nhất những tài sản cấu thành doanh nghiệp.
- Có tính pháp lý rõ ràng: Các quy định về tiến hành định giá theo phương pháp tài sản rõ ràng khá chi tiết và rõ ràng.

Nhược điểm:

- Giá trị doanh nghiệp được xác định ở trạng thái tĩnh.
- Phương pháp này không đánh giá được triển vọng sinh lời của doanh nghiệp: Giá trị doanh nghiệp chỉ được xác định thông qua các tài sản hiện có mà không xét đến khả năng mở rộng, thay đổi của doanh nghiệp trong tương lai hay hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp sẽ thay đổi như thế nào trong năm tới.
- Không xem xét tới phần lớn các yếu tố phi vật chất: Nếu như ở phương pháp dòng tiền chiết khấu, các yếu tố phi vật chất được coi là đã tính đến trong khả năng sinh lời dự tính của doanh nghiệp thì phương pháp này không đánh giá hết được các yếu tố phi vật chất ảnh hưởng đến giá trị doanh nghiệp.
- Phức tạp trong tính toán đối với các doanh nghiệp đặc thù hoặc thiếu chính xác với các doanh nghiệp như ngân hàng, tài chính, ... có giá trị tài sản hữu hình là không nhiều nhưng giá trị vô hình rất lớn.
- Định giá doanh nghiệp theo phương pháp tài sản ròng khó đạt được các giá trị tài sản thực, không tính được thời gian, các chi phí và phải trả khi thanh lý tài sản và việc phân phối số tiền thu được một cách hợp lý.
- Giá trị sổ sách thể hiện trong báo cáo ít khi đưa ra các số liệu thực tế về giá trị của từng tài sản nợ khi chúng được thanh lý.

2.2. Phương pháp dòng tiền chiết khấu:

Ưu điểm:

- Định giá doanh nghiệp ở trạng thái động (tính đến khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong tương lai và xác định giá trị doanh nghiệp một cách hiệu quả).

- Giải quyết được những khó khăn khi xác định lợi thế thương mại trong phương pháp tài sản. Phương pháp này không cần xác định cụ thể lợi ích thương mại của doanh nghiệp do nó đã được thể hiện trong chính kết quả kinh doanh trong tương lai của doanh nghiệp đó.

Nhược điểm:

Phương pháp này liên quan đến nhiều giá trị ước lượng nên nhược điểm chủ yếu liên quan đến tính chính xác của các thông tin ước lượng:

- Việc lập và thực hiện kế hoạch không thể luôn luôn chính xác do những biến động kinh tế và thị trường. Do đó, luôn có những sai sót trong việc tính toán theo phương pháp trên.
- Xác định lãi suất chiết khấu là chỉ tiêu vô cùng quan trọng để xác định giá trị doanh nghiệp. Nhưng việc xác định chỉ tiêu là rất khó (hoặc không chính xác) trong điều kiện thị trường tài chính chưa phát triển.

2.3. Phương pháp tỷ số bình quân:

Ưu điểm:

- Tính toán đơn giản, dễ xác định.
- Giúp xác định giá cổ phiếu đang ở mức nào để đưa ra chiến thuật đầu tư hợp lý.
- Sử dụng phù hợp với các doanh nghiệp ngành dịch vụ (doanh nghiệp này có giá trị sổ sách tương đối sát với giá trị thị trường).
- Phương pháp này rất phù hợp trong việc định giá những công ty có phần lớn tài sản có tính thanh khoản cao, như ngân hàng, công ty tài chính, bảo hiểm và các công ty đầu tư, ... hoặc định giá các công ty được cho là không còn tiếp tục hoạt động.

Nhược điểm:

- Phương pháp P/E, P/B sử dụng dữ liệu quá khứ để xác định giá trị doanh nghiệp trong tương lai nên không thể hoàn toàn chính xác. P/E trở nên vô nghĩa nếu xuất hiện lỗ, thậm chí chỉ 1 quý hoặc chi phí bất thường.
- Giá trị của tài sản vô hình đã bị loại trừ khỏi giá trị sổ sách.
- Không phù hợp để định giá cổ phiếu của các công ty dịch vụ, nơi mà tài sản vô hình (tài sản con người) còn quan trọng hơn bất kỳ tài sản hữu hình nào.
- Sự khác biệt trong các mô hình và chiến lược kinh doanh giữa các doanh nghiệp trong cùng một ngành có thể dẫn đến sự khác biệt trong giá trị sổ sách. Do vậy P/B sẽ không phải là một chỉ số tốt để so sánh các doanh nghiệp trong cùng ngành.
- Sự linh hoạt trong việc lựa chọn các nguyên tắc kế toán dẫn đến sự khác biệt về giá trị tài sản, thậm chí chất lượng tài sản, được ghi nhận trong bảng cân đối kế toán. Điều này khiến cho việc so sánh giữa các công ty với nhau khi sử dụng P/B có thể gây nhầm lẫn.

PHẦN 4. KHUYẾN NGHỊ

Khuyến nghị:

Vào ngày phát hành bản báo cáo, EAAC không nắm giữ bất kỳ lợi ích vật chất nào như sở hữu cổ phần, khoản cho vay, khoản nợ có liên quan đến Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge.

Tuy nhiên, trong tương lai, EAAC có quyền mua, bán các Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge cũng như thực hiện các hoạt động làm phát sinh mối quan hệ lợi ích vật chất với Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge.

Tuyên bố miễn trách nhiệm:

EAAC sử dụng số liệu từ Báo cáo tài chính và hồ sơ do Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư Pacific Bridge cung cấp để làm cơ sở cho việc tính toán các chỉ số tài chính, dự báo và định giá, EAAC không đưa ra bất kỳ một đảm bảo hoặc cam kết nào về độ chính xác và đầy đủ của các thông tin đã cung cấp trong bản báo cáo.

Thời hạn có hiệu lực của kết quả định giá:

Kết quả định giá có hiệu lực 06 tháng kể từ ngày phát hành.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN BỐN.
THẺ TĐV SỐ IV06165



Phan Hoàng Khiết
Thẻ TĐV số III06107

**CÔNG TY CỔ PHẦN
QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE**

**KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE
THỜI ĐIỂM 30/06/2021**

Đvt: VND

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5=4-3)
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	27.471.212.749	27.484.121.840	12.909.091
I	TSCĐ và Đầu tư dài hạn	-	12.909.091	12.909.091
1	Tài sản cố định	-	12.909.091	12.909.091
a	TSCĐ hữu hình	-	12.909.091	12.909.091
b	TSCĐ vô hình	-	-	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3	Tài sản dở dang dài hạn	-	-	-
4	Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-
5	Phải thu dài hạn khác	-	-	-
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	27.471.212.749	27.471.212.749	-
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	27.471.212.749	27.471.212.749	-
2	Các khoản phải thu	-	-	-
3	Tài sản ngắn hạn khác	-	-	-
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp (nếu có)	-	-	-
B	TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	-	-	-
C	TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ PHÚC LỢI, KHEN THƯỞNG (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+B+C+D)	27.471.212.749	27.484.121.840	12.909.091
	Trong đó: TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (A)	27.471.212.749	27.484.121.840	12.909.091
E1	Nợ thực tế phải trả	340.220.820	340.220.820	-
E2	Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẢN VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2)]	27.130.991.929	27.143.901.020	12.909.091

CÔNG TY CỔ PHẦN
QUẢN LÝ QUY ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN QUA CÁC NĂM
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUY ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE

Đvt: VND

STT	TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Số xác định lại ngày 30/06/2021
A	Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		24.606,649,840	32.184,147,216	24.375,505,319	28.009,742,155	27.471,212,749	27.471,212,749
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	110		24.559,759,840	32.181,507,216	24.331,505,319	28.009,742,155	27.471,212,749	27.471,212,749
1	Tiền	111	V.01	24.559,759,840	32.181,507,216	24.331,505,319	28.009,742,155	27.471,212,749	27.471,212,749
II	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		30.140,000	2.640,000	44.000,000	-	-	-
1	Phải thu khách hàng	131							
2	Trả trước cho người bán	132		30.140,000	2.640,000	44.000,000			
3	Phải thu hoạt động nghiệp vụ	134	V.03						
4	Các khoản phải thu khác	135	V.04						
IV	Tài sản ngắn hạn khác	150		16.750,000	-	-	-	-	-
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	151		16.750,000					
2	Tài sản ngắn hạn khác	158							
B	Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	200		219,971,150	287,558,903	5.209,275,615	180,793,723	-	12,909,091
I	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-	-	-	-	-
1	Trả trước cho người bán dài hạn								
2	Phải thu về cho vay dài hạn								
3	Phải thu dài hạn khác								
II	Tài sản cố định	220		97,777,783	122,707,253	46,136,466	18,454,578	-	12,909,091
1	Tài sản cố định hữu hình	221	V.08	-	73,818,354	46,136,466	18,454,578	-	12,909,091
	Nguyên giá	222			83,045,650	83,045,650	83,045,650	83,045,650	64,545,455
	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223			(9,227,296)	(36,909,184)	(64,591,072)	(83,045,650)	(51,636,364)
2	Tài sản cố định vô hình	227	V.10	97,777,783	48,888,899	-	-	-	-
	Nguyên giá	228		160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000	160,000,000
	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(62,222,217)	(111,111,101)	(160,000,000)	(160,000,000)	(160,000,000)	(160,000,000)
III	Tài sản dở dang dài hạn	240	V.12	-	-	-	-	-	-
1	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242							
IV	Tài sản dài hạn khác	250		-	-	5.000,000,000	-	-	-
1	Dầu tự vào công ty liên doanh, liên kết	252				5.000,000,000			
IV	Tài sản dài hạn khác	260		122,193,367	164,851,650	163,139,149	162,339,145	-	-
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	V.15	20,049,367	7,738,650	6,026,149	5,226,145	-	-
2	Tài sản dài hạn khác	268		102,144,000	157,113,000	157,113,000	157,113,000	-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		24.826,620,990	32.471,706,119	29,584,780,934	28,190,535,878	27,471,212,749	27,484,121,840

Stt	NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Số xác định lại ngày 30/06/2021
A	Nợ phải trả (300=310+330)	300		61.237.490	332.263.515	119.804.650	323.427.220	340.220.820	340.220.820
I	Nợ ngắn hạn	310		61.237.490	332.263.515	119.804.650	323.427.220	340.220.820	340.220.820
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn	311			27.500.000		44.308.150	44.308.150	44.308.150
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312							
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	4.680.399	18.435.405	12.021.975	55.419.881	78.522.581	78.522.581
4	Phải trả người lao động	315		3.409.091	130.423.110	86.149.675	79.173.100		
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.17	50.000.000					
6	Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.18	3.148.000	155.905.000	21.633.000	144.526.089	217.390.089	217.390.089
7	Vay ngắn hạn	320	V.19						
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	321							
II	Nợ dài hạn	330		-	-	-	-	-	-
1	Phải trả dài hạn người bán	331							
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	334	V.20						
B	Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		24.765.383.500	32.139.442.604	29.464.976.284	27.867.108.658	27.130.991.929	27.143.901.020
I	Vốn chủ sở hữu	410		24.765.383.500	32.139.442.604	29.464.976.284	27.867.108.658	27.130.991.929	27.143.901.020
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		50.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000
2	Vốn khác của chủ sở hữu	413							
3	Cổ phiếu quỹ (*)	414							
4	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415							12.909.091
5	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416							
6	Quỹ đầu tư phát triển	417							
7	Quỹ dự phòng tài chính	418							
8	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419							
9	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(25.234.616.500)	(27.860.557.396)	(30.535.023.716)	(32.132.891.342)	(32.869.008.071)	(32.869.008.071)
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác	430							
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		24.826.620.990	32.471.706.119	29.584.780.934	28.190.535.878	27.471.212.749	27.484.121.840

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Stt	CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Số xác định lại ngày 30/06/2021
	Tài sản cố định thuê ngoài	001	V.23						
	Chứng khoán chưa lưu ký của City quản lý quỹ	030	V.24			5.000.000.000			
	Tiền gửi nhà đầu tư ủy thác	031							
	Tiền gửi nhà đầu tư ủy thác trong nước	032							
	Danh mục của nhà đầu tư ủy thác	040	V.25						
	Nhà đầu tư ủy thác trong nước	041							
	Nhà đầu tư ủy thác nước ngoài	042							
	Các khoản phải thu của nhà đầu tư ủy thác	050	V.26						
	Các khoản phải trả của nhà đầu tư ủy thác	051	V.27						

PHỤ LỤC 1: BẢNG KÊ SỔ DƯ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE
THỜI ĐIỂM 30/06/2021

STT	Diễn giải	Số sổ sách					Số xác định lại					Chênh lệch
		Ngoại tệ	Tỷ giá	Quy đổi ra VND	VND	Tổng cộng	Ngoại tệ	Tỷ giá	Quy đổi ra VND	VND	Tổng cộng	
1	2	3		4	5	6=4+5			7	8	9=7+8	10=9-6
A.	Tiền và các khoản tương đương tiền					27.471.212.749					27.471.212.749	-
1	Tiền mặt				27.471.212.749	27.471.212.749				70.212.749	70.212.749	(27.401.000.000)
2	Tiền gửi Ngân hàng					-				27.401.000.000	27.401.000.000	27.401.000.000
	Ngân hàng Nam Á									27.401.000.000	27.401.000.000	
	Tổng cộng					27.471.212.749				-	27.471.212.749	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN
QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE**

**PHỤ LỤC 2. BẢNG ĐÁNH GIÁ TÀI SẢN CỐ ĐỊNH
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE
THỜI ĐIỂM 30/06/2021**

STT	Diễn giải	Số sổ sách			Số xác định lại			Chênh lệch	
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	CLCL	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	2	3	4	5	6	7	8	9=6-3	10=8-5
I.	TSCĐ hữu hình	83.045.650	83.045.650	-	64.545.455	20%	12.909.091	(18.500.195)	12.909.091
1	Máy in	83.045.650	83.045.650	-	64.545.455	20%	12.909.091	(18.500.195)	12.909.091
II.	TSCĐ vô hình	160.000.000	160.000.000	-	160.000.000	0%	-	-	-
1	Phần mềm	160.000.000	160.000.000	-	160.000.000	0%	-	-	-
	Tổng cộng	243.045.650	243.045.650	-	224.545.455		12.909.091	(18.500.195)	12.909.091

**CÔNG TY CỔ PHẦN
QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE**

**PHỤ LỤC 3: BẢNG CÔNG NỢ PHẢI TRẢ
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE
THỜI ĐIỂM 30/06/2021**

Đvt: VND

Stt	Tên đối tượng	Số liệu sổ sách kê toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	Phải trả người bán ngắn hạn	44.308.150	44.308.150	-
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	-	-
3	Thuế và các khoản phải nộp ngân sách Nhà nước	78.522.581	78.522.581	-
4	Phải trả người lao động	-	-	-
5	Các khoản phải trả, phải nộp khác	217.390.089	217.390.089	-
	TỔNG CỘNG:	340.220.820	340.220.820	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN
QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE**

**PHỤ LỤC 4: BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ LỢI THỂ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ ĐẦU TƯ PACIFIC BRIDGE
THỜI ĐIỂM 30/06/2021**

Giá trị lợi thể kinh doanh của doanh nghiệp:

Đvt: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	30/6/2021
1	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(771.009.100)	(2.625.940.896)	(2.674.466.320)	(1.597.867.626)	-	
2	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(771.009.100)	(2.625.940.896)	(2.674.466.320)	(1.597.867.626)	-	(1.533.856.788)
3	Vốn chủ sở hữu (Nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu; Quỹ đầu tư phát triển và Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản)	50.000.000.000	55.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	57.000.000.000
	Số vốn chủ sở hữu đầu năm	50.000.000.000	50.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	
	Số vốn chủ sở hữu cuối năm	50.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	60.000.000.000	
Vốn chủ sở hữu theo sổ kế toán bình quân 5 năm liền trước thời điểm xác định GTDN							
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân 5 năm trước thời điểm xác định GTDN							-2,69%
Lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 5 năm							1,13%
Giá trị phần vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp							27.130.991.929
GIÁ TRỊ LỢI THỂ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP:							0

