

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Đơn vị đề nghị thẩm định: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Tài sản thẩm định: Giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

M.S.N. ★

CHỨNG THU' THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Thực hiện Hợp đồng số 301224.028/HĐTĐ.KT7 ngày 30 tháng 12 năm 2024 giữa Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam (sau đây gọi tắt là 'Tổng Công ty') và Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC về xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị cổ phần của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket, thời điểm ngày 31/12/2024 làm căn cứ để chuyển nhượng vốn đầu tư của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket, Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC trân trọng gửi tới Quý Tổng Công ty Chứng thư với các nội dung sau:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Tên doanh nghiệp: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam;
- Trụ sở chính: Số 30 Nguyễn Du, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội;
- Số điện thoại: 84-24-38265778 ; Fax: 84-24-38265777;
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Quang Hòa - Tổng Giám đốc;

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC;
- Trụ sở chính: Số 1, phố Lê Phụng Hiểu, Phường Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội;
- Số điện thoại: (84.24) 3824 1990 Fax: (84.24) 3825 3973
- Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Thanh Tùng - Tổng Giám đốc;

3. Thông tin về doanh nghiệp được thẩm định

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty Cổ phần Lương thực Thực phẩm Colusa – Miliket;
- Trụ sở chính: 1230 Kha Vạn Cân, Phường Linh Xuân, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Số điện thoại: (028) 38.966.835 Fax: (028) 38.960.013
- Người đại diện theo pháp luật: Trần Hoàng Ngân - Tổng Giám đốc;

4. Tài sản thẩm định giá

Tài sản Thẩm định giá là giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket.

5. Thời điểm thẩm định giá

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024.

6. Mục đích thẩm định giá

Xác định giá trị phần vốn góp của Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket tại thời điểm ngày 31/12/2024 làm căn cứ xác định giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn đầu tư của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam.

7. Cơ sở giá trị thẩm định giá

Giá trị thị trường, giá trị thuê thị trường và giá trị đầu tư.

ĐẶC
HÂN

8. Giả thiết và các giả thiết đặc biệt (nếu có)

- Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa – Miliket đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa – Miliket là Báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá và đã được kiểm toán theo Nghị quyết số 01/NQ-CM-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024. Công tác thẩm định giá được tiến hành trên cơ sở giả định rằng Báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính và tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành về lập và trình bày báo cáo tài chính.
- Công ty Cổ phần Lương thực Thực phẩm Colusa – Miliket không thực hiện lập kế hoạch kinh doanh cho giai đoạn 05 năm từ năm 2025-2029. Do đó, Thẩm định viên không có cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp chiết khấu dòng tiền.

9. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá

a. 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 thu nhập xác định giá trị doanh nghiệp thông qua việc quy đổi dòng thu nhập thuần của doanh nghiệp có được trong tương lai về giá trị hiện tại. Thẩm định viên sử dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu.
- Tiếp cận từ thị trường xác định giá trị doanh nghiệp thông qua giá trị cổ phiếu của chính doanh nghiệp được thẩm định (trường hợp đã niêm yết) hoặc các doanh nghiệp cùng ngành nghề đang niêm yết trên thị trường chứng khoán. Thẩm định viên sử dụng phương pháp giá giao dịch và phương pháp tỷ số bình quân để ước tính giá trị doanh nghiệp cần Thẩm định giá.

b. Phương pháp thẩm định giá

- Phương pháp tài sản;
- Phương pháp Chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu;
- Phương pháp giá giao dịch;

10. Giá trị tài sản thẩm định giá

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Lương thực Thực phẩm Colusa – Miliket cung cấp, qua phân tích thông tin thị trường, với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán cho kết quả thẩm định giá một cổ phần của Công ty Cổ phần Lương thực Thực phẩm Colusa – Miliket tại thời điểm 31/12/2024 là 119.500 đồng/cổ phần (Bằng chữ: Một trăm mười chín nghìn năm trăm đồng/cổ phần); Tương ứng giá trị phần vốn góp thuộc sở hữu của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa – Miliket là 114.720.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm mười bốn triệu bảy trăm hai mươi triệu đồng).

11. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá

Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định trong vòng 06 tháng kể từ ngày phát hành chứng thư này, tuy nhiên chúng tôi lưu ý Tổng Công ty khi sử dụng báo cáo cho mục đích nêu trên cần xem xét đầy đủ những thay đổi trong hoạt động của Công ty và những thay đổi về thị trường từ thời điểm phát hành báo cáo này đến thời điểm sử dụng kết quả thẩm định giá để đưa ra quyết định.

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

12.1 Báo cáo tài chính và ý kiến của kiểm toán viên

- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa – Miliket là Báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá và đã được kiểm toán theo Nghị quyết số 01/NQ-CM-ĐHĐCĐ ngày 26 tháng 04 năm 2024. Công tác thẩm định giá được tiến hành trên cơ sở giả định rằng Báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính và tuân thủ theo các quy định pháp luật hiện hành về lập và trình bày báo cáo tài chính.

12.2 Phương pháp tài sản

Công nợ phải thu, phải trả

Tỷ lệ đối chiếu công nợ phải thu, phải trả

- Các khoản phải thu, phải trả được xác định trên cơ sở hồ sơ tài liệu do Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa – Miliket cung cấp. Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty đã thực hiện gửi thư đối chiếu công nợ nhưng chưa nhận được đầy đủ biên bản đối chiếu. Cụ thể như sau:

Tỷ lệ đối chiếu các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2024 như sau:

Nội dung	Số liệu theo sổ kế toán	Số đã có đối chiếu, xác nhận	Đơn vị tính: đồng
			Tỷ lệ đối chiếu, hồ sơ giải trình
Nợ phải thu dài hạn			
Phải thu dài hạn khác	5.000.000	-	0%
Nợ phải thu ngắn hạn			
Phải thu ngắn hạn khách hàng	21.313.909.087	17.978.036.962	98%
Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.894.557.238	6.600.800.000	96%
Phải thu ngắn hạn khác	2.322.775.698	1.085.122.743	47%
Tổng cộng	30.536.242.023	25.663.959.705	94%

Tỷ lệ đối chiếu các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2024 như sau:

Nội dung	Số liệu theo sổ kế toán	Số đã có đối chiếu, xác nhận	Đơn vị tính: đồng
			Tỷ lệ đối chiếu, hồ sơ giải trình
Nợ ngắn hạn			
Phải trả người bán ngắn hạn	51.051.990.469	44.172.915.671	100,00%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.919.318.832	1.129.593.338	87,00%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.235.534.746	-	0,00%
Phải trả người lao động	43.720.471.697	-	60,00%
Chi phí phải trả ngắn hạn	13.271.731.553	-	0,00%
Phải trả ngắn hạn khác	2.376.025.557	-	21,00%
Tổng cộng	116.575.072.854	45.302.509.009	70%

Các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu tại thời điểm 31/12/2024 (Chi tiết tại Phụ lục 19 và Phụ lục 20). Đơn vị tư vấn xác định các khoản công nợ phải thu, phải trả theo số liệu trên sổ sách kế toán của Công ty và các tài liệu đối chiếu, chứng minh số dư công nợ. Vì vậy, các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, giải trình phù hợp có thể ảnh hưởng tới kết quả thẩm định giá của Công ty theo Phương pháp tài sản.

Các khoản công nợ phải thu

- Công ty có một số khoản công nợ phải thu đã được trích lập dự phòng phải thu khó đòi, giá trị dự phòng đã trích lập là 1.131.869.568 đồng. Do việc trích lập dự phòng được thực hiện trên cơ sở ước tính kế toán của Công ty, mặt khác số dư công nợ chưa được xử lý xóa nợ nên đơn vị tư vấn xác định giá trị dự phòng nợ khó đòi là 0 đồng khi xác định giá trị doanh nghiệp.

Các lô đất đang sử dụng

- Đối với lô đất tại số 1230 Kha Vạn Cân, theo Thông báo số 6533/TB-CTTPHCM ngày 12/04/2024, phần đất thuộc lộ giới có diện tích là 3.509 m² có thời hạn thuê đất là ngắn hạn hàng năm cho đến khi nhà nước thực hiện quy hoạch. Do hiện nay, các cơ quan chức năng vẫn chưa có chủ trương, kế hoạch thu hồi đất nên để đảm bảo tính thận trọng, tối đa lợi ích Nhà nước, Thẩm định viên xác định thời gian thuê còn lại trong chu kỳ ổn định giá đất là 5 năm (tại Mục 15 Điều 14 theo quy định Nghị định số 140/2020/NĐ-CP) tương ứng với phần đất thuộc lộ giới để xác định giá trị quyền thuê đất của lô đất trên khi xác định giá trị doanh nghiệp.
- Đối với lô đất tại số 60 Hải Thượng Lãn Ông, theo Thông báo số 2584/TB-CCTQ5, phần đất thuộc lộ giới có diện tích là 62,6 m² có thời hạn thuê đất là ngắn hạn hàng năm cho đến khi nhà nước thực hiện quy hoạch. Do hiện nay, các cơ quan chức năng vẫn chưa có chủ trương, kế hoạch thu hồi đất nên để đảm bảo tính thận trọng, tối đa lợi ích Nhà nước, Thẩm định viên xác định thời gian thuê còn lại trong chu kỳ ổn định giá đất là 5 năm (tại Mục 15 Điều 14 theo quy định Nghị định số 140/2020/NĐ-CP) tương ứng với phần đất thuộc lộ giới để xác định giá trị quyền thuê đất của lô đất trên khi xác định giá trị doanh nghiệp.
- Đối với lô đất tại số 3 Tô Vĩnh Diện, theo hợp đồng thuê đất số 403/HD-TĐ ngày 08/04/1998 với Sở địa chính Thành phố Hồ Chí Minh thời hạn thuê đất tạm thời là 5 năm kể từ ngày 01/01/1996 và sẽ được điều chỉnh lại sau khi công tác rà soát quy hoạch và theo thông báo số 6891/TB-CTTPHCM ngày 17/04/2024, thời hạn thuê đất được ghi trên thông báo là "chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho thuê đất". Do hiện nay, các cơ quan chức năng vẫn chưa có chủ trương, kế hoạch thu hồi đất nên để đảm bảo tính thận trọng, tối đa lợi ích Nhà nước, Thẩm định viên xác định thời gian thuê còn lại trong chu kỳ ổn định giá đất là 5 năm (tại Mục 15 Điều 14 theo quy định Nghị định số 140/2020/NĐ-CP) tương ứng với phần đất thuộc lộ giới để xác định giá trị quyền thuê đất của lô đất trên khi xác định giá trị doanh nghiệp.

- Đối với lô đất tại số 1374 Võ Văn Kiệt, theo thông báo số 4945/TB-CCTQ5 ngày 29/07/2024, thời hạn thuê đất được ghi trên thông báo là "Thuê đất ngắn hạn hằng năm đến ngày 06/06/2017 căn cứ công văn 3073/UBND-ĐTMT ngày 06/06/2015 của UBND TP.HCM". Do hiện nay, các cơ quan chức năng vẫn chưa có chủ trương, kế hoạch thu hồi đất nên để đảm bảo tính thận trọng, tối đa lợi ích Nhà nước, Thẩm định viên xác định thời gian thuê còn lại trong chu kỳ ổn định giá đất là 5 năm (tại Mục 15 Điều 14 theo quy định Nghị định số 140/2020/NĐ-CP) tương ứng với phần đất thuộc lộ giới để xác định giá trị quyền thuê đất của lô đất trên khi xác định giá trị doanh nghiệp.
- Do hạn chế về mặt thị trường đối với các giao dịch đất thuê trả tiền hàng năm nên các lô đất để so sánh hiện nay đang có sự khác biệt về mục đích sử dụng, diện tích sử dụng đất, vị trí đất... đã được sử dụng để tính toán quy đổi dựa trên tỷ lệ giá các loại đất theo bảng giá đất của cơ quan địa phương ban hành. Hạn chế về mặt thị trường nêu trên có thể ảnh hưởng đến kết quả xác định giá trị lợi thế đất thuê trả tiền hàng năm khi có các giao dịch các khu đất tương tự thành công trong tương lai.

Tài sản cố định hữu hình

- Tại thời điểm 31/12/2024, một số tài sản cố định là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị quản lý đã không còn giao dịch phù hợp trên thị trường. Do đó, Thẩm định viên xác định giá trị đầu tư mới của các tài sản này theo giá trị nguyên giá trên sổ kế toán.
- Tại thời điểm 31/12/2024, một số tài sản thuộc Công ty hiện được xác định đã không còn hiện trạng (Chi tiết phụ lục 02). Thẩm định viên xác định giá trị các tài sản này theo số liệu trên sổ kế toán.

Hàng tồn kho và Công cụ dụng cụ

- Công ty cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa - Miliket không lập Biên bản kiểm kê hàng tồn kho và công cụ dụng cụ tại thời điểm 31/12/2024. Do vậy, Thẩm định viên không có cơ sở xác định tính đầy đủ và tính chính xác của số lượng hàng tồn kho, công cụ, dụng cụ tại thời điểm 31/12/2024. Thẩm định viên thực hiện xác định tài sản này dựa trên số liệu sổ sách kế toán theo dõi và các tài liệu được cung cấp trong quá trình xác định giá trị doanh nghiệp tại Công ty.

Giá trị tài sản vô hình không xác định được

- Do hạn chế về các doanh nghiệp cùng ngành nghề chính kinh doanh sản xuất thực phẩm trên thị trường chứng khoán Việt Nam nên các doanh nghiệp được sử dụng để khảo sát tính toán hệ số rủi ro và chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu chỉ có ngành nghề liên quan trong lĩnh vực sản xuất thực phẩm cho Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa - Miliket.

12.3 Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu

- Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa - Miliket hiện đang có kế hoạch tái cơ cấu và di dời địa điểm nên Công ty không thực hiện xây dựng kế hoạch kinh doanh 05 năm giai đoạn 2025-2029 để làm cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp theo Phương pháp Chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu. Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty chưa cung cấp văn bản, nghị quyết họp của Hội đồng quản trị Công ty liên quan đến việc không thực hiện lập kế hoạch kinh doanh 5 năm giai đoạn 2025-2029. Do đó, Thẩm định viên không có cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp chiết khấu dòng tiền do không đủ cơ sở dự báo thu nhập của Công ty trong tương lai.
- Do hạn chế về các doanh nghiệp cùng ngành nghề chính kinh doanh sản xuất thực phẩm trên thị trường chứng khoán Việt Nam nên các doanh nghiệp được sử dụng để khảo sát tính toán hệ số rủi ro và chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu chỉ có ngành nghề liên quan trong lĩnh vực sản xuất thực phẩm cho Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa - Miliket.

12.4 Phương pháp giá giao dịch

- Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa - Miliket có số lượng giao dịch cổ phiếu rất ít và khối lượng giao dịch cổ phiếu hàng ngày rất thấp, chiếm tỷ lệ không đáng kể so với số lượng cổ phiếu đang lưu hành. Ngoài ra, giá thị trường còn bị ảnh hưởng nhiều bởi yếu tố kinh tế vĩ mô, chính sách và tâm lý nhà đầu tư cũng như ảnh hưởng của thị trường chứng khoán, hàng hóa thế giới.

12.5 Giá trị văn hóa, lịch sử

- 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 10 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. Thẩm định viên xác định giá trị thương hiệu trên cơ sở các chi phí do Công ty Cổ phần Lương Thực Thực phẩm Colusa - Miliket thống kê và tập hợp từ 01/01/2015 đến 31/12/2024.

13. ĐIỀU KIỆN RÀNG BUỘC

- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi của Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket 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 này. Một số vấn đề, sự kiện tương lai không có khả năng tính toán chính xác, hoặc nằm ngoài phạm vi chuyên môn nên cần vận dụng các giả định cho việc thẩm định giá này, Thẩm định viên không đảm bảo là các giả định làm cơ sở thẩm định giá là chính xác hoàn toàn.
- Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket cam kết về tính chính xác và phù hợp của các khoản công nợ phải thu và phải trả chưa có đối chiếu xác nhận công nợ tại thời điểm 31/12/2024 làm cơ sở để Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC xác định giá trị cổ phiếu của Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng duy nhất cho mục đích làm căn cứ để Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty đầu tư tại Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket theo quy định của pháp luật.
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định trong vòng 06 tháng kể từ ngày phát hành báo cáo này, tuy nhiên chúng tôi lưu ý Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam khi sử dụng báo cáo cho mục đích nêu trên cần xem xét đầy đủ những thay đổi trong hoạt động của Công ty và những thay đổi về thị trường từ thời điểm phát hành báo cáo này đến thời điểm sử dụng kết quả thẩm định giá để đưa ra quyết định.
- Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket chịu trách nhiệm về số liệu trên Báo cáo tài chính năm 2024 của Công ty, làm cơ sở cho Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC thực hiện xác định giá trị cổ phần tại Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket.
- Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC báo cáo Kết quả thẩm định giá để Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam căn cứ để chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam đầu tư tại Công ty Cổ phần Lương Thực Thực Phẩm Colusa – Miliket.

Chứng thư này được lập làm 08 bản, gửi Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam 06 bản, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC lưu 02 bản.


CÔNG TY
TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN
HÀNG KIỂM TOÁN
AASC
Nguyễn Ngọc Lân
Phó Tổng giám đốc
Thẻ thẩm định viên số: VI10.386


Nguyễn Đức Trọng
Thẩm định viên
Thẻ thẩm định viên số: XII17.1874