



**CÔNG TY CP TH M NH GIÁ IVC VI T NAM**

---

# **QUY TRÌNH XÁC NH GIÁ TR DOANH NGHIỆP**

**Mã số : PR 140- 002**

**Ban hành: 15/1/2011**

**THEO DÕI S A I TÀI LI U**

STT	V trí	Tóm t t n i dung s a i	Ghi chú

	Ng i vi t	Ki m tra	Phê duy t
H và tên	<b>Nguy n Thái Hà</b>	<b>Phan Vân Hà</b>	<b>Phan Vân Hà</b>
Ch ký			

## **1. Mục đích và phạm vi áp dụng**

- 1.1. Mục đích: Đảm bảo tính chính xác và chính xác để xác định giá trị doanh nghiệp cung cấp cho khách hàng
- 1.2. Phạm vi áp dụng: Áp dụng cho chuyên viên thẩm định giá khi thực hiện các hình thức xác định giá trị doanh nghiệp

## **2. Tài liệu viện dẫn**

Các văn bản quy định của nhà nước liên quan đến xác định giá trị doanh nghiệp

## **3. Những nhà - chủ viết**

- **XGTĐN** : Xác định giá trị doanh nghiệp
- **TSC** : Tài sản công
- **XDCB** : Xây dựng công bố

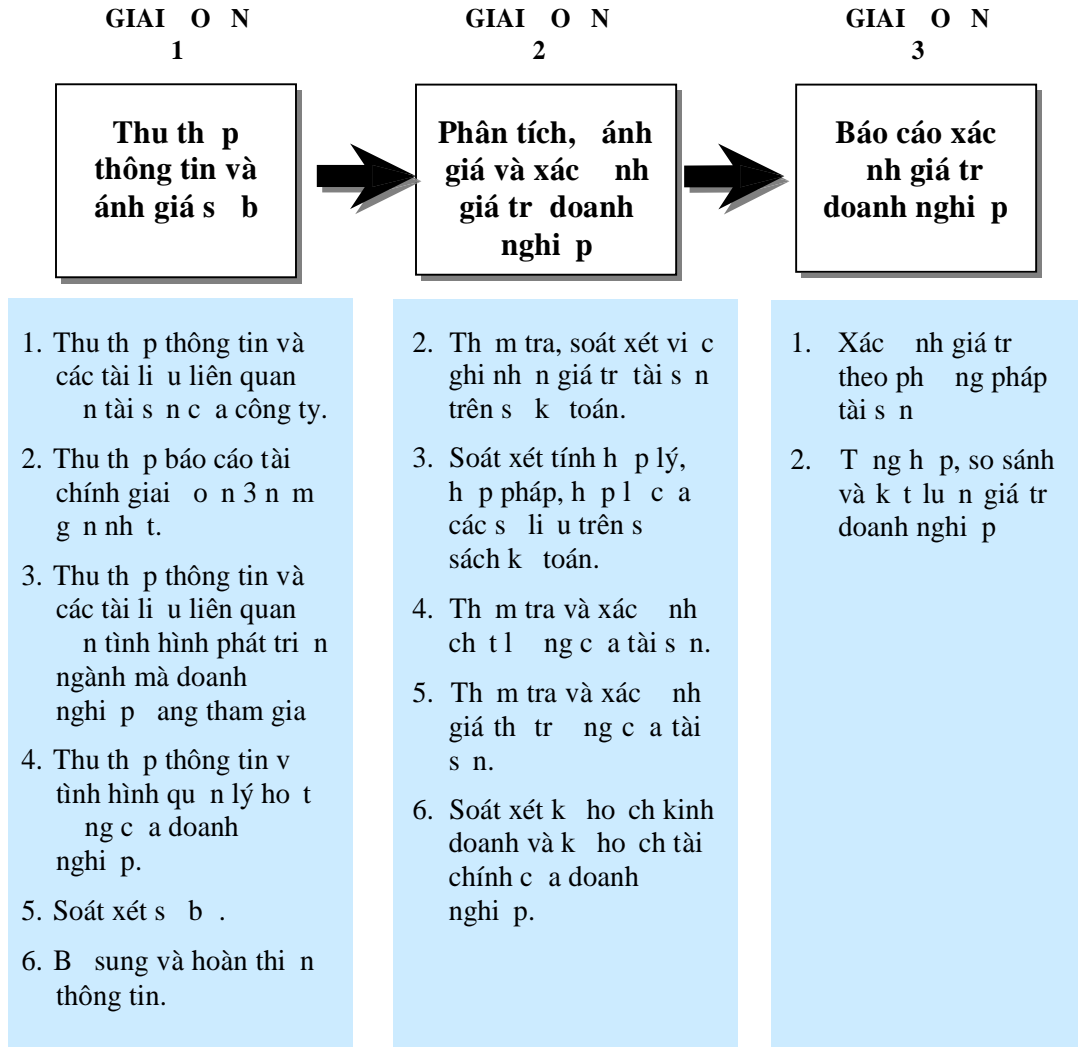
## **4. Nội dung**

### **Phương pháp xác định GTDN:**

- Phương pháp tài sản ròng;
- Phương pháp chi tiêu lưu giữ

**Ph ng pháp tài s n r ng:**

Các b c và ph m vi công vi c c th c hi n theo quy trình sau:



**Giai o n 1: Thu th p thông tin và ánh giá s b :**

M c tiêu c a giai o n này là m b o c tính y c a các thông tin c n thi t cho quá trình th m tra, xác nh giá tr doanh nghi p theo các qui nh c a pháp lu t.

Nội dung công việc:

**a. Thu thập thông tin và các tài liệu liên quan**

- Các hồ sơ pháp lý của doanh nghiệp
- Báo cáo tài chính 3 năm gần nhất của doanh nghiệp
- Bảng kê chi tiết tài sản của doanh nghiệp
- Thu thập các thông tin thứ cấp liên quan: các thông tin về lãi suất ngân hàng và trái phiếu ưu đãi có hiệu lực trong 5 năm của Chính phủ, các thông tin về ngành, lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp.
- Phân tích sơ bộ về hiệu quả kinh doanh của Doanh nghiệp nhằm xác định các khó khăn và rủi ro có thể có trong quá trình xác định giá trị Doanh nghiệp.

**b. Đánh giá sơ bộ**

Trên cơ sở các thông tin thu thập được về tài sản của doanh nghiệp và về hoạt động của doanh nghiệp, thẩm định viên sẽ đánh giá sơ bộ tính hợp lý của các thông tin thu thập được trên cơ sở các quy định của pháp luật hiện hành.

**c. Bổ sung và hoàn thiện thông tin**

Trên cơ sở những soát xét sơ bộ, thẩm định viên sẽ đi tìm kiếm doanh nghiệp, yêu cầu bổ sung và hoàn thiện những thông tin còn thiếu, chẳng hạn như trong Hồ sơ pháp lý và tài sản của doanh nghiệp và danh mục các tài liệu liên quan liên quan đến quá trình xác định giá trị Doanh nghiệp.

**Giai đoạn 2: Thực hiện soát xét và xác định giá trị doanh nghiệp:**

Mục tiêu của giai đoạn này là tiến hành việc soát xét tính hợp lý của tài sản ghi nhận trên bảng kê chi tiết tài sản và bảng cân đối kế toán, xác định lại giá trị doanh nghiệp về mặt định lượng trung thực, hợp lý, hợp lệ và hợp pháp.

Nội dung công việc:

**a. Thẩm tra, soát xét việc phân nhóm các tài sản của Doanh nghiệp**

Thẩm định viên tiến hành thẩm tra việc phân loại tài sản của Doanh nghiệp tuân thủ các quy định của pháp luật. Theo đó, các tài sản của doanh nghiệp được phân nhóm như sau:

\* *Nhóm tài sản điển hình:*

Các tài sản của nhóm này sẽ phân chia thành:

- Nhóm 1: Các tài sản là tài sản, nhà cửa, vật kiến trúc.
- Nhóm 2: Các tài sản là máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải và TSC khác.
- Nhóm 3: Các tài sản bằng tiền, các khoản công nợ: nợ phải thu, nợ phải trả, các khoản chi phí trả trước...
- Nhóm 4: Các khoản đầu tư, quy định, chi phí XD CB đang dở dang, lợi ích doanh nghiệp và các tài sản khác.

\* *Nhóm tài sản không điển hình:*

Các tài sản thuộc nhóm này sẽ được soát xét kỹ lưỡng để kiểm tra tính hợp lý, hợp lệ và hợp pháp trong việc phân loại và sẽ không được xác nhận giá trị.

Các tài sản này bao gồm:

- Các tài sản doanh nghiệp không còn dùng, chờ thanh lý
- Các khoản nợ phải thu khó đòi đã trừ vào giá trị doanh nghiệp
- Chi phí XD CB đang dở dang của công trình đã hoàn thành nhưng chưa nghiệm thu giá trị doanh nghiệp
- Các khoản đầu tư vào doanh nghiệp khác có quan hệ liên quan có thể quy định hoặc hình thức quy định công ty quy định chuyển nhượng cho đối tác khác.

***b. Soát xét tính hợp lý, hợp pháp, hợp lệ và xác định các vấn đề tài chính trọng yếu khi X GTDN***

Thành viên sẽ thực hiện soát xét và so sánh với giá trị sổ sách và tính toán và hợp lý của các số liệu trên danh mục tài sản tại Bảng kê và xác định tài sản. Công việc soát xét sẽ thực hiện trên các khía cạnh như:

- Kiểm tra số liệu giữa kê và sổ sách kế toán của Doanh nghiệp.
- Kiểm tra việc phân loại và xử lý tài chính.
- Kiểm tra tính hợp lệ và các bằng chứng xác nhận của việc phân loại tài sản.

***c. Xác định giá trị của các tài sản***

Trên cơ sở kết quả của việc thẩm định tính hợp pháp, hợp lý của các số liệu trong bảng kê chi tiết tài sản của doanh nghiệp, thành viên sẽ tiến hành việc xác định giá mua mới trên thị trường của tài sản theo phương pháp so sánh trực tiếp và phương pháp chi phí.

Việc xác định giá trị tài sản thực hiện như sau:

- Đối với các tài sản là đất đai, nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, giá trị tài sản xác định theo tiêu chí sau:
  - Giá mua mới hoặc chi phí xây dựng mới của tài sản cùng loại hoặc tương đương trên thị trường.
  - Chi phí tính của tài sản xác định theo thời gian khấu hao hợp lý theo quy định tại Quy định 203/2009/QĐ-BTC ngày 20/10/2009 và ban hành chi quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ kế hoạch với hao mòn vô hình của tài sản
- Đối với các khoản nợ tài chính dài hạn, giá trị xác định như sau:
  - Đối với các khoản góp vốn liên doanh và góp vốn cổ phần vào công ty con, công ty liên kết, giá trị xác định liên kết theo tỷ lệ góp vốn liên doanh liên kết và vốn chủ sở hữu trên báo cáo tài chính của liên doanh đã kiểm toán thì kiểm định xác định giá trị.
  - Đối với các khoản nợ chi ngân sách, giá trị xác định liên kết theo giá trị thực tế của chi ngân sách giao dịch trên thị trường thì kiểm định giá.
  - Đối với các tài sản bất động sản và các khoản phải thu, hàng tồn kho, các chi phí dở dang ..., giá trị xác định bằng giá trị trên sổ sách kế toán đã kiểm toán thì kiểm định giá

**d. Xác định giá trị lợi thế kinh doanh (nếu có)**

Liên kết vào vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán và lợi nhuận sau thuế 3 năm trước thì kiểm định xác định giá trị doanh nghiệp, thẩm định viên sẽ thực hiện xác định suất bình quân lợi nhuận sau thuế trên bình quân vốn chủ sở hữu 3 năm trước thì kiểm định xác định giá trị doanh nghiệp và so sánh với lãi suất trả cho trái phiếu doanh nghiệp phát hành 5 năm thì kiểm định giá trị doanh nghiệp tính toán giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp.

**e. Tổng hợp và xác định giá trị tài sản**

Trên cơ sở kết quả của các bước trên, thẩm định viên sẽ tiến hành việc thẩm tra, tính toán và xác định giá trị tài sản của doanh nghiệp. Việc tính toán giá trị tài sản tuân thủ theo các quy định của pháp luật.

***Giai đoạn 3: Tổng hợp và viết báo cáo:***

***a. Lập Báo cáo sơ bộ***

Sau khi thực hiện việc thẩm tra, tính toán lại và xác định giá trị của Doanh nghiệp, thẩm định viên lập Báo cáo sơ bộ xác định giá trị doanh nghiệp gửi tới các bên liên quan nhằm thu thập các thông tin phản hồi.

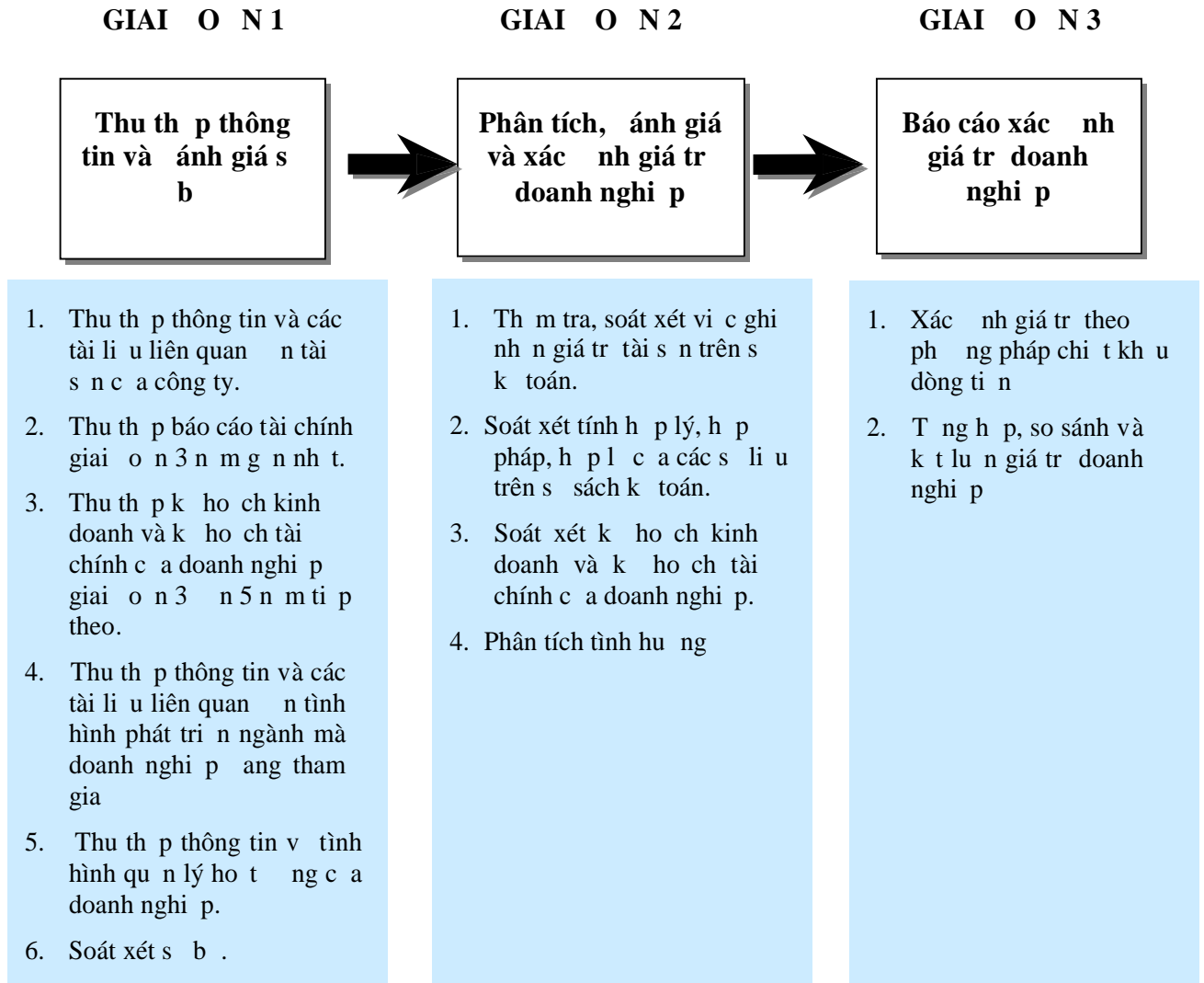
***b. Lập báo cáo xác định giá trị chính thức***

Trên cơ sở kết quả thực hiện các bước trên, thẩm định viên lập báo cáo chính thức xác định giá trị Doanh nghiệp và trình tới các bên liên quan theo yêu cầu của hợp đồng. Báo cáo xác định giá trị sẽ bao gồm các phần sau:

- Báo cáo xác định giá trị Doanh nghiệp của Công ty Thẩm định giá
- Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp (phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp theo giá trị tài sản)
- Các bảng kê chi tiết xác định giá trị tài sản
- Các văn bản khác đính kèm.

**Ph ng pháp chi t kh u lu ng c t c**

Các b c và ph m vi công vi c c th c hi n theo quy trình sau:



**Giai o n 1: Thu th p các d li u liên quan**

M c ích c a giai o n này là m b o tính y c a các thông tin c n thi t cho vi c soát xét và ánh giá giá tr doanh nghi p.

N i dung thông tin c n thu th p t p trung vào các nhân t sau:

- Các nhân t khách quan: Ngành, s c nh tranh, tình hình th tr ng...
- Nhân t ch quan: i ng qu n lý, ngu n nhân l c, h th ng tài chính k toán c a doanh nghi p, m i quan h v i khách hàng....



- Báo cáo tài chính 3 năm trước thời điểm xác định giá trị
- Kế hoạch kinh doanh 3 năm tiếp theo.

***Giai đoạn 2: Phân tích và xác định giá trị doanh nghiệp***

➤ ***Nghiên cứu thị trường và triển vọng của ngành***

Các kỹ thuật định giá làm cơ sở cho các quy định quản lý như mua bán, chuyển nhượng, givn luôn cần tin cậy thông tin khác nhau ngoài giá trị thị trường của tài sản thì định giá. Những thông tin này nhằm làm rõ giá trị tiềm năng hay tiềm năng kinh doanh hoặc lợi thế của Công ty vào trong giá trị định giá. Thêm vào đó, các khía cạnh khác nhau trong hệ thống quản trị nội bộ của Công ty cần được xem xét để tránh những rủi ro tranh chấp chung về các định mức và yêu cầu Công ty trong mối quan hệ so sánh với các tiêu chí chung của ngành hoặc thị trường. Phân nghiên cứu triển vọng thị trường và định giá môi trường nội bộ trong một báo cáo định giá bao gồm:

- Nghiên cứu và phân tích thị trường ngành trên toàn quốc nói chung và những thị trường tranh chấp doanh nghiệp nói riêng. Trong nội dung này, các định mức trong tiềm năng của ngành về mặt cạnh tranh, thị phần, tăng trưởng và tiềm năng phát triển sẽ được xác định.
- Phân tích môi trường quản trị nội bộ của doanh nghiệp.
- Đánh giá tình hình phát triển của ngành trong thập kỷ tới nói chung và của bản thân doanh nghiệp.

➤ ***Phân tích các báo cáo tài chính 3 năm trước thời điểm X GTDN***

Việc phân tích các báo cáo tài chính 3 năm trước thời điểm X GTDN Công ty sẽ là ưu tiên đầu tiên làm cơ sở cho thẩm định viên thực hiện công tác định giá. Trước khi thực hiện phân tích tài chính, thẩm định viên sẽ tiến hành soát xét sơ bộ nội dung của báo cáo tài chính không bị sai sót nghiêm trọng. Phân tích báo cáo tài chính sẽ tập trung vào các chi số liên quan đến hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp, khả năng sinh lãi, tăng trưởng của doanh thu, và hiệu quả sử dụng tài sản sau khi đã loại bỏ những số liệu không thích hợp. Phân tích báo cáo tài chính sẽ tập trung vào những hoạt động bình thường của doanh nghiệp.

➤ **Lập dự đoán báo cáo tài chính và dòng tiền**

Các vào kết quả phân tích tình hình hoạt động kinh doanh trong giai đoạn năm và trị giá của doanh nghiệp công nghiệp của ngành, các vào phản ánh kinh doanh 3 - 5 năm sau để phân hóa của doanh nghiệp, thẩm định viên sẽ tiến hành lập dự đoán báo cáo tài chính, bảng mô phỏng kết quả hoạt động kinh doanh, dự đoán bảng cân đối kế toán, và dự đoán báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho giai đoạn năm tiếp theo sau ngày định giá.

➤ **Xây dựng công thức tính toán**

Giá trị thực hiện của suất doanh nghiệp sẽ xác định như sau:

$$\text{Giá trị thực hiện của suất} = \sum_{i=1}^n \frac{D_i}{(1+K)^i} + \frac{P_n}{(1+K)^n} \pm \text{chênh lệch giá trị quy đổi ngày tiếp theo}$$

Trong đó:

$\frac{D_i}{(1+K)^i}$ : là Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán

$\frac{P_n}{(1+K)^n}$ : là Giá trị hiện tại của các khoản thanh toán

**i**: thời gian các khoản thanh toán xác định giá trị doanh nghiệp (i: 1 → n).

**D<sub>i</sub>**: Khoản lợi nhuận sau thuế dùng để chia các khoản thanh toán.

**n**: Là số năm tiếp theo của các năm (3 - 5 năm).

**P<sub>n</sub>**: Giá trị hiện thực của suất xác định theo công thức:

$$P_n = \frac{D_{n+1}}{K - g}$$

**D<sub>n+1</sub>**: Khoản lợi nhuận sau thuế dùng để chia các khoản thanh toán tiếp theo

**K**: Tỷ lệ chiết khấu hay tỷ lệ hoàn vốn cần thiết của các nhà đầu tư khi mua cổ phần và sẽ xác định theo công thức:

$$K = R_f + R_p$$

**R<sub>f</sub>**: Tỷ suất lợi nhuận thu được từ các khoản đầu tư không rủi ro được tính bằng lãi suất trả của trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn 5 năm trở lên thì sẽ tính giá trị doanh nghiệp.

**R<sub>p</sub>**: Tỷ lệ phí rủi ro khi mua cổ phiếu của các công ty Việt Nam xác định theo bảng xếp hạng rủi ro kế toán quốc tế 5 năm gần nhất dựa trên các công ty xếp hạng xác định cho từng doanh nghiệp nhưng không vượt quá suất lợi nhuận thu từ các khoản đầu tư không rủi ro (R<sub>f</sub>).

**g**: Tỷ lệ tăng trưởng hàng năm của cổ phiếu và xác định như sau

$$g = b \times R$$

Trong đó: **b** là tỷ lệ lợi nhuận sau thuế liên tục.

**R** là suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân của các năm tiếp theo.

Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm định giá theo phương pháp DCF xác định như sau:

$$\begin{matrix} \text{Giá trị} \\ \text{thực tế} \\ \text{doanh} \\ \text{nghiệp} \end{matrix} = \begin{matrix} \text{Giá trị thực} \\ \text{tỷ lệ} \\ \text{số} \\ \text{doanh} \\ \text{nghiệp} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{N} \\ \text{thực} \\ \text{ph} \\ \text{tr} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{S} \\ \text{đ} \\ \text{qu} \\ \text{phúc} \\ \text{l} \\ \text{đ} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{N} \\ \text{g} \\ \text{u} \\ \text{nh} \\ \text{kinh} \\ \text{ph} \\ \text{s} \\ \text{nghi} \\ \text{p} \end{matrix}$$

Trong đó:

**N thực ph** = Tổng ph trên sổ kế toán trừ (-) Giá trị các khoản nợ không phải thanh toán cộng (+) Giá trị quy định tăng giá trị định giá giao

➤ **Phân tích tình huống**

Thẩm định viên sẽ thực hiện phân tích sự thay đổi giá trị của doanh nghiệp theo những biến động về tăng trưởng của doanh nghiệp. Thẩm định viên cần sẽ tiến hành phân tích tình huống như thế nào và xác định giá trị của doanh nghiệp trong những tình huống như thế nào để đưa ra một định giá hợp lý giúp người sử dụng báo cáo có thể nhìn nhận xét xác thực về giá trị doanh nghiệp.

**Giai đoạn 3: Tổng hợp kết quả và lập báo cáo:**

Sau khi thu thập, phân tích thông tin và thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp, thẩm định viên sẽ lập báo cáo kết quả và sẽ thảo luận trao đổi cùng các bên liên quan và chuyển giao hoàn thiện báo cáo trước khi phát hành báo cáo chính thức.