

SÁO Y BẢN CHÍNH
Ngày 15 tháng 8 năm 2023.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Khách hàng đề nghị: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC)

Tài sản thẩm định: Giá trị cổ phần và khoản nợ phải thu của DATC tại
Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng

Thời điểm thẩm định: Tại ngày 31/12/2022

MỤC LỤC CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

<u>NỘI DUNG</u>	<u>Trang</u>
I. Chứng thư thẩm định giá	2 - 4
II. Báo cáo kết quả thẩm định giá	5 - 17
Phụ lục 1: Danh mục, đặc điểm tài sản cố định	18 - 24
Phụ lục 2: Xác định tỷ lệ còn lại của công trình xây dựng Bảng xác định giá trị tài sản cố định	25
Phụ lục 2.1: <i>Hạng mục: Nhà cửa, vật kiến trúc</i>	26
Phụ lục 3: Bảng xác định tỷ lệ chất lượng còn lại tài sản cố định Bảng xác định giá trị tài sản cố định	27 - 28
Phụ lục 3.1: <i>Hạng mục: Máy móc, thiết bị; Phương tiện vận tải, truyền dẫn; Thiết bị quản lý</i>	29 - 30
Phụ lục 4: Bảng xác định giá trị bất động sản	31 - 33
Phụ lục 5: Kết quả thẩm định giá hàng tồn kho	34 - 41
Phụ lục 6: Bảng xác định giá trị tài sản thế chấp tại Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam	42 - 50
Phụ lục 7: Kết quả thẩm định giá các khoản phải thu, khách hàng trả tiền trước	51
Phụ lục 8: Kết quả thẩm định giá các khoản phải trả, trả trước cho người bán	52
Phụ lục 9: Kết quả thẩm định giá các khoản phải thu ngắn hạn khác	53
Phụ lục 10: Ảnh hiện trạng thực tế	54 - 58

Số: 19.1/2022/CTTĐG-KVA-TT1

Ngày 02 tháng 8 năm 2023

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC)

- Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 19/2022/HĐTĐG-KVA ngày 29 tháng 09 năm 2022; Phụ lục hợp đồng thẩm định giá số 19/2022/PLHĐTĐG-KVA ngày 20 tháng 03 năm 2023 và Văn bản đề nghị tái thẩm định giá số 432a/MBN-MBM2 ngày 28 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA về việc thẩm định giá trị cổ phần và khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng;
- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1, ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 19.1/2022/CTTĐG-KVA-TT1, ngày 02 tháng 8 năm 2023 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên khách hàng:	Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC)
Địa chỉ trụ sở chính:	Số 51 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
Mã số doanh nghiệp:	0101431355

2. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

2.1 Tài sản thẩm định giá:

Giá trị cổ phần và khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

2.2 Thông tin về tài sản thẩm định giá:

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

3. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ

Tại ngày 31/12/2022.

4. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ

Làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) chuyển nhượng cổ phần và khoản nợ phải thu tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

5. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật giá số 11/2012/QH 13 ngày 20/06/2012;
- Nghị định số 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 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 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Tiêu chuẩn thẩm định giá doanh nghiệp;
- 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 tài sản cố định;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 315/TĐG cấp lần đầu ngày 19/11/2018 cấp lại lần thứ nhất ngày 14/12/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA do Cục Quản lý giá cấp;
- Hợp đồng thẩm định giá số 19/2022/HĐTĐG-KVA ngày 29 tháng 09 năm 2022; Phụ lục hợp đồng thẩm định giá số 19/2022/PLHĐTĐG-KVA ngày 20 tháng 03 năm 2023 và Văn bản đề nghị tái thẩm định giá số 432a/MBN-MBM2 ngày 28 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

- Qua phân tích các nguồn thông tin do khách hàng cung cấp, với mục đích tư vấn tham khảo xác định giá trị để mua bán nợ, Tổ thẩm định giá chọn cơ sở giá trị thị trường để thẩm định giá.
- Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.
- Giá trị thị trường thể hiện qua mức giá hình thành trên thị trường công khai và cạnh tranh. Thị trường này có thể là thị trường trong nước hoặc quốc tế, có thể bao gồm nhiều người mua, người bán hoặc bao gồm một số lượng hạn chế người mua, người bán. Thành phần tham gia thị trường mua bán nợ Việt Nam gồm các tổ chức Công ty Mua bán nợ Việt Nam (DATC), Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức Việt Nam (VAMC), các công ty quản lý tài sản của các ngân hàng (AMC), các tổ chức tín dụng...

7. GIÁ THIẾT LIÊN QUAN ĐẾN KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Việc tính toán giá trị tài sản dựa trên cơ sở giả định các tài liệu do Khách hàng cung cấp đảm bảo trung thực, hợp lý. Đặc biệt các số liệu về tài chính, báo cáo tài chính do đơn vị cung cấp được giả định là trung thực, khách quan, phù hợp với chuẩn mực kế toán hiện hành.
- Việc tính toán giá trị các khoản nợ trên cơ sở giả định Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng sẽ thực hiện phá sản do không thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- Các giả định liên quan đến việc tính toán giá trị khoản nợ thu hồi từ tài sản đảm bảo là quyền sở hữu cổ phần thế chấp cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC)
- Các giả định liên quan đến việc tính toán giá trị khoản nợ thu hồi từ tài sản như quyền sử dụng đất, máy móc, thiết bị, nhà xưởng, hàng tồn kho,... và các tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

8. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ

8.1 Xác định giá trị khoản nợ

Chi tiết xem tại mục 7.1 báo cáo thẩm định giá số: 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1

8.2 Xác định giá trị cổ phần

Chi tiết xem tại mục 7.2 báo cáo thẩm định giá số: 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1

9. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Giá trị khoản nợ tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng của DATC được xác định tại thời điểm 31/12/2022 là:

146.058.327.000 đồng

Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu tỷ, không trăm năm mươi tám triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng chẵn.

Giá trị cổ phần của DATC tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng xác định tại thời điểm 31/12/2022 là:

0 đồng

Bằng chữ: Không đồng.

10. 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 phát hành Chứng thư thẩm định giá.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho mục đích duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Mục 4 của Chứng thư thẩm định giá này;
- Chứng thư thẩm định giá này không chứng thực quyền sở hữu tài sản và không có giá trị thay thế các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật;
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người đại diện (của Bên khách hàng) phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế kỹ thuật, số lượng của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao của các giấy tờ liên quan đến tài sản thẩm định so với bản gốc;
- Kết quả thẩm định giá được đưa ra trên cơ sở các tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá do Khách hàng cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA cho rằng Khách hàng đã xem xét tất cả các thông tin và rằng các thông tin đó là cuối cùng, hoàn toàn chính xác, hoàn chỉnh, đáng tin cậy và không có sai sót hoặc bỏ quên những vấn đề trọng yếu có thể ảnh hưởng đến kết quả trong Báo cáo này;
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đã được kiểm toán. Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 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;
- Khách hàng/Người sử dụng kết quả thẩm định giá cần xem xét các giả thiết kèm theo phương pháp thẩm định giá được trình bày trong Báo cáo kết quả thẩm định giá cũng như các vấn đề, thông tin khác có liên quan chưa được đề cập tại Báo cáo này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định trước khi đưa ra quyết định sử dụng kết quả thẩm định giá. Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng làm một trong những căn cứ để các bên liên quan xem xét, quyết định giá đối với tài sản.

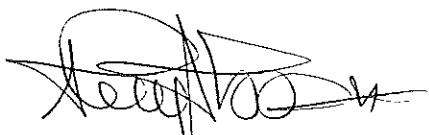
12. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

Báo cáo kết quả thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1, ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA giữ 01 bản Tiếng Việt, Khách hàng thẩm định giá giữ 03 bản Tiếng Việt có giá trị như nhau.

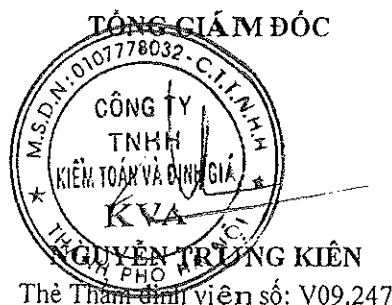
Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



HÀ HUY KHÔI

Thẻ Thẩm định viên số: XIV19.2206



Số: 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1

Ngày 02 tháng 8 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá 19.1/2022/CTTĐG-KVA-TT1, ngày 02 tháng 8 năm 2023)

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tên doanh nghiệp:	Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA
Địa chỉ:	Số 15A ngõ 34 Nguyễn Hồng, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội
Mã số doanh nghiệp:	0107778032
Điện thoại:	024 2265 6666

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Khách hàng thẩm định giá:

Tên khách hàng:	Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC)
Địa chỉ trụ sở chính:	Số 51 Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà
Mã số doanh nghiệp:	0101431355

2.2. Hợp đồng thẩm định giá:

Hợp đồng thẩm định giá số 19/2022/HĐTĐG-KVA ngày 29 tháng 09 năm 2022; Phụ lục hợp đồng thẩm định giá số 19/2022/PLHĐTĐG-KVA ngày 20 tháng 03 năm 2023 và Văn bản đề nghị tái thẩm định giá số 432a/MBN-MBM2 ngày 28 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA.

2.3. Tài sản Thẩm định giá:

Giá trị cổ phần và khoản nợ phải thu của DATC tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

2.4. Thời điểm thẩm định giá:

Tại ngày 31/12/2022.

2.5. Mục đích thẩm định giá:

Làm cơ sở để Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) chuyển nhượng cổ phần và khoản nợ phải thu tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

2.6. Các nguồn thông tin được sử dụng:

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102458631 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/11/2007 và thay đổi lần thứ 5 ngày 09/07/2020;
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đã được kiểm toán;
- Hồ sơ tài liệu tài chính kế toán, các hợp đồng kinh tế có liên quan.

2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 11/2012/QH 13 ngày 20/06/2012;
- Nghị định số 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 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 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính về ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Tiêu chuẩn thẩm định giá doanh nghiệp;
- 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 tài sản cố định;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 315/TĐG cấp lần đầu ngày 19/11/2018 cấp lại lần thứ nhất ngày 14/12/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA do Cục Quản lý giá cấp;
- Hợp đồng thẩm định giá số 19/2022/HĐTĐG-KVA ngày 29 tháng 09 năm 2022; Phụ lục hợp đồng thẩm định giá số 19/2022/PLHĐTĐG-KVA ngày 20 tháng 03 năm 2023 và Văn bản đề nghị tái thẩm định giá số 432a/MBN-MBM2 ngày 28 tháng 7 năm 2023 giữa Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) và Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA.

3. TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG HÌNH KINH TẾ 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2023, DỰ BÁO TÌNH HÌNH KINH TẾ 6 THÁNG CUỐI NĂM 2023

3.1. Tổng quan tình hình kinh tế 6 tháng đầu năm 2023

- Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, GDP 6 tháng đầu năm 2023 tăng 3,72%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 1,74% của 6 tháng đầu năm 2020 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,07%, đóng góp 9,28%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 1,13%, đóng góp 11,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,33%, đóng góp 78,85%.
 - Trong khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, năng suất lúa đông xuân đạt khá, sản lượng một số cây lâu năm chủ yếu tăng so với cùng kỳ năm trước, chăn nuôi gia cầm phát triển ổn định, nuôi trồng thủy sản đạt kết quả khá quan. Giá trị tăng thêm ngành nông nghiệp 6 tháng đầu năm 2023 tăng 3,14% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 0,27 điểm phần trăm vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành lâm nghiệp tăng 3,43% nhưng chiếm tỷ trọng thấp nên chỉ đóng góp 0,02 điểm phần trăm; ngành thủy sản tăng 2,77% đóng góp 0,07 điểm phần trăm.
 - Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp đối mặt với nhiều khó khăn trong bối cảnh chung của kinh tế thế giới. Giá trị tăng thêm ngành công nghiệp 6 tháng đầu năm 2023 tăng 0,44% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng thấp nhất của cùng kỳ các năm trong giai đoạn 2011-2023, đóng góp 0,15 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 0,37%, đóng góp 0,1 điểm phần trăm. Ngành sản xuất và phân phối điện tăng 1,79%, đóng góp 0,07 điểm phần trăm. Ngành khai khoáng giảm 1,43%, làm giảm 0,05 điểm phần trăm trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế. Ngành xây dựng tăng 4,74%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 0,07%, 2,54% và 4,19% của cùng kỳ các năm 2011, 2012, 2022 trong giai đoạn 2011-2023, đóng góp 0,31 điểm phần trăm.
 - Các chính sách kích cầu tiêu dùng nội địa, các hoạt động xúc tiến, quảng bá du lịch được đẩy mạnh đã góp phần duy trì tăng trưởng của khu vực dịch vụ. Giá trị tăng thêm khu vực dịch vụ 6 tháng đầu năm 2023 tăng 6,33% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng 1,18% và 4,53% của cùng kỳ các năm 2020 và năm 2021. Trong khu vực dịch vụ, đóng góp của một số ngành có tỷ trọng lớn vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế như sau: Bán buôn và bán lẻ tăng 8,49% so với cùng kỳ năm trước, đóng góp 0,88 điểm phần trăm; ngành vận tải, kho bãi tăng 7,18%, đóng góp 0,45 điểm phần trăm; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 7,13%, đóng góp 0,4 điểm phần trăm; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 15,14%, đóng góp 0,37 điểm phần trăm.
 - Về cơ cấu nền kinh tế 6 tháng đầu năm 2023, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,32%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 36,62%; khu vực dịch vụ chiếm 43,25%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,81% (Cơ cấu tương ứng của cùng kỳ năm 2022 là 11,21%; 38,00%; 41,85%; 8,94%).
- Về sử dụng GDP 6 tháng đầu năm 2023, tiêu dùng cuối cùng tăng 2,68% so với cùng kỳ năm 2022, đóng góp 30,27% vào tốc độ tăng chung của toàn nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 1,15%, đóng góp 6,28%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ giảm 10,0%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ giảm 13,20%, chênh lệch xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ đóng góp 63,45%.

3.2. Dự báo tình hình kinh tế năm 2023

- Xung đột Nga - Ukraine là một trong những yếu tố có thể khiến giá năng lượng biến động thất thường, tính bất định trở nên cao hơn, là nguyên nhân khiến kinh tế Liên minh châu Âu (EU) khó khăn, trong khi đây là thị trường xuất khẩu quan trọng của Việt Nam. Đồng thời, đầu tư FDI của các doanh nghiệp từ EU vào Việt Nam cũng có thể bị ảnh hưởng.

- Kinh tế thế giới rơi vào suy thoái. Trong năm qua, giá nhiên liệu và thực phẩm trên thế giới tăng rất mạnh, đe dọa lạm phát thì các ngân hàng trung ương lớn từ Mỹ tới châu Âu đã thực hiện thắt chặt tiền tệ. Trên thực tế, nguy cơ chính trong năm 2023 không phải là lạm phát mà là suy thoái kinh tế, thất nghiệp tăng cao và thu nhập giảm sút. Điều này sẽ ảnh hưởng đến xuất khẩu của Việt Nam sang các thị trường lớn, đồng thời làm giảm FDI từ các thị trường này vào Việt Nam.
- Từ những điều nêu trên tình hình kinh tế 6 tháng cuối năm 2023 theo nhận định chung của Chính phủ và các địa phương thì khó khăn, thách thức đặt ra còn rất lớn, tạo rủi ro cho nền kinh tế và sức ép cho công tác điều hành tăng trưởng, ổn định kinh tế vĩ mô. Cần nhìn thẳng vào sự thật là để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, dự án đầu tư, thị trường bất động sản, thị trường trái phiếu, môi trường kinh doanh ... không phải một sáng một chiều mà phải cần thời gian lộ trình trung dài hạn. Khó khăn của kinh tế thế giới, đặc biệt là các nền kinh tế lớn như Hoa Kỳ, các nước khu vực Châu Âu và Trung Quốc làm suy giảm nhu cầu thế giới đối với hàng xuất khẩu của Việt Nam được dự báo kéo dài đến 2024 - đầu 2025 mới phục hồi. Vấn đề này sẽ ảnh hưởng lâu dài đến tăng trưởng xuất khẩu và các ngành công nghiệp chế biến chế tạo của Việt Nam.
- Các chỉ số kinh tế vĩ mô đến cuối tháng 6 năm 2023 về lạm phát giảm dần còn 3,29%; nợ công 38%, nợ Chính phủ 34,7% GDP, bội chi ngân sách nhà nước trong vòng kiểm soát đã cho thấy dư địa chính sách còn khá lớn để Chính phủ tiếp tục tăng cường chính sách ưu tiên hơn cho mục tiêu thúc đẩy tăng trưởng phù hợp với thực tế thị trường và thực trạng nền kinh tế Việt Nam.
- Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều nghị quyết và chỉ đạo về chính sách nhằm đáp ứng yêu cầu cấp thiết tháo gỡ khó khăn về thanh khoản, tín dụng, thúc đẩy phục hồi, phát triển sản xuất, kinh doanh và phù hợp với thực tiễn.

4. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin về hợp đồng tín dụng và hợp đồng mua bán nợ

a. Thông tin về hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp

Tên văn bản	Số, ngày ban hành	Nội dung
1.Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông đường bộ	Số 02-2013/HĐTC.VCB-T&VLXD OTO Ngày 28/10/2013	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng Bên nhận thế chấp: Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
2.Hợp đồng thế chấp cổ phần	Số 01/2013/HĐTC CP Ngày 25/06/2013	Bên thế chấp: + Ông Mai Xuân Lượng + Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết + Bà Bạch Thị Chinh + Bà Mai Thị Hồng Tuyết + Ông Nguyễn Việt Anh + Ông Nguyễn Xuân Thơm + Ông Vũ Xuân Hùng + Ông Nguyễn Văn Cường + Ông Nguyễn Văn Chuẩn (Khách hàng vay vốn: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng) Bên nhận thế chấp: Sở giao dịch Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam
3.Hợp đồng thế chấp tài sản	Số 01-2011/HĐTC/VCB-T&VLXD Ngày 30/12/2011	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng Bên nhận thế chấp: Sở giao dịch – Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
4.Hợp đồng thế chấp tài sản	Số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD Ngày 16/07/2010	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng Bên nhận thế chấp: Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
5.Hợp đồng thế chấp tài sản	Số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng Bên nhận thế chấp: Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
6.Hợp đồng thế chấp tài sản	Số 01/HĐTC.MMTB-2009/VCB-T&VLXD Ngày 08/12/2009	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng Bên nhận thế chấp: Sở giao dịch Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam

7.Hợp đồng cầm cố động sản	Số LD1107700090/HĐC C/19 Ngày 18/10/2012	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng. Bên nhận thế chấp: Hợp đồng cầm cố tài sản giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Thanh Trì
	Số LD1107700090/HĐC C/20 Ngày 24/10/2012	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng. Bên nhận thế chấp: Hợp đồng cầm cố tài sản giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Thanh Trì
7.Hợp đồng cầm cố động sản (tiếp)	Số LD1107700090/HĐC C/21 Ngày 02/11/2012	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng. Bên nhận thế chấp: Hợp đồng cầm cố tài sản giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Thanh Trì
	Số LD1107700090/HĐC C/22 Ngày 14/11/2012	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng. Bên nhận thế chấp: Hợp đồng cầm cố tài sản giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Thanh Trì
	Số LD1107700090/HĐC C/23 Ngày 21/11/2012	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng. Bên nhận thế chấp: Hợp đồng cầm cố tài sản giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Thanh Trì
	Số LD1107700090/HĐC C/24 Ngày 26/12/2012	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng. Bên nhận thế chấp: Hợp đồng cầm cố tài sản giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Thanh Trì
	Số LD1107700090/HĐC C/25 Ngày 05/02/2013	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng. Bên nhận thế chấp: Hợp đồng cầm cố tài sản giữa Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Thanh Trì
8.Hợp đồng thế chấp động sản	Số: LD1107700090/HĐC C/TP/01 ngày 29/03/2013	Bên thế chấp: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng Bên nhận thế chấp: Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Thanh Trì
9.Hợp đồng thế chấp phương tiện giao thông đường bộ	Số 03-2013/HĐTC.VCB-T&VLXD OTO Ngày 20/11/2013	Bên thế chấp: Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết (Khách hàng vay vốn: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng) Bên nhận thế chấp: Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
10.Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba	Số: 1791.2012/HĐTC Ngày 13/11/2012	Bên thế chấp: Chủ tài sản là ông Mai Xuân Lượng và Bà Bạch Thị Chinh (Bên vay vốn: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng) Bên nhận thế chấp: Sở giao dịch Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam
11.Hợp đồng tín dụng	Số LD1107700090 Ngày 18/03/2011	Bên cho vay: Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – CN Thanh Trì Bên vay: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng
12.Hợp đồng cấp tín dụng hạn mức	Số KHTVL 120275/HM Ngày 15/11/2012	Bên cho vay: Sở Giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Bên vay: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng
13.Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư	Số 01/HĐTD-2012/TVLXD Ngày 09/02/2012	Bên cho vay: Sở Giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Bên vay: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng

14.Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư	Số 01-2010/HĐTD DA/T&VLXD-VCB Ngày 07/05/2010	Bên cho vay: Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Bên vay: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng
15.Hợp đồng tín dụng theo dự án đầu tư	Số 01/HĐTD- 2009/T&VLXD-VCB Ngày 08/12/2009	Bên cho vay: Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Bên vay: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu xây dựng

b. Thông tin về hợp đồng mua bán nợ

1.Hợp đồng mua bán nợ	Số 62/2015/SACOMBA NK-DATC Ngày 16/12/2015	Bên bán nợ: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Thanh Trì Bên mua nợ: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam
2.Hợp đồng mua bán nợ	Số 60/2015/SGDVCB- DATC Ngày 08/12/2015	Bên bán nợ: Sở giao dịch Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Bên mua nợ: Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC)

Theo cung cấp của phía Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC), tại thời điểm 31/12/2022 Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng hiện đang nợ DATC tổng số tiền là 389.715.395.415 đồng trong đó dư nợ gốc là: 196.938.204.610 đồng, dư nợ lãi là 192.877.190.805 đồng.

4.2. Thông tin chung về cổ phần Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng được thẩm định giá

a. Khái quát chung về công ty

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng
- Tên viết tắt: TVLXD
- Địa chỉ: 360 Giải Phóng, đường Giải Phóng, Phương Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội
- Mã số thuế: 0102458631
- Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
- Cơ cấu vốn điều lệ tại ngày 31/12/2022:

	Giá trị phần vốn góp của chủ sở hữu	Tỷ lệ
+ Công ty TNHH Mua Bán Nợ Việt Nam (DATC)	51.841.000.000	51,84%
+ Ông Mai Xuân Lượng	34.228.040.000	34,23%
+ Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết	5.113.560.000	5,11%
+ Bà Mai Thị Hồng Tuyết	3.150.000.000	3,15%
+ Cổ đông lẻ	5.667.400.000	5,67%
Cộng	100.000.000.000	100%

b. Ngành, nghề kinh doanh chính

Sản xuất gia công thép, vật liệu xây dựng, các mặt hàng cơ khí khung nhôm, sản phẩm đồ gỗ và lâm sản trang trí nội thất, kinh doanh nhập khẩu sắt thép, phôi thép, cán thép, vật liệu xây dựng,...

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

Tài sản của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng theo báo cáo tài chính tại 31/12/2022 gồm:

- + Máy móc thiết bị, dây chuyền cán thép MC410 và MC600;
- + Chi phí trả trước;
- + Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng;
- + Hàng tồn kho;
- + Các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác;
- + Khoản cho vay;
- + Tài sản ngắn hạn, dài hạn khác.

Nợ phải trả của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng theo báo cáo tài chính tại 31/12/2022 gồm:

- + Các khoản phải trả người bán;
- + Thuế và các khoản phải nộp nhà nước;
- + Phải trả cán bộ công nhân viên;
- + Chi phí phải trả;
- + Các khoản vay;
- + Phải trả phải nộp khác.

d. Những rủi ro trong kinh doanh của doanh nghiệp

Rủi ro về kinh tế

Môi trường kinh tế với những nhân tố cơ bản như tốc độ tăng trưởng kinh tế, chỉ số lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... là yếu tố khách quan nhưng tác động trực tiếp đến sự phát triển của mọi ngành sản xuất, dịch vụ cũng như mọi doanh nghiệp. Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng trực tiếp từ những biến động vĩ mô nói trên của nền kinh tế, đặc biệt trong giai đoạn hiện nay.

Rủi ro về pháp luật

Rủi ro về luật pháp là rủi ro mang tính hệ thống, có ảnh hưởng chung đến toàn ngành. Những thay đổi trong chính sách quản lý vĩ mô của Chính phủ đều có những tác động nhất định đến hoạt động của công ty. Hoạt động dưới sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chưa chặt chẽ và còn nhiều quy định chồng chéo. Bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Điện lực, Luật Chứng khoán và quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của công ty đều có ảnh hưởng và tác động đến hoạt động và kết quả kinh doanh của công ty.

Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh... đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Bảo lớn, hỏa hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các nhà máy và các dự án của Công ty như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại từ phá hủy một phần đến hoàn toàn, thậm chí ảnh hưởng đến sự an toàn của cán bộ công nhân viên và môi trường sinh thái trong khu vực.

5. CƠ SỞ GIÁ TRỊ CỦA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Qua phân tích các nguồn thông tin do khách hàng cung cấp, với mục đích tư vấn tham khảo xác định giá trị để mua bán nợ, tổ thẩm định giá chọn cơ sở giá thị trường để thẩm định giá.
- Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.
- Giá trị thị trường thể hiện qua mức giá hình thành trên thị trường công khai và cạnh tranh. Thị trường này có thể là thị trường trong nước hoặc quốc tế, có thể bao gồm nhiều người mua, người bán hoặc bao gồm một số lượng hạn chế người mua, người bán. Thành phần tham gia thị trường mua bán nợ Việt Nam gồm các tổ chức Công ty Mua bán nợ Việt Nam (DATC), Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức Việt Nam (VAMC), các công ty quản lý tài sản của các ngân hàng (AMC), các tổ chức tín dụng...

6. GIẢ THIẾT LIÊN QUAN ĐẾN KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Việc tính toán giá trị tài sản dựa trên cơ sở giả định các tài liệu do Khách hàng cung cấp đảm bảo trung thực, hợp lý. Đặc biệt các số liệu về tài chính, báo cáo tài chính do đơn vị cung cấp được giả định là trung thực, khách quan, phù hợp với chuẩn mực kế toán hiện hành.
- Việc tính toán giá trị các khoản nợ trên cơ sở giả định Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng sẽ thực hiện phá sản do không thanh toán các khoản nợ đến hạn.
- Các giả định liên quan đến việc tính toán giá trị khoản nợ thu hồi từ tài sản đảm bảo là quyền sở hữu cổ phần thế chấp cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC).
- Các giả định liên quan đến việc tính toán giá trị khoản nợ thu hồi từ tài sản như quyền sử dụng đất, máy móc, thiết bị, nhà xưởng, hàng tồn kho,... và các tài sản khác thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

7. CÁCH TIẾP CẬN VÀ PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

7.1. Xác định giá trị khoản nợ

7.1.1 Căn cứ lựa chọn phương pháp

Tài sản thẩm định giá là các khoản nợ (nợ gốc và nợ lãi) tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng (bên nợ) của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) (chủ nợ). Các khoản nợ này được đảm bảo bằng máy móc thiết bị, hàng tồn kho,... Tuy nhiên, theo báo cáo tài liệu cho Khách hàng cung cấp Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đã không thể thực hiện được nghĩa vụ thanh toán nợ trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán. Do đó theo điều 5, luật phá sản năm 2014 DATC với tư cách là chủ nợ có quyền nộp đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản. Tổ thẩm định giá khoản này trên giả định Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng sẽ thực hiện phá sản. Giá trị khoản nợ được tính toán dựa trên cơ sở nguồn thu từ 2 phần.

a. Xử lý tài sản bảo đảm

Theo khoản 3, điều 53, Luật phá sản 2014:

Đối với khoản nợ có bảo đảm được xác lập trước khi Tòa án nhân dân thụ lý đơn yêu cầu mở thủ tục phá sản được thanh toán bằng tài sản bảo đảm đó.

Nếu giá trị tài sản bảo đảm lớn hơn số nợ thì phần chênh lệch được nhập vào giá trị tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã. Trường hợp giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán số nợ thì phần nợ còn lại sẽ được thanh toán trong quá trình thanh lý tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã.

b. Xử lý các tài sản khác của doanh nghiệp để thu hồi số tiền còn nợ sau khi xử lý tài sản bảo đảm.

Theo điều 54, Luật phá sản 2014:

Trường hợp Thẩm phán ra quyết định tuyên bố phá sản thì tài sản của doanh nghiệp, hợp tác xã được phân chia theo thứ tự sau.

Chi phí phá sản;

Khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế đối với người lao động, quyền lợi khác theo hợp đồng lao động và thỏa ước lao động tập thể đã ký kết;

Khoản nợ phát sinh sau khi mở thủ tục phá sản nhằm mục đích phục hồi hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, hợp tác xã;

Nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước; khoản nợ không có bảo đảm phải trả cho chủ nợ trong danh sách chủ nợ; khoản nợ có bảo đảm chưa được thanh toán do giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ;

Nếu giá trị tài sản không đủ để thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều này thì từng đối tượng cùng một thứ tự ưu tiên được thanh toán theo tỷ lệ phần trăm tương ứng với số nợ;

Vận dụng trường hợp định giá khoản nợ tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng. Theo các hợp đồng thế chấp, tài sản được thế chấp được đảm bảo cho nghĩa vụ trả nợ (nợ gốc, lãi trong hạn, lãi phạt quá hạn, các khoản phí và phí phát sinh liên quan - nếu có). Theo cung cấp từ phía Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC), tại thời điểm 31/12/2022 Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng hiện đang nợ DATC tổng số tiền là 389.715.395.415 đồng trong đó dư nợ gốc là: 196.838.204.610 đồng, dư nợ lãi là 192.877.190.805 đồng.

Nếu giá trị tài sản đảm bảo lớn hơn số tiền Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đang nợ DATC tức là giá trị tài sản đảm bảo lớn hơn 389.715.395.415 đồng, giá trị khoản nợ bằng 389.715.395.415 đồng;

Nếu giá trị tài sản đảm bảo định giá lại nhỏ hơn số tiền Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đang nợ DATC tức là giá trị tài sản đảm bảo nhỏ hơn 389.715.395.415 đồng, thì phần chênh lệch giữa số tiền là Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đang nợ trừ đi giá trị tài sản bảo đảm sẽ được coi là khoản nợ không có tài sản bảo đảm. Lúc này sẽ thực hiện đánh giá lại tài sản còn lại của doanh nghiệp sau đó trừ đi các khoản theo thứ tự ưu tiên sau:

1. Phí phá sản

2. Các khoản phải trả người lao động, BHXH

3. Nghĩa vụ phải nộp đối với Nhà nước

4. Khoản nợ không có bảo đảm phải trả cho chủ nợ trong danh sách chủ nợ.

Phần tài sản còn lại sau khi đã trừ đi các khoản nợ nêu trên sẽ được lấy làm cơ sở để xác định phần nợ còn lại của TVLXD sẽ được thanh toán.

Trong trường hợp giá trị tài sản đánh giá lại sau khi trừ các khoản nợ được thanh toán theo thứ tự nêu trên nhỏ hơn không (0) tức là tài sản của doanh nghiệp không đủ để thanh toán các khoản nợ. Do đó trong trường hợp này nguồn thu từ các tài sản khác của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng bằng không. Giá trị khoản nợ bằng giá trị thu hồi từ tài sản bảo đảm.

Trong trường hợp giá trị tài sản đánh giá lại sau khi trừ các khoản nợ được thanh toán theo thứ tự nêu trên lớn hơn không (0) tức là tài sản của doanh nghiệp đủ để thanh toán các khoản nợ có bảo đảm chưa được thanh toán do giá trị tài sản bảo đảm không đủ thanh toán nợ.

Trường hợp này giá trị nguồn thu từ các tài sản khác của doanh nghiệp tính bằng:

$$\frac{\text{Số tiền TVLXD còn nợ DATC sau khi trừ đi giá trị TSBD}}{\text{Tổng nghĩa vụ nợ doanh nghiệp còn phải trả đối với khoản nợ có TSBD chưa thanh toán hết}}$$

x Giá trị tài sản còn lại sau khi đã thanh toán các khoản nợ ưu tiên trước

7.1.2 Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

Các tài sản bảo đảm khoản nợ của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng để đảm bảo khoản nợ tại Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) gồm 2 phần:

- Tài sản bảo đảm là tài sản cố định như: Nhà cửa, vật kiến trúc; Máy móc, thiết bị; Phương tiện vận tải, truyền dẫn,...
- Tài sản bảo đảm là cổ phần của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

Đối với tài sản bảo đảm là tài sản cố định như: Nhà cửa, vật kiến trúc; Máy móc, thiết bị; Phương tiện vận tải, truyền dẫn,... Tổ thẩm định giá lựa chọn các tiếp cận và phương pháp thẩm định giá chính như sau:

Tiếp cận từ thị trường: là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua việc so sánh tài sản thẩm định giá với các tài sản giống hệt hoặc tương tự đã có các thông tin về giá trên thị trường.

Phương pháp so sánh: là phương pháp thẩm định giá, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở phân tích mức giá của các tài sản so sánh để ước tính, xác định giá trị của tài sản thẩm định giá.

Tiếp cận từ chi phí: Cách tiếp cận từ chi phí là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Phương pháp chi phí thay thế là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí thay thế để tạo ra một tài sản tương tự tài sản thẩm định giá có cùng chức năng, công dụng theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Đối với phần tài sản bảo đảm là cổ phần của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng, cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá mà tổ thẩm định giá lựa chọn đã được nêu rõ tại mục "7.2. Xác định giá trị cổ phần".

7.2. Xác định giá trị cổ phần

Giá trị Cổ phần Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng được xác định trên cơ sở giá trị vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng được thẩm định giá theo tiêu chuẩn thẩm định giá số 12 - Thẩm định giá doanh nghiệp (ban hành kèm theo Thông tư số 28/2021/TT-BTC ngày 27/04/2021 của Bộ Tài chính). Thẩm định viên tiếp cận giá trị vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng theo các cách tiếp cận với phương pháp thẩm định giá sau:

Tiếp cận từ thị trường: giá trị vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng được xác định theo Phương pháp giá giao dịch hoặc Phương pháp tỷ số bình quân. Do đặc thù của mỗi nhà máy gang thép sử dụng công nghệ, thiết bị, quy mô, công suất và khả năng vận hành là khác nhau nên tính tương đồng giữa các nhà máy là thấp, theo đó việc sử dụng phương pháp tỷ số bình quân không phù hợp. Đối với phương pháp giá giao dịch đòi hỏi phải có 3 giao dịch gần với thời điểm thẩm định giá không quá 1 năm.

Tiếp cận từ thu nhập: Theo Báo cáo tài chính các năm của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng mà chúng tôi thu thập được, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đã thua lỗ trong nhiều năm. Phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng tại thời điểm 31/12/2022 hiện đang âm 178.906.518.747 đồng. Các phương án tổ chức sản xuất kinh doanh không đủ căn cứ và cơ sở đáng tin cậy để chúng tôi sử dụng các phương pháp định giá về chiết khấu dòng tiền tự do, chiết khấu dòng cổ tức, chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp. Vì vậy, chúng tôi không sử dụng các phương pháp khác để xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

Tiếp cận từ chi phí: Giá trị vốn chủ sở hữu xác định theo phương pháp tài sản trên cơ sở Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 đã được kiểm toán, Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính 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. Phương pháp tài sản có những hạn chế cố hữu do xem xét Giá trị vốn chủ sở hữu 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. Tuy nhiên vì hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng liên tục lỗ trong nhiều năm nên phương pháp chiết khấu dòng cổ tức cũng như chiết khấu dòng tiền không có căn cứ để áp dụng. Với đặc thù của doanh nghiệp là nhà máy sản xuất gang thép có sản phẩm sản xuất phụ thuộc nhiều vào công nghệ sản xuất, trang thiết bị máy móc và quy mô nhà máy sản xuất nên giá trị nhà máy gang thép được tiếp cận từ phương pháp tài sản sẽ phản ánh được giá trị sử dụng của tài sản theo nguyên tắc sử dụng tốt nhất hiệu quả nhất. Vậy nên phương pháp tài sản là phương pháp chính để xác định giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.

8. XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ

8.1. Xác định giá trị khoản nợ

Sau khi tiến hành thu thập thông tin cung cấp từ khách hàng, thông tin từ việc đi khảo sát thực tế, thông tin từ các hợp đồng kinh tế cùng với sự tham khảo từ nhiều nguồn thông tin kết hợp với kinh nghiệm, khả năng xét đoán và ngân hàng dữ liệu thẩm định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA. Tổ thẩm định giá đưa ra kết quả dự kiến giá trị phần tài sản bảo đảm tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng cho khoản nợ của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) tại thời điểm 31/12/2022 như sau:

Phần tài sản tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng thế chấp để bảo đảm khoản nợ của DATC	139.655.647.000 đồng	Chi tiết tại PL6
Phần tài sản của bên thứ ba thế chấp tại DATC để bảo đảm khoản nợ cho Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng.	4.326.596.000 đồng	Chi tiết tại PL6
Tổng giá trị phần tài sản bảo đảm khoản nợ tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng của DATC dự kiến được xác định tại thời điểm 31/12/2022 là:	143.982.243.000 đồng	

Vậy giá trị tài sản bảo đảm cho khoản nợ tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng (TVLXD) của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) (chủ nợ) bằng 143.982.243.000 đồng. So sánh giá trị tài sản bảo đảm đánh giá lại là 143.982.243.000 đồng nhỏ hơn số tiền TVLXD đang nợ DATC là 389.715.395.415 đồng. Do đó, thực hiện đánh giá lại giá trị các tài sản còn lại của doanh nghiệp để xác định nguồn thu.

Xác định các nguồn thu từ các tài sản khác của doanh nghiệp

Giá trị nguồn thu từ các tài sản khác của doanh nghiệp = Phần tổng giá trị đánh giá lại các tài sản của doanh nghiệp (không bao gồm giá trị các tài sản bảo đảm đã thế chấp, cầm cố cho DATC và các TCTD khác) sau khi đã trừ đi chi phí phá sản, các khoản phải trả người lao động, nghĩa vụ phải trả đối với Nhà nước, khoản nợ không có bảo đảm phải trả.

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu (1)	Số liệu kế toán tại 31/12/2022 (2)	Số liệu xác định lại tại 31/12/2022 (3)
I. Tài sản dài hạn	769.186.872	385.253.624
1. Tài sản cố định	761.496.796	385.253.624
2. Phải thu dài hạn khác	18.000.000	18.000.000
3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(431.001.513)	(431.001.513)
II. Tài sản ngắn hạn	35.712.126.084	35.449.310.480
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	7.690.076	7.690.076
2. Phải thu khách hàng ngắn hạn	11.493.135.738	11.493.135.738
3. Hàng tồn kho	7.250.379.388	6.987.563.784
4. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.736.268.959)	(3.736.268.959)
5. Trả trước cho người bán	2.282.874.924	2.282.874.924
6. Phải thu ngắn hạn khác	18.350.224.326	18.350.224.326
7. Tài sản ngắn hạn khác	64.090.591	64.090.591
Tổng tài sản để thanh toán nợ		35.834.564.104
1. Ưu tiên thanh toán 1		360.922.464
Phí phá sản		360.922.464
Giá trị tài sản còn lại		35.473.641.639
2. Ưu tiên thanh toán 2	-	-
Khoản phải trả người lao động	-	-
Giá trị tài sản còn lại		35.473.641.639
3. Ưu tiên thanh toán 3	7.884.699.783	7.884.699.783
Các khoản phải trả nhà nước	7.884.699.783	7.884.699.783
Giá trị tài sản còn lại		27.588.941.856
4. Ưu tiên thanh toán 4	25.494.858.298	25.494.858.298
Phải trả người bán	24.765.912.514	24.765.912.514
Phải trả ngắn hạn khác	398.766.484	398.766.484
Phải trả người bán dài hạn	190.865.300	190.865.300
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	139.314.000	139.314.000
Giá trị các nguồn thu từ các tài sản khác của doanh nghiệp		2.094.083.558

Giá trị tài sản của doanh nghiệp sau khi thanh toán các khoản nợ ưu tiên 1, 2, 3 và 4 là 2.076.083.558 đồng. Do đó doanh nghiệp còn tài sản để thanh toán các khoản nợ cho các nghĩa vụ trả nợ còn lại liên quan đến khoản nợ có tài sản bảo đảm nhưng chưa thanh toán hết. Giá trị khoản nợ thu hồi từ việc xử lý tài sản khác của doanh nghiệp trong trường hợp phá sản doanh nghiệp bằng 2.076.083.558 đồng.

Giá trị khoản nợ của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng được xác định bằng giá trị tài sản bảo đảm và giá trị các tài sản còn lại sau khi thực hiện các nghĩa vụ nợ trong trường hợp doanh nghiệp phá sản: **1 46.058.327.000 đồng**

8.2. Xác định giá trị một cổ phần

Theo Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng tại thời điểm 31/12/2022. Số liệu như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu kế toán tại 31/12/2022	Số liệu xác định lại tại 31/12/2022	Chênh lệch	Thuyết minh
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	
A. TỔNG TÀI SẢN	244.941.282.981	210.162.389.350	(33.626.283.366)	
I. Tài sản dài hạn	190.627.970.273	157.001.686.907	(33.626.283.366)	
1. Tài sản cố định	190.627.970.273	157.001.686.907	(33.626.283.366)	(1)
- Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-	
- Máy móc, thiết bị; Phương tiện vận	190.627.970.273	157.001.686.907	(33.626.283.366)	
- Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	(1.1)
II. Tài sản ngắn hạn	54.313.312.708	53.160.702.443	-	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	7.690.076	7.690.076	-	(2)
2. Phải thu khách hàng ngắn hạn	11.493.135.738	11.493.135.738	-	(3)
3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(431.001.513)	(431.001.513)	-	
4. Hàng tồn kho	26.282.567.525	25.129.957.260	(1.152.610.265)	(4)
5. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(3.736.268.959)	(3.736.268.959)	-	
6. Trả trước cho người bán	2.282.874.924	2.282.874.924	-	(5)
7. Phải thu ngắn hạn khác	18.350.224.326	18.350.224.326	-	(6)
8. Tài sản ngắn hạn khác	64.090.591	64.090.591	-	(7)
III. Giá trị thương hiệu	-	-	-	(8)
B. NỢ PHẢI TRẢ	423.847.801.728	423.847.801.728	-	(9)
I. Nợ ngắn hạn	423.517.622.428	423.517.622.428	-	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	24.765.912.514	24.765.912.514	-	
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.884.699.783	7.884.699.783	-	
3. Phải trả ngắn hạn khác	398.766.484	398.766.484	-	
4. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	389.715.395.415	389.715.395.415	-	
5. Quỹ khen thưởng phúc lợi	752.848.232	752.848.232	-	
II. Nợ dài hạn	330.179.300	330.179.300	-	
1. Phải trả người bán dài hạn	190.865.300	190.865.300	-	
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	139.314.000	139.314.000	-	
C. GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU DOANH NGHIỆP = A-B	(178.906.518.747)	(213.685.412.378)	(33.626.283.366)	

Do phần tài sản của doanh nghiệp sau khi đã xác định lại giá trị vẫn chưa đủ để tài trợ cho các khoản nợ mà doanh nghiệp phải chi trả. Cụ thể các khoản nợ doanh nghiệp phải chi trả tại thời điểm 31/12/2022 là 423.847.801.728 đồng còn giá trị tài sản sau khi đánh giá lại là 210.162.389.350 đồng. Từ đó cho thấy giá trị tài sản chưa đủ để tài trợ cho các khoản nợ của doanh nghiệp. Do đó:

Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng xác định theo phương pháp tài sản tại thời điểm 31/12/2022 là: **0 đồng**

Thuyết minh:

(1) Tài sản cố định

Xác định lại giá trị của Tài sản cố định xem chi tiết tại các Phụ lục: 1; 2; 2.1; 3; 3.1

(1.1) Giá trị quyền sử dụng đất

Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng không được nhà nước cấp quyền thuê đất lâu năm. Từ đó tổ thẩm định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng bằng 0.

(2) Tiền và các khoản tương đương tiền

	Giá trị sổ kế toán tại 31/12/2022	Giá trị xác định lại tại 31/12/2022	Chênh lệch
1. Tiền mặt	-	-	-
2. Tiền gửi Ngân hàng	7.690.076	7.690.076	-
	7.690.076	7.690.076	-

Tại thời điểm thẩm định giá, tổ thẩm định không được cung cấp biên bản kiểm kê quỹ tại ngày 31/12/2022 cũng như không được chứng kiến việc kiểm kê quỹ tiền mặt (0 đồng) tại thời điểm này. Giá trị khoản tiền tương đương tiền được ghi nhận theo BCTC đã được kiểm toán. Tổ thẩm định giá đã định số dư quỹ tiền mặt tại thời điểm 31/12/2022 là chính xác.

(3) Các khoản phải thu khách hàng

Xác định lại giá trị của các khoản phải thu khách hàng. Chi tiết xem tại phụ lục 7.

Tại thời điểm thẩm định giá, Tổ thẩm định không được cung cấp biên bản đối chiếu, xác nhận công nợ liên quan đến các khoản phải thu khách hàng. Giá trị khoản phải thu khách hàng được ghi nhận theo BCTC đã được kiểm toán. Tổ thẩm định giá định khả năng thu hồi của các khoản phải thu khách hàng là 100%

(4) Hàng tồn kho

Xác định lại giá trị của hàng tồn kho tại Phụ lục 5.

(5) Các khoản Trả trước cho người bán ngắn hạn

Xác định lại giá trị các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn, theo Phụ lục 8 đính kèm.

Tại thời điểm thẩm định giá, Tổ thẩm định không được cung cấp biên bản đối chiếu, xác nhận công nợ liên quan đến các khoản trả trước cho người bán. Giá trị khoản trả trước cho người bán được ghi nhận theo BCTC đã được kiểm toán. Tổ thẩm định giá định khả năng thu hồi của các khoản trả trước cho người bán là 100%

(6) Các khoản phải thu ngắn hạn khác

Xác định lại giá trị của các khoản phải thu khách hàng. Chi tiết xem tại phụ lục 9.

Tại thời điểm thẩm định giá, Tổ thẩm định không được cung cấp biên bản đối chiếu, xác nhận công nợ hay bất cứ tài liệu nào liên quan đến các khoản phải thu ngắn hạn khác. Giá trị khoản phải thu ngắn hạn khác được ghi nhận theo BCTC đã được kiểm toán. Tổ thẩm định giá định khả năng thu hồi của các khoản phải thu ngắn hạn khác là 100%

(7) Tài sản ngắn hạn khác

Bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán tại 31/12/2022	Giá trị xác định lại tại 31/12/2022	Chênh lệch
Thuế GTGT được khấu trừ	63.361.084	63.361.084	0
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	729.507	729.507	
	64.090.591	64.090.591	0

Giá trị khoản thuế GTGT được khấu trừ được ghi nhận theo báo cáo tài chính được lập bởi Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng

(8) Xác định giá trị thương hiệu

Theo Báo cáo tài chính các năm của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng mà chúng tôi thu thập được, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đã thua lỗ trong nhiều năm. Phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng tại thời điểm 31/12/2022 hiện đang âm 178.906.518.747 đồng. Các phương án tổ chức sản xuất kinh doanh không đủ căn cứ và cơ sở đáng tin cậy để chứng tỏ có thể xác định giá trị thương hiệu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng. Từ đó tổ thẩm định giá xác định giá trị thương hiệu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng bằng 0.

(9) Các khoản nợ phải trả

Tại thời điểm thẩm định giá Tổ thẩm định không được cung cấp biên bản đối chiếu xác nhận nợ liên quan đến các khoản nợ phải trả. Giá trị khoản nợ phải trả được ghi nhận theo BCTC đã được kiểm toán. Tổ thẩm định giá định tại thời điểm thẩm định giá số dư tài khoản các khoản nợ phải trả không đổi và TVLXD phải sẽ phải thanh toán đầy đủ các khoản phải trả này

	Giá trị sổ kế toán tại 31/12/2022	Giá trị xác định lại tại 31/12/2022	Chênh lệch
I. Nợ ngắn hạn	423.517.622.428	423.517.622.428	0
1. Phải trả người bán ngắn hạn (xem chi tiết tại phụ lục 8)	24.765.912.514	24.765.912.514	0
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	7.884.699.783	7.884.699.783	0
- Thuế GTGT phải nộp	7.884.699.783	7.884.699.783	0
3. Phải trả ngắn hạn khác	398.766.484	398.766.484	0
4. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	389.715.395.415	389.715.395.415	0
- Công ty TNHH Mua Bán Nợ Việt Nam	389.715.395.415	389.715.395.415	0
5. Quỹ khen thưởng phúc lợi	752.848.232	752.848.232	0
II. Nợ dài hạn	330.179.300	330.179.300	0
1. Phải trả người bán dài hạn	190.865.300	190.865.300	0
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	139.314.000	139.314.000	0
- Cá nhân	139.314.000	139.314.000	0
	423.847.801.728	423.847.801.728	0

Đối với các khoản công nợ, số dư được xác định trên cơ sở biên bản đối chiếu và trên cơ sở thu thập hồ sơ phát sinh công nợ, các chứng từ có liên quan bao gồm cả thanh toán sau ngày khóa sổ. Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng có trách nhiệm đối chiếu và xác nhận các khoản công nợ phải trả.

8.3. Kết quả thẩm định giá

a. Xác định giá trị khoản nợ

Giá trị khoản nợ tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng của DATC được xác định tại thời điểm 31/12/2022 là: **146.058.327.000 đồng**

Bằng chữ: Một trăm bốn mươi sáu tỷ, không trăm năm mươi tám triệu, ba trăm hai mươi bảy nghìn đồng chẵn.

b. Xác định giá trị cổ phần

Kết quả xác định Giá trị vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng theo phương pháp tài sản, cụ thể như sau:

1. Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng xác định tại thời điểm 31/12/2022 là: **0 đồng**

Làm tròn: **0 đồng**

Bằng chữ: Không đồng.

2. Giá trị cổ phần của DATC tại Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng xác định tại thời điểm 31/12/2022 là: **0 đồng**

Làm tròn: **0 đồng**

Bằng chữ: Không đồng.

9. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

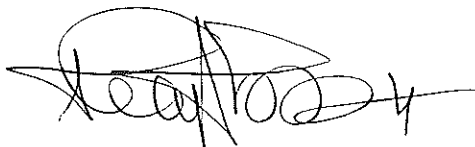
Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định trong vòng 06 tháng kể từ ngày phát hành báo cáo này, tuy nhiên chúng tôi lưu ý Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam (DATC) khi sử dụng chứng thư cho mục đích nêu trên cần xem xét đầy đủ những thay đổi trong hoạt động của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng và những 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.

10. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ

- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho mục đích duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Mục 4 của Chứng thư thẩm định giá này;
- Chứng thư thẩm định giá này không chứng thực quyền sở hữu tài sản và không có giá trị thay thế các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật;
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá và người đại diện (của Bên khách hàng) phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế kỹ thuật, số lượng của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao của các giấy tờ liên quan đến tài sản thẩm định so với bản gốc;
- Kết quả thẩm định giá được đưa ra trên cơ sở các tài liệu liên quan đến tài sản thẩm định giá do Khách hàng cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA cho rằng Khách hàng đã xem xét tất cả các thông tin và rằng các thông tin đó là cuối cùng, hoàn toàn chính xác, hoàn chỉnh, đáng tin cậy và không có sai sót hoặc bỏ quên những vấn đề trọng yếu có thể ảnh hưởng đến kết quả trong Báo cáo này;
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng đã được kiểm toán. Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022 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;
- Khách hàng/Người sử dụng kết quả thẩm định giá cần xem xét các giả thiết kèm theo phương pháp thẩm định giá được trình bày trong Báo cáo kết quả thẩm định giá cũng như các vấn đề, thông tin khác có liên quan chưa được đề cập tại Báo cáo này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định trước khi đưa ra quyết định sử dụng kết quả thẩm định giá. Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng làm một trong những căn cứ để các bên liên quan xem xét, quyết định giá đối với tài sản.

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành 04 bản chính bằng tiếng Việt kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 19.1/2022/CTTĐG-KVA-TT1, ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA.

THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



HÀ HUY KHỞI

Thẻ Thẩm định viên số: XIV19.2206



Thẻ Thẩm định viên số: V09.247

PHỤ LỤC 1: DANH MỤC, ĐẶC ĐIỂM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

ST T	TÊN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	ĐẶC ĐIỂM	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
I	Nhà cửa, vật kiến trúc				
1	Nhà văn phòng mới	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Nhà	1
2	Cải tạo nhà văn phòng	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Nhà	1
3	Nhà ăn mới	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Nhà	1
4	Xưởng sản xuất mộc	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Nhà	1
5	Nhà xưởng cơ khí	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Nhà	1
6	Cải tạo nhà xưởng chính	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Nhà	1
7	Nhà để xe	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	1
8	Lò nung máy	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	1
9	Móng máy	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	1
10	Bể tuần hoàn	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	1
11	Xây lắp dầm palăng	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	1
12	Lắp đặt hệ thống điện	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	5
13	Trạm điện	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	1

ST T	TÊN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	ĐẶC ĐIỂM	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
14	Sàn nguội	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	1
15	Hạng mục công trình móng, tường rào nhà xưởng	- Đặc điểm: Do công ty chuyển từ 360 Giải Phóng Thanh Xuân về cụm Công nghiệp Quất Động Thường Tín nên cơ sở vật chất này đã không còn		Hệ thống	1
II Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải truyền dẫn					
1	Lò nung phối	- Đặc điểm: + Công suất lò nung 8 tấn/ giờ, kích thước lò 1970x17500mm chiều dày tường lò 464mm bao gồm 4 lớp, + Đáy lò gồm 3 tầng : gạch cao nhôm, gạch đỏ, dưới cùng là bê tông mác 250. + Máy đẩy phối thủy lực với lực đẩy 250 tấn, công suất động cơ 15kw. + Hệ thống quạt gió nóng, công suất 18,5kw, lưu lượng quạt Q=5000m3/giờ. + Xuất xứ: Việt Nam - Hiện trạng: Hệ thống lò đã được sử dụng một thời gian, các thiết bị cũng đã ngừng hoạt động được một thời gian nên bám bụi nhưng vẫn được bảo dưỡng thường xuyên, vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật, vẫn sử dụng được.	2010	Hệ thống	1
2	Lò khí than 2m	- Đặc điểm: + Model: LCG1Q2.4m Xuất xứ: Trung Quốc + Thân lò đường kính phi 2,4m + Chiều cao lò 3,4-3,6m + Tiêu hao than 950-1200kg/ giờ - Hiện trạng: Hệ thống lò đã được sử dụng một thời gian, các thiết bị cũng đã ngừng hoạt động được một thời gian nên bám bụi, ngoại quan bên ngoài cũ, có xuất hiện han rỉ không còn được sử dụng.	2010	Hệ thống	1
3	Động cơ máy cán	- Đặc điểm: + Động cơ có trong máy cán thép - Hiện trạng: Động cơ điện đã được sử dụng trong thời gian dài, lâu không được sử dụng, ngoại quan cũ bám bụi và han rỉ nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, vẫn còn sử dụng được	2010	bộ	2726
4	Palăng điện 3,2T	- Đặc điểm: + Tải trọng 3,2 Tấn + Chiều cao nâng 7m + Tốc độ nâng hạ 8m/ phút + Tốc độ hạ 20m/ phút - Hiện trạng: Palăng được sử dụng lâu năm; do được bảo dưỡng thường tốt nên vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng nhưng vẫn có thể tiếp tục sử dụng được.	2010	Trạm	1
5	Cầu trục	- Đặc điểm: + Được tổ hợp từ thép chuyên dụng với mặt cắt dạng hộp. + Kết cấu: thép dầm chính, xe ray con, sàn thao tác, dầm đầu, xe con nâng hạ và động cơ di chuyển, tủ điện điều khiển, ray di chuyển cho cầu trục dầm đôi - Hiện trạng: Cầu trục dầm đôi và sàn thao tác được sử dụng lâu năm; do được bảo dưỡng thường tốt nên vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, vẫn có thể tiếp tục sử dụng được.	2010	bộ	1

ST T	TÊN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	ĐẶC ĐIỂM	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
6	Máy nắn thép	- Đặc điểm: + máy nắn thép có cơ cấu hoạt động cơ khí, nắn thẳng các đoạn thép và cắt tự động - Hiện trạng: Máy nắn thép được sử dụng một thời gian dài; lâu không được sử dụng và bảo dưỡng nên bám bụi nhiều, xuất hiện han rỉ nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, vẫn có thể tiếp tục sử dụng	2010	HT	1
7	Máy cán	- Đặc điểm: + máy cán thép hình ở trạng thái nóng, máy cán cỡ trung bình dùng để cán ra thép U và V - Hiện trạng: Máy cán thép được sử dụng một thời gian dài; lâu không được sử dụng và bảo dưỡng nên có bám bụi, nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, vẫn có thể tiếp tục sử dụng được.	2010	bộ	1
8	Máy bơm nước	- Đặc điểm: + Máy bơm nước Lưu lượng Q= 240- 320 m3/h cột áp H= 7 -5 m - Hiện trạng: Máy bơm đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ ,vẫn có thể được sử dụng	2010	bộ	1
9	Cân bàn	- Đặc điểm: + Cân bàn sử dụng trong công nghiệp - Hiện trạng: cân đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ, vẫn có thể được sử dụng	2010	thùng	1
10	Máy cắt	- Đặc điểm: + Trọng lượng 36kg + Số cực: 3P + Dòng định mức 2500A + Dòng ngắn mạch 65kA + Bao gồm khung CB; bộ đầu nối; tiếp điểm báo trạng thái; tiếp điểm báo sự cố - Hiện trạng: máy cắt được sử dụng một thời gian; vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật và có thể tiếp tục sử dụng	2010	Cái	1
11	Máy đẩy	- Đặc điểm: + Bao gồm 2 cần đẩy phôi; 1 dầm điều khiển máy đẩy phôi; động cơ máy; hệ thống sàn đỡ phôi và hệ thống liên kết máy đẩy phôi - Hiện trạng: Máy đã được sử dụng qua 1 thời gian; hệ thống dầm điều khiển và trục đẩy phôi do được bảo dưỡng tốt nên vẫn đáp ứng được yêu cầu kỹ thuật; sàn đỡ và động cơ bám bụi nhiều do lâu ngày không sử dụng nên ngoại quan cũ. Máy vẫn sử dụng được.	2010	cái	1
12	Máy bào	- Đặc điểm: + Máy bào thép công nghiệp - Hiện trạng: Máy bào được sử dụng lâu năm; lâu không được sử dụng nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng nhưng vẫn có thể tiếp tục sử dụng được.	2010	HT	1
13	Palăng điện, Palăng xích	- Đặc điểm: + Tải trọng 3,2 Tấn + Chiều cao nâng 7m + Tốc độ nâng hạ 8m/ phút + Tốc độ pa lăng 20m/ phút - Hiện trạng: Palăng được sử dụng lâu năm; do được bảo dưỡng thường tốt nên vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng nhưng vẫn có thể tiếp tục sử dụng được.	2010	cái	1

ST T	TÊN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	ĐẶC ĐIỂM	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
14	Quạt gió	- Đặc điểm: + Cấu tạo gồm cánh quạt, vỏ, cửa hút gió, cửa điều chỉnh và bộ phận truyền động + Bánh công tác được làm bằng thép hợp kim chất lượng cao, lưỡi cắt là loại cánh quạt + Cửa hút gió được lắp đặt ở một bên của cửa hút gió + Tay cầm cửa điều chỉnh nằm ở phía bên phải từ hướng cửa vào + Trục chính của bộ phận truyền động được làm bằng thép chất lượng cao và sử dụng ổ lăn - Hiện trạng: Quạt gió đã được sử dụng nhiều năm, bị han gỉ, xuất hiện nhiều rỉ sét, ngoại quan cũ nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, có thể tiếp tục sử dụng.	2010	cái	1
15	Máy tiện 1M63	- Đặc điểm: + Xuất xứ: Liên Xô. - Hiện trạng: Đưa vào sử dụng lâu năm, ngoại quan bình thường, đã xuất hiện han gỉ, lớp sơn vài chỗ đã bong tróc, đang sử dụng bình thường, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.	2010	cái	1
16	Máy nắn 300	- Đặc điểm: + Máy nắn thép 300 - Hiện trạng: Máy nắn được sử dụng lâu năm; lâu không được sử dụng nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng nhưng vẫn có thể tiếp tục sử dụng được.	2010	cái	1
17	Cân điện tử	- Đặc điểm: + Cân điện tử được đi ngầm dưới đất, được bố trí gần máy đẩy phối. - Hiện trạng: Cân đã được sử dụng trong một thời gian dài, ngoại quan cũ, tủ điều khiển xuất hiện nhiều han rỉ, bụi bẩn, vẫn còn sử dụng được nhưng hiện tại đang ngừng sử dụng.	2010	cái	1
18	Dây truyền cán thép MC350	- Đặc điểm: Bao gồm các hệ thống thiết bị như: Hộp truyền lực A300, Giá cán thô 350, Giá cán trung gian 350, Giá cán tinh 350, Trục truyền lực loại to, hoa mai 350, Lưỡi của nguội thay thế, máy đóng bó tự động.. - Hiện trạng: Hệ thống dây chuyền đã được sử dụng một thời gian, được nâng cấp trở thành dây chuyền 410 các thiết bị cũng đã ngừng hoạt động được một thời gian nên bám bụi nhưng vẫn được bảo dưỡng thường xuyên, vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật, thời gian hình thành tài sản đã lâu tuy nhiên tài sản chưa vận hành được bao lâu đã ngưng và được bảo dưỡng thường xuyên bề ngoài tuy cũ kỹ nhưng công suất và khả năng vận hành vẫn như mới.	2010	DC	1
19	Attomat 2000A	- Đặc điểm: + Trọng lượng 36kg + Số cực: 3P + Dòng định mức 2500A + Dòng ngắn mạch 65kA + Bao gồm khung CB; bộ đầu nối; tiếp điểm báo trạng thái; tiếp điểm báo sự cố - Hiện trạng: máy cắt được sử dụng một thời gian; vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật và có thể tiếp tục sử dụng	2010	cái	1

ST T	TÊN TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	ĐẶC ĐIỂM	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
20	Máy Photocopy Toshiba e - Studio 45	- Đặc điểm: + Cấu tạo gồm khung máy (làm bằng hợp kim nhôm và nhựa); trống máy (gồm lõi trống làm từ nhôm và mặt trống); mực máy; cụm sấy; lô ép - Hiện trạng: Máy photo Toshiba được sử dụng nhiều năm, tuy nhiên được bảo dưỡng tốt nên máy vẫn đảm bảo được các yêu cầu kỹ thuật, có thể tiếp tục sử dụng.	2010	cái	1
21	Điện trở khởi động động cơ điện 500KW	- Đặc điểm: + Điện trở khởi động động cơ điện 500KW - Hiện trạng: Điện trở đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng	2010	cái	1
22	Máy tiện Liên Xô 165	- Đặc điểm: + Xuất xứ: Liên Xô. - Hiện trạng: Đưa vào sử dụng lâu năm, ngoại quan bình thường, đã xuất hiện han gỉ, lớp sơn vài chỗ đã bong tróc, đang sử dụng bình thường, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật.	2010	cái	1
23	Bánh răng Z23 M8	- Đặc điểm: + Cấu tạo: Bánh răng M8 kích thước và khối lượng lớn - Hiện trạng: Bánh răng đã được sử dụng lâu năm; ngoại quan han gỉ nhiều do không được bảo quản, kết cấu vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật nhưng không được sử dụng từ lâu	2010	cái	1
24	máy hàn 3Fa, 1 chiều 450A vô cấp	- Đặc điểm: + Cấu tạo: mô hàn và kẹp mass, bộ biến dòng inverter, bình khí và van điều áp, bộ phận làm mát, hệ thống các nút điều khiển, dây dẫn. + Máy hàn điện được thiết kế gồm 2 bánh xe, thuận tiện cho quá trình di chuyển - Hiện trạng: Máy hàn điện đã được sử dụng lâu năm; bị móp méo biến dạng, ngoại quan xấu, han gỉ nhiều, kết cấu không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật	2010	cái	1
25	AttomAt 2000A	- Đặc điểm: + Trọng lượng 36kg + Số cực: 3P + Dòng định mức 2500A + Dòng ngắn mạch 65kA + Bao gồm khung CB; bộ đầu nối; tiếp điểm báo trạng thái; tiếp điểm báo sự cố - Hiện trạng: máy cắt được sử dụng một thời gian; vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật và có thể tiếp tục sử dụng	2010	cái	1
26	Dây truyền cán thép MC410 được nâng cấp từ dây truyền cán thép MC350	- Đặc điểm: Dây chuyền được nâng cấp từ dây truyền cán thép MC350 và được bổ sung thêm 1 số thiết bị như: trục cán đồng bộ, máy nắn sản phẩm 400, máy cưa nguội sản phẩm, máy mài lưỡi cưa, hệ thống sàn con lăn, sàn gom sản phẩm... - Hiện trạng: Hệ thống dây chuyền đã được sử dụng một thời gian, các thiết bị cũng đã ngừng hoạt động được một thời gian nên bám bụi nhưng vẫn được bảo dưỡng thường xuyên, vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật, thời gian hình thành tài sản đã lâu tuy nhiên tài sản chưa vận hành được bao lâu đã ngưng và được bảo dưỡng thường xuyên bề ngoài tuy cũ kỹ nhưng công suất và khả năng vận hành vẫn như mới.	2011	DC	1

ST T	TÊN TÀI SẢN CÓ ĐỊNH	ĐẶC ĐIỂM	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
27	máy hàn 3Fa, 1 chiều 450A vô cấp	- Đặc điểm: + Cấu tạo: mô hàn và kẹp mass, bộ biến dòng inverter, bình khí và van điều áp, bộ phận làm mát, hệ thống các nút điều khiển, dây dẫn. + Máy hàn điện được thiết kế gồm 2 bánh xe, thuận tiện cho quá trình di chuyển - Hiện trạng: Máy hàn điện đã được sử dụng lâu năm; bị móp méo biến dạng, ngoại quan xấu, han gỉ nhiều, kết cấu không đảm bảo yêu cầu kỹ thuật	2011	m	1
28	Máy cắt 2500A, 65kA	- Đặc điểm: + Trọng lượng 36kg + Số cực: 3P + Dòng định mức 2500A + Dòng ngắn mạch 65kA + Bao gồm khung CB; bộ đầu nối; tiếp điểm báo trạng thái; tiếp điểm báo sự cố - Hiện trạng: máy cắt được sử dụng một thời gian; vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật và có thể tiếp tục sử dụng	2011	Kg	1
29	Động cơ điện Rp 780 KW- 380V	- Đặc điểm: + Động cơ điện 780KW-380V - Hiện trạng: Động cơ điện đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng.	2011	cái	1
30	Động cơ điện Rp 750 KW- 380V	- Đặc điểm: + Động cơ điện 750KW-380V - Hiện trạng: Động cơ điện đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng.	2011	cái	1
31	Điện trở khởi động động cơ điện 750KW	- Đặc điểm: + Điện trở khởi động động cơ điện 750KW - Hiện trạng: Điện trở đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng.	2011	Bộ	1
32	Cabin điều khiển đồng bộ và thiết bị điều khiển	- Đặc điểm: + Cabin điều khiển đồng bộ và thiết bị điều khiển - Hiện trạng: Cabin điều khiển đồng bộ và thiết bị điều khiển đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ nhưng vẫn đảm bảo yêu cầu kỹ thuật, hiện tại đang tạm dừng sử dụng.	2011	Bộ	1
33	Máy phay	- Đặc điểm: Bao gồm các bộ phận như đế máy, thân máy, bàn máy ngang, bàn máy dọc, sóng trượt theo phương, trục gá dao, bệ đỡ trục gá dao, vít me theo phương, tay quay theo phương. - Hiện trạng: Máy phay đã được sử dụng một thời gian, các thiết bị cũng đã ngừng hoạt động được một thời gian nhưng vẫn được bảo dưỡng thường xuyên, vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật, vẫn sử dụng được.	2011	cái	1

ST T	TÊN TÀI SẢN CÓ ĐỊNH	ĐẶC ĐIỂM	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG
34	Dây chuyền cán thép hình MC600	- Đặc điểm: Bao gồm các hệ thống vận hành nhỏ hơn như: + Bộ phận máy chính có Giá máy cán thô, giá máy cán trung gian và tinh + Bộ phận hỗ trợ và tinh chỉnh + Thiết bị cắt, nắn đóng bó sản phẩm + Thiết bị điện, điều khiển máy cán + Thiết bị nâng hạ (cầu trục) - Hiện trạng: Hệ thống đã được sử dụng một thời gian, các thiết bị cũng đã ngừng hoạt động được một thời gian nhưng vẫn được bảo dưỡng thường xuyên, vẫn đảm bảo được yêu cầu kỹ thuật, thời gian hình thành tài sản đã lâu tuy nhiên tài sản chưa vận hành được bao lâu đã ngưng và được bảo dưỡng thường xuyên bên ngoài tuy cũ kỹ nhưng công suất và khả năng vận hành vẫn như mới.	2011	DC	1
35	Xe Hyundai I30	- Đặc điểm: + Ô tô con Hyundai I30 dung tích 1,591 biển số đăng ký 29A-922.06 màu xanh, sản xuất năm 2008, đăng ký lần đầu năm 2008 - Hiện trạng: Xe oto đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ ,vẫn đang được sử dụng bình thường	2008	cái	1
36	Xe Kia Cerato	- Đặc điểm: + Ô tô con Kia cerato dung tích 1,591 biển số đăng ký 29A-105.35 màu ghi xám, sản xuất năm 2010, đăng ký lần đầu năm 2011 - Hiện trạng: Xe oto đã được sử dụng trong thời gian dài, được tu bổ sửa chữa thường xuyên, ngoại quan hơi cũ ,vẫn đang được sử dụng bình thường	2010	cái	1

PHỤ LỤC 2: BẢNG XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÒN LẠI CỦA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

1. Tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp chuyên gia được đánh giá dựa trên hiện trạng chất lượng thực tế của công trình xây dựng.
2. Tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp tuổi đời được xác định thông qua tỷ lệ tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế của công trình xây dựng:

$$\text{Tỷ lệ CLCL} = 1 - \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\%$$
 - Tuổi đời hiệu quả (t) được tính trên cơ sở: Năm hiện tại - Năm sử dụng.
 - Tuổi đời kinh tế (T) được xác định theo Phụ lục 1: Khung thời gian trích khấu hao các loại tài sản cố định (Ban hành kèm theo Thông tư số 45/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định).
3. Tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản được xác định bằng trung bình cộng giữa 2 phương pháp nếu chênh lệch giữa kết quả của 2 phương pháp không quá 20% và bằng kết quả của phương pháp chuyên gia nếu mức chênh lệch này trên 20%.

STT	Tên tài sản	Năm sử dụng	Phương pháp chuyên gia		Phương pháp tuổi đời			Tỷ lệ CLCL	Ghi chú
			Tỷ lệ CLCL	T	t	T	Tỷ lệ CLCL		
1	Nhà văn phòng mới	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
2	Cải tạo nhà văn phòng	2007	0%	15	3	0%	0%	Tài sản không còn	
3	Nhà ăn mới	2007	0%	15	15	0%	0%	Tài sản không còn	
4	Xưởng sản xuất mộc	2007	0%	15	28	46%	0%	Tài sản không còn	
5	Nhà xưởng cơ khí	2007	0%	15	11	0%	0%	Tài sản không còn	
6	Cải tạo nhà xưởng chính	2007	0%	15	5	0%	0%	Tài sản không còn	
7	Nhà để xe	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
8	Lò nung máy	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
9	Móng máy	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
10	Bê tông hoàn	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
11	Xây lắp đảm palăng	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
12	Lắp đặt hệ thống điện	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
13	Trạm điện	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
14	Sàn ngội	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	
15	Hạng mục công trình móng, tường rào nhà xưởng	2007	0%	15	10	0%	0%	Tài sản không còn	

PHỤ LỤC 2.1: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

Hạng mục: Nhà cửa, vật kiến trúc

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

STT	TÊN TÀI SẢN CÓ ĐỊNH	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	NGUYÊN GIÁ HOẶC GIÁ TRỊ QUYẾT TOÁN	TỶ LỆ CLCL	GIÁ TRỊ ĐÁNH GIÁ LẠI	GHI CHÚ
I	Nhà cửa, vật kiến trúc				1.829.934.813		0	
1	Nhà văn phòng mới	2007	Hệ thống	1	185.782.871	0%	0	
2	Cải tạo nhà văn phòng	2007	Hệ thống	1	151.058.182	0%	0	
3	Nhà ăn mới	2007	Hệ thống	1	137.187.574	0%	0	
4	Xưởng sản xuất mộc	2007	Hệ thống	1	161.000.000	0%	0	
5	Nhà xưởng cơ khí	2007	Hệ thống	1	174.037.749	0%	0	
6	Cải tạo nhà xưởng chính	2007	Hệ thống	1	135.923.392	0%	0	
7	Nhà để xe	2007	Hệ thống	1	25.740.000	0%	0	
8	Lò nung máy	2007	Hệ thống	1	194.279.302	0%	0	
9	Móng máy	2007	Hệ thống	1	239.048.027	0%	0	
10	Bể tuần hoàn	2007	Hệ thống	1	39.713.052	0%	0	
11	Xây lắp đảm palăng	2007	Hệ thống	1	63.799.474	0%	0	
12	Lắp đặt hệ thống điện	2007	Hệ thống	5	179.493.045	0%	0	
13	Trạm điện	2007	Hệ thống	1	17.263.900	0%	0	
14	Sàn ngội	2007	Hệ thống	1	14.003.700	0%	0	
15	Hạng mục công trình móng, tường rào nhà xưởng	2007	Hệ thống	1	111.604.545	0%	0	

Đơn vị tính: VND

PHỤ LỤC 3: BẢNG XÁC ĐỊNH TỶ LỆ CHẤT LƯỢNG CÓN LẠI TÀI SẢN CỐ ĐỊNH

Hạng mục: Máy móc, thiết bị; Phương tiện vận tải, truyền dẫn; Thiết bị quân lý
(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

1. Tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp chuyên gia được đánh giá dựa trên hiện trạng thực tế của máy móc thiết bị, dựa theo Phụ lục 04: Bảng tham khảo đánh giá chất lượng còn lại của máy, thiết bị (Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09).
2. Tỷ lệ chất lượng còn lại theo phương pháp tuổi đời được xác định thông qua tỷ lệ tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế của máy móc thiết bị:
- $Tỷ\ lệ\ CLCL = 1 - \frac{Tuổi\ đời\ hiệu\ quả}{Tuổi\ đời\ kinh\ tế} \times 100\%$
- Tuổi đời hiệu quả (t) được tính trên cơ sở: Năm hiện tại - Năm sử dụng.
- Tuổi đời kinh tế (T) được xác định theo Phụ lục 1: Khung thời gian trích khấu hao các loại tài sản cố định (Ban hành kèm theo Thông tư số 45/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định).
3. Tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản được xác định bằng trung bình cộng giữa 2 phương pháp nếu chênh lệch giữa kết quả của 2 phương pháp không quá 20% và bằng kết quả của phương pháp chuyên gia nếu mức chênh lệch này trên 20%.

STT	Tên tài sản	Năm sử dụng	Phương pháp chuyên gia	Phương pháp tuổi đời			Tỷ lệ CLCL	Ghi chú
				Tỷ lệ CLCL	t	T		
I. Tài sản thuộc Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng								
1	Lò nung phối	2010	48%	12	10	0%	48%	
2	Lò khí than 2m	2010	45%	12	10	0%	45%	
3	Động cơ máy cán	2010	51%	12	11	0%	51%	
4	Palăng điện 3,2T	2010	50%	12	11	0%	50%	
5	Cầu trục	2010	49%	12	10	0%	49%	
6	Máy nắn thép	2010	52%	12	11	0%	52%	
7	Máy cán	2010	51%	12	11	0%	51%	
8	Máy bơm nước	2010	52%	12	11	0%	52%	
9	Cán bàn	2010	44%	12	10	0%	44%	
10	Máy cắt	2010	45%	12	11	0%	45%	
11	Máy dây	2010	49%	12	10	0%	49%	
12	Máy bảo	2010	51%	12	10	0%	51%	
13	Palăng điện, Palăng xích	2010	52%	12	12	0%	52%	
14	Quạt gió	2010	44%	12	10	0%	44%	
15	Máy tiện 1M63	2010	56%	12	10	0%	56%	
16	Máy nắn 300	2010	57%	12	10	0%	57%	
17	Cán điện tử	2010	59%	12	3	0%	59%	
18	Dây truyền cán thép MC350	2010	59%	12	15	20%	59%	

STT	Tên tài sản	Năm sử dụng	Phương pháp chuyên gia	Phương pháp tuổi đời			Tỷ lệ CLCL	Ghi chú
				t	T	Tỷ lệ CLCL		
19	Attomat 2000A	2010	58%	12	15	20%	58%	
20	Máy Photocopy Toshiba e - Studio 45	2010	28%	12	15	20%	24%	
21	Điện trở khởi động cơ điện 500KW	2010	58%	12	15	20%	58%	
22	Máy tiện Liên Xô 165	2010	56%	12	15	20%	56%	
23	Bánh răng Z23 M8	2010	59%	12	15	20%	59%	
24	máy hàn 3Fa, 1 chiều 450A vô cấp	2010	28%	12	15	20%	24%	
25	Attomat 2000A	2010	58%	12	15	20%	58%	
26	Dây truyền cán thép MC410 được nâng cấp từ dây chuyển cán thép MC350	2011	64%	11	15	27%	64%	
27	máy hàn 3Fa, 1 chiều 450A vô cấp	2011	28%	11	15	27%	27%	
28	Máy cắt 2500A, 65kA	2011	58%	11	15	27%	58%	
29	Động cơ điện Rp 780 KW- 380V	2011	58%	11	15	27%	58%	
30	Động cơ điện Rp 750 KW- 380V	2011	58%	11	15	27%	58%	
31	Điện trở khởi động động cơ điện 750KW	2011	56%	11	15	27%	56%	
32	Cabin điều khiển động bộ và thiết bị điều khiển	2011	61%	11	15	27%	61%	
33	Máy phay	2011	53%	11	15	27%	53%	
34	Dây chuyển cán thép hình MC600	2011	64%	11	15	27%	64%	
35	Xe Huyndai I30	2008	47%	14	10	0%	47%	
36	Xe Kia Cerato	2010	51%	12	10	0%	51%	

PHỤ LỤC 3.1: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN CÓ ĐỊNH

Hạng mục: Máy móc, thiết bị; Phương tiện vận tải, truyền dẫn; Thiết bị quản lý
(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

Giá trị máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được xác định theo phương pháp chi phí tái tạo.
Công thức tính:
Giá trị thực tế của máy móc thiết bị, phương tiện vận tải = Nguyên giá mua mới máy móc thiết bị, phương tiện vận tải hoặc Nguyên giá của máy móc thiết bị, phương tiện vận tải tương đương tại thời điểm thẩm định giá (x) Chất lượng còn lại của máy móc thiết bị, phương tiện vận tải tại thời điểm định giá.

- Nguyên giá mới của máy móc thiết bị được tính bằng giá trị theo giá trị ghi trên hóa đơn mua bán đối với máy móc thiết bị sản xuất trong nước và đối với máy móc thiết bị nhập khẩu tính theo giá trị ghi trên tờ khai hải quan, invoice có điều chỉnh theo tỷ giá hối đoái đồng EUR/VNĐ tại thời điểm thẩm định giá.
- Nguyên giá dây chuyền cán thép được xác định bằng giá trị quyết toán từng hạng mục của công trình có hồ sơ quyết toán, nghiệm thu đã được kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành.

Đơn vị tính: VND

STT	TÊN TÀI SẢN CÓ ĐỊNH	PHÂN LOẠI TÀI SẢN	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	NGUYÊN GIÁ HOẶC GIÁ TRỊ QUYẾT TOÁN	CLCL	GIÁ TRỊ ĐÁNH GIÁ LẠI	GHI CHÚ
I.	Tài sản thuộc Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng								
1	Lò nung phôi	Máy móc, thiết bị	2010	Hệ thống	1	248.045.237.658		157.001.686.907	
2	Lò khí than 2m	Máy móc, thiết bị	2010	Hệ thống	1	813.000.000	48%	390.240.000	
3	Động cơ máy cán	Máy móc, thiết bị	2010	bộ	1	1.592.749.321	45%	716.737.194	
4	Palăng điện 3,2T	Máy móc, thiết bị	2010	Trạm	1	404.821.428	51%	206.458.928	
5	Cầu trục	Máy móc, thiết bị	2010	bộ	1	11.904.762	50%	5.952.381	
6	Máy nắn thép	Máy móc, thiết bị	2010	HT	1	86.301.070	49%	42.287.524	
7	Máy cán	Máy móc, thiết bị	2010	bộ	1	33.790.100	52%	17.570.852	
8	Máy bơm nước	Máy móc, thiết bị	2010	bộ	1	897.943.405	51%	457.951.137	
9	Cân bàn	Máy móc, thiết bị	2010	bộ	1	19.739.200	52%	10.264.384	
10	Máy cắt	Máy móc, thiết bị	2010	thùng	1	20.200.000	44%	8.888.000	
11	Máy dây	Máy móc, thiết bị	2010	Cái	1	45.265.036	45%	20.369.266	
12	Máy bảo	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	18.607.200	49%	9.117.528	
13	Palăng điện, Palăng xích	Máy móc, thiết bị	2010	HT	1	14.692.500	51%	7.493.175	
14	Quạt gió	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	26.797.500	52%	13.934.700	
15	Máy tiện 1M63	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	11.500.000	44%	5.060.000	
16	Máy nắn 300	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	44.830.000	56%	25.104.800	
17	Cân điện tử	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	70.568.000	57%	40.223.760	
18	Dây truyền cán thép MC350	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	10.450.000	59%	6.165.500	
19	Attomat 2000A	Máy móc, thiết bị	2010	DC	1	15.472.474.005	59%	9.128.759.663	
20	Máy Photocopy Toshiba e - Studio 45	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	20.600.000	58%	11.948.000	
21	Điện trở khởi động động cơ điện 500KW	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	14.000.000	24%	3.360.000	
			2010	cái	1	40.000.000	58%	23.200.000	

STT	TÊN TÀI SẢN CÓ ĐỊNH	PHÂN LOẠI TÀI SẢN	NĂM SỬ DỤNG	ĐƠN VỊ	SỐ LƯỢNG	NGUYÊN GIÁ HOẶC GIÁ TRỊ QUYẾT TOÁN	CLCL	GIÁ TRỊ ĐÁNH GIÁ LẠI	GHI CHÚ
22	Máy tiện Liên Xô 165	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	501.130.000	56%	280.632.800	
23	Bánh răng Z23 M8	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	12.040.000	59%	7.103.600	
24	máy hàn 3Fa, 1 chiều 450A vô cấp	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	19.300.000	24%	4.632.000	
25	AtomAt 2000A	Máy móc, thiết bị	2010	cái	1	22.000.000	58%	12.760.000	
26	Dây truyền cán thép MC410 được nâng cấp từ dây chuyền cán thép MC350	Máy móc, thiết bị	2011	DC	1	37.166.499.736	64%	23.786.559.831	
27	máy hàn 3Fa, 1 chiều 450A vô cấp	Máy móc, thiết bị	2011	m	1	19.300.000	27%	5.211.000	
28	Máy cắt 2500A, 65kA	Máy móc, thiết bị	2011	Kg	1	52.957.500	58%	30.715.350	
29	Động cơ điện Rp 780 KW- 380V	Máy móc, thiết bị	2011	cái	1	300.000.000	58%	174.000.000	
30	Động cơ điện Rp 750 KW- 380V	Máy móc, thiết bị	2011	cái	1	280.000.000	58%	162.400.000	
31	Điện trở khởi động động cơ điện 750KW	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	48.646.000	56%	27.241.760	
32	Cabin điều khiển đồng bộ và thiết bị điều khiển	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	31.000.000	61%	18.910.000	
33	Máy phay	Máy móc, thiết bị	2011	cái	1	143.000.000	53%	75.790.000	
34	Dây chuyền cán thép hình MC600	Máy móc, thiết bị	2011	DC	1	188.479.130.895	64%	120.626.643.773	
35	Xe Hyundai I30	Phương tiện vận tải	2008	cái	1	600.000.000	47%	280.000.000	
36	Xe Kia Cerato	Phương tiện vận tải	2010	cái	1	700.000.000	51%	358.000.000	

PHỤ LỤC 4: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ BẤT ĐỘNG SẢN

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT) ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

TT	Đặc điểm BĐS	TSTĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A.	THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN				
1	Địa chỉ	Số 1 ngõ 35 Đoàn Thị Điểm, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, HN	Nhà ngõ hẻm Đoàn Thị Điểm, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, HN	Nhà ngõ hẻm Đoàn Thị Điểm, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, HN	Nhà ngõ hẻm Đoàn Thị Điểm, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, HN
2	Nguồn tin		Lê Thùy Dương	Lê Đại	Lê Hoàng Long
3	Thời điểm thu thập		Tháng 12/2022	Tháng 12/2022	Tháng 12/2022
4	Tình trạng giao dịch		Đang giao dịch	Đang giao dịch	Đang giao dịch
5	Pháp lý		Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận	Có giấy chứng nhận
6	Mục đích sử dụng	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
7	Diện tích đất (m ²)	29,1	37,0	36,0	36,0
8	Mật tiền (m)	5,17	3,0	3,1	3,0
9	Kích thước chiều sâu	5,60	12,3	11,6	12,0
10	Hình dáng	Hình chữ L	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức
11	Số mặt thoáng	Một mặt thoáng	Một mặt thoáng	Một mặt thoáng	Một mặt thoáng
12	Giá giao bán		6.750.000.000	7.450.000.000	7.480.000.000
13	Tài sản trên đất		Nhà ở	Nhà ở	Nhà ở
-	Cấu trúc nhà (tầng)	Nhà 5 tầng	Nhà 4 tầng	Nhà 4 tầng	Nhà 4 tầng
-	Diện tích sàn xây dựng (m2)	108,0	148,0	144,0	144,0
-	Đơn giá xây dựng mới		7.916.400	7.916.400	7.916.400
	Tỷ lệ CLCL ước tính		80%	88%	85%
	Tổng giá trị CTXD (đồng)		937.301.760	1.003.166.208	968.967.360
	Giá trị lô đất (đồng)		5.812.698.240	6.446.833.792	6.511.032.640
	Đơn giá QSD (đồng/m2)		157.099.952	179.078.716	180.862.018
14	Giá rao bán (đồng)		5.812.698.240	6.446.833.792	6.511.032.640
15	Giá thương lượng/bán(đồng)		5.812.698.240	6.446.833.792	6.511.032.640
TT	TIÊU CHÍ ĐIỀU CHỈNH	TSTĐG	TSSS1	TSSS2	TSSS3
	Giá thị trường (giá trước điều chỉnh)		5.812.698.240	6.446.833.792	6.511.032.640
	Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn		157.099.952	179.078.716	180.862.018
A	Điều chỉnh các yếu tố so sánh tuyệt đối				
I	Pháp lý/ Điều kiện thanh toán	Có GCN	Có GCN	Có GCN	Có GCN
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đồng/m2)		0	0	0
	Mức giá sau điều chỉnh các yếu tố tương đối		157.099.952	179.078.716	180.862.018
B	Điều chỉnh các yếu tố tương đối				

TT	Đặc điểm BDS	TSTĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
I	Tính chất (tình trạng) giao dịch	Tài sản thế chấp	Mua bán bình thường	Mua bán bình thường	Mua bán bình thường
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		-14.281.814	-16.279.883	-16.442.002
	Giá sau điều chỉnh		142.818.138	162.798.833	164.420.016
II	Quy mô, hình dáng, kích				
1	Quy mô, kích thước	29,1	37,0	36,0	36,0
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		-6.800.864	-7.752.325	-7.829.525
	Giá sau điều chỉnh		136.017.274	155.046.507	156.590.492
2	Chiều ngang lô đất	5,0	3,0	3,1	3,0
	Tỷ lệ	100%	95%	95%	95%
	Tỷ lệ điều chỉnh		5,26%	5,26%	5,26%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		7.158.804	8.160.342	8.241.605
	Giá sau điều chỉnh		143.176.078	163.206.850	164.832.097
3	Chiều sâu lô đất	5,6	12,3	11,6	12,0
	Tỷ lệ	100%	110%	110%	110%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-9,09%	-9,09%	-9,09%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		-13.016.007	-14.836.986	-14.984.736
	Giá sau điều chỉnh		130.160.071	148.369.864	149.847.361
4	Hình dáng	Hình chữ L	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức	Hình chữ nhật, vuông vức
	Tỷ lệ	100%	105%	105%	105%
	Tỷ lệ điều chỉnh		-4,76%	-4,76%	-4,76%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		-6.198.099	-7.065.232	-7.135.589
	Giá sau điều chỉnh		123.961.973	141.304.632	142.711.772
III	Vị trí khu đất				
1	Vị trí, lợi thế kinh doanh	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị	Đất ở đô thị
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		123.961.973	141.304.632	142.711.772
2	Số mặt thoáng				
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		123.961.973	141.304.632	142.711.772
3	Giao thông	Tốt	Tốt	Tốt	Tốt
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		123.961.973	141.304.632	142.711.772
IV	Các yếu tố ảnh hưởng khác				
1	Điều kiện cơ sở hạ tầng và Môi trường, an ninh	Hoàn thiện	Hoàn thiện	Hoàn thiện	Hoàn thiện
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (đ/m2)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		123.961.973	141.304.632	142.711.772

TT	Đặc điểm BĐS	TSTĐG	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn(đ/m2)		135.992.792		
	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-8,85%	3,91%	4,94%
C	Thông nhất mức giá chỉ dẫn				
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Số điều chỉnh thuận		(33.137.979)	(37.774.084)	(38.150.246)
	Số điều chỉnh tuyệt đối		34.439.580	39.257.783	39.648.720
D	Đơn giá (đồng/m2)		135.993.000		
	Làm tròn (đồng)		135.993.000		
	Giá trị đất(đồng)		3.957.396.300		
	Tổng giá trị tài sản		3.957.396.300		

PHỤ LỤC 5: KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ HÀNG TỒN KHO

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

STT	TÊN HÀNG TỒN KHO	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		GHI CHÚ
TỔNG GIÁ TRỊ HÀNG TỒN KHO							
I	Nguyên vật liệu chính		SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	
			723.410	26.282.567.525		25.129.957.260	
				8.768.374.274	650.000	7.878.579.613	
1	Phôi thép các loại	kg	723.410	8.768.374.274	650.000	7.878.579.613	bảng thực tế kiểm kê khối lượng phôi thép tồn kho được xác định tại ngày 31/12/2022 dựa trên khả năng ước lượng và kinh nghiệm của thẩm định viên
II	Nguyên Vật liệu phụ		185.790	5.669.860.270	114.447	5.407.044.666	
4	Dây amiăng chỉ 8 x 8	cái	2	40.000	2	40.000	
5	Dây amiăng chỉ 12x12	cái	5	125.000	5	125.000	
6	Băng dính các loại	cuộn	12	84.000	12	84.000	
7	Băng tan	cuộn	2	10.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
8	Bộ Thép 25mm	cái	179	14.320.000	179	14.320.000	
9	Cáp Thép F12	cái	92	2.324.000	92	2.324.000	
10	Cáp Thép F2	cái	5	20.000	5	20.000	
11	Chổi đánh rỉ	cái	350	4.550.000	350	4.550.000	
12	Chổi sơn	cái	9	72.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
13	Chuông điện 220v	cái	2	340.139	2	340.139	
14	Contactơ 110A	cái	5	6.300.000	5	6.300.000	
15	Contactơ 150A	cái	1	1.876.000	1	1.876.000	
16	Contactơ 40A	cái	5	1.988.000	5	1.988.000	
17	Contactơ 90A	cái	2	1.694.000	2	1.694.000	
18	Cút hàn F27	cái	4	36.000	4	36.000	
19	Dây đai B69	cái	6	360.000	6	360.000	
20	Dây đai Thép 25mm x 0.5mm	cái	1.591	43.813.449	1.591	43.813.449	
21	Dây Thép 0,5 mạ kẽm	cái	3	90.000	3	90.000	
22	Giẻ lau	cái	25	118.750	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
23	Gioăng cao su F16 x 3	cái	20	50.000	20	50.000	
24	Gỗ 4*4	cái	10	350.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
25	Gỗ 6 * 6	cái	10	550.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
26	Gỗ 5x5	cái	170	170.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn

Đơn vị tính: VND

Đơn vị tính: VND

STT	TÊN HÀNG TỒN KHO	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		GHI CHÚ
			SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	
27	Kéo dẫn các loại	hộp	6	88.569	6	88.569	
28	Mác thép	cái	3.450	5.520.000	3.450	5.520.000	
29	Mức dầu đỏ	cái	1	50.000	1	50.000	
30	ống cao su F27	cái	1	17.000	1	17.000	
31	Phấn trắng	cái	6	29.998	6	29.998	
32	Que hàn F4	kg	40	741.197	40	741.197	
33	Que hàn F3,2	kg	20	360.000	20	360.000	
34	Que hàn DMN500	kg	20	800.010	20	800.010	
35	Que hàn Inox F4	kg	2	240.000	2	240.000	
36	Que hàn đồng F4	kg	3	78.000	3	78.000	
37	Sen sơ PR 18 HQ	cái	2	640.000	2	640.000	
38	Sơn chống rỉ	hộp	1	135.000	1	135.000	
39	Dây Thép buộc	kg	1.728	26.679.160	1.728	26.679.160	
40	Thép F170- C45	kg	186	3.999.000	186	3.999.000	
41	Thép F27 - C45	kg	550	11.275.000	550	11.275.000	
42	Thép ống F320/258	kg	480	11.040.000	480	11.040.000	
43	Van 21DL	cái	2	60.000	2	60.000	
44	Đồng hồ đo nhiệt độ điện tử	cái	1	340.000	1	340.000	
45	Gas	m3	60	1.870.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
46	Mỡ chịu nhiệt	Bộ	30	2.100.000	30	2.100.000	
47	Than cục	kg	70.690	257.578.378	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
48	Bạc đồng F200/220	cái	32	10.589.995	32	10.589.995	
49	Bạc đ trục cán D - 200 (BD 200 - VLXD)	cái	59	21.004.000	59	21.004.000	
50	Bạc lín vai 280	cái	40	6.920.000	40	6.920.000	
51	Bánh răng Z14	cái	10	2.661.765	10	2.661.765	
52	Bánh răng Z19-M8	cái	6	7.428.570	6	7.428.570	
53	Bánh răng Z23-M8	cái	5	9.523.810	5	9.523.810	
54	Bánh răng Z23 M12 MnT420 -03	cái	4	8.763.636	4	8.763.636	
55	Bánh răng Z22 M12 MnT420 -18	cái	5	11.454.545	5	11.454.545	
56	Bánh răng CT5TZ18	cái	4	120.000	4	120.000	
57	Bulông M24*120 Inox	cái	24	648.000	24	648.000	
58	Bulông M36*300	cái	4	908.870	4	908.870	
59	Bulông M6*100	cái	18	270.000	18	270.000	

STT	TÊN HÀNG TỒN KHO	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		GHI CHÚ
			SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	
60	Bulông chữ T	cái	58	2.640.597	58	2.640.597	
61	Bộ khớp nối chữ thập của trục chuyển động F460x500x250mm	cái	7	148.302.000	7	148.302.000	
62	Chổi than máy mài	cái	10	458.529	10	458.529	
63	Chổi than máy cán	cái	19	2.555.104	19	2.555.104	
64	Chổi than 303A	cái	20	540.000	20	540.000	
65	Chổi than đồng 12x32x40	cái	12	456.000	12	456.000	
66	Chổi than đồng 12x25x40	cái	24	816.000	24	816.000	
67	Chổi than 16x25	cái	20	700.000	20	700.000	
68	Công tắc hành trình	cái	4	968.000	4	968.000	
69	Công tắc gạt, xoay 1 vị trí	cái	5	227.500	5	227.500	
70	Công tắc máy mài GA 5010	cái	3	585.000	3	585.000	
71	Dây Curoa C 62	cái	3	270.000	3	270.000	
72	Dây Curoa B72	cái	6	270.000	6	270.000	
73	Dây Curoa B44	cái	6	240.000	6	240.000	
74	Dây Curoa B50M	cái	6	255.000	6	255.000	
75	Dây Curoa B62	cái	3	150.000	3	150.000	
76	Dây Curoa B73	cái	3	150.000	3	150.000	
77	Dây Curoa B82	cái	3	210.000	3	210.000	
78	Dây Curoa C165	cái	5	964.062	5	964.062	
79	Dây Curoa C46	cái	3	330.000	3	330.000	
80	Dây Curoa C68	cái	8	720.000	8	720.000	
81	Dây Curoa C78	cái	13	1.083.333	13	1.083.333	
82	Dây Curoa C86	cái	4	396.000	4	396.000	
83	Dây Curoa C89	cái	6	690.000	6	690.000	
84	Dây Curoa C93	cái	6	735.000	6	735.000	
85	Điều khiển cầu 6 nút	cái	3	1.080.000	3	1.080.000	
86	Êcu M12	cái	36	108.000	36	108.000	
87	Êcu M22	cái	20	80.000	20	80.000	
88	Êcu M24	cái	50	225.000	50	225.000	
89	Êcu M30	cái	8	72.000	8	72.000	
90	Êcu M36	cái	46	736.000	46	736.000	
91	Mũi hợp kim T5K10	cái	5	275.000	5	275.000	

STT	TÊN HÀNG TỒN KHO	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		GHI CHÚ
			SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	
92	Hộp kim BK8	cái	10	1.000.000	10	1.000.000	
93	Mũi hợp kim T15-K6	cái	24	1.081.203	24	1.081.203	
94	Mũi hợp kim BK8	cái	8	571.745	8	571.745	
95	Hộp kim YG 6	cái	17	612.000	17	612.000	
96	Hộp kim YG 6	cái	1	870.000	1	870.000	
97	Hộp kim T15 - K6	cái	12	540.000	12	540.000	
98	Hộp kim BK8 loại 25x20x10	cái	6	540.000	6	540.000	
99	Khớp nối hoa mai	cái	2.491	40.783.567	2.491	40.783.567	
100	Lò xo F30	cái	3	21.000	3	21.000	
101	Nối trục răng 145.00	cái	820	54.120.000	820	54.120.000	
102	Nối trục răng 180.00	cái	800	49.600.000	800	49.600.000	
103	Nút ấn đơn	cái	6	150.000	6	150.000	
104	Ổ cắm đôi	cái	3	45.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
105	Phanh trục F50	cái	4	40.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
106	Phanh hãm trục F20	cái	4	12.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
107	Phanh trục F35	cái	4	20.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
108	Pin tiêu	cái	15	225.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
109	Ren ngoài F27 PVC	cái	2	18.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
110	Rơ le trung gian	cái	3	270.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
111	Ruột chì 5A	cái	10	30.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
112	Trục chuyển động của máy cán Thép F390x1600mm	cái	1	89.260.000	1	89.260.000	
113	Trục chuyển động cơ cửa máy cán Thép F440x1600mm	cái	1	136.350.000	1	136.350.000	
114	Van phao cơ	cái	1	75.000	1	75.000	
115	Vòng bi 206	cái	2	560.000	2	560.000	
116	Vòng bi NU208	cái	2	680.000	2	680.000	
117	Vòng bi 22218 RU	cái	2	3.300.000	2	3.300.000	
118	Vòng bi 22312(Nhật)	cái	3	3.122.678	3	3.122.678	
119	Vòng bi 3608	cái	2	1.000.000	2	1.000.000	
120	Vòng bi đa 4009 NSK	cái	2	800.000	2	800.000	
121	Vòng bi 51208	cái	1	65.000	1	65.000	
122	Vòng bi 53612 E	cái	7	6.650.000	7	6.650.000	
123	Vòng bi 6000	cái	3	160.781	3	160.781	
124	Vòng bi 608	cái	12	506.219	12	506.219	
125	Vòng bi 6201	cái	1	30.000	1	30.000	

STT	TÊN HÀNG TỒN KHO	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		GHI CHÚ
			SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	
126	Vòng bi 6202	cái	1	50.046	1	50.046	
127	Vòng bi 6204	cái	5	154.411	5	154.411	
128	Vòng bi 6205	cái	2	220.000	2	220.000	
129	Vòng bi 6206	cái	1	140.000	1	140.000	
130	Vòng bi 6207	cái	1	177.333	1	177.333	
131	Vòng bi 6208	cái	1	275.000	1	275.000	
132	Vòng bi 6210	cái	1	90.000	1	90.000	
133	Vòng bi 6215	cái	1	160.000	1	160.000	
134	Vòng bi 6302	cái	2	80.000	2	80.000	
135	Vòng bi 6303	cái	2	90.000	2	90.000	
136	Vòng bi 6305	cái	2	140.000	2	140.000	
137	Vòng bi 6306	cái	1	150.000	1	150.000	
138	Vòng bi 6307	cái	2	587.381	2	587.381	
139	Vòng bi 6308	cái	1	260.000	1	260.000	
140	Vòng bi 6309	cái	4	1.110.000	4	1.110.000	
141	Vòng bi 6310	cái	5	824.000	5	824.000	
142	Vòng bi 6311	cái	5	3.480.502	5	3.480.502	
143	Vòng bi 6313	cái	1	1.265.000	1	1.265.000	
144	Vòng bi 6316	cái	6	5.757.361	6	5.757.361	
145	Vòng bi 6318	cái	8	7.205.135	8	7.205.135	
146	Vòng bi 8306	cái	1	120.000	1	120.000	
147	Vòng bi NJ 2305	cái	2	390.000	2	390.000	
148	Vòng bi SI18 - 90	cái	1	275.000	1	275.000	
149	Băng điện compac 15W	cuộn	1	45.000	1	45.000	
150	Băng điện halozen pilip 500W	cuộn	13	780.000	13	780.000	
151	Băng điện compac 50W	cuộn	5	605.000	5	605.000	
152	Băng điện 60W	cuộn	8	80.000	8	80.000	
153	Bộ khớp nối chữ thập của trục chuyển động F460x390mm	cái	3	56.001.000	3	56.001.000	
154	Cánh quạt động cơ F170	cái	1	30.000	1	30.000	
155	Cánh quạt động cơ F200	cái	1	35.000	1	35.000	
156	Cao su F 5x300x1000	cái	1	120.000	1	120.000	
157	Cao su giảm giát cầu bun	cái	15	37.500	15	37.500	
158	Cầu dao 15A	cái	1	30.000	1	30.000	
159	Cầu dao 3FA - 400A	cái	1	2.910.000	1	2.910.000	
160	Chao đn 460	cái	2	140.000	2	140.000	
161	Cao su giảm chấn 26/14	cái	100	250.000	100	250.000	

STT	TÊN HÀNG TỒN KHO	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		GHI CHÚ
			SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	
162	Đá mài F125	cái	48	458.566	48	458.566	
163	Đá mài ráp	cái	5	62.259	5	62.259	
164	Đá mài Cu 60TB1 V4 200*14*22	cái	43	2.365.000	43	2.365.000	
165	Đá mài CT80 TB1 V4 200*14*22	cái	44	3.300.000	44	3.300.000	
166	Đá mài thanh KCS	cái	18	327.276	18	327.276	
167	Đầu cốt đồng 240	cái	10	420.000	10	420.000	
168	Đầu cốt các loại	cái	25	75.659	25	75.659	
169	Đầu cốt đồng F150	cái	10	300.000	10	300.000	
170	Đền báo xanh, đỏ	cái	15	150.000	15	150.000	
171	Đui dn đang tường E27	cái	10	100.000	10	100.000	
172	Đui sắt E40	cái	5	175.000	5	175.000	
173	Gang tay bảo hộ	cái	240	1.008.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
174	Hoà đơn VAT	cái	3	409.091	3	409.091	
175	Khoá viết tiếp	cái	1	55.000	1	55.000	
176	Khoá cáp F12	cái	6	48.000	6	48.000	
177	Khoá xUch P = 25.4	cái	20	500.000	20	500.000	
178	Khoá cáp F14	cái	6	72.000	6	72.000	
179	Khoá xUch 44,45	cái	10	625.000	10	625.000	
180	Khoá xUch 80-1 EO	cái	65	1.790.000	65	1.790.000	
181	Khoá xUch 100 - 2	cái	2	170.000	2	170.000	
182	Khoá xUch 38-1	cái	5	325.000	5	325.000	
183	Kim cán	cái	10	484.516	10	484.516	
184	Kính hàn	cái	17	51.000	17	51.000	
185	Khẩu trang bảo hộ	cái	80	176.000	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
186	Pép cắt số 3	cái	3	66.000	3	66.000	
187	Pép cắt số 3 (Nhật)	cái	2	170.000	2	170.000	
188	Quần áo bảo hộ	bộ	2	252.476	0	0	Thực tế kiểm kê không còn
189	Trục cán F340*600	kg	1.038	37.931.121	1.038	37.931.121	
190	Trục cán F360*600	kg	316	11.565.293	316	11.565.293	
191	Trục cán F410*1150	kg	4.140	148.891.399	4.140	148.891.399	
192	Trục cán F390*1150	kg	5.270	187.565.509	5.270	187.565.509	
193	Trục cán F425*1150	kg	9.900	346.661.669	9.900	346.661.669	
194	Trục cán F380*600	kg	4.716	216.742.956	4.716	216.742.956	
195	Trục cán F365*600	kg	2.703	124.227.408	2.703	124.227.408	
196	Trục cán F380*400	kg	5.248	241.319.331	5.248	241.319.331	
197	Trục cán F435*1150	kg	1.475	50.690.664	1.475	50.690.664	

STT	TÊN HÀNG TỒN KHO	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		GHI CHÚ
			SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	
198	Trục cán F400*800	kg	5.250	242.269.560	5.250	242.269.560	
199	Trục cán F435*800	kg	3.120	143.947.582	3.120	143.947.582	
200	Trục cán F410*900	kg	7.035	324.574.145	7.035	324.574.145	
201	Trục cán F455*900	kg	7.530	347.411.974	7.530	347.411.974	
202	Trục cán F475*900	kg	9.907	457.079.776	9.907	457.079.776	
203	Trục cán F505*900	kg	3.020	139.333.936	3.020	139.333.936	
204	Trục cán F425*400	kg	4.304	198.483.006	4.304	198.483.006	
205	Trục cán F435*400	kg	4.480	206.599.359	4.480	206.599.359	
206	Trục cán F410*500	kg	650	29.972.843	650	29.972.843	
207	Trục cán F475*500	kg	4.351	200.650.513	4.351	200.650.513	
208	Trục cán F455*1150	kg	4.980	179.101.256	4.980	179.101.256	
209	Trục cán F485*1150	kg	5.520	198.521.865	5.520	198.521.865	
210	Trục cán F505*1150	kg	3.940	141.698.600	3.940	141.698.600	
211	Trục cán F400*1150	kg	1.260	45.321.834	1.260	45.321.834	
212	Trục cán F670*1000	kg	1	155.739.000	1	155.739.000	
213	Trục cán F650*1000	kg	1	148.771.000	1	148.771.000	
214	Xèng + cán	cái	7	315.000	7	315.000	
215	Xích 100 -2	cái	1	440.000	1	440.000	
216	Xích 120 HQ	cái	3	1.650.000	3	1.650.000	
217	Xích kDp KC100/20	cái	1	440.000	1	440.000	
218	Xích CN 60/18	cái	3	330.000	3	330.000	
III	Thành phẩm		834.375	11.844.332.981	834.375	11.844.332.981	
219	Thép hình U100 x 6m	kg	67	881.740	67	881.740	
220	Thép góc 40 x 40 x 6m	kg	485	6.353.898	485	6.353.898	
221	Thép góc 50 x 50 x 6m	kg	8.636	113.138.680	8.636	113.138.680	
222	Thép góc 63 x 63 x 6m	kg	46.293	606.849.061	46.293	606.849.061	
223	Thép góc 70 x 70 x 6m	kg	2.127	27.865.445	2.127	27.865.445	
224	Thép góc 50 x 50 < 6m	kg	6.966	86.532.923	6.966	86.532.923	
225	Thép góc 75 x 75 < 6m	kg	11.996	151.058.736	11.996	151.058.736	
226	Thép hình I120 < 6m	kg	3.506	47.820.499	3.506	47.820.499	
227	Thép góc V100 < 6m	kg	21.060	280.098.000	21.060	280.098.000	
228	Thép hình I150 < 6m	kg	20.268	277.671.600	20.268	277.671.600	
229	Thép hình U120 < 6m	kg	8.884	107.431.458	8.884	107.431.458	
230	Thép hình U140 < 6m	kg	17	211.000	17	211.000	
231	Thép hình U160 < 6m	kg	82	1.073.454	82	1.073.454	
232	Thép hình U65 < 6m	kg	28.352	385.629.823	28.352	385.629.823	

STT	TÊN HÀNG TỒN KHO	ĐƠN VỊ TÍNH	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		GHI CHÚ
			SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	SỐ LƯỢNG	GIÁ TRỊ	
233	Thép hình U140 x 6m	kg	11.589	178.788.957	11.589	178.788.957	
234	Thép hình U160 x 6m	kg	9.803	140.540.751	9.803	140.540.751	
235	Thép góc 100 x 100 x 6m	kg	167.794	2.434.859.931	167.794	2.434.859.931	
236	Thép góc 75 x 75 x 6m	kg	5.072	77.094.372	5.072	77.094.372	
237	Thép hình I150 x 6m	kg	11.245	166.680.352	11.245	166.680.352	
238	Thép hình U120 x 6m	kg	140.171	2.015.382.385	140.171	2.015.382.385	
239	Thép góc 40 x 40 < 6m	kg	3	41.252	3	41.252	
240	Thép góc 50 x 50 < 6m	kg	108.414	1.505.332.328	108.414	1.505.332.328	
241	Thép góc 63 x 63 < 6m	kg	21.010	282.476.256	21.010	282.476.256	
242	Thép góc 70 x 70 < 6m	kg	9.181	120.278.629	9.181	120.278.629	
243	Thép góc 75 x 75 < 6m	kg	19.402	267.698.031	19.402	267.698.031	
244	Thép hình U50 < 6m	kg	92.464	1.445.942.346	92.464	1.445.942.346	
245	Thép hình U50 x 6m	kg	44.215	619.162.746	44.215	619.162.746	
246	Thép hình U65 x 6m	kg	10.698	168.550.273	10.698	168.550.273	
247	Thép góc 40 x 40 x 6m	kg	24.575	328.888.055	24.575	328.888.055	

PHỤ LỤC 6: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẾ CHẤP TẠI CÔNG TY TNHH MUA BÁN NỢ VIỆT NAM
(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
A. Phần tài sản của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng thế chấp để đảm bảo khoản vay tại DATC								
I.	Hợp đồng thế chấp số 02-2013/HĐTC.VCB-T&VLXD OTO							
1.	Xe Hyundai I30	Phương tiện vận tải	2008	Cái	1	1.309.000.000	638.000.000	
2.	Xe Kia Cerato	Phương tiện vận tải	2010	Cái	1	600.000.000	280.000.000	Hợp đồng thế chấp số 02-2013/HĐTC.VCB-T&VLXD OTO
II.	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP							
1.	Ông Mai Xuân Lượng	Phương tiện vận tải				700.000.000	358.000.000	Hợp đồng thế chấp số 02-2013/HĐTC.VCB-T&VLXD OTO
2.	Bà Nguyễn Thị Minh Tuyết	Máy móc, thiết bị				41.473.000.000	-	
3.	Bà Bạch Thị Chinh	Máy móc, thiết bị				28.605.670.000	-	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP
4.	Bà Mai Thị Hồng Tuyết	Máy móc, thiết bị				5.077.560.000	-	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP
5.	Ông Nguyễn Việt Anh	Máy móc, thiết bị				2.311.000.000	-	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP
6.	Ông Nguyễn Xuân Thơm	Máy móc, thiết bị				2.180.370.000	-	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP
7.	Ông Vũ Xuân Hùng	Máy móc, thiết bị				1.592.000.000	-	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP
8.	Ông Nguyễn Văn Cường	Máy móc, thiết bị				680.000.000	-	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP
9.	Ông Nguyễn Văn Chuẩn	Máy móc, thiết bị				486.400.000	-	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP
III.	Hợp đồng thế chấp số 01/2011/HĐTC/VCB-T&VLXD							
1.	Lò nung phôi	Máy móc, thiết bị	2010	Hệ thống	1	240.000.000	-	Hợp đồng thế chấp số 01/2013/HĐTC CP
2.	Lò khí than 2m	Máy móc, thiết bị	2010	Hệ thống	1	2.405.749.321	1.106.977.194	
						813.000.000	390.240.000	Hợp đồng thế chấp số 01/2011/HĐTC/VCB-T&VLXD
						1.592.749.321	716.737.194	Hợp đồng thế chấp số 01/2011/HĐTC/VCB-T&VLXD

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
IV.	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD Thế chấp Dự án đầu tư cải tạo, mở rộng Dây chuyền cán thép MC350							
1.	Hộp truyền lực A300	Máy móc, thiết bị	2010	Hộp	2	9.742.558.983	5.748.109.800	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
2.	Giá cán thô 350	Máy móc, thiết bị	2010	Giá	1	600.062.102	354.036.640	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
3.	Giá cán trung gian 350	Máy móc, thiết bị	2010	Giá	1	600.062.102	354.036.640	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
4.	Giá cán tinh 350	Máy móc, thiết bị	2010	Giá	1	381.240.251	224.931.748	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
5.	Trục cán đồng bộ	Máy móc, thiết bị	2010	Trục	8	768.079.491	453.166.900	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
6.	Máy nắn SP 400	Máy móc, thiết bị	2010	Bộ	1	1.400.144.905	826.085.494	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
7.	Máy cưa nguội sản phẩm	Máy móc, thiết bị	2010	Cái	4	1.760.182.167	1.038.507.478	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
8.	Máy mài lưỡi cưa	Máy móc, thiết bị	2010	Cái	1	500.051.752	295.030.534	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
9.	Máy tôi lưỡi cưa	Máy móc, thiết bị	2010	Cái	1	240.024.841	141.614.656	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
10.	Hệ thống sản con lăn	Máy móc, thiết bị	2010	Bộ	1	560.057.962	330.434.198	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
11.	Sàn gom sản phẩm	Máy móc, thiết bị	2010	Sàn	1	500.051.752	295.030.534	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
12.	Trục răng hộp truyền lực	Máy móc, thiết bị	2010	Bộ	1	240.024.841	141.614.656	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
13.	Trục truyền lực loại to	Máy móc, thiết bị	2010	Cái	6	128.013.248	75.527.817	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
14.	Khớp nối hoa mai MC350	Máy móc, thiết bị	2010	Cái	6	250.025.876	147.515.267	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
15.	Lưỡi cưa nguội thay thế thường xuyên	Máy móc, thiết bị	2010	Cái	10	1.000.103.504	590.061.067	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD
16.	Máy đóng bó tự động	Máy móc, thiết bị	2010	Cái	2	54.005.589	31.863.298	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2010/VCB-T&VLXD

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
V.	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD Thế chấp Dự án đầu tư cải tạo, mở rộng Dây chuyền cán thép MC410					20.210.046.166	12.934.429.546	
1.	Máy tổng phối từ đầu lò nung ra máy cán	Nhà cửa, vật kiến trúc	2011	Chiếc	1	371.529.255	237.778.723	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
2.	Máy quay phối đầu lò	Nhà cửa, vật kiến trúc	2011	Chiếc	1	137.465.824	87.978.128	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
3.	Sàn con lăn dẫn phối trước máy cán thô	Máy móc, thiết bị	2011	Tổ	1	1.238.430.850	792.595.744	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
4.	Sàn con lăn nâng hạ sau máy cán thô	Máy móc, thiết bị	2011	Tổ	1	1.114.587.765	713.336.170	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
5.	Sàn con lăn làm việc trước máy cán trung gian	Máy móc, thiết bị	2011	Tổ	1	1.733.803.190	1.109.634.042	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
6.	Sàn con lăn hai tầng sau máy cán trung gian	Máy móc, thiết bị	2011	Tổ	1	1.857.646.275	1.188.893.616	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
7.	Sàn con lăn làm việc trước máy cán tinh	Máy móc, thiết bị	2011	Tổ	1	1.362.273.935	871.855.318	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
8.	Sàn gạt thép từ máy trung gian đến máy cán tinh	Máy móc, thiết bị	2011	Tổ	1	743.058.510	475.557.446	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
9.	Sàn lắc làm nguội sản phẩm	Máy móc, thiết bị	2011	Tổ	1	2.476.861.700	1.585.191.488	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
10.	Tấm chặn SP đầu và cuối sản nguội	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	49.537.234	31.703.830	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
11.	Dây cáp điện các loại	Máy móc, thiết bị	2011	m	275	382.231.744	244.628.316	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
12.	Hệ thống ghép nối điều khiển động cơ 500KW x 2 bộ	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	2	229.339.046	146.776.990	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
13.	Ghép nối điều khiển tổ hợp toàn bộ hệ thống	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	152.892.698	97.851.326	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
14.	Card truyền thông CP 5611	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	61.157.079	39.140.531	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
15.	Bàn thao tác (tổng thành)	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	2	103.202.571	66.049.645	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
16.	Máy tính điều khiển	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	40.593.011	25.979.527	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
17.	Sensor tiền cán, hành trình (Làm cực hạn cho các hành trình, giám sát vị trí)	Máy móc, thiết bị	2011	Cái	52	596.281.520	381.620.173	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
18.	Tủ điều khiển tự động số 1 của máy cán thô	Máy móc, thiết bị	2011	Cái	1	324.896.982	207.934.069	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
19.	Tủ điều khiển tự động số 2 của máy cán trung gian và máy cán tinh	Máy móc, thiết bị	2011	Cái	1	286.673.808	183.471.237	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
20.	Tủ điều khiển tự động số 3 - tủ PLC	Máy móc, thiết bị	2011	Cái	1	879.133.011	562.645.127	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
21.	Cầu trục 3 tấn khu vực máy cưa 11mx6m	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	733.884.948	469.686.367	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
22.	Cầu trục 5 tấn nhà kho phối	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	879.133.011	562.645.127	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
23.	Cầu trục 3 tấn nhà kho phối	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	764.463.488	489.256.632	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
24.	Cầu trục 3 tấn khu vực máy cán 12mx6m	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	600.103.838	384.066.456	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
25.	Cầu trục 10 tấn khu vực máy nắn 6mx6	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	840.909.836	538.182.295	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
26.	Cầu trục 3 tấn khu vực máy tiện 10mx6m	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	477.789.680	305.785.395	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
27.	Máy tiện trục cán 1M65 Liên Xô	Máy móc, thiết bị	2011	Cái	1	1.772.165.358	1.134.185.829	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2012/VCB-T&VLXD
VI.	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD Thế chấp Dự án đầu tư cải tạo, mở rộng Dây chuyền cán thép MC600					164.537.375.855	105.303.920.547	
1.	Động cơ xoay chiều YR2000-10-2000kw-6000v cấp 10, 3pha, chổi than	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	2	6.787.691.101	4.344.122.305	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
2.	Lò nung phối (Số lượng 01 lò)	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	22.512.508.818	14.408.005.643	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
3.	Lò khí than (Số lượng 02 lò F2,6m)	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	2	5.640.623.923	3.609.999.310	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
4.	Cầu trục kho phối 15T	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	613.873.872	392.879.278	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
5.	Cầu trục nhà xưởng cán chính 20t/5t	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	2.280.102.954	1.459.265.890	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
6.	Cầu trục nhà xưởng cán chính 10t	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	754.187.900	482.680.256	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
7.	Cầu trục khu máy cưa người, đóng bó sp 10t	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	578.795.365	370.429.034	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
8.	Cầu trục nhà gia công cơ khí 10t	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	438.481.337	280.628.056	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
9.	Máy tiện CW 611245E*500	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	3.174.604.882	2.031.747.124	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
10.	Máy tôi lưới cửa	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	131.660.861	84.262.951	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
11.	Máy dây phoi	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	712.390.433	455.929.877	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
12.	Máy giảm tốc FZD120	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	2.630.888.024	1.683.768.335	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
13.	Hộp truyền lực A=500	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	1.894.239.377	1.212.313.201	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
14.	Máy cán kiểu 3 trục bi F520	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	5.577.482.610	3.569.588.870	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
15.	Trục nối vạn hướng (khớp nối răng truyền lực) SWC440*1600	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	3	473.559.844	303.078.300	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
16.	Trục truyền lực SWC440*1600	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	315.706.563	202.052.200	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
17.	Máy giảm tốc FZD120	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	2.630.888.024	1.683.768.335	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
18.	Hộp truyền lực A=450	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	1.578.532.814	1.010.261.001	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
19.	Máy cán kiểu 3 trục bi F450	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	3.998.949.796	2.559.327.869	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
20.	Máy cán kiểu 2 trục bi F450	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	2.946.594.586	1.885.820.535	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
21.	Giá đỡ trục truyền lực máy cán 1(SWC390*1600)	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	2	526.177.605	336.753.667	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
22.	Trục truyền lực SWC390*1600	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	6	695.182.085	444.916.535	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
23.	Sàn con lăn nâng hạ sau máy cán thô	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	1.262.826.251	808.208.801	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
24.	Sàn con lăn leo dốc sau máy 1 hàng 2	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	1.262.826.251	808.208.801	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
25.	Sàn con lăn vận chuyển thành phẩm	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	3	1.010.261.001	646.567.041	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
26.	Sàn thu sản phẩm	Máy móc, thiết bị	2011	m	40	7.408.580.674	4.741.491.632	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
27.	Sàn con lăn vận chuyển phôi (Từ NM luyện đến nhà máy cán)	Máy móc, thiết bị	2011	m	90	1.341.963.991	858.856.954	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
28.	Mâm xoay phơi	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	248.531.222	159.059.982	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
29.	Sàn con lăn đẩy phơi ra lò	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	2	497.062.444	318.119.964	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
30.	Sàn con lăn làm việc trước máy cán thô	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	2	1.491.012.985	954.248.311	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
31.	Sàn con lăn kéo dài sau máy cán thô	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	4	1.789.424.798	1.145.231.871	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
32.	Sàn con lăn làm việc trước máy cán trung gian	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	2	894.712.399	572.615.935	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
33.	Sàn con lăn sau máy cán trung gian	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	1	2.485.312.220	1.590.599.821	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
34.	Sàn gạt thép từ máy 1 đến máy 2	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	2	1.192.949.865	763.487.914	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
35.	Sàn con lăn trung gian làm việc trước máy cán tinh	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	6	2.684.137.197	1.717.847.806	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
36.	Sàn con lăn trung gian làm việc sau máy cán tinh	Máy móc, thiết bị	2011	Bộ	6	2.684.137.197	1.717.847.806	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
37.	Sàn nguội sản phẩm	Máy móc, thiết bị	2011	m	40	3.976.499.551	2.544.959.713	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
38.	Tám chấn đầu máy cưa	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	252.565.250	161.641.760	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
39.	Tám chấn di động đóng bó sản phẩm	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	2	252.565.250	161.641.760	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
40.	Sàn con lăn chuyển sản phẩm đóng bó	Máy móc, thiết bị	2011	m	40	2.694.029.336	1.724.178.775	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
41.	Sàn nâng hạ thành phẩm đóng bó	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	926.072.584	592.686.454	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
42.	Máy đóng bó thủy lực	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	1.262.826.251	808.208.801	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
43.	Cửa nguội	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	3.816.541.560	2.442.586.598	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
44.	Máy căn chỉnh độ dài	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	1.789.003.856	1.144.962.468	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
45.	Máy nắn S550	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	3.865.651.469	2.474.016.940	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
46.	Cầu trục nhà xưởng cán chính 15T	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	964.658.942	617.381.723	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
47.	Trạm biến áp động lực 13.000KVA	Máy móc, thiết bị	2011	Trạm	1	28.018.957.451	17.932.132.769	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
48.	Thiết bị điều khiển tự động hóa và cáp điện (2 hệ thống chủ)	Máy móc, thiết bị	2011	Tấn	4	20.306.995.051	12.996.476.833	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
49.	Thiết bị bơm, thủy lực, nước, khí nén(Số lượng 01 bộ)...	Máy móc, thiết bị	2011	Tấn	1	2.537.445.897	1.623.965.374	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
50.	Máy tiện KL	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	275.422.451	176.270.368	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
51.	Máy khoan KL	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	157.384.258	100.725.925	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
52.	Máy bào KL	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	145.580.438	93.171.480	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
53.	Máy mài lưỡi cưa	Máy móc, thiết bị	2011	Chiếc	1	148.314.989	94.921.593	Hợp đồng thế chấp số 01/HĐTC.MR-2009/VCB-T&VLXD
VII.	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/19 ngày 18/10/2012							
	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/20 ngày 24/10/2012							
	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/21 ngày 02/11/2012							
	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/22 ngày 14/11/2012							
	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/23 ngày 21/11/2012							
	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/24 ngày 26/12/2012							
	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/25 ngày 05/02/2013							
I	Phôi thép các loại	Hàng tồn kho		kg	650.000		7.878.579.613	
VIII.	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013							
1	Thép góc 40 x 40 x 6m	Hàng tồn kho		kg	485	6.353.898	6.045.630.520	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
2	Thép góc 40 x 40 x 6m	Hàng tồn kho		kg	3	41.252	41.252	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
3	Thép góc 40 x 40 x 6m	Hàng tồn kho		kg	24.575	328.888.055	328.888.055	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
4	Thép góc 50 x 50 x 6m	Hàng tồn kho		kg	8.636	113.138.680	113.138.680	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
5	Thép góc 50 x 50 x 6m	Hàng tồn kho		kg	6.966	86.532.923	86.532.923	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
6	Thép góc 50 x 50 < 6m	Hàng tồn kho		kg	108.414	1.505.332.328	1.505.332.328	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
7	Thép góc 63 x 63 x 6m	Hàng tồn kho		kg	46.293	606.849.061	606.849.061	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
8	Thép góc 63 x 63 < 6m	Hàng tồn kho		kg	21.010	282.476.256	282.476.256	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
9	Thép góc 75 x 75 < 6m	Hàng tồn kho		kg	11.996	151.058.736	151.058.736	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
10	Thép góc 75 x 75 x 6m	Hàng tồn kho		kg	5.072	77.094.372	77.094.372	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
11	Thép góc 75 x 75 < 6m	Hàng tồn kho		kg	19.402	267.698.031	267.698.031	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
12	Thép hình U50 < 6m	Hàng tồn kho		kg	92.464	1.445.942.346	1.445.942.346	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
13	Thép hình U50 x 6m	Hàng tồn kho		kg	44.215	619.162.746	619.162.746	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
14	Thép hình U65 < 6m	Hàng tồn kho		kg	28.352	385.629.823	385.629.823	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
15	Thép hình U65 x 6m	Hàng tồn kho		kg	10.698	168.550.273	168.550.273	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013
16	Thép hình U100 x 6m	Hàng tồn kho		kg	67	881.740	881.740	Hợp đồng cầm cố động sản số: LD1107700090/HĐCC/TP/01 ngày 29/03/2013

TT	Tên tài sản	Phân loại tài sản	Năm sử dụng	Đơn vị tính	Số lượng	Nguyên giá/ Nguyên giá đánh giá lại	Giá trị đánh giá lại	Hợp đồng thế chấp
B.	Phần tài sản của bên thứ ba thế chấp để đảm bảo khoản vay của Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng tại DATC							
I.	Hợp đồng thế chấp số 03-2013/HĐTC.VCB-T&VLXD OTO							
1.	Xe Toyota Venza	Phương tiện vận tải	2009	Cái	1	710.000.000	369.200.000	
II.	Theo HĐ thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên thứ ba số 1791.2012/HĐTC ngày 13/11/2012							
I.	Số 1 ngõ 35 Đoàn Thị Điểm, phường Quốc Tử Giám, quận Đống Đa, Hà Nội	Nhà cửa, vật kiến trúc		Cái	1	-	3.957.396.300	Hợp đồng thế chấp số 03-2013/HĐTC.VCB-T&VLXD OTO
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẾ CHẤP CỦA TVLXD TẠI CÔNG TY TNHH MUA BÁN NỢ VIỆT NAM (DATC)							3.957.396.300	Hợp đồng thế chấp số 1791.2012/HĐTC ngày 13/11/2012
							143.982.243.000	

Ghi chú:

Nguyên giá mới của các tài sản thuộc dây chuyền cán thép được xác định bằng giá trị quyết toán từng hạng mục của công trình có hồ sơ quyết toán, nghiệm thu đã được kiểm toán quyết toán dự án hoàn thành

PHỤ LỤC 7: KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ CÁC KHOẢN PHẢI THU, KHÁCH HÀNG TRẢ TIỀN TRƯỚC

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TTI ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

STT	TÊN KHÁCH HÀNG	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		CHÊNH LỆCH		GHI CHÚ
		Phải thu khách hàng	Khách hàng trả tiền trước	Phải thu khách hàng	Khách hàng trả tiền trước	Phải thu khách hàng	Khách hàng trả tiền trước	
1	Công ty CP Tập Đoàn Gang Thép Hàn Việt	11.062.134.225	0	11.062.134.225	0	0	0	
2	Công ty CP XD và TM Tuấn Minh	431.001.513	0	431.001.513	0	0	0	
	Tổng cộng	11.493.135.738	0	11.493.135.738	0	0	0	

Đơn vị tính: VND

PHỤ LỤC 8: KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

STT	MÃ KHÁCH HÀNG	TÊN KHÁCH HÀNG	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022		SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022		CHÉNH LỆCH		GHI CHÚ
			Trả trước nhà cung cấp	Phải trả nhà cung cấp	Trả trước nhà cung cấp	Phải trả nhà cung cấp	Trả trước nhà cung cấp	Phải trả nhà cung cấp	
1	BQLTT	Công ty CP XNK Máy và Phụ Tùng	0	10.152.643.641	0	10.152.643.641	0	0	
2	BCL	Công ty CP XNK Máy và Phụ Tùng- CN Đồng Anh	0	12.773.430.852	0	12.773.430.852	0	0	
3	TMDVDL	Công ty TNHH Hăng Kiểm toán AASC	5.000.000	0	5.000.000	0	0	0	
4	CNDHAI	Công ty TNHH Đức cơ khí Mạnh Dũng	0	80.000.000	0	80.000.000	0	0	
5	XNKDKK2	Công ty CP Đầu tư xây dựng TM Danh Vinh	0	12.180.700	0	12.180.700	0	0	
6	KTDVTH	Công ty CP chế tạo biến thế và VLĐ Hà Nội	0	11.418.000	0	11.418.000	0	0	
7	NMVLCLTN	Công ty CP cơ khí Phú Sơn	18.000.000	0	18.000.000	0	0	0	
8	TDVLCL	Công ty CP thép Hàn Việt	0	81.334.000	0	81.334.000	0	0	
9	CTPS	Công CP tập đoàn gang thép Hàn Việt	2.259.874.924	0	2.259.874.924	0	0	0	
10	CTMTCNM	Công ty TNHH Kinh Doanh vật tư thiết bị	0	138.010.600	0	138.010.600	0	0	
11	QHVD	Công ty TNHH TM XNK An Phú Hưng	0	190.865.300	0	190.865.300	0	0	
12	TMTH	Công Ty TNHH Tư Vấn HQC	0	150.000	0	150.000	0	0	
13	CTTVQGVN	Fuzhou Shengda Metallurgical tech.. dev..Co.,ltd	0	1.516.744.721	0	1.516.744.721	0	0	
Tổng cộng			2.282.874.924	24.956.777.814	2.282.874.924	24.956.777.814	0	0	

PHỤ LỤC 9: KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

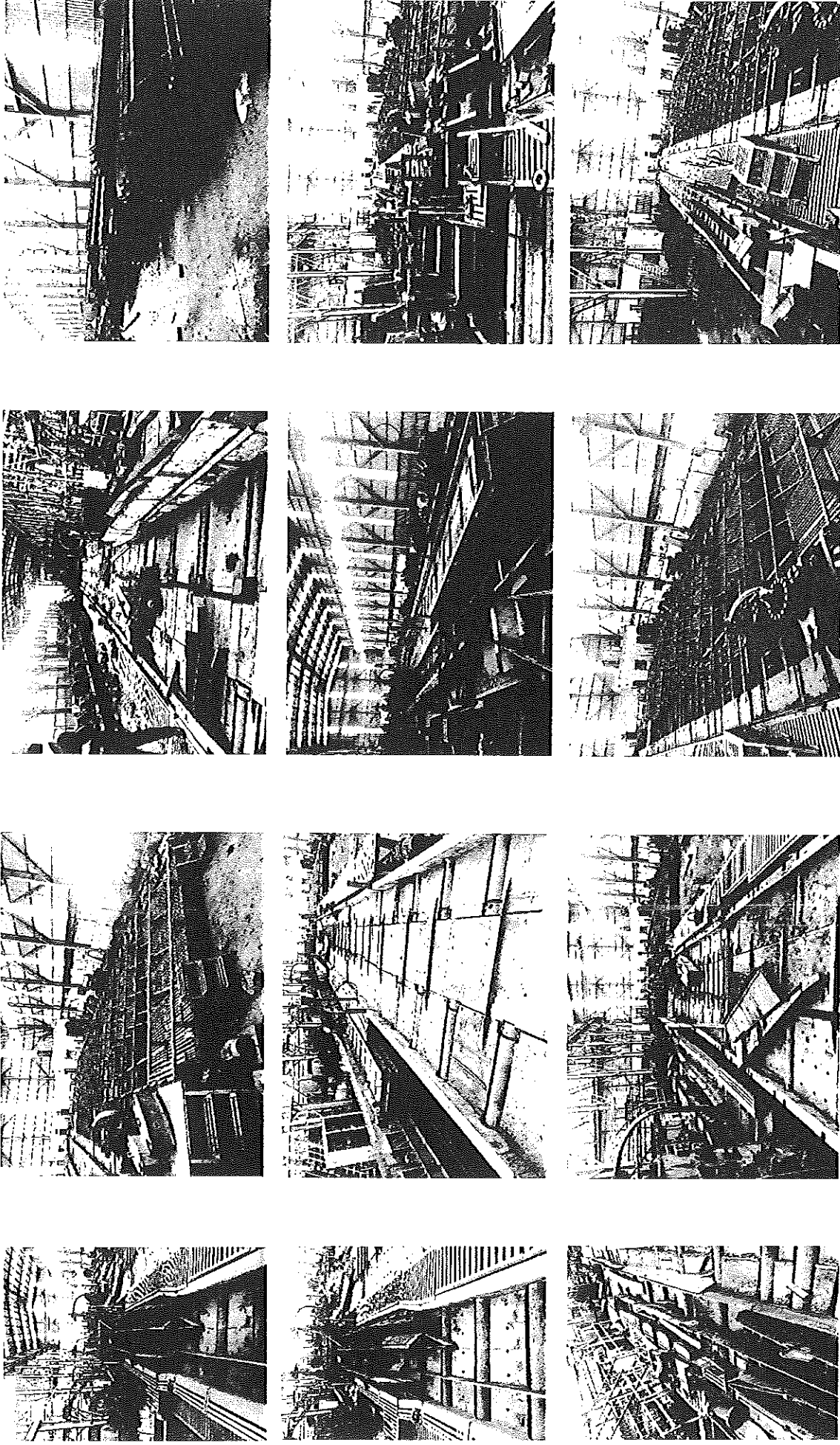
STT	TÊN KHÁCH HÀNG	SỐ DƯ TẠI NGÀY 31/12/2022	SỐ XÁC ĐỊNH LẠI TẠI NGÀY 31/12/2022	CHÉNH LỆCH	GHI CHÚ
	Phải thu ngắn hạn khác	16.574.064.085	16.574.064.085		
1	Công ty CP Công Nghệ Điện Tử VINACHIVA	1.871.292.000	1.871.292.000	0	
2	Công ty Bảo Việt Hà Nội	751.000	751.000	0	
3	Công ty CP Tập Đoàn Gang Thép Hàn Việt	14.253.409.824	14.253.409.824	0	
4	Công ty dịch vụ định giá Miền Nam	8.000.000	8.000.000	0	
5	Mai Văn Khương	100.000.000	100.000.000	0	
6	Nguyễn Văn Chương	192.158.761	192.158.761	0	
7	Trương Quang Hiến	148.452.500	148.452.500	0	
	Tạm ứng	1.776.160.241	1.776.160.241		
1	Mai Thị Hồng Tuyết	10.000.000	10.000.000	0	
2	Mai Xuân Lượng	91.489.500	91.489.500	0	
3	Nguyễn Thị Minh Tuyết	1.623.271.740	1.623.271.740	0	
4	Vũ Xuân Hùng	51.399.001	51.399.001	0	
	Tổng cộng	18.350.224.326	18.350.224.326	0	

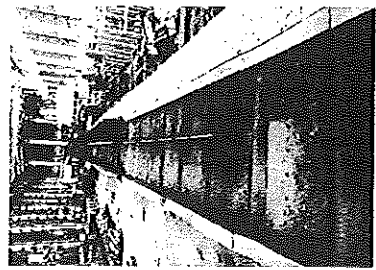
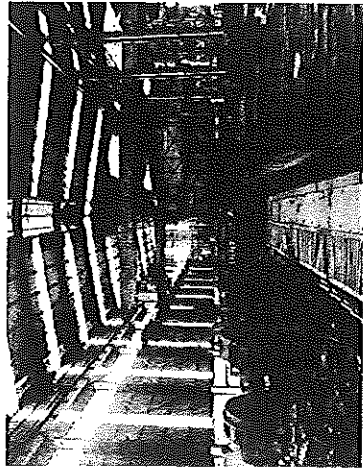
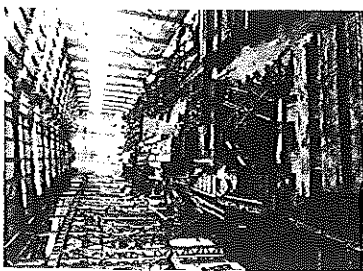
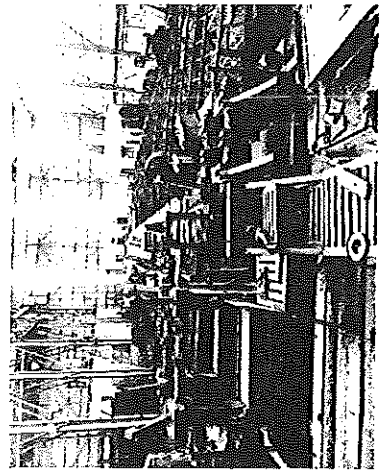
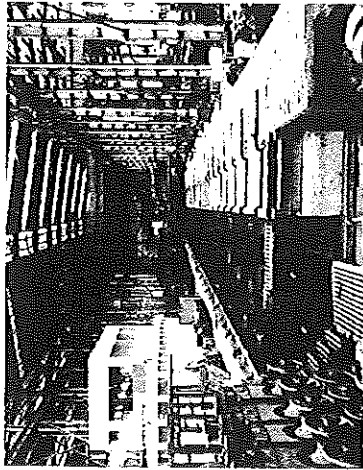
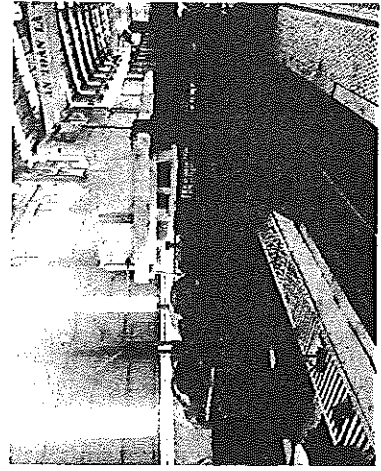
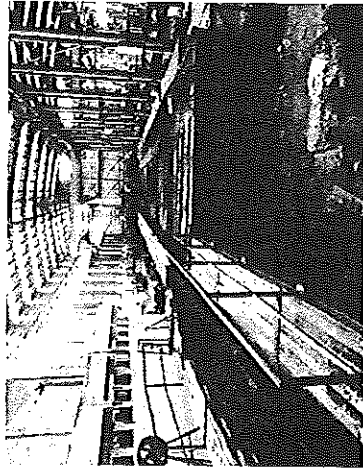
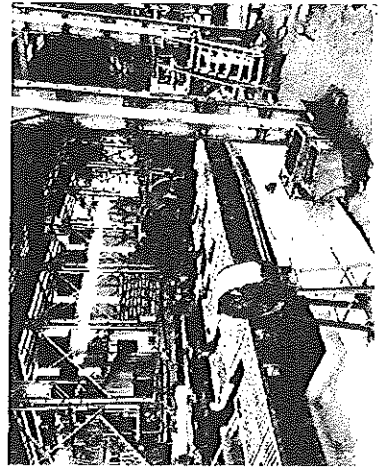
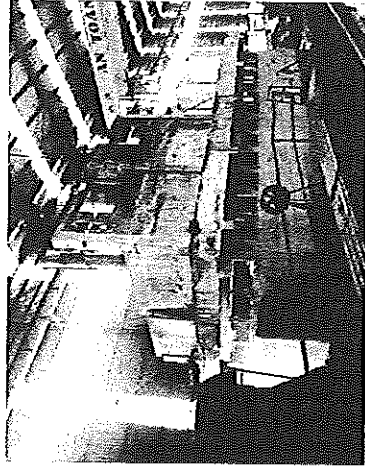
Đơn vị tính: VND

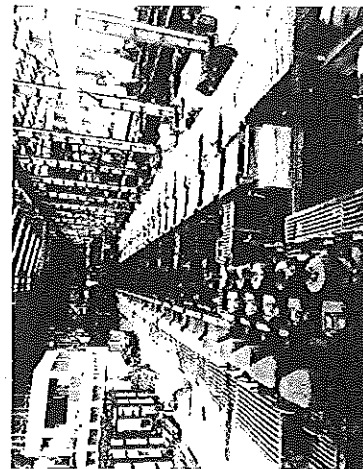
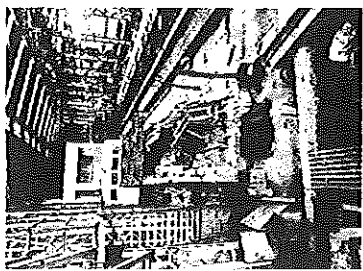
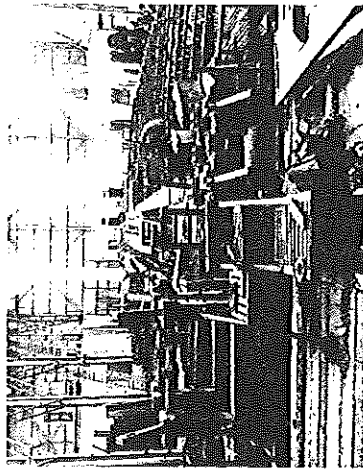
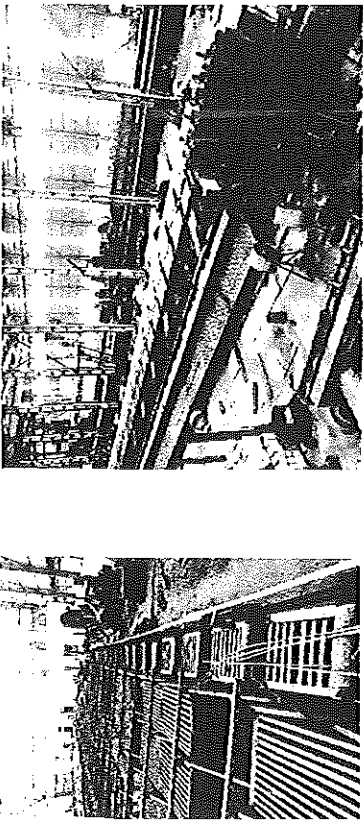
PHỤ LỤC 10: HÌNH ẢNH NHÀ MÁY CÔNG TY CỔ PHẦN THÉP VÀ VẬT LIỆU XÂY DỰNG

(Kèm theo Báo cáo thẩm định giá số 19.1/2022/BCTĐG-KVA-TT1 ngày 02/8/2023 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA)

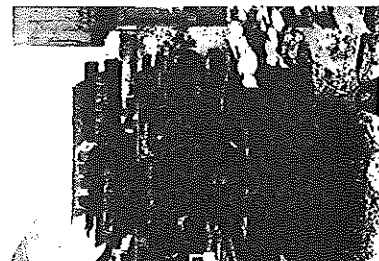
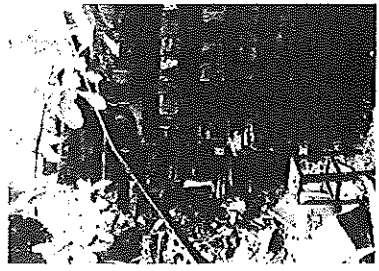
Hình ảnh dây chuyền cán thép MC+10 và MC600 Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng

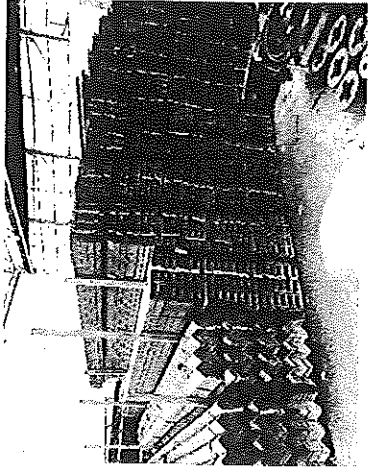
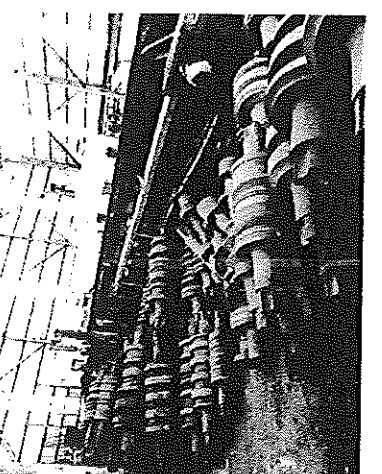
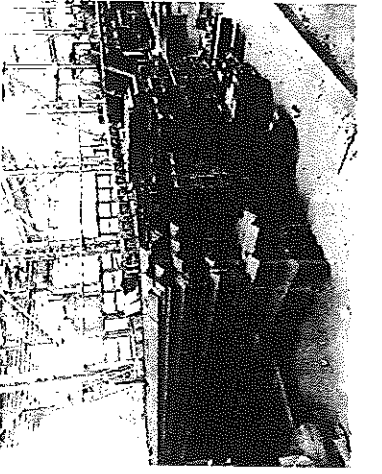
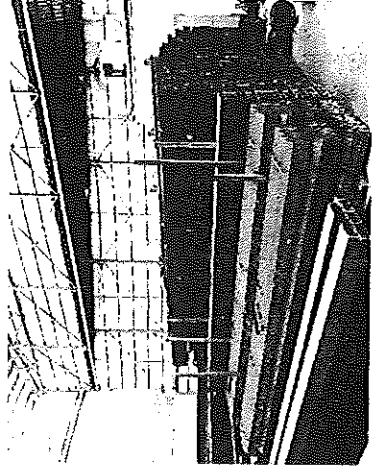
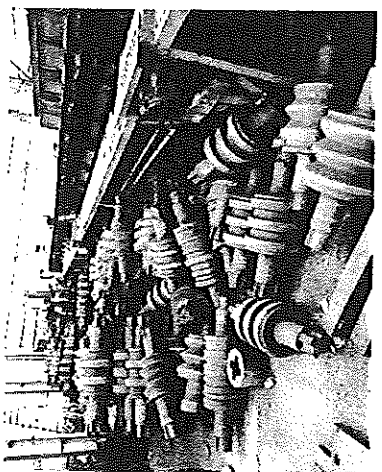
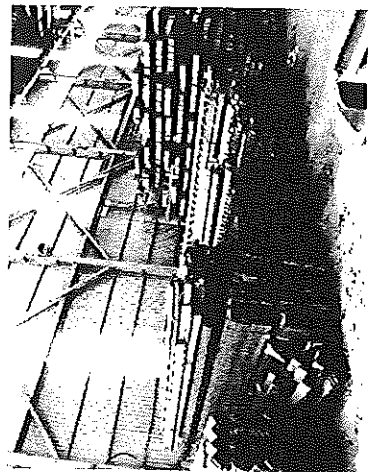
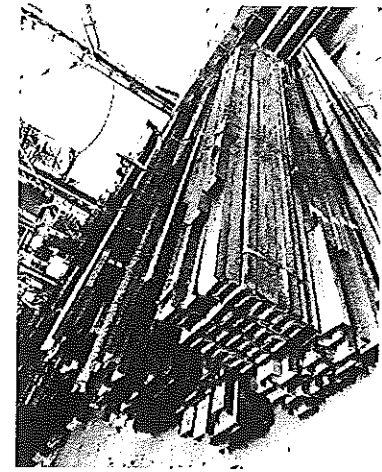
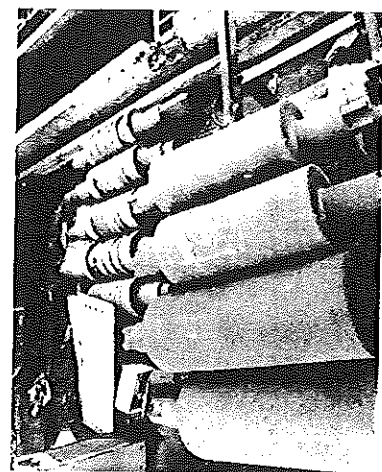
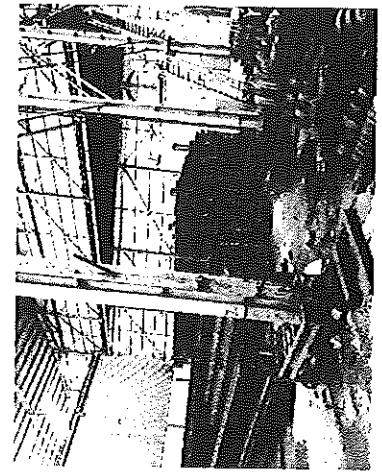
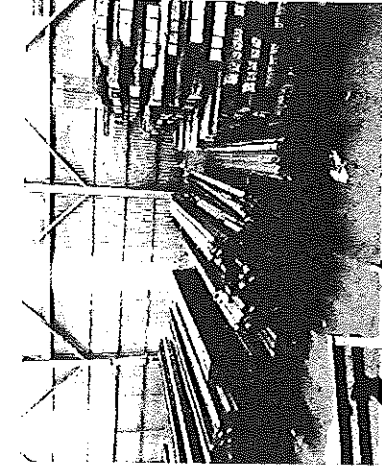






Hình ảnh hàng tồn kho Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng





Hình ảnh các trục cán Công ty Cổ phần Thép và Vật liệu Xây dựng

