

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 01. tháng 11. năm 2021.

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 102102/CT-VVFC/BAN3 ngày 21 tháng 10 năm 2021

Khách hàng đề nghị: Văn phòng Đài Truyền hình Việt Nam

Tài sản thẩm định: Giá trị phần vốn góp của Đài Truyền hình Việt Nam tại Công ty TNHH Truyền hình số Vệ Tinh Việt Nam (VSTV)

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Văn phòng Đài Truyền hình Việt Nam

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số: 41201/2021/HĐ-VVFC/BAN3 ngày 12/04/2021 giữa Văn phòng Đài Truyền hình Việt Nam và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC.

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá ngày 21/10/2021 của Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC;

Công ty Cổ phần Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC cung cấp Chứng thư thẩm định giá số: 102102/CT-VVFC/BAN3 ngày 21/10/2021 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá :

- Tên cơ quan: Văn phòng Đài Truyền hình Việt Nam (VTV)
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 43 Nguyễn Chí Thanh, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội
- Số điện thoại: 0243.7712799 - Fax: 0243.7712799
- Người đại diện theo pháp luật: **Ông Lê Quyền** - Chánh Văn phòng.
- Hợp đồng thẩm định giá số: 41201/2021/HĐ-VVFC/BAN3 ngày 12/04/2021 giữa Văn phòng Đài Truyền hình Việt Nam và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC.

2. Tài sản thẩm định giá:

2.1. Tài sản thẩm định giá:

- Thẩm định giá: Giá trị phần vốn góp của Đài Truyền hình Việt Nam (VTV) tại Công ty TNHH Truyền hình số Vệ Tinh Việt Nam (VSTV).

2.2. Thông tin về VSTV: Chi tiết tại Báo cáo Thẩm định giá

3. Thời điểm thẩm định giá: Tại thời điểm ngày 31/12/2020.

4. Mục đích thẩm định giá: Để Đài Truyền hình Việt Nam làm cơ sở trong việc xác định, xây dựng giá khởi điểm bán đấu giá công khai phần vốn của Đài Truyền hình Việt Nam tại Công ty TNHH Truyền hình số Vệ Tinh Việt Nam (VSTV) theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Căn cứ pháp lý: Chi tiết tại Báo cáo Thẩm định giá.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá: Chi tiết tại Báo cáo Thẩm định giá.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt: Chi tiết tại Báo cáo Thẩm định giá.

8. Cách tiếp cận và các phương pháp thẩm định giá:

Chi tiết tại Báo cáo Thẩm định giá

9. Kết quả thẩm định giá:

Căn cứ Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 05: Quy trình Thẩm định giá “Khi áp dụng nhiều phương pháp thẩm định giá, thẩm định viên cần đánh giá và chỉ rõ phương pháp thẩm định giá nào là phương pháp thẩm định giá chính, phương pháp thẩm định giá nào được sử dụng để kiểm tra, đối chiếu, từ đó phân tích, tính toán để đi đến kết luận cuối cùng về kết quả thẩm định giá”.

Căn cứ Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 12: Thẩm định giá doanh nghiệp “Giá trị doanh nghiệp cuối cùng có thể được xác định thông qua việc tính bình quân có trọng số kết quả của các phương pháp thẩm định giá được áp dụng. Việc xác định trọng số cho từng phương án dựa trên độ tin cậy của từng phương pháp, thông tin dữ liệu đầu vào, mục đích thẩm định giá... đảm bảo phù hợp với thị trường”.

Trên cơ sở hoạt động thực tế và hồ sơ tài liệu do VSTV cung cấp, độ tin cậy cũng như mức độ sẵn có của các dữ liệu, thông tin thu thập được; với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong thực hiện, VVFC phân tích ưu, nhược điểm của từng phương pháp làm cơ sở lựa chọn ra kết quả cuối cùng, cụ thể như sau:

- Với cách tiếp cận từ thu nhập, kết quả thẩm định giá theo **phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE)** chủ yếu dựa vào kế hoạch kinh doanh của VSTV giai đoạn 2021-2026, tình hình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế các năm trong quá khứ, trong đó tư vấn tham khảo một số thông tin khác, đồng thời rà soát, xem xét và có những điều chỉnh phù hợp một cách khách quan và thận trọng. Phương pháp chiết khấu dòng thuần vốn chủ sở hữu (FCFE) đã phản ánh được tiềm năng phát triển của VSTV trong tương lai, phù hợp với sự quan tâm của các nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư lớn, muốn gắn bó lâu dài, cùng đồng hành với sự phát triển của VSTV. Giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của VSTV theo phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE) là: **1.258.524.103.605 đồng**. Chính vì những điều đó mà tư vấn lựa chọn phương pháp này là phương pháp chính.

- Với cách tiếp cận từ chi phí, kết quả thẩm định giá theo **phương pháp tài sản** đã đánh giá lại giá trị thực tế của toàn bộ tài sản hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá, bao gồm cả tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô

hình, tài sản tài chính, tài sản hoạt động và tài sản phi hoạt động theo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam và theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hạn chế phương pháp này là mới chỉ đánh giá được giá trị doanh nghiệp trong trạng thái tĩnh tại thời điểm thẩm định giá, chưa đánh giá đầy đủ giá trị doanh nghiệp trong trạng thái động, kế hoạch kinh doanh và khả năng phát triển của doanh nghiệp trong tương lai. Mặt khác do đặc thù của lĩnh vực truyền hình trả tiền, doanh nghiệp cần phải có một quá trình nhiều năm từ khi xâm nhập vào một quốc gia, vùng lãnh thổ thì mới bắt đầu kinh doanh hoà vốn và có lãi để tiến tới phát triển ổn định. Giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của VSTV theo phương pháp tài sản là: **-1.949.152.015.077 đồng**. Do đó tư vấn chỉ sử dụng kết quả của phương pháp này để tham khảo, đối chiếu và làm cơ sở cho VTV và bên thứ ba xem xét.

Căn cứ vào các quy định hiện hành, tình hình thị trường, Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số: 41201/2021/HĐ-VVFC/BAN3 ngày 12/04/2021 giữa Văn phòng Đài Truyền hình Việt Nam và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC; Với kết quả xác định giá phần vốn của VTV tại VSTV theo từng phương pháp thẩm định giá như đã trình bày ở trên, dựa trên những tính toán, phân tích ưu điểm, hạn chế của từng phương pháp thẩm định giá, đảm bảo phản ánh tối đa giá trị vốn góp của VTV, Tư vấn đề xuất giá trị vốn chủ sở hữu của VSTV theo kết quả thẩm định giá của phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE) là: 1.258.524.103.605 đồng.

Kết luận về kết quả cuối cùng:

- Giá trị vốn chủ sở hữu của VSTV đánh giá lại tại thời điểm 31/12/2020 là: **1.258.524.103.605 đồng**.

- Giá trị 1% vốn chủ sở hữu của VSTV đánh giá lại tại thời điểm 31/12/2020 là: **1.258.524.103.605 đồng /100 = 12.585.241.036 đồng**

- Giá trị vốn chủ sở hữu của VTV tại VSTV chiếm tỷ lệ 51% (làm tròn) là: **641.847.293.000 đồng**

Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi một tỷ, tám trăm bốn mươi bảy triệu, hai trăm chín mươi ba ngàn đồng chẵn.

(Giá trên chưa bao gồm thuế và phí chuyển nhượng theo quy định hiện hành).

10. Những điều khoản loại trừ, lưu ý và hạn chế:

Chi tiết như Phụ lục kèm theo.

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

Kết quả thẩm định giá có hiệu lực trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày ký

12. Các tài liệu kèm theo: Báo cáo kết quả thẩm định giá (Báo cáo thẩm định giá là một phần không thể tách rời của Chứng thư thẩm định giá).

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 08 bản chính tại VVFC. VVFC giữ 02 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 06 bản có giá trị như nhau.

Mọi hình thức sao chép Báo cáo thẩm định giá, Chứng thư thẩm định giá mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VVFC đều là hành vi vi phạm pháp luật.

NHÓM THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ

CHỦ TỊCH HĐQT

Trần Quang Khánh
(Thẻ TĐV số: V09245)



Vũ An Khang
(Thẻ TĐV số: 06151)

Mai Thị Ngọc
(Thẻ TĐV số: XIV19.2233)

Nơi nhận:

- Như trên (6b)
- Lưu: + VT
+TĐV (MTN)



CHÁNH VĂN PHÒNG
Đào Thị Phương

PHỤ LỤC: NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ, LƯU Ý VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số: 102102/CT-VVFC/BAN3 ngày 21/10/2021)

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng cho mục đích duy nhất đã được đề cập tại **mục 4** của Chứng thư này. VVFC không chịu trách nhiệm nếu Báo cáo được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác hoặc bên thứ ba không có tên trong Hợp đồng. VVFC chịu trách nhiệm về kết quả thẩm định giá đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về thẩm định giá; thực hiện theo đúng hệ thống tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam theo Hợp đồng thẩm định giá số: 41201/2021/HĐ-VVFC/BAN3 ngày 12/04/2021 giữa Văn phòng Đài Truyền hình Việt Nam và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC.

- Kết quả thẩm định giá nêu trên được tính toán tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, với các điều kiện, giả định, giới hạn của VVFC và chính sách quản lý hiện hành có liên quan của Nhà nước, các thông tin thị trường hiện tại có liên quan, không có biến động bất thường trên thị trường Việt Nam và thế giới. Trường hợp thị trường biến động hay chính sách quản lý của Nhà nước và các điều kiện, giả định, giới hạn thay đổi có thể làm cho giá trị tài sản thay đổi.

- Kết quả thẩm định giá theo *phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE)* chủ yếu dựa vào kế hoạch kinh doanh của VSTV giai đoạn 2021-2026, tình hình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế các năm trong quá khứ, trong đó tư vấn tham khảo một số thông tin khác, đồng thời rà soát, xem xét và có những điều chỉnh phù hợp một cách khách quan và thận trọng. Phương pháp chiết khấu dòng thuần vốn chủ sở hữu (FCFE) đã phản ánh được tiềm năng phát triển của VSTV trong tương lai, phù hợp với sự quan tâm của các nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư lớn, muốn gắn bó và cùng đồng hành với sự phát triển lâu dài của VSTV. Tuy nhiên phương pháp này vẫn có những hạn chế nhất định do các điều kiện thực tế về kinh tế vĩ mô trong tương lai, các chính sách về pháp luật liên quan đến lĩnh vực truyền hình, tình hình xử lý các hành động vi phạm bản quyền trong tương lai của các cơ quan Nhà nước và sự cạnh tranh ngày càng quyết liệt giữa các nhà cung cấp dịch vụ truyền hình trả tiền có ảnh hưởng ít nhiều đến số liệu dự báo.

- Lĩnh vực truyền hình trả tiền tại Việt Nam là lĩnh vực cạnh tranh rất gay gắt, các số liệu, dữ liệu của các doanh nghiệp hầu như rất khó thu thập do tính bảo mật là rất cao do các số liệu đó quyết định đến sự sinh tồn và phát triển của họ trên thị trường. Điều này là một hạn chế lớn đối với tư vấn trong việc thẩm định giá.

- VTV và VSTV chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu, báo cáo tài chính, số liệu sổ kế toán, thời điểm thẩm định giá và kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2021-2025 và số liệu kiểm kê tài sản, đất đai... tại thời điểm thẩm định giá đã cung cấp cho VVFC. Trường hợp, các hồ sơ tài liệu được cung cấp và số liệu kế hoạch kinh doanh của VSTV thay đổi so với số liệu đã cung cấp cho VVFC để thực hiện tính toán thì kết quả thẩm định giá sẽ bị không còn phù hợp.

- Trong qua trình xem xét các số liệu kế hoạch, dự báo của VSTV, tư vấn đã xử lý và điều chỉnh một số chỉ tiêu về thị phần, doanh thu, chi phí cũng như các số liệu liên quan đến nhu cầu đầu tư, nhu cầu vốn lưu động của doanh nghiệp nhằm đảm bảo sự hợp lý và độc lập khách quan. Kết quả thẩm định sau điều chỉnh đã khẳng định trách nhiệm hết sức mình của Thẩm định viên trong quá trình thực hiện, tuy nhiên cũng phần nào bị giới hạn bởi hồ sơ tài liệu được cung cấp, tài liệu thu thập cũng như trình độ, sự hiểu biết còn có phần hạn chế của thẩm định viên trong các lĩnh vực đặc thù, đặc biệt là lĩnh vực truyền hình trả tiền.

- Kết quả thẩm định giá doanh nghiệp theo **phương pháp tài sản**, VVFC chưa được cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu thông số kỹ thuật, bản vẽ thiết kế của tài sản, trong đó các tài sản là nhà cửa vật kiến trúc, máy móc thiết bị hầu như đã đưa vào sử dụng từ lâu và được nhận bàn giao từ đơn vị góp vốn, không còn đủ hồ sơ, thông số kỹ thuật của tài sản,... Mặt khác, VVFC không có điều kiện kiểm tra thực tế đặc điểm cấu trúc và hiện trạng của các bộ phận khuất/ngầm của công trình xây dựng, vật kiến trúc gắn liền với đất trong khi hồ sơ, tài liệu được cung cấp thể hiện chi tiết vấn đề này còn hạn chế chủ yếu dựa vào thông tin VSTV cung cấp. Do đó, VVFC phải vận dụng kinh nghiệm và sử dụng phương pháp chuyên gia để đánh giá dẫn tới một số hạn chế nhất định khi đánh giá giá trị của tài sản cố định.

- Tại thời điểm thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị phần vốn chủ sở hữu VSTV, Công ty TNHH Truyền hình số Vệ tinh Việt Nam chưa được cơ quan thuế quyết toán, chưa có đủ các biên bản đối chiếu công nợ,... nên tư vấn tạm thời ghi nhận theo số liệu sổ sách kế toán, báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm ngày 31/12/2020 do đơn vị cung cấp và hồ sơ kiểm kê do Công ty TNHH Truyền hình số Vệ tinh Việt Nam cung cấp.

- Các khoản công nợ: nợ phải thu, phải trả đã được VSTV gửi thư xác nhận đối chiếu theo số dư tại thời điểm 31/12/2020, tuy nhiên đến nay một số công nợ chưa nhận được thư phản hồi từ khách hàng, chưa có đủ biên bản đối chiếu công nợ phải thu, phải trả. VSTV tiếp tục theo dõi đơn đốc đối chiếu và thu hồi công nợ theo quy định.

- VSTV chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu, báo cáo tài chính, số liệu sổ kế toán và số liệu kiểm kê thực tế về số lượng, quy mô và giá trị tài sản, vốn,... tại thời điểm xác định giá trị phần vốn đã cung cấp cho VVFC trong quá trình khảo sát hiện trạng và thẩm định giá tài sản. VVFC không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của bản sao những văn bản pháp lý có liên quan đến tài sản thẩm định giá do khách hàng và các bên liên quan cung cấp so với bản gốc và được miễn trừ mọi trách nhiệm pháp lý liên quan nếu thông tin được cung cấp không chính xác.

- VVFC chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực, khách quan của kết quả thẩm định giá phù hợp với các điều kiện tại thời điểm thẩm định giá. VTV căn cứ ý kiến tư vấn của VVFC xem xét, quyết định mức giá chào bán phù hợp với các quy định hiện hành của Nhà nước và tình hình thị trường.

- VVFC và bên thứ ba cần xem xét đến quyền và lợi ích tối đa của VTV khi thoái vốn bởi Đài THVN chính là đơn vị được Bộ Thông tin và Truyền thông cấp giấy phép sản xuất và biên tập các kênh truyền hình mang biểu tượng K+ (K+1, K+NS, K+PC, K+PM). Theo thoả thuận hợp tác kinh doanh giữa VTV và đối tác liên doanh, VSTV được Đài THVN trao quyền để sản xuất và khai thác các kênh chương trình mang biểu tượng K+, đồng thời VSTV cũng chịu sự kiểm soát của VTV về nội dung các chương trình phát sóng.

- Chứng thư thẩm định giá được giới hạn sử dụng bởi khách hàng được ghi trong Chứng thư thẩm định giá và chỉ có trách nhiệm với số lượng bản chính được VVFC cung cấp. Việc sử dụng bản chính/bản sao hoặc tham chiếu Chứng thư thẩm định giá của bên thứ ba mà không được sự đồng ý của VVFC đều không có giá trị. VTV chịu trách nhiệm về việc sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích ghi tại Mục 4 của Chứng thư kết quả thẩm định giá này. Trường hợp VTV khiếu nại về kết quả thẩm định giá, VVFC chỉ chịu trách nhiệm xử lý trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá. Nghĩa vụ trách nhiệm nghề nghiệp của VVFC sẽ được xác định và giới hạn bởi giá trị Hợp đồng của Chứng thư này.

- Kết quả thẩm định giá của VVFC là một trong những căn cứ để VTV xem xét quyết định trong việc xác định, xây dựng giá khởi điểm bán đấu giá công khai phần của vốn Đài Truyền hình Việt Nam tại Công ty TNHH Truyền hình số Vệ Tinh Việt Nam (VSTV) theo quy định của pháp luật hiện hành.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM VVFC