

THÔNG TƯ

Ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12

Căn cứ Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20 tháng 6 năm 2012;

Căn cứ Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 12/2021/NĐ-CP ngày 24 tháng 2 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06 tháng 8 năm 2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;

Căn cứ Nghị định số 150/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần;

Căn cứ Nghị định số 87/2017/NĐ-CP ngày 26 tháng 07 năm 2017 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Tài chính;

Theo đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý giá,

Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành Thông tư ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12:

Điều 1. Ban hành kèm theo Thông tư này Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 - Tiêu chuẩn thẩm định giá doanh nghiệp.

Điều 2. Xác định giá trị thương hiệu của đơn vị sự nghiệp công lập

Khi áp dụng phương pháp tài sản theo quy định tại Điều 23 của Nghị định số 150/2020/NĐ-CP ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ về chuyển đơn vị sự nghiệp công lập thành công ty cổ phần, giá trị thương hiệu của đơn vị sự nghiệp công lập được xác định theo phương pháp xác định giá trị tài sản vô hình không xác định được nêu tại tiết a điểm 5.5 mục 5 Phần II của Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 kèm theo.

Chỉ tiêu về thu nhập của đơn vị sự nghiệp công lập được xác định theo pháp luật về cơ chế tự chủ tài chính của đơn vị sự nghiệp công lập.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01 tháng 7 năm 2021.

2. Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12 hết hiệu lực kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

3. Cục Quản lý giá chủ trì, phối hợp với các cơ quan có liên quan chỉ đạo, hướng dẫn, kiểm tra việc thực hiện các quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá ban hành kèm theo Thông tư này và các văn bản pháp luật có liên quan.

4. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các đơn vị phản ánh về Bộ Tài chính để hướng dẫn giải quyết và sửa đổi, bổ sung cho phù hợp. ✓

Nơi nhận:

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Tổng Bí thư;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng Quốc hội;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán nhà nước;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương;
- Công báo;
- Cục Kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam;
- Hội Thẩm định giá Việt Nam; các doanh nghiệp thẩm định giá;
- Website Chính phủ;
- Website Bộ Tài chính;
- Lưu: VT; QLG (VT, TĐG) *60 m*

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Tạ Anh Tuấn

HỆ THỐNG TIÊU CHUẨN THẨM ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12

Thẩm định giá doanh nghiệp

(Ký hiệu: TĐGVN 12)

(Ban hành kèm theo Thông tư số 28/2021/TT-BTC

ngày 27 tháng 4 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Tài chính)

I. QUY ĐỊNH CHUNG

1. Phạm vi điều chỉnh: Tiêu chuẩn này quy định và hướng dẫn thực hiện thẩm định giá doanh nghiệp.

2. Đối tượng áp dụng: Thẩm định viên về giá, doanh nghiệp thẩm định giá, các tổ chức và cá nhân khác thực hiện hoạt động thẩm định giá theo quy định của Luật giá và các quy định khác của pháp luật có liên quan. Các tổ chức, cá nhân trên được gọi chung là thẩm định viên trong Tiêu chuẩn này.

3. Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết cần nghiên cứu để có hiểu biết về các quy định trong tiêu chuẩn này nhằm hợp tác với doanh nghiệp thẩm định giá trong quá trình thẩm định giá.

4. Giải thích từ ngữ

Tài sản hoạt động là những tài sản sử dụng trong quá trình hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp và góp phần tạo ra doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc giúp tiết giảm chi phí hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp.

Tài sản phi hoạt động là những tài sản không tham gia vào hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp, bao gồm: khoản đầu tư vào công ty khác (trừ trường hợp các doanh nghiệp cần thẩm định giá là các công ty đầu tư tài chính); các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn; tiền mặt và các khoản tương đương tiền; tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của doanh nghiệp không đóng góp vào việc tạo ra thu nhập cho doanh nghiệp nhưng vẫn có giá trị (tài sản chưa khai thác, bằng sáng chế chưa sử dụng, quyền sử dụng đất, quyền thuê đất chưa khai thác theo kế hoạch kinh doanh của doanh nghiệp, hoặc dự kiến chuyển

nhượng/bán do không có nhu cầu sử dụng...); tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng của doanh nghiệp có tạo ra thu nhập cho doanh nghiệp nhưng không góp phần tạo ra doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc không giúp tiết giảm chi phí hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp cần thẩm định giá (quyền sử dụng đất, quyền thuê đất khai thác không đúng với ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp...) và tài sản phi hoạt động khác.

Giá trị doanh nghiệp hoạt động liên tục là giá trị doanh nghiệp đang hoạt động với giả thiết doanh nghiệp sẽ tiếp tục hoạt động sau thời điểm thẩm định giá.

Giá trị doanh nghiệp hoạt động có thời hạn là giá trị doanh nghiệp đang hoạt động với giả thiết tuổi đời của doanh nghiệp là hữu hạn do doanh nghiệp buộc phải chấm dứt hoạt động sau một thời điểm được xác định trong tương lai.

Giá trị doanh nghiệp thanh lý là giá trị doanh nghiệp với giả thiết các tài sản của doanh nghiệp sẽ được bán riêng lẻ và doanh nghiệp sẽ sớm chấm dứt hoạt động sau thời điểm thẩm định giá.

II. NỘI DUNG TIÊU CHUẨN

1. Lựa chọn cơ sở giá trị và sử dụng báo cáo tài chính trong thẩm định giá doanh nghiệp

1.1. Cơ sở giá trị của thẩm định giá doanh nghiệp

Cơ sở giá trị doanh nghiệp là giá trị thị trường hoặc giá trị phi thị trường. Cơ sở giá trị doanh nghiệp được xác định trên cơ sở mục đích thẩm định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và đặc điểm thị trường của doanh nghiệp cần thẩm định giá, yêu cầu của khách hàng thẩm định giá tại hợp đồng thẩm định giá (nếu phù hợp với mục đích thẩm định giá) và quy định của pháp luật có liên quan. Các nội dung khác thực hiện theo quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 2 và số 3.

Căn cứ vào triển vọng thực tế của doanh nghiệp, thị trường kinh doanh của doanh nghiệp, mục đích thẩm định giá và quy định của pháp luật, thẩm định viên đưa ra nhận định về tình trạng hoạt động, tình trạng giao dịch (thực tế hoặc giả thiết) của doanh nghiệp cần thẩm định giá sau thời điểm thẩm định giá. Thông thường giá trị của doanh nghiệp là giá trị doanh nghiệp hoạt động liên tục. Trong trường hợp thẩm định viên nhận định rằng doanh nghiệp sẽ chấm dứt

hoạt động sau thời điểm thẩm định giá thì giá trị của doanh nghiệp sẽ là giá trị doanh nghiệp hoạt động có thời hạn hoặc giá trị thanh lý.

Việc áp dụng các phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp cần phù hợp với cơ sở giá trị doanh nghiệp và nhận định của thẩm định viên về trạng thái hoạt động của doanh nghiệp tại và sau thời điểm thẩm định giá.

1.2. Sử dụng báo cáo tài chính trong thẩm định giá doanh nghiệp

Căn cứ vào cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá doanh nghiệp được lựa chọn, thời điểm thẩm định giá và đặc điểm của doanh nghiệp cần thẩm định giá, thẩm định viên phân tích, đánh giá để sử dụng Báo cáo tài chính của doanh nghiệp cho phù hợp và ưu tiên sử dụng Báo cáo tài chính đã được kiểm toán, soát xét bởi đơn vị kiểm toán độc lập.

Một số lưu ý khi sử dụng báo cáo tài chính trong thẩm định giá doanh nghiệp bao gồm:

- Thẩm định viên đối chiếu, kiểm tra tính hợp lý của báo cáo tài chính để bảo đảm độ tin cậy, trường hợp cần thiết, thẩm định viên đề nghị doanh nghiệp được thẩm định giá điều chỉnh lại báo cáo tài chính và sổ sách kế toán trước khi đưa vào phân tích thông tin, áp dụng các cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá. Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá không điều chỉnh thì thẩm định viên xác định chênh lệch và có phân tích rõ nội dung, căn cứ điều chỉnh và ghi rõ trong Báo cáo kết quả thẩm định giá.

- Khi sử dụng số liệu từ báo cáo tài chính chưa được kiểm toán, soát xét, hoặc báo cáo tài chính được kiểm toán, soát xét nhưng có ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần thì thẩm định viên phải nêu rõ hạn chế này trong phần hạn chế của Chứng thư và Báo cáo kết quả thẩm định giá để khách hàng thẩm định giá và người sử dụng kết quả thẩm định giá được biết.

- Đối với phương pháp trong cách tiếp cận từ thị trường: khi sử dụng số liệu từ báo cáo tài chính của doanh nghiệp cần thẩm định giá, doanh nghiệp so sánh để tính toán các chỉ tiêu: thu nhập trên một cổ phiếu (EPS), lợi nhuận trước thuế, lãi vay và khấu hao (EBITDA) trong tính toán các tỷ số thị trường nhằm mục đích thẩm định giá, thẩm định viên cần điều chỉnh để loại trừ thu nhập và chi phí của các tài sản phi hoạt động, các khoản chi phí, thu nhập bất thường, không mang tính thường xuyên.