

## Ý KIẾN NHÀ QUẢN LÝ

# THỰC TRẠNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP ĐỂ CỔ PHẦN HÓA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC TẠI VIỆT NAM

TS. TRẦN VĂN HIẾU\*

**X**ác định giá trị doanh nghiệp trong cổ phần hóa là công việc hết sức quan trọng và mất nhiều thời gian trong cả kế hoạch cổ phần hóa, quyết định đến sự thành công khi chuyển DNNN sang công ty cổ phần, đặc biệt trong giai đoạn hiện nay khi đối tượng cổ phần hóa là các Tập đoàn, Tổng Công ty, doanh nghiệp có quy mô vốn lớn và đang được Nhà nước giao quản lý, sử dụng nhiều diện tích đất càng phải đòi hỏi việc xác định giá trị doanh nghiệp phải được xác định chính xác, công khai, minh bạch và rõ ràng. Căn cứ tình hình thực tế triển khai cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, cơ chế chính sách về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước (DNNN) đã từng bước đổi mới, ngày càng hoàn thiện theo chỉ đạo của Đảng, Chính phủ.

*Bài viết giới thiệu khái quát về thực trạng xác định giá trị doanh nghiệp trước cổ phần và một số giải pháp khắc phục.*

**Từ khóa:** Thực trạng, xác định giá trị doanh nghiệp

**State of the determination of enterprise value for SOE equitization in Vietnam**

Determining the enterprise value in equitization is a very important and time-consuming task in the equitization plan which decides the success of the transform of SOEs into joint stock companies, especially when the equitized objects are state groups, corporations and enterprises with large investing capital, which are being assigned by the State to manage and use large lands, it is necessary to require the valuation of enterprises must be identified accurately, publicly, transparently and clearly. Based on the actual situation of SOE equitization, mechanisms and policies on SOE equitization have gradually been reformed and improved according to the direction of the Party and the Government.

This article presents an overview of the current state of enterprise valuation prior to equitization and recommends necessary solutions to these issues.

**Keywords:** Current state, enterprise evaluation

## Các cơ chế, chính sách về xác định giá trị DNNN và tình hình triển khai thực hiện hiện nay

Hiện nay, cơ chế chính sách về cổ phần hóa DNNN nói chung trong đó có các cơ chế, chính sách về xác định giá trị DNNN nói riêng đã được Chính phủ ban hành đầy đủ, đồng bộ và được điều chỉnh, bổ sung kịp thời cho phù hợp với tình hình thực tiễn. Chính phủ đã ban hành 03 Nghị định về cổ phần hóa DNNN (Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty

cổ phần, Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 và Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP) theo hướng tiếp tục thực hiện việc công khai, minh bạch quá trình cổ phần hóa, tăng cường sự kiểm tra, giám sát của các đối tượng tham gia, thực hiện nguyên tắc thị trường trong định giá và bán đấu giá cổ phần, hướng dẫn cụ thể xử lý dứt điểm các tồn tại về tài chính khi cổ phần hóa nhằm hạn chế tối đa khả năng thất thoát vốn và tài sản nhà nước có thể xảy ra trong quá trình cổ phần hóa.

\*Thủ trưởng Bộ Tài chính



Các nghị định được ban hành đã tháo gỡ kịp thời các vướng mắc, khó khăn khi cổ phần hóa các DNNN, đặc biệt là các quy định về xác định giá trị doanh nghiệp được hoàn thiện theo hướng xác định đầy đủ và chính xác hơn nhằm hạn chế tối đa khả năng thất thoát vốn và tài sản nhà nước, cụ thể như:

(i) Để tăng cường trách nhiệm và giám sát của các cơ quan quản lý nhà nước, Kiểm toán nhà nước thực hiện kiểm toán kết quả định giá theo đó: DNNN có quy mô lớn (tổng giá trị tài sản theo sổ kế toán từ 30 tỷ đồng trở lên hoặc giá trị vốn nhà nước theo sổ kế toán từ 10 tỷ đồng trở lên) khi cổ phần hóa phải thuê các tổ chức có chức năng định giá để thực hiện tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp. Doanh nghiệp cổ phần hóa có thể thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp bằng các phương pháp khác nhau, tuy nhiên không được thấp hơn giá trị được xác định bằng phương pháp tài sản. Kiểm toán nhà nước sẽ thực hiện kiểm toán kết quả định giá doanh nghiệp và xử lý các vấn đề về tài chính trước khi định giá đối với các Công ty mẹ thuộc Tập đoàn kinh tế nhà nước và Công ty mẹ thuộc Tổng Công ty nhà nước và các công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên khác khi có yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ. Căn cứ kết quả xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn nhà nước, doanh nghiệp xây dựng phương án

cổ phần hóa (trong đó có vốn điều lệ và giá khởi điểm...) trình cấp có thẩm quyền phê duyệt để thực hiện đấu giá công khai ra công chúng;

(ii) Quy định cụ thể việc xác định giá trị quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích đất giao; đối với đất thuê, doanh nghiệp thực hiện nộp tiền thuê đất một lần với mức giá đất sát với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường trong điều kiện bình thường và không phải tính bổ sung giá trị lợi thế vị trí địa lý của đất thuê trả tiền hàng năm vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá;

(iii) Hướng dẫn cụ thể một số nội dung về xử lý tài chính, đối chiếu công nợ, xác định tài sản loại trừ, các khoản đầu tư ra ngoài doanh nghiệp...

Với chính sách được ban hành nêu trên, công tác cổ phần hoá đã đạt được kết quả quan trọng. Trong giai đoạn 2011-2015, cả nước đã có 508 doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa. Số lượng các Tập đoàn, Tổng Công ty nhà nước có quy mô vốn lớn được cổ phần hoá đã nhiều hơn, trong đó có cả những doanh nghiệp thuộc lĩnh vực hàng không, dệt may, ngân hàng. Việc tổ chức đấu giá công khai cổ phần lần đầu đối với doanh nghiệp cổ phần hoá đã tiếp tục tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư tham gia, thúc đẩy thị trường chứng khoán phát triển. Với cơ chế đấu giá cạnh tranh, giá trị doanh

nghiệp đã được đánh giá một cách đầy đủ, sát với thị trường hơn...

### **Đối với việc xác định giá trị quyền sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp**

Công tác xử lý đất đai và xác định giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa là một nội dung hết sức quan trọng trong hoạt động xác định giá trị doanh nghiệp

Theo quy định của pháp luật về đất đai (Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013), mọi thành phần kinh tế được nhà nước cho thuê đất hoặc giao đất. Doanh nghiệp nói chung và DNNN nói riêng chỉ được giao đất trong một số trường hợp (theo quy định tại Điều 54, Điều 55 Luật Đất đai năm 2013) như: Người sử dụng đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất là rừng tự nhiên, đất xây dựng trụ sở cơ quan, đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh; đất sử dụng vào mục đích công cộng không nhằm mục đích kinh doanh; đất làm nghĩa trang, nghĩa địa; tổ chức sử dụng đất để xây dựng nhà ở phục vụ tái định cư theo dự án của Nhà nước; tổ chức kinh tế được giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê...

Khi Nhà nước định giá đất để cho doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp cổ phần hóa nói riêng thuê đất phải đảm bảo nguyên tắc theo giá đất phổ biến trên thị trường. Riêng đối với đất ở tại đô thị; đất thương mại, dịch vụ tại đô thị; đất sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại, dịch vụ tại đô thị có khả năng sinh lời cao, có lợi thế trong việc làm mặt bằng sản xuất kinh doanh, thương mại và dịch vụ thì giá đất trong bảng giá đất của từng địa phương quy định phải bao gồm yếu tố có khả năng sinh lợi cao, có lợi thế vị trí đất (địa phương phải quy định mức giá đất trong bảng giá đất đối với trường hợp này cao hơn nhưng không quá 30% so với mức giá tối đa của cùng loại đất trong khung giá đất do Chính phủ quy định). Khi quyết định giá đất cụ thể để cho thuê đối với đất thương mại, dịch vụ tại đô thị trung tâm thương mại, dịch vụ, đầu mối giao thông, khu dân cư tập trung có khả năng sinh lời đặc biệt, có lợi thế trong việc làm mặt bằng sản xuất kinh doanh,

thương mại và dịch vụ thì doanh nghiệp phải tính và nộp tiền thuê đất cho Nhà nước theo đơn giá thuê đất tăng theo tỷ lệ tối đa không quá 3% của giá đất tính thu tiền thuê đất do Ủy ban nhân dân cấp tỉnh quyết định (Nhà nước thu tiền thuê đất tính trên đơn giá cho thuê cụ thể với mức giá cao hơn giá đất trong bảng giá đất của địa phương quy định đã bao gồm lợi thế vị trí đất).

Như vậy, đất thuê có lợi thế vị trí địa lý thì giá trị lợi thế đã tính ngay vào bảng giá đất và đơn giá thuê đất mà doanh nghiệp phải nộp cho Nhà nước theo quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh.

Ngày 06/01/2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai trong đó đã quy định rõ việc quản lý, sử dụng đất khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước theo hướng: Khi cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm rà soát toàn bộ quỹ đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước khi tổ chức xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa. Phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa là thành phần hồ sơ khi trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phương án cổ phần hóa và được thực hiện công khai theo quy định của pháp luật.

Đối với đất Nhà nước đã giao không thu tiền sử dụng đất cho doanh nghiệp nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất nếu thuộc trường hợp được Nhà nước cho thuê đất theo quy định của Luật Đất đai; doanh nghiệp cổ phần được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất nếu thuộc trường hợp Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Đối với đất đã được Nhà nước cho doanh nghiệp nhà nước thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm hoặc thuê đất, trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất thuê đã trả tiền thuê một lần cho Nhà nước thì doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục thuê đất trong thời hạn thuê đất còn lại.

## Những vướng mắc, bất cập phát sinh khi xác định giá trị doanh nghiệp

Đối với đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà nay thuộc trường hợp được thuê đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì khi cổ phần hóa, doanh nghiệp cổ phần phải chuyển sang thuê đất.

Đối với đất đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, đất do doanh nghiệp nhà nước nhận chuyển nhượng có nguồn gốc là đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất mà nay thuộc trường hợp được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai năm 2013 thì khi cổ phần hóa, doanh nghiệp cổ phần được tiếp tục sử dụng đất theo hình thức đã được giao.

Các quy định hiện hành về cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước đã hướng dẫn việc xác định giá đất cụ thể (cả thuê và giao) theo quy định của Luật Đất đai năm 2013. Theo đó, các doanh nghiệp cổ phần hóa phải xây dựng phương án sử dụng đất trình cơ quan có thẩm quyền xem xét, quyết định; trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận đủ hồ sơ, các địa phương nơi doanh nghiệp có diện tích đất giao hoặc thuê phải có ý kiến về phương án sử dụng đất và giá đất (trường hợp giao đất) làm căn cứ xác định giá trị doanh nghiệp. Sau thời hạn 30 ngày mà các địa phương chưa có ý kiến thì căn cứ phương án sắp xếp nhà đất do đơn vị trình để cơ quan có thẩm quyền tạm tính giá trị quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất trong giá trị doanh nghiệp; khi thực hiện giao đất chính thức, doanh nghiệp phải nộp thêm phần chênh lệch với giá tạm tính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với đất thuê, doanh nghiệp trả tiền thuê đất hàng năm theo quy định của pháp luật về đất đai như các doanh nghiệp thuộc mọi thành phần kinh tế khác.

Doanh nghiệp cổ phần hóa phải thực hiện công khai, minh bạch các thông tin về doanh nghiệp trong đó bao gồm tình hình quản lý và sử dụng đất đai.

Như vậy, cơ chế về cổ phần hóa liên quan đến đất đai hiện nay đã được quy định cụ thể, rõ ràng, đảm bảo tính công khai, minh bạch và phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai.

Hiện nay, cơ chế và phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp đã được từng bước hoàn thiện, tuy nhiên phương pháp định giá đang áp dụng trong nhiều năm qua cho thấy có một hạn chế mà chúng ta cần tiếp tục nghiên cứu để hoàn thiện hơn như:

- Theo quy định hiện hành, các DNNN thực hiện cổ phần hóa có thể áp dụng các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp, đó là: phương pháp tài sản; phương pháp dòng tiền chiết khấu và phương pháp khác, giá trị doanh nghiệp được công bố không thấp hơn phương pháp tài sản. Tuy nhiên, trong thực tế, việc xác định giá trị doanh nghiệp để tiến hành cổ phần hóa hiện nay mới dừng lại ở 02 phương pháp cơ bản là: phương pháp tài sản và phương pháp dòng tiền chiết khấu. Trong đó phương pháp dòng tiền chiết khấu chỉ áp dụng với các doanh nghiệp thống kê được các chỉ tiêu tài chính trong thời gian hoạt động trước khi xác định giá trị doanh nghiệp tối thiểu là 05 năm và có kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 05 năm sau cổ phần hóa; có tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn nhà nước bình quân 05 năm liền kể trước khi xác định giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa cao hơn lãi suất của Trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 05 năm được phát hành tại thời điểm gần nhất với thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, nên trong một số trường hợp còn mang tính chủ quan (phụ thuộc vào thông số thống kê đầu vào) dẫn đến kết quả chưa phản ánh đúng giá trị thực của doanh nghiệp.

Để khắc phục hạn chế này đòi hỏi cần hoàn thiện phương pháp định giá theo hướng áp dụng thêm một số phương pháp định giá mới, tiên tiến, phù hợp với cơ chế thị trường nhằm hoàn thiện các phương pháp xác định giá trị. Bên cạnh đó, để tăng cường trách nhiệm và chất lượng của công tác tư vấn định giá doanh nghiệp cổ phần hóa theo hướng quy định mở nguyên tắc áp dụng các phương pháp định giá mới theo tiêu chuẩn định giá Việt Nam, pháp luật về giá và thông lệ thị trường, các doanh nghiệp dịch vụ định giá được lựa chọn 02 phương pháp định giá và chịu trách nhiệm về tính chính xác, tính khoa học và tính đúng đắn trong kết quả tư vấn theo từng phương pháp định giá lựa chọn,



yêu cầu bắt buộc phải xác định giá trị theo ít nhất là 02 phương pháp nhằm kiểm tra tính hợp lý của kết quả trước khi công bố giá trị doanh nghiệp.

- Mặc dù, cơ chế về cổ phần hóa liên quan đến quản lý, sử dụng các cơ sở nhà đất hiện nay đã được quy định cụ thể, rõ ràng, đảm bảo tính công khai, minh bạch và phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai, nhiều trường hợp đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, phương án xử lý, sắp xếp lại nhà, đất cũng như giá đất (trường hợp giao đất) làm căn cứ xác định giá trị doanh nghiệp vẫn chưa được Ủy ban nhân dân các tỉnh phê duyệt. Điều này dẫn đến một số doanh nghiệp cổ phần hóa sau khi chuyển sang công ty cổ phần còn nắm giữ nhiều nhà, đất ở các vị trí đắc địa nhưng sử dụng chưa thực sự hiệu quả và chưa phù hợp với phương án sản xuất kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp sau cổ phần hóa theo phương án cổ phần hóa ban đầu.

- Theo quy định hiện hành, kết quả công bố giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn nhà nước của cơ quan có thẩm quyền là cơ sở để xác định quy mô vốn điều lệ, cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu và giá khởi điểm để thực hiện đấu giá bán cổ phần; đồng thời doanh nghiệp cổ phần hóa phải điều chỉnh sổ sách kế toán theo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp đã công bố. Việc doanh nghiệp cổ phần hóa phải điều chỉnh lại sổ sách theo kết quả định giá lại ngay sẽ tạo ra sức ép lớn cho doanh nghiệp cổ phần do phải trích khấu hao dẫn tới tăng chi phí ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh, mặc dù toàn bộ khối tài sản này doanh nghiệp vẫn đang sử dụng như khi là DNNN và doanh nghiệp chưa chuyển sang công ty cổ phần (thay đổi chủ sở hữu).

- Trong giai đoạn 2017-2020, đối tượng cổ phần hóa tiếp tục được mở rộng tới các Tập đoàn kinh tế, Tổng Công ty nhà nước lớn, tình hình tài chính phức tạp mang tính chất đặc thù đòi hỏi tiếp tục phải hoàn thiện cơ chế liên quan đến xác định giá trị doanh nghiệp cho phù hợp nhằm xử lý dứt điểm các tồn tại về tài chính trước khi xác định giá trị doanh nghiệp, tổ chức định giá sát với giá thị trường, hạn chế tối đa khả năng thất thoát vốn và tài sản nhà nước.

### Phương hướng hoàn thiện

Hiện nay, Chính phủ đã giao Bộ Tài chính chủ trì soạn thảo Nghị định quy định chuyển doanh nghiệp nhà nước thành công ty cổ phần (thay thế Nghị định số 59/2011/NĐ-CP, Nghị định số 189/2013/NĐ-CP và Nghị định số 116/2015/NĐ-CP). Nhằm khắc phục những hạn chế nêu trên, dự thảo Nghị định có sửa đổi, bổ sung một số quy định liên quan đến xác định giá trị doanh nghiệp như:

- Để tăng cường công tác kiểm tra, giám sát quá trình cổ phần hóa, trọng tâm là khâu xác định giá trị doanh nghiệp, xác định giá trị quyền sử dụng đất đầy đủ vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, thúc đẩy việc nâng cao trách nhiệm và chất lượng của tư vấn độc lập, dự thảo Nghị định đã điều chỉnh bổ sung phạm vi, đối tượng phải thực hiện kiểm toán nhà nước trước khi cơ quan có thẩm quyền công bố giá trị doanh nghiệp gồm:

(i) Công ty TNHH MTV do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ là công ty mẹ của Tập đoàn kinh tế và Công ty mẹ của Tổng Công ty nhà nước (kể cả Ngân hàng Thương mại nhà nước).

(ii) Các doanh nghiệp nhà nước có vốn nhà nước theo sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp từ 1.800 tỷ đồng trở lên (theo quy định tại Nghị định số 69/2014/NĐ-CP ngày 15/7/2014 của Chính phủ về Tập đoàn kinh tế nhà nước và Tổng Công ty nhà nước thì điều kiện thành lập Tổng Công ty nhà nước thì vốn điều lệ công ty mẹ không thấp hơn 1.800 tỷ đồng).

(iii) Các doanh nghiệp cấp II có vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp từ 1.800 tỷ đồng trở lên.

(iv) Các công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên khác khi có yêu cầu của Thủ tướng Chính phủ hoặc đề nghị của cơ quan đại diện chủ sở hữu.

- Về xử lý đất đai và xác định giá trị quyền sử dụng đất trong giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, đảm bảo hoàn thiện đầy đủ hồ sơ pháp lý của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa và khắc phục bất cập trong việc khi chuyển sang công ty cổ phần mới có ý kiến của địa phương về phương án sử dụng

đất, dự thảo Nghị định đã hoàn chỉnh, bổ sung quy định rõ:

(i) Các doanh nghiệp thuộc diện cổ phần hóa có trách nhiệm rà soát toàn bộ diện tích đất đang quản lý, sử dụng để lập phương án sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và pháp luật về sắp xếp lại, xử lý nhà đất thuộc sở hữu nhà nước và trình cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, phê duyệt trước thời điểm quyết định cổ phần hóa.

Phương án sử dụng đất của toàn bộ diện tích đất doanh nghiệp cổ phần hóa đang quản lý, sử dụng phải bảo đảm phù hợp với quy định về sắp xếp lại, xử lý nhà, đất theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ; phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng tại địa phương; phù hợp với chiến lược phát triển doanh nghiệp.

(ii) Đối với những diện tích đất được giao để sử dụng vào mục đích xây dựng nhà để bán và xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê theo phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phải xác định lại giá trị quyền sử dụng đất để tính vào giá trị doanh nghiệp và thực hiện nộp ngân sách nhà nước. Giá đất để xác định giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa là giá đất cụ thể tại vị trí doanh nghiệp có diện tích đất được giao do Ủy ban nhân dân Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương (nơi doanh nghiệp có diện tích đất được giao) quyết định theo quy định tại khoản 3 và điểm d khoản 4 Điều 114 của Luật Đất đai.

(iii) Đối với diện tích đất còn lại (sau khi loại trừ diện tích đất tại điểm (ii) nêu trên) theo phương án sử dụng đất của doanh nghiệp cổ phần hóa đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, doanh nghiệp thực hiện hình thức thuê đất có thời hạn theo quy định của pháp luật về đất đai và trả tiền thuê đất hàng năm theo giá đất cụ thể tại vị trí doanh nghiệp có diện tích đất được thuê do Ủy ban nhân dân Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương (nơi doanh nghiệp có diện tích đất được thuê) quyết định theo quy định tại khoản 3 và điểm d khoản 4, Điều 114 của Luật đất đai.

Số tiền doanh nghiệp đã nộp hoặc đã trả khi nhận

chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao đất, thuê đất chưa hạch toán vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh tính đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp sẽ được xác định là số tiền doanh nghiệp đã trả trước tiền thuê đất cho một khoảng thời gian nhất định theo giá đất cụ thể hàng năm theo quy định tại thời điểm doanh nghiệp hoàn tất thủ tục thuê đất với cơ quan quản lý đất đai tại địa phương.

(iv) Trong thời gian 60 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cổ phần lần đầu, doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật đất đai.

(v) Công ty cổ phần được chuyển đổi từ doanh nghiệp nhà nước phải thực hiện quản lý và sử dụng đất của doanh nghiệp theo đúng mục đích, đúng phương án sử dụng của toàn bộ diện tích đất đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Bổ sung hướng dẫn định giá đối với một số tài sản đặc thù như: về định giá cổ phiếu doanh nghiệp cổ phần hóa nhận được mà không phải trả tiền; tài sản hình thành theo hợp đồng BOT; tài sản là hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp (không bao gồm quyền sử dụng đất thuê) mà doanh nghiệp đã đầu tư và đã ký hợp đồng cho thuê lại, đã xác định đơn giá thuê trong hợp đồng và thu tiền ngay một lần cho toàn bộ thời gian của dự án; giá trị vốn góp của doanh nghiệp cổ phần hóa vào công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) mà không có giao dịch; xác định phần vốn góp của doanh nghiệp cổ phần hóa tại các công ty con ở nước ngoài; định giá tài sản vô hình...

- Để các tổ chức tư vấn định giá chủ động áp dụng các phương pháp định giá tiên tiến phù hợp với cơ chế thị trường, dự thảo quy định tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp được lựa chọn các phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp thích hợp để xác định giá trị doanh nghiệp và đảm bảo mỗi doanh nghiệp cổ phần hóa phải được áp dụng tối thiểu hai (02) phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp khác nhau trình cơ quan đại diện chủ sở hữu xem xét, quyết định; đồng thời hướng dẫn cụ thể việc áp

dụng phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản, bỏ nội dung hướng dẫn phương pháp dòng tiền chiết khấu.

- Việc doanh nghiệp cổ phần hóa phải điều chỉnh lại sổ sách theo kết quả định giá lại ngay sẽ tạo ra sức ép lớn cho doanh nghiệp cổ phần do phải trích khấu hao dẫn tới tăng chi phí ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh, mặc dù toàn bộ khối tài sản này doanh nghiệp vẫn đang sử dụng như trước khi cổ phần. Vấn đề bất cập này đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho phép không phải điều chỉnh lại giá trị khi thực hiện cổ phần hóa tại Công ty TNHH 1 TV Cao su Tân Biên, Tổng Công ty Hàng không Việt Nam, Tập đoàn Công nghiệp Cao su Việt Nam. Đồng thời, thực hiện chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại công văn số 10486/VPCP-ĐMDN ngày 16/12/2015 của Văn phòng Chính phủ giao Bộ Tài chính nghiên cứu thực tế việc xây dựng vốn điều lệ và xác định giá khởi điểm để bán đấu giá cổ phần tại các đơn vị trên để đề xuất với Chính phủ khi trình Nghị định thay thế Nghị định 59/2011/NĐ-CP, Nghị định 189/2013/NĐ-CP.

- Về sử dụng kết quả xác định giá trị doanh nghiệp, dự thảo Nghị định điều chỉnh theo hướng doanh nghiệp không phải điều chỉnh số liệu sau khi cơ quan đại diện chủ sở hữu công bố giá trị doanh nghiệp mà đến thời điểm được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu, căn cứ vào quyết định phê duyệt quyết toán tài chính, quyết toán tiền thu từ cổ phần hoá, quyết toán chi phí cổ phần hóa, quyết toán kinh phí hỗ trợ cho người lao động dôi dư và quyết định công bố giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại thời điểm này của cơ quan đại diện chủ sở hữu, doanh nghiệp có trách nhiệm điều chỉnh số liệu trong sổ kế toán làm căn cứ để bàn giao giữa doanh nghiệp cổ phần hoá và công ty cổ phần. Kết quả công bố giá trị doanh nghiệp của cơ quan đại diện chủ sở hữu là một căn cứ quan trọng để xác định giá khởi điểm thực hiện đấu giá bán cổ phần lần đầu của doanh nghiệp cổ phần hóa.

Với những điểm đổi mới cơ bản nêu trên, sau khi Chính phủ xem xét, ban hành sẽ tạo điều kiện để

nâng cao hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp nói chung và chuyển đổi doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần nói riêng trong thời gian tới có hiệu quả, ngăn chặn thất thoát vốn và tài sản nhà nước tại doanh nghiệp, bám sát và đưa tinh thần Nghị quyết số 12 - NQ/TW ngày 03/6/2017 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng lần thứ 5 (khóa XII) về tiếp tục cơ cấu lại, đổi mới và nâng cao hiệu quả DNNN vào cuộc sống, thúc đẩy thực hiện thành công kế hoạch cổ phần hóa 137 doanh nghiệp nhà nước trong giai đoạn 2017-2020 (theo Quyết định số 58/2016/QĐ-TTg ngày 28/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chí phân loại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước và danh mục doanh nghiệp nhà nước).

#### TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;
2. Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP;
3. Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP;
4. Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 5/9/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
5. Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013;
6. Nghị định số 01/2017/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;
7. Nghị định số 69/2014/NĐ-CP ngày 15/7/2014 của Chính phủ về Tập đoàn kinh tế nhà nước và Tổng Công ty nhà nước;
8. Quyết định số 58/2016/QĐ-TTg ngày 28/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chí phân loại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước và danh mục doanh nghiệp nhà nước.