

CÔNG TY CP ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM VVFC
VIETNAM VALUATION AND FINANCE CONSULTANCY COMPANY VVFC
(TIỀN THÂN LÀ TRUNG TÂM THẨM ĐỊNH GIÁ - BỘ TÀI CHÍNH)

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 11802/CT-VVFC/BAN3 ngày 18 tháng 1 năm 2021

h hàng đề nghị: Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội

ân thẩm định: Giá trị doanh nghiệp của Công ty CP Xăng dầu
Dầu khí Hà Nội



TRỤ SỞ CHÍNH:

Số 3 Thụy Khuê, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội
Tel: 0804.2566 / 0804.3139 / 024.3843.2171
Fax: 024.3847.2271 / Email: info@vvfc.vn

www.vvfc.vn

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 11802/CT-VVFC/BAN3 ngày 18 tháng 1 năm 2021

Khách hàng đề nghị: **Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội**

Tài sản thẩm định: **Giá trị doanh nghiệp của Công ty CP Xăng dầu
Dầu khí Hà Nội**

HÀ NỘI - 2021

CHỨNG THU THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 01/PVOILHN-VVFC/HĐTĐ/2020 ngày 10/12/2020 giữa Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội và 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: 11802/CT-VVFC/BAN3 ngày 18/1/2021 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá :

- Tên Công ty: Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội (PV OIL Hà Nội)
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 194 Thái Thịnh, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại: 024 3856 3321 - Fax: 024 3856 3319
- Người đại diện theo pháp luật: **Trần Mạnh Hà** - Giám đốc Công ty.
- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 01/PVOILHN-VVFC/HĐTĐ/2020 ngày 10/12/2020 giữa Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội 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:**

- Giá trị doanh nghiệp, giá cổ phần của Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội theo quy định hiện hành..

2.2. Thông tin về PV OIL Hà Nội:**❖ Đặc điểm pháp lý của doanh nghiệp cần thẩm định giá:**

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 0105029292, Đăng ký lần đầu ngày 01/12/2010, Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 25/10/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và Báo cáo tài chính đã được soát xét thời điểm 30/06/2020.

- | | |
|------------------------|--|
| - Tên công ty | : Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội |
| - Tên công ty viết tắt | : PV OIL Hà Nội |
| - Trụ sở chính | : Số 194 Thái Thịnh, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội. |
| - Điện thoại | : 024 3856 3321 Fax: 024 3856 3319 |
| Vốn điều lệ (VĐL) | : 250.000.000.000 VNĐ |

(Hai trăm năm mươi tỷ đồng chẵn)

- Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày 30/06/2020 : 250.000.000.000 VNĐ
- Tổng số cổ phần theo VDL : 25.000.000 cổ phần
- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 25.000.000 cổ phần
- Loại cổ phần : Phổ thông
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần

(Nguồn: Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 0105029292, Đăng ký lần đầu ngày 01/12/2010, Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 25/10/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và theo BCTC được soát xét tại thời điểm 30/06/2020).

❖ Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của doanh nghiệp cần thẩm định giá

*** Thành lập, ngành nghề kinh doanh và cơ cấu thành viên góp vốn, tình hình kinh doanh:**

Quá trình thành lập và hoạt động:

Thành lập: Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội được thành lập trên cơ sở góp vốn của 3 cổ đông sáng lập gồm Tổng Công ty Dầu Việt Nam - CTCP (PV OIL); Ngân hàng Thương mại TNHH Đại Dương (Ocean Bank) và Ngân hàng thương mại CP Đông Nam Á (Seabank). Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 0105029292, Đăng ký lần đầu ngày 01/12/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty có 10 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 25/10/2018.

Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 0105029292, Đăng ký lần đầu ngày 01/12/2010, Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 25/10/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội sản xuất và kinh doanh các ngành nghề sau:

- Bán buôn nhiên liệu rắn lỏng, khí và các sản phẩm liên quan, Chi tiết:
 - + Bán buôn khí đốt và các sản phẩm có liên quan; Bán buôn xăng dầu; Kinh doanh xăng dầu: Sản xuất, pha chế xăng dầu và các sản phẩm từ xăng dầu; Sản phẩm cho ngành hóa dầu và cho các ngành sản xuất chất phủ đường, còng trắng, vadolin, sáp paraphing, nhớt; Bánh dầu, sản phẩm dầu mỏ tinh chế.
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, Chi tiết: Kinh doanh bất động sản: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại; Đầu tư các công trình hạ tầng trên đất để cho thuê; Cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng cho thuê lại;
- + Dịch vụ cho thuê cảng, kho tiếp nhận xăng dầu.

- Bán lẻ hình thức khác chưa được phân và đầu, Chi tiết: Bán lẻ máy móc, thiết bị và phụ tùng máy;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, Chi tiết: Môi giới và xúc tiến thương mại;
- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ, Chi tiết: Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ, Chi tiết: Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, Chi tiết: Mua bán ô tô và xe có động cơ;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, Chi tiết: Hoạt động dịch vụ hỗ trợ vận tải; Dịch vụ đại lý tàu biển;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa, Chi tiết: Dịch vụ lưu trữ hàng hóa; Vận tải hàng hóa đường sắt; Vận tải hành khách đường sắt; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa, Chi tiết: Vận chuyển hành khách đường thủy; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, Chi tiết: Vận tải hàng hóa đường bộ, dịch vụ vận tải xăng dầu; Vận tải hành khách bằng đường bộ, Chi tiết: Vận tải hành khách đường bộ;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp, Chi tiết: Lắp đặt máy móc và thiết bị; Sản xuất hóa chất cơ bản; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác dầu thô và khí tự nhiên; Khai thác dầu thô;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh, Chi tiết: Bán lẻ xăng dầu;
- Hoạt động hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đầu, Chi tiết: Xuất khẩu (xăng dầu, nguyên liệu sản xuất trong nước và xăng dầu, nguyên liệu có nguồn gốc nhập khẩu); Nhập khẩu, tạm nhập tái xuất, chuyển khẩu; Sản xuất, pha chế xăng dầu và các sản phẩm từ dầu; Sản phẩm cho ngành hóa dầu và cho ngành sản xuất chất phủ đường, còng trắng, varolin, sáp, paraphing, nhớt; Bánh dầu, sản phẩm dầu mỡ tinh chế.
- Bán buôn đồ uống, Chi tiết: Bán buôn nước khoáng thiên nhiên hoặc nước tinh khiết đóng chai khác; Quảng cáo;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đầu, Chi tiết: Nước rửa kính ô tô, dung dịch đánh bóng bề mặt sơn, dung dịch bóng nội thất, dung dịch dưỡng và bóng lớp cao cấp, dung dịch vệ sinh kính;
- Hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm;
- Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh, Chi tiết: Nước rửa kính ô tô, dung dịch đánh bóng bề mặt sơn, dung dịch bóng nội thất, dung dịch dưỡng và bóng lớp cao cấp, dung dịch vệ sinh kính;

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác, Chi tiết:

+ Xây dựng các nhà máy lọc dầu, các xưởng hóa chất, đường thủy, bến cảng, các hệ thống bồn chứa xăng dầu và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống; Đập và đê; Đường hầm, công trình thể thao ngoài trời.

- Đại lý, môi giới, đấu giá, Chi tiết: Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa (không hoạt động đấu giá)

- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ gia dụng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh, Chi tiết: Bán mũ bảo hiểm xe máy.

- Lĩnh vực kinh doanh: Thương mại, dịch vụ.

Cấu trúc Công ty:

Công ty mẹ của Công ty là Tổng Công ty Dầu Việt Nam - Công ty Cổ phần. Công ty mẹ của cả Tổng Công ty là Tập đoàn Dầu khí Việt Nam.

Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội có vốn điều lệ: 250.000.000.000 đồng. Có trụ sở chính tại số: 194 Thái Thịnh, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, TP Hà Nội. Các cổ đông sáng lập gồm:

+ Tổng công ty Dầu Việt Nam - CTCP góp: 178.366.000.000 đồng chiếm 71,3% vốn điều lệ;

+ Ngân hàng Thương mại TNHH Đại Dương góp: 27.500.000.000 đồng chiếm 11% vốn điều lệ;

+ Ngân hàng TMCP Đông Nam Á góp: 7.500.000.000 đồng chiếm 3% vốn điều lệ;

+ Các cổ đông khác góp: 36.634.000.000 đồng chiếm 14,7% vốn điều lệ;

Nhân viên:

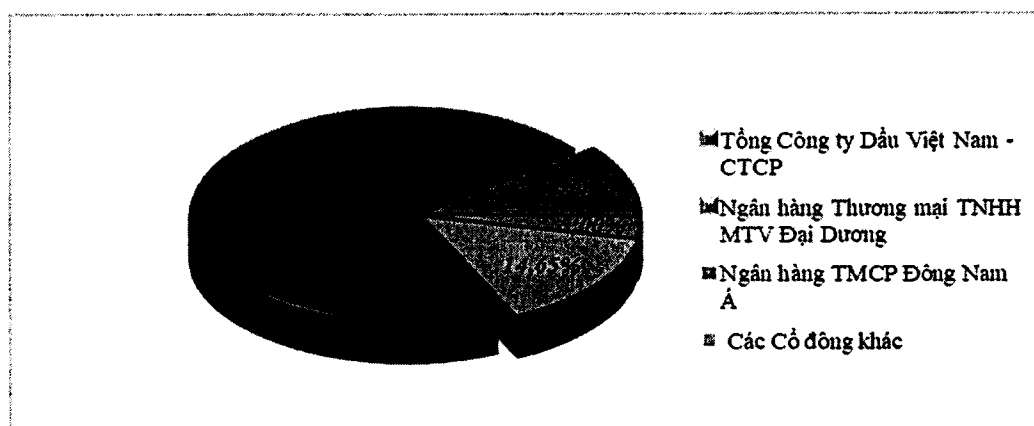
Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2020 là: 347 người.

*** Cơ cấu cổ đông góp vốn (theo vốn thực góp đến ngày 30/06/2020):**

Tên thành viên	Số CP	Giá trị phần vốn góp (VNĐ)	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Dầu Việt Nam -CTCP	17.836.600	178.366.000.000	71,35%
Ngân hàng Thương mại TNHH MTV Đại Dương	2.750.000	27.500.000.000	11,00%
Ngân hàng TMCP Đông Nam Á	750.000	7.500.000.000	3,00%
Các Cổ đông khác	3.663.400	36.634.000.000	14,65%
Tổng cộng	25.000.000	250.000.000.000	100%

(Nguồn: Theo BCTC đã được soát xét tại thời điểm 30/06/2020 của PV OIL Hà Nội)

Biểu đồ tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông



(Nguồn: Theo BCTC đã được soát xét tại thời điểm 30/06/2020 của PV OIL Hà Nội)

*** Tình hình hoạt động của doanh nghiệp:**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
NĂM 2016, NĂM 2017, NĂM 2018, NĂM 2019 VÀ THỜI ĐIỂM 30/06/2020

Đơn vị tính: Đồng

TAISAN	2016	2017	2018	2019	30/06/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	157.529.973.742	219.385.989.492	265.906.109.777	358.899.682.402	267.621.687.281
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	20.541.915.000	38.180.487.068	53.714.129.542	53.998.929.105	49.235.952.615
Tiền	20.541.915.000	38.180.487.068	53.714.129.542	53.998.929.105	49.235.952.615
Các khoản tương đương tiền	-	-	-	-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	87.330.010.284	119.956.698.577	190.937.655.776	184.052.520.224	144.366.697.470
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	87.252.585.621	114.359.867.945	189.765.052.333	178.510.307.483	133.468.667.500
Trả trước cho người bán ngắn hạn	319.364.940	5.856.108.897	1.143.383.883	516.432.370	1.579.854.420
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-	-	-
Phải thu theo tiến độ kế hoạch HD XD	-	-	-	-	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	-	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	121.661.973	104.323.985	29.219.560	5.025.780.371	9.318.175.550
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	(363.602.250)	(363.602.250)	-	-	-
Tài sản thiếu chờ xử lý	-	-	-	-	-
IV. Hàng tồn kho	42.494.462.256	55.483.852.569	13.746.416.495	112.963.186.040	67.025.033.602
Hàng tồn kho	42.494.462.256	55.483.852.569	13.746.416.495	112.963.186.040	67.025.033.602
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	-	-	-	-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	7.163.586.202	5.764.951.278	7.507.907.964	7.885.047.033	6.994.003.594
Chi phí trả trước ngắn hạn	7.150.780.400	5.764.951.278	7.505.826.855	5.710.330.089	4.658.291.501
Thuế GTGT được khấu trừ	12.805.802	-	271.818	2.174.716.944	1.893.239.367
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	-	1.809.291	-	442.472.726
Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	-	-	-	-	-
Tài sản ngắn hạn khác	-	-	-	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	240.312.826.485	225.386.387.003	231.235.659.503	238.810.457.994	226.710.712.475
I. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-	-
II. Tài sản cố định	121.609.718.975	112.717.796.803	123.818.136.819	130.063.503.807	123.987.231.091
Tài sản cố định hữu hình	85.774.636.668	77.786.654.014	88.906.499.149	96.242.364.864	90.624.516.710
Nguyên giá	130.219.696.633	132.039.568.702	152.045.474.584	170.617.034.636	173.507.884.581
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(44.445.059.965)	(54.252.914.688)	(63.138.975.435)	(74.374.669.772)	(82.883.367.871)
Tài sản cố định vô hình	35.835.082.307	34.931.142.789	34.911.637.670	33.821.138.943	33.362.714.381
Nguyên giá	40.763.140.639	40.841.140.639	41.888.503.357	41.888.503.357	41.888.503.357
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(4.928.058.332)	(5.909.997.850)	(6.976.865.687)	(8.067.364.414)	(8.525.788.976)
III. Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	1.760.620.365	754.773.768	2.582.683.320	918.302.910	84.242.425
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.760.620.365	754.773.768	2.582.683.320	918.302.910	84.242.425
V. Đầu tư tài chính dài hạn	5.425.779.451	5.394.066.816	5.394.066.816	5.394.066.816	5.394.066.816
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	7.954.128.000	7.954.128.000	7.954.128.000	7.954.128.000	7.954.128.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	(2.528.348.549)	(2.560.061.184)	(2.560.061.184)	(2.560.061.184)	(2.560.061.184)
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	111.516.707.694	106.519.749.616	99.440.772.548	102.434.584.461	97.245.172.143
Chi phí trả trước dài hạn	111.516.707.694	106.519.749.616	99.440.772.548	102.434.584.461	97.245.172.143
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	397.842.800.227	444.772.376.495	497.141.769.280	597.710.140.396	494.332.399.756
NGUỒN VỐN	2016	2017	2018	2019	30/06/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	118.467.173.692	164.824.265.794	220.258.533.599	328.937.022.104	230.775.093.000
I. Nợ ngắn hạn	117.331.522.471	163.588.614.573	219.022.882.378	328.186.146.883	229.499.253.779
Phải trả người bán ngắn hạn	37.428.881.189	58.973.613.454	138.539.512.573	230.661.845.316	121.744.977.235
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	12.295.054.734	10.906.974.806	8.424.494.679	8.698.694.744	6.556.895.181
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	46.633.258.713	61.343.288.016	55.230.457.073	65.447.764.383	63.531.566.041
Phải trả người lao động	17.961.961.114	15.714.833.255	13.909.838.199	10.546.547.742	12.634.324.883
Chi phí phải trả ngắn hạn	766.323.700	259.838.636	-	248.629.636	3.044.519.631
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	656.418.311	266.436.223	2.718.316.223
Phải trả ngắn hạn khác	959.089.363	15.165.465.482	1.451.626.294	11.372.398.028	17.905.843.596
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-
Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-	-	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	1.286.953.658	1.224.600.924	810.535.249	943.830.811	1.362.810.989
II. Nợ dài hạn	1.135.651.221	1.235.651.221	1.235.651.221	750.875.221	1.275.839.221
Dự phòng phải trả dài hạn	1.135.651.221	1.235.651.221	1.235.651.221	750.875.221	1.275.839.221
Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	-	-	-	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	279.375.626.535	279.948.110.701	276.883.235.681	268.773.118.292	263.557.306.756
I. Vốn chủ sở hữu	279.375.626.535	279.948.110.701	276.883.235.681	268.773.118.292	263.557.306.756
Vốn góp của chủ sở hữu	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000	250.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	11.287.825.387	12.827.255.046	14.941.718.932	15.941.718.932	15.941.718.932
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	18.087.801.148	17.120.855.655	11.941.516.749	2.831.399.360	(2.384.412.176)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	2.690.504.559	6.930.082.512	930.082.512	581.142.887	(1.257.462.291)
- LNST chưa phân phối kỳ này	15.397.296.589	10.190.773.143	11.011.434.237	2.250.256.473	(1.126.949.885)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-
Nguồn vốn đầu tư XDCB	-	-	-	-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	397.842.800.227	444.772.376.495	497.141.769.280	597.710.140.396	494.332.399.756

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015-2019 và BCTC 30/06/2020 đã được soát xét do PV OIL Hà Nội cung cấp)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
NĂM 2016, NĂM 2017, NĂM 2018, NĂM 2019 VÀ THỜI ĐIỂM 30/06/2020

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	2016	2017	2018	2019	30/06/2020
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.877.171.691.112	3.438.964.341.579	4.431.740.415.790	4.269.880.509.575	1.458.974.794.882
Các khoản giảm trừ doanh thu	18.920.030.979	10.252.669.609	5.740.342.632	1.246.541.958	558.236.983
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.858.251.660.133	3.428.711.671.970	4.426.000.073.158	4.268.633.967.617	1.458.416.557.899
Giá vốn hàng bán	2.703.321.565.108	3.292.583.724.689	4.275.679.543.115	4.120.090.818.872	1.380.891.329.884
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	154.930.095.025	136.127.947.281	150.320.530.043	148.543.148.745	77.525.228.015
Doanh thu hoạt động tài chính	3.288.668.458	5.210.916.638	5.010.833.943	3.363.848.062	451.781.804
Chi phí tài chính	162.241.462	163.916.806	238.782.872	627.476.177	115.271.244
- Trong đó: Chi phí lãi vay	94.165.586	132.204.171	238.782.872	627.476.177	115.271.244
Chi phí bán hàng	97.682.027.816	92.744.781.713	100.986.415.125	112.881.806.368	62.892.319.598
Chi phí quản lý doanh nghiệp	38.664.023.573	33.202.403.255	35.487.725.050	33.995.440.501	17.900.124.155
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	21.710.470.632	15.227.762.145	18.618.440.939	4.402.273.761	(2.930.705.178)
Thu nhập khác	118.160.418	123.474.102	89.501.956	1.061.894.960	88.739.500
Chi phí khác	207.249.844	5.197.031	2.431.757.482	350.920.583	102.331.211
Lợi nhuận khác	(89.089.426)	118.277.071	(2.342.255.526)	710.974.377	(13.591.711)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	21.621.381.206	15.346.039.216	16.276.185.413	5.113.248.138	(2.944.296.889)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	6.071.084.617	4.783.848.073	5.049.399.176	2.690.254.665	224.472.469
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	15.550.296.589	10.562.191.143	11.226.786.237	2.422.993.473	(3.168.769.358)

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015-2019 và BCTC 30/06/2020 đã được soát xét do PV OIL Hà Nội cung cấp)

CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH CỦA DOANH NGHIỆP
NĂM 2016, NĂM 2017, NĂM 2018, NĂM 2019 VÀ THỜI ĐIỂM 30/06/2020

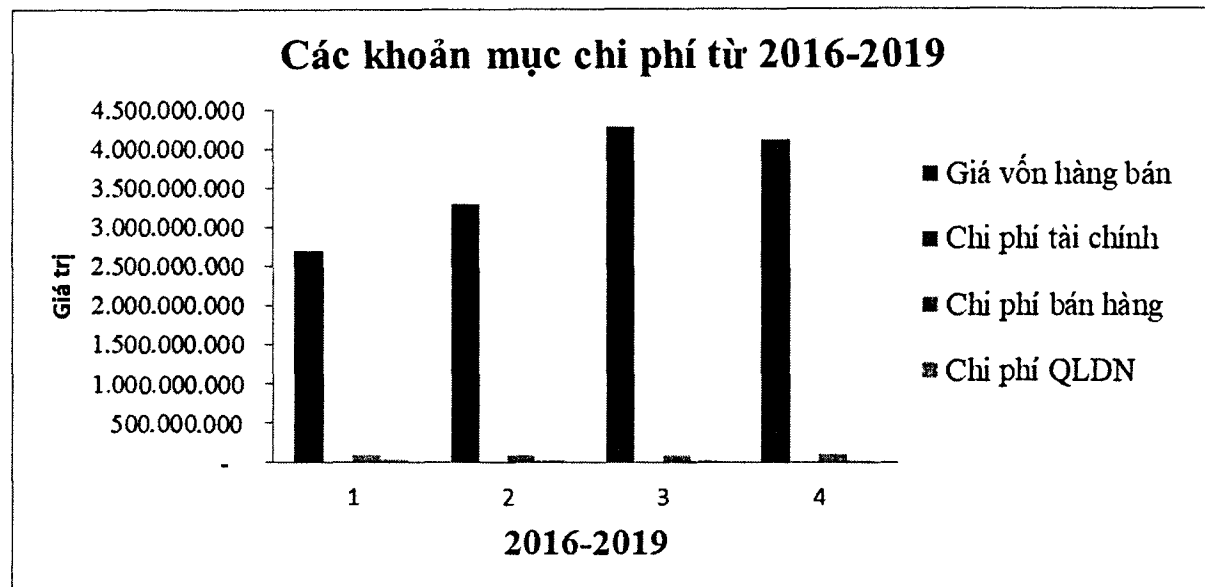
Các chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	30/06/2020
1. Phân tích tình hình công nợ và khả năng thanh toán					
Chỉ tiêu về công nợ					
Hệ số các khoản phải thu	21,95%	26,97%	38,41%	30,79%	29,20%
Hệ số các khoản phải trả	29,78%	37,06%	44,30%	55,03%	46,68%
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán tổng quát	3,36	2,70	2,26	1,82	2,14
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,34	1,34	1,21	1,09	1,17
Hệ số thanh toán nhanh	0,18	0,23	0,25	0,16	0,21
2. Phân tích kết quả kinh doanh					
Vòng quay tổng tài sản	7,18	7,71	8,90	7,14	2,95
Vòng quay tài sản cố định	23,50	30,42	35,75	0,00	1,00
Chỉ tiêu về chi phí					
Hệ số chi phí hoạt động	0,99	1,00	1,00	1,00	1,00
Hệ số GVHB/Doanh thu thuần	94,58%	96,03%	96,60%	96,52%	94,68%
Hệ số chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	3,42%	2,70%	2,28%	2,64%	4,31%
Hệ số chi phí quản lý/Doanh thu thuần	1,35%	0,97%	0,80%	0,80%	1,23%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số LNST / Doanh thu thuần	0,54%	0,31%	0,25%	0,06%	
Hệ số ROA = LNST / Tổng tài sản BQ	3,62%	2,51%	2,38%	0,44%	
Hệ số ROE = LNST / Vốn chủ sở hữu BQ	5,68%	3,78%	4,03%	0,89%	
Hệ số sinh lời cổ phiếu thường (EPS)					

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015-2019 và BCTC 30/06/2020 đã được soát xét do PV OIL Hà Nội cung cấp)

Tỷ trọng các khoản mục chi phí so với doanh thu thuần của đơn vị giai đoạn 2016-2019 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2016			Năm 2017			Năm 2018			Năm 2019		
	Giá trị (Nghìn đồng)	Tỷ trọng	% tăng, giảm so với 2015	Giá trị (Nghìn đồng)	Tỷ trọng	% tăng, giảm so với 2016	Giá trị (Nghìn đồng)	Tỷ trọng	% tăng, giảm so với 2017	Giá trị (Nghìn đồng)	Tỷ trọng	% tăng, giảm so với 2018
Doanh thu thuần	2.858.251.660			3.428.711.672			4.426.000.073			4.268.633.968		
Giá vốn hàng bán	2.703.321.565	94,6%	-19,3%	3.292.583.725	74,4%	21,8%	4.275.679.543	96,6%	29,9%	4.120.090.819	96,5%	-3,6%
Chi phí tài chính	162.241	0,0%	-117,1%	163.917	0,0%	1,0%	238.783	0,0%	45,7%	627.476	0,0%	162,8%
Chi phí bán hàng	97.682.028	3,4%	1,6%	92.744.782	2,1%	-5,1%	100.986.415	2,3%	8,9%	112.881.806	2,6%	11,8%
Chi phí QLDN	38.664.024	1,4%	23,0%	33.202.403	0,8%	-14,1%	35.487.725	0,8%	6,9%	33.995.441	0,8%	-4,2%
Tổng cộng	2.839.829.858	99,4%		3.418.694.826	77,2%		4.412.392.466	99,7%		4.267.595.542	100,0%	

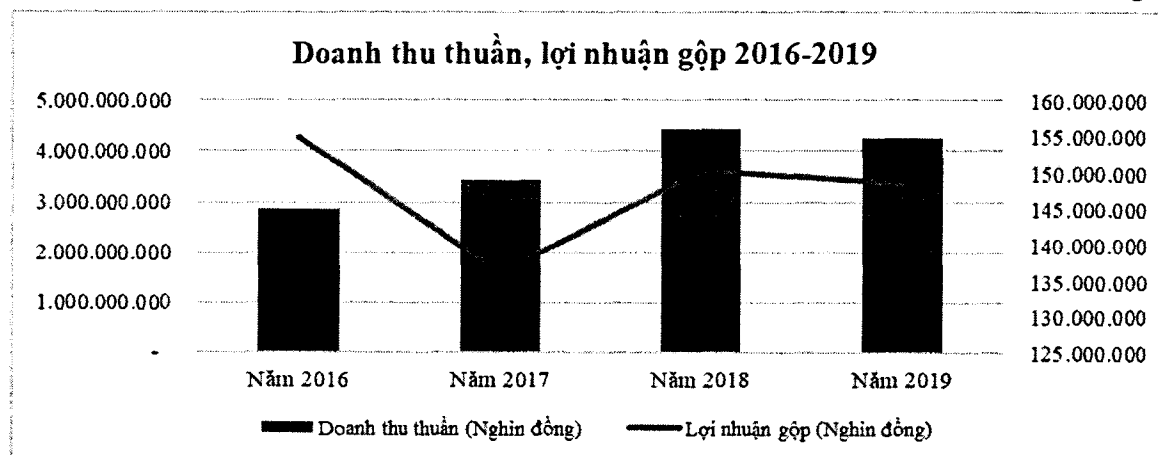
(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2016-2019 của PVOIL Hà Nội cung cấp)



Chỉ tiêu doanh thu thuần, lợi nhuận gộp, biên lợi nhuận gộp giai đoạn 2016-2019 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Doanh thu thuần (Nghìn đồng)	2.858.251.660	3.428.711.672	4.426.000.073	4.268.633.968
Tăng trưởng (%)	-18,0%	20,0%	29,1%	-3,6%
Lợi nhuận gộp (Nghìn đồng)	154.930.095	136.127.947	150.320.530	148.543.149
Biên lợi nhuận gộp (%)	5,4%	4,0%	3,4%	3,5%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2016-2019 của PVOIL Hà Nội cung cấp)



*** Tình hình quản lý, sử dụng đất đai:**

- Theo hồ sơ kiểm kê đất đai được cung cấp, tại thời điểm ngày 30/06/2020, Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội đang quản lý và sử dụng 65.586,8 m² đất trên địa bàn các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Hòa Bình, Bắc Giang, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Tuyên Quang, Yên Bái, Lào Cai, Nghệ An gồm: 2.660,0 m² đất giao có thu tiền sử dụng đất, thời hạn sử dụng: lâu dài; 8.421,8 m² đất giao có thu tiền sử dụng đất có thời hạn; 1.351,0 m² đất thuê trả tiền một lần; 52.909 m² đất thuê trả tiền hàng năm và 245 m² đất trồng cây lâu năm. Cụ thể tại bảng sau:

BẢNG KẾ DẤT ĐAI DOANH NGHIỆP ĐANG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG

STT	Tên, địa chỉ lô đất	Tên đơn vị sử dụng	Tổng diện tích lô quản lý, sử dụng (m ²)	Phân loại đất tại thời điểm 30/06/2020									Phương án sử dụng đất của DN sau thời điểm định giá cổ phần		
				Giao đất (m ²)			Thuế đất (m ²)		Cộng nhận QSD đất (m ²)	Nhận chuyển nhượng QSD đất (m ²)	Hình thức khác (m ²)	Thời gian sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý của lô đất	Hình thức sử dụng đất	Mục đích sử dụng đất
				Giao có thu tiền (Lâu dài)	Giao có thu tiền (Có thời hạn)	Giao không thu tiền sử dụng đất	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm							
A	B		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
1	CHXD Thái Thịnh Số 194 Thái Thịnh - phường Láng Hạ - quận Đống Đa - Hà Nội		1.351,0				1.351,00					Kế từ ngày 11/12/1996 đến ngày 11/12/2026 - Quyết định số 2184/QĐ-ĐVN ngày 31/12/2020 của Tổng công ty Dầu Việt Nam v/v góp vốn lần 1 tại Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội - Quyết định số 4991/QĐ-UBND ngày 20/8/2013 của UBND thành phố Hà Nội - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1117976 ngày 17/4/2000.	Thuế đất trả tiền một lần	Để xây dựng cơ sở điều hành sản xuất, kinh doanh	
2	CHXD Nghĩa Tân Số 148 Hoàng Quốc Việt - Phường Nghĩa Tân - Quận Cầu Giấy - Hà Nội		2.286,0					2.286,00				Đất năm ngoài chỉ giới xây dựng - Hợp đồng thuê đất số 83/HĐTĐTN ngày 6/4/2010;	Thuế đất trả tiền hàng năm	Để xây dựng trung tâm thương mại và văn phòng	
3	CHXD Liên Ninh Km15-Q.1A - Xã Liên Ninh - Huyện Thanh Trì - Hà Nội		3.170,0					3.170,0				2039,6m ² ; thời hạn sử dụng đến ngày 8/11/2027; 230,4 m ² ; hàng năm - Quyết định số 6048/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của UBND thành phố Hà Nội - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 666164 ngày 10/5/2014	Thuế đất trả tiền hàng năm	Thuế để tiếp tục quản lý, sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm cơ sở KD nông dân.	
4	CHXD Châu Can Km 42 - QL 1A - Châu Can - Phú Xuyên - Hà Nội		1.200,0					1.200,0				Đến ngày 13/4/2019 - Quyết định số 5338/QĐ-UBND ngày 30/8/2013 của UBND thành phố Hà Nội - Hợp đồng số 121/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 08/3/2016; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG 666165 ngày 10/5/2017	Thuế đất trả tiền hàng năm	Sử dụng riêng tiếp tục quản lý, sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm cơ sở kinh doanh nông dân	
5	CHXD Đồng Mỹ Thôn 1 - Xã Đồng Mỹ - huyện Thanh Trì - Hà Nội		1.440,3					1.440,3				50 năm (từ ngày 16/1/2012 đến ngày 16/1/2062) - Quyết định số 3226/QĐ-UBND ngày 17/7/2012 của UBND thành phố Hà Nội - Hợp đồng thuê đất số 206/HĐTĐ ngày 19/9/2012; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B1 486590 ngày 16/11/2012.	Thuế đất trả tiền hàng năm	Xây dựng Cửa hàng nông sản Đồng Mỹ	
6	CHXD Hoàng Mai Khúc Bắc Mỹ - Phường Quỳnh Thiện - Thị xã Hoàng Mai - Tỉnh Nghệ An		2.036,0					2.036,0				40 năm kể từ ngày 16/7/2009 đến hết ngày 16/7/2049 - Hợp đồng số 119/HĐ-TĐ ngày 11/8/2009; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B1 716559 ngày 20/7/2012	Thuế đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
7	CHXD Hợp Tiến Làng Sui - Xã Ngọc Văn - Huyện Tân Yên - Bắc Giang		860,9					860,9				Đến ngày 18/8/2058 - Quyết định 129/QĐ-UBND ngày 01/10/2019; - Hợp đồng thuê đất số 1618/HĐTĐ ngày 29/9/2020 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 134792 ngày 01/10/2020	Thuế đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	

STT	Tên, địa chỉ lô đất	Tên đơn vị sử dụng	Tổng diện tích lô quản lý, sử dụng (m ²)	Phân loại đất tại thời điểm 30/06/2020									Phương án sử dụng đất của DN và thời điểm dự kiến giải phóng			
				Giao đất (m ²)			Thuế đất (m ²)		Công nhận QSD đất (m ²)	Nhận chuyển nhượng QSD đất (m ²)	Hình thức khác (m ²)	Thời gian sử dụng đất	Hỗ trợ pháp lý của lô đất	Hình thức sử dụng đất	Mục đích sử dụng đất	
				Giao có thu tiền (Lâu dài)	Giao có thu tiền (Cả thời hạn)	Giao không thu tiền sử dụng đất	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm								
A	B		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	
8	CHXD Nhà Nam Phố Tân Quang - Thị trấn Nhà Nam - Huyện Tân Yên - Bắc Giang		6.380,0					6.380,0				Đến ngày 24/9/2038	- Quyết định số 178/QĐ-UBND ngày 05/11/2010 của UBND tỉnh Bắc Giang; - Hợp đồng thuê đất số 1983/HĐTD ngày 11/11/2010; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 172531 ngày 09/12/2010	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
9	CHXD Phúc Hòa Thôn Lân Thịnh - Xã Phúc Hòa - Huyện Tân Yên - Bắc Giang		1.003,0					1.003,0				Đến ngày 29/3/2040	- Hợp đồng số 609/HĐTD ngày 12/7/2011; - Giấy chứng nhận QSD Đất số BG178028 ngày 25/7/2011	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
10	CHXD Cốc Sơn Thôn Tổng Chú - xã Cốc Sơn - huyện Bát Xát - tỉnh Lào Cai		1.500,0		1.500,0							Đến hết ngày 31/12/2056	- Quyết định 2156/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND tỉnh Lào Cai; - Giấy chứng nhận QSD Đất số BB 021140 ngày 04/8/2020	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (Xây dựng của hàng bán nông sản theo dự án được duyệt)	
11	CHXD Mường Khương Thôn Nà Mạ - xã Bản Lầu - huyện Mường Khương - tỉnh Lào Cai		1.500,0		1.500,0							Đến hết ngày 23/1/2058	- Quyết định 2155/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND tỉnh Lào Cai; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 021139 ngày 04/8/2020	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh (Xây dựng của hàng bán nông sản theo dự án được duyệt)	
12	CHXD Xuân Giao Thôn Giao Bình - Xã Xuân Giao - Huyện Bảo Thắng - Tỉnh Lào Cai		1.500,0	1.500,0								Lâu dài	- Quyết định 2154/QĐ-UBND ngày 04/8/2010 của UBND tỉnh Lào Cai; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 021141 ngày 04/8/2010	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
13	CHXD Thanh Bình Thôn Cốc Pò - xã Thanh Bình - huyện Chợ Mới - Tỉnh Bắc Kạn		1.830,0		876,0			954,0				50 năm đến ngày 24/1/2061	- Hợp đồng thuê đất số 66/HĐTD-STNMT ngày 28/11/2011; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 886958 ngày 29/11/2011	876m ² giao đất 954m ² Nhà nước cho thuê trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
14	CHXD Đoàn Kết Tổ Đoàn Kết - Phường Xuất Hóa - Thành phố Bắc Kạn - Tỉnh Bắc Kạn		1.404,0					1.404,0				50 năm đến ngày 16/7/2060	- Hợp đồng thuê đất số 39/HĐTD-STNMT ngày 28/7/2010; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 886999 ngày 29/11/2011	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
15	CHXD Hồng Tiến Độc Quân Vĩ - xã Hồng Tiến - Thị trấn Phố Yên - tỉnh Thái Nguyên		1.350,0		1.105,0							245,0	Đến tháng 12/2059	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/8/2009;	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh
16	CHXD Cao Ngạn Lô số 4 cụm công nghiệp Cao Ngạn - TP.Thái nguyên - tỉnh Thái Nguyên		925,0					925,0				Đến ngày 09/5/2052	- Quyết định số 1951/QĐ-UBND ngày 03/7/2018 của UBND tỉnh Thái Nguyên; - Hợp đồng thuê đất số 97/HĐTD ngày 20/9/2018;	Thuê đất trả tiền hàng năm	Xây dựng Cụm hàng nông sản Cao Ngạn	
17	CHXD Cải Đan Phường Cải Đan - TP.Sông Công - Tỉnh Thái Nguyên		1.332,4					1.332,4				Đến hết ngày 04/6/2042	- Quyết định số 1131/QĐ-UBND ngày 04/6/2012 của UBND tỉnh Thái Nguyên; - Hợp đồng thuê đất số 155/HĐTD ngày 25/12/2012; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B1 783285 ngày 01/2/2013	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
18	CHXD Mỏ Chè Phường Mỏ Chè - TP.Sông Công - Tỉnh Thái Nguyên		1.594,6					1.594,6				Đến hết ngày 04/6/2042	- Hợp đồng thuê đất số 156/HĐTD ngày 25/12/2012; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B1 783305 ngày 25/2/2013	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
19	CHXD Bà Xuyáo Xã Bà Xuyáo - TP. Sông Công - tỉnh Thái Nguyên		2.425,7					2.425,7				Đến ngày 16/11/2041	- Quyết định số 1467/QĐ-UBND ngày 10/9/2010; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 553447 ngày 21/5/2012	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
20	CHXD Hợp Minh Tổ 9 - Phường Hợp Minh - Thành phố Yên Bái - Tỉnh Yên Bái		400,8	320,0	80,8							320m ² lâu dài 80,8 m ² đến ngày 07/3/2062	- Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 07/3/2012; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 440615 ngày 07/3/2012	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	
21	CHXD Cẩm Khê Khu 8 Xã Thanh Nga - Huyện Cẩm Khê - Tỉnh Phú Thọ		604,0		604,0							Đến hết ngày 7/7/2059	- Quyết định 1320/QĐ-UBND ngày 22/5/2010 của UBND tỉnh Phú Thọ; - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số B1 601 576 ngày 28/5/2012	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh	

STT	Tên, địa chỉ lô đất	Tên đơn vị sử dụng	Tổng diện tích lô quản lý, sử dụng (m2)	Phân loại đất tại thời điểm 30/06/2020								Phương án sử dụng đất của DN sau thời điểm định giá cơ bản			
				Giao đất (m2)			Thuế đất (m2)		Cộng nhận QSD đất (m2)	Nhận chuyển nhượng QSD đất (m2)	Hình thức khác (m2)	Thời gian sử dụng đất	Hồ sơ pháp lý của lô đất	Hình thức sử dụng đất	Mục đích sử dụng đất
				Giao có thu tiền (Lâu dài)	Giao có thu tiền (Cả thời hạn)	Giao không thu tiền sử dụng đất	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm							
A	B		(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
22	CHXD Yên Thủy Xã Lạc Thịnh - Huyện Yên Thủy - Hòa Bình		9.892,0					9.892,0				Đến ngày 06/9/2055	- Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTD ngày 17/9/2013; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 568468 ngày 23/10/2013	Thuế đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh
23	CHXD Tân Sơn Xã Bồ Lắm - Xã Tân Sơn - Huyện Mai Châu - Tỉnh Hòa Bình		840,0	840,0								Lâu dài	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 668772 ngày 05/01/2012	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh
24	CHXD Đội Bình Thôn Hòa Bình - xã Đội Bình - huyện Yên Sơn - tỉnh Tuyên Quang		2.756,0		2.756,0							Đến ngày 19/11/2058	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 795818 ngày 15/3/2012	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh
25	CHXD Lập Thạch Khu trung tâm - Thị trấn Lập Thạch - Huyện Lập Thạch - Vĩnh Phúc		664,0					664,0				Đến ngày 20/12/2054	- Hợp đồng thuê đất số 2481/HĐTD ngày 06/6/2014; - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BS 912160 ngày 30/6/2014	Thuế đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh
26	CHXD Phú Thành Đường Quốc Lộ 4E, thị trấn Phố Lu, huyện Bảo Thắng, tỉnh Lào Cai		850,0					850,0				Đến hết ngày 30/6/2059	- Quyết định số 2637/QĐ-UBND ngày 26/8/2019 của UBND tỉnh Lào Cai; - Hợp đồng thuê đất số 58/HĐTD ngày 09/9/2019; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 101890 ngày 28/10/2019	Thuế đất trả tiền hàng năm	Đất thương mại, dịch vụ
27	Kho xăng dầu Bắc Giang Thôn Châm Y, xã Tiến Hưng, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang		14.491,1					14.491,1				Đến ngày 24/10/2057	- Quyết định số 138/QĐ-UBND ngày 09/3/2016; - Hợp đồng thuê đất số 4807/HĐTD ngày 25/3/2016; - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 425574 ngày 25/3/2016	Thuế đất trả tiền hàng năm	Đất công trình năng lượng
Tổng cộng			65.586,8	2.660,0	8.421,8	-	1.351,8	52.909,8	-	-	245,0				

3. Thời điểm thẩm định giá:

- Tại thời điểm ngày 30/06/2020.

4. Mục đích thẩm định giá:

- Để phục vụ công tác sáp nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành.

5. Căn cứ pháp lý:

5.1. Các văn bản pháp lý về thẩm định giá:

- Luật giá số 11/2012/QH13 ngày 20/6/2012;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ về việc 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 việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 7/1/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá số 13 Thẩm định giá tài sản vô hình;

- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 05, 06 và 07;

- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 08, 09 và 10;

- Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 11;

- Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 12;

- Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 01/PVOILHN-VVFC/HĐTĐ/2020 ngày 10/12/2020 giữa Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC.

5.2. Tham khảo các văn bản pháp lý về đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản:

- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013;

- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ V/v Qui định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh Bất động sản;

- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ qui định chi tiết về thi hành Luật Đất đai;

- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ qui định về giá đất;

- Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;

- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Nghị định số 135/2016/NĐ-CP ngày 9/9/2016 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Nghị định số 123/2017/NĐ-CP ngày 14/11/2017 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định quy định về thu tiền sử dụng đất, thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ qui định chi tiết về thu tiền sử dụng đất;

- Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều của Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ qui định chi tiết về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;

- Thông tư số 333/2016/TT-BTC ngày 26/12/2016; Thông tư số 11/2018/TT-BTC ngày 30/1/2018 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 77/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;

- Các Quyết định Ban hành bảng giá đất tại địa bàn các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Hòa Bình, Bắc Giang, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Tuyên Quang, Yên Bái, Lào Cai, Nghệ An giai đoạn 2020-2024;

- Các Quyết định, văn bản về Đơn giá xây dựng công trình nhà cửa vật kiến trúc tại các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Hòa Bình, Bắc Giang, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Tuyên Quang, Yên Bái, Lào Cai, Nghệ An;

- Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng v/v Công bố Suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018;

- Các Quyết định, văn bản về chỉ số giá xây dựng công trình tại các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Hòa Bình, Bắc Giang, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Tuyên Quang, Yên Bái, Lào Cai, Nghệ An.

5.3. Các văn bản pháp lý khác có liên quan:

- Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

- Thông tư số 12/2012/TT-BXD ngày 28/12/2012 của Bộ Xây dựng v/v ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia nguyên tắc phân loại công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật đô thị;

- Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ Xây dựng v/v quy định phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Thông tư số 07/2019/TT-BXD ngày 07/11/2019 của Bộ Xây dựng v/v Sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;

- Vận dụng Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ v/v Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

- Vận dụng Nghị định số 95/2009/NĐ-CP ngày 30/10/2009 của Chính phủ quy định niên hạn sử dụng đối với xe ô tô chở hàng và xe ô tô chở người;

- Vận dụng Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;

- Vận dụng Thông tư số 45/2018/TT-BTC ngày 07/5/2018 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, tính hao mòn, khấu hao tài sản cố định tại cơ quan, tổ chức, đơn vị và tài sản cố định do Nhà nước giao cho doanh nghiệp quản lý không tính thành phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp.

5.4. Các hồ sơ tài liệu pháp lý do PV OIL Hà Nội cung cấp (bản copy):

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 0105029292, Đăng ký lần đầu ngày 01/12/2010, Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 25/10/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp;

- Điều lệ và tổ chức hoạt động của Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội ngày 25/10/2018;

- Báo cáo tài chính đã kiểm toán từ năm 2015-2019, BCTC thời điểm 30/6/2020 được soát xét;

- Bảng kiểm kê tài sản, nguồn vốn, đất đai của Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội tại thời điểm 30/06/2020 kèm hồ sơ tài liệu có liên quan;

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2015 đến năm 2020 của Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội;

- Hồ sơ tài liệu khác có liên quan.

*/ Các Hồ sơ pháp lý liên quan đến đất đai tại các địa điểm đất thuộc quyền quản lý và sử dụng của Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội trên địa bàn các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Hòa Bình, Bắc Giang, Bắc Kạn, Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Tuyên Quang, Yên Bái, Lào Cai, Nghệ An.

5.5. Tham khảo thông tin thị trường và thống kê kinh nghiệm thực tế:

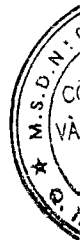
- Lãi suất trúng thầu của trái phiếu Chính phủ do Kho bạc Nhà nước phát hành, công bố;

- Thông tin dữ liệu thị trường chứng khoán tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh;

- Kết quả khảo sát tài sản doanh nghiệp, tham khảo thị trường và thống kê kinh nghiệm thực tế.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

Căn cứ vào đặc điểm về tài sản thẩm định giá là giá trị tài sản doanh nghiệp, giá Căn cứ vào đặc điểm về tài sản thẩm định giá là giá trị tài sản doanh nghiệp của một doanh nghiệp. Doanh nghiệp là loại tài sản có tính chất đơn lẻ, mỗi doanh nghiệp có quy mô và cơ cấu tài sản khác nhau, và có vị trí và trụ sở kinh doanh riêng biệt và độc lập, có cơ cấu quản trị và sự tác động của môi trường khác nhau. Doanh nghiệp còn là một thực thể hoạt động và hoạt động vì mục tiêu tối đa hóa các



khoản lợi ích trong tương lai. Giá trị doanh nghiệp của doanh nghiệp khi so sánh với giá trị doanh nghiệp của doanh nghiệp khác trên thị trường dù các doanh nghiệp có ngành nghề tương đồng nhưng cũng có những đặc điểm khác biệt về quy mô, công nghệ sản xuất, hiệu quả phát huy công suất, vị trí, doanh thu sản lượng tiêu thụ, tiềm năng phát triển...

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm pháp lý (giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) của PV OIL Hà Nội, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật (quá trình hình thành và phát triển, ngành nghề kinh doanh, cơ cấu cổ đông góp vốn, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh 2016 - 2019 và 06 tháng đầu năm 2020) của PV OIL Hà Nội và đặc điểm thị trường, thời điểm thẩm định giá, yêu cầu tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 01/PVOILHN-VVFC/HĐTĐ/2020 ngày 10/12/2020, tư vấn xác định cơ sở giá trị PV OIL Hà Nội là cơ sở giá trị phi thị trường.

- Cơ sở giá trị phi thị trường:

“Giá trị phi thị trường của tài sản là mức giá ước tính của một tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, không phản ánh giá trị thị trường mà căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật chức năng, công dụng của tài sản, những lợi ích mà tài sản mang lại trong quá trình sử dụng, giá trị đối với một số người mua đặc biệt, giá trị khi giao dịch trong điều kiện hạn chế, giá trị đối với một số mục đích thẩm định giá đặc biệt và các giá trị không phản ánh giá trị thị trường khác”.

- Loại giá trị phi thị trường:

“Giá trị đặc biệt là giá trị của tài sản có những đặc tính đặc biệt chỉ thu hút sự quan tâm của những người mua đặc biệt hoặc người sử dụng đặc biệt. Giá trị đặc biệt có thể được hình thành do vị trí, tính chất, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, yếu tố pháp lý và các yếu tố đặc biệt khác của tài sản. Giá trị đặc biệt bao gồm: Giá trị tài sản đang trong quá trình sử dụng, giá trị tài sản có thị trường hạn chế, giá trị tài sản chuyên dùng và giá trị đặc biệt khác.” (TCTĐGVN số 03).

Căn cứ tình hình hoạt động doanh nghiệp, triển vọng thực tế của doanh nghiệp, thị trường kinh doanh của PV OIL Hà Nội, mục đích thẩm định giá và quy định của pháp luật, giá trị của doanh nghiệp (PV OIL Hà Nội), thẩm định viên nhận định doanh nghiệp hoạt động liên tục sau thời điểm thẩm định giá.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

- Giả thiết tình trạng doanh nghiệp hoạt động liên tục và thị trường không có biến động lớn bất thường gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến nhu cầu thị trường;
- Giả thiết không có sự thay đổi bất thường nào về giá của nhà cung cấp trong lĩnh vực kinh doanh xăng dầu;
- Đối với phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE) và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF).

+ Thẩm định giá dựa trên Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên năm 2020 của PV OIL Hà Nội; tình hình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế các năm 2016-2019, 06 tháng đầu năm 2020, có kết hợp phân tích xu hướng, triển vọng thị trường để dự báo các tham số tính trong tương lai (01/01/2020 đến 31/12/2025).

+ Giả thiết thực trạng thực tế của PV OIL Hà Nội trước và sau thời điểm thẩm định giá phù hợp với hồ sơ tài liệu, các nguồn thông tin thu thập được, và các giả định trong phương án hoạt động sản xuất kinh doanh của PV OIL Hà Nội.

+ Tại thời điểm thẩm định giá đại dịch Covid 19 đang diễn ra tại Việt Nam và trên toàn thế giới; Giả thiết thiên tai, dịch bệnh virus Covid 19 được khống chế vào cuối năm 2020.

+ Do Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội là doanh nghiệp đã thành lập và đi vào hoạt động được gần 10 năm, nên giả định doanh nghiệp đạt trạng thái ổn định sau 5 năm và bắt đầu tăng trưởng dòng tiền của doanh nghiệp ổn định từ năm 01/07/2025 trở đi 4,0% (mô hình FCFE 2 giai đoạn và mô hình FCFF 2 giai đoạn).

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

Dựa trên đặc điểm riêng của doanh nghiệp về tính chất ngành nghề, cơ cấu tài sản, kết quả sản xuất kinh doanh, mục đích thẩm định giá, cơ sở giá trị của tài sản, mức độ sẵn có của các dữ liệu, thông tin và tình hình chung của thị trường... Giá trị doanh nghiệp của PV OIL Hà Nội theo thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 01/PVOILHN-VVFC/HĐTĐ/2020 ngày 10/12/2020 giữa Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC, các cách tiếp cận và các phương pháp thẩm định giá, giá trị doanh nghiệp của PV OIL Hà Nội vận dụng gồm:

- Cách tiếp cận từ chi phí: Phương pháp tài sản.

- Cách tiếp cận thu nhập: Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE) và Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF).

Trên cơ sở Nghị quyết Đại Hội đồng Cổ đông thường niên 5 năm 2016- 2020 của PV OIL Hà Nội; tình hình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế các năm 2016-2019, 06 tháng đầu năm 2020. Thẩm định viên nhận định như sau:

+ Kết quả chia cổ tức các năm gần đây theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên 2016-2020 của PV OIL Hà Nội cho thấy tỷ lệ chi trả cổ tức của PV OIL Hà Nội như sau: năm 2016 chia cổ tức năm 2015: 1,5% trên vốn điều lệ, năm 2017 chia cổ tức năm 2016: 2,0% trên vốn điều lệ, năm 2018 chia cổ tức năm 2017: 4,0% trên vốn điều lệ, năm 2019 chia cổ tức năm 2018: 2,5% trên vốn điều lệ, năm 2020 chia cổ tức năm 2019: 0,0% trên vốn điều lệ, dự kiến kế hoạch chia cổ tức năm 2020: Lợi nhuận còn lại sau khi đã trích lập các quỹ (40% Lợi nhuận dùng để trích lập các quỹ). Như vậy, tỷ lệ chi trả cổ tức ở mức trung bình thấp.

Mặt khác, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của PV OIL Hà Nội 06 tháng đầu năm cho thấy không khả quan, lợi nhuận sau thuế 06 tháng đầu năm 2020 đang âm (-) 3.168.769.358 đồng. Như vậy, việc chi trả cổ tức năm 2020 là khó có khả năng xảy ra, để đảm bảo an toàn tư vấn không sử dụng phương pháp chiết khấu dòng cổ tức để xác định giá trị doanh nghiệp của PV OIL Hà Nội theo phương pháp này.

+ Theo báo cáo tài chính cho thấy, thực tế tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của PV OIL Hà Nội không sử dụng đòn bẩy tài chính (nợ vay ngắn hạn, dài hạn) trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Tuy nhiên, các khoản tiền mặt, tương đương tiền chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng tài sản ngắn hạn, và nợ phải trả chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn vốn, do đó có thể sử dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE) và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do (FCFF). Tuy nhiên, PV OIL Hà Nội chưa có kế hoạch cụ thể về các chỉ tiêu: Chi đầu tư vốn, thay đổi vốn lưu động,... nên việc thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp PV OIL Hà Nội theo hai phương pháp chiết khấu dòng tiền trên còn có nhiều hạn chế và rủi ro nhất định, do đó tư vấn dựa vào số liệu quá khứ năm 2016-2019 kết hợp phân tích số liệu từ phương án sản xuất kinh doanh các năm 2020-2025 của PV OIL Hà Nội để dự báo các tham số này.

8.1. Cách tiếp cận từ chi phí, phương pháp tài sản:

8.1.1. Cách tiếp cận từ chi phí:

“Trong cách tiếp cận từ chi phí, giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị các tài sản của doanh nghiệp” (TCTĐGVN số 12).

8.1.2. Phương pháp tài sản:

- *Phương pháp tài sản*: là phương pháp ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tính tổng giá trị thị trường của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá (TCTĐGVN số 12).

8.2. Cách tiếp cận từ thu nhập, Phương pháp chiết khấu dòng tiền (FCFE và FCFF):

8.2.1. Cách tiếp cận từ thu nhập:

“Cách tiếp cận từ thu nhập, giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng thu nhập thuần có được trong tương lai về giá trị hiện tại” (TCTĐGVN số 12).

8.2.2. Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE).

Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá với giá trị hiện tại của các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá (TCTĐGVN số 12).

8.2.3. Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF).

Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp là phương pháp thẩm định giá xác định giá doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá với giá trị hiện tại của các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá. (TCTĐGVN số 12).

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 thông tin thị trường, hồ sơ tài liệu do Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội cung cấp; độ tin cậy cũng như mức độ sẵn có của các dữ liệu các thông tin thu thập được; với các phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong thực hiện, VVFC ước tính giá trị doanh nghiệp của PV OIL Hà Nội như sau:

- 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. Hạn chế phương pháp này mới chỉ đánh giá giá trị doanh nghiệp trong trạng thái tĩnh tại thời điểm thẩm định giá, chưa đánh giá đầy đủ doanh nghiệp trong trạng thái động, kết quả kinh doanh và khả năng phát triển của doanh nghiệp trong tương lai. Do đó, tư vấn lựa chọn phương pháp này là phương pháp thẩm định giá chính, chiếm tỷ trọng 50%.

- Với cách tiếp cận từ thu nhập, kết quả thẩm định giá theo **phương pháp chiết khấu dòng tiền (FCFF, FCFE)** chủ yếu dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, tình hình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế các năm 2016-2019; 06 tháng đầu năm 2020; Phương án sản xuất kinh doanh giai đoạn 2020-2025 của PV OIL Hà Nội xây dựng, cung cấp và các giả định, xu hướng, triển vọng thị trường, các thông tin khác có liên quan để dự báo các tham số tính toán. Do vậy, phương pháp chiết khấu dòng tiền có thể còn có những hạn chế về tính chính xác và những rủi ro nhất định nhưng kết quả thẩm định giá theo phương pháp này đã phản ánh được tiềm năng phát triển của PV OIL

Hà Nội trong tương lai, phù hợp với sự quan tâm của các nhà đầu tư. Vì vậy, Tư vấn nhận định, về cơ bản phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE) và Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF) cùng một cách tiếp cận từ thu nhập, với các thông số đầu vào là như nhau. Do đó, tư vấn lựa chọn 02 phương pháp này là phương pháp thẩm định giá tham gia phối hợp, mỗi phương pháp chiếm tỷ trọng 25%.

Căn cứ các quy định hiện hành, tình hình thị trường tại thời điểm thẩm định giá; Căn cứ Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá số: 01/PVOILHN-VVFC/HĐTĐ/2020 ngày 10/12/2020 giữa Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC, với kết quả xác định trị doanh nghiệp của PV OIL Hà Nội theo từng phương pháp thẩm định giá như đã trình bày ở trên, nhằm đảm bảo nguyên tắc thị trường, Tư vấn đề xuất mức giá cổ phần của PV OIL Hà Nội với tỷ trọng kết quả thẩm định giá theo từng phương pháp. Cụ thể:

STT	Phương pháp thẩm định giá	Giá cổ phần (đồng/cp)	Tỷ trọng (%)
1	Phương pháp tài sản	13.802	50,0%
2	Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE)	22.045	25,0%
3	Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do (FCFF)	13.060	25,0%
	Bình quân có trọng số	15.677,03	100%

- Giá cổ phần PV OIL Hà Nội làm tròn là: **15.677 đồng/cổ phần**

- Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội tại thời điểm thẩm định giá là: **391.925.000.000 đồng**.

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).

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 06 bản chính tại VVFC thay thế Chứng thư thẩm định giá số 123103/CT-VVFC/BAN3 ngày 31/12/2020. VVFC giữ 02 bản, khách hàng thẩm định giá giữ 04 bản có giá trị như nhau.

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

Công ty VVFC trả lời đề Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội làm cơ sở, căn cứ cho mục đích sáp nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành./.

NHÓM THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ



Nguyễn Việt Thắng
(Thẻ TĐV số: VI10.420)



Vũ An Khang
(Thẻ TĐV số : 06151)



Mai Thị Ngọc
(Thẻ TĐV số: XIV19.2233)

Nơi nhận:

- Như trên (4b)
- Lưu: + VT
+TĐV (MTN)

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: 11802/CT-VVFC/BAN3 ngày 18/1/2021)

- 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 Chứng thư 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 số: 01/PVOILHN-VVFC/HĐTĐ/2020 ngày 10/12/2020 và các quy định của Pháp luật.

- 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. 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 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. Hạn chế phương pháp này mới chỉ đánh giá giá trị doanh nghiệp trong trạng thái tĩnh tại thời điểm thẩm định giá, chưa đánh giá đầy đủ doanh nghiệp trong trạng thái động, kết quả kinh doanh và khả năng phát triển của doanh nghiệp trong tương lai.

- Kết quả thẩm định giá theo **phương pháp chiết khấu dòng tiền (FCFE, FCFF)** chủ yếu dựa trên Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020, tình hình kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thực tế các năm 2016-2019; 06 tháng đầu năm 2020; Phương án sản xuất kinh doanh giai đoạn 2020-2025 của PV OIL Hà Nội xây dựng, cung cấp và các giả định, xu hướng, triển vọng thị trường, các thông tin khác có liên quan để dự báo các tham số tính toán. Do vậy, phương pháp chiết khấu dòng tiền có thể còn có những hạn chế về tính chính xác và những rủi ro nhất định nhưng kết quả thẩm định giá theo phương pháp này đã phản ánh được tiềm năng phát triển của PV OIL Hà Nội trong tương lai, phù hợp với sự quan tâm của các nhà đầu tư.

- Tại thời điểm thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị phân vốn chủ sở hữu PV OIL Hà Nội để phục vụ công tác sáp nhập, Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội chưa được cơ quan thuế quyết toán, chưa có đủ các biên bản đối chiếu công nợ,... nên tạm thời ghi nhận theo số liệu sổ sách kế toán, báo cáo tài chính đã được soát xét tại thời điểm ngày 30/06/2020 do đơn vị cung cấp và hồ sơ kiểm kê do Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội cung cấp.

- Một số các khoản nợ phải thu, phải trả của PV OIL Hà Nội chưa có biên bản đối chiếu công nợ thời điểm ngày 30/06/2020. Tỷ lệ đối chiếu, chưa đối chiếu công nợ như sau:

STT	Nợ Phải thu, phải trả	Tỷ lệ đối chiếu (%)	Tỷ lệ chưa được đối chiếu (%)
1	Nợ phải thu	97,2%	2,8%
2	Nợ phải trả	59,3%	40,7%

- PV OIL Hà Nội 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.

- Chứng thư này 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. Khách hàng chịu trách nhiệm về việc sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích ghi tại Mục 4 của Chứng thư thẩm định giá này. Trong mọi trường hợp VVFC không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ ba.

- Kết quả thẩm định giá của VVFC là một trong những căn cứ để khách hàng làm cơ sở, căn cứ tham khảo cho việc xác định giá khởi điểm cho mục đích sáp nhập doanh nghiệp, không có ý nghĩa trong việc xác nhận quyền sở hữu/sử dụng tài sản.

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



TRỤ SỞ CHÍNH:

Số 3 Thụy Khuê, Q. Tây Hồ, TP. Hà Nội
Tel: 0804.2566 / 0804.3139 / 024.3843.2171
Fax: 024.3847.2271 / Email: info@vvfc.vn

CHI NHÁNH:

Chi nhánh Khu vực miền Nam - VVFC Miền Nam:

Địa chỉ: 49 Pasteur (lầu 7), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
Điện thoại: 028.3940.7286 / 6291.0500 / 3821.8874
Fax: 028.3821.8901 * Hotline: 028.3940.6358

Chi nhánh Khu vực Đông Bắc - VVFC Đông Bắc:

Địa chỉ: Số 25 Nguyễn Hồng, P. Lam Sơn, Q. Lê Chân, TP. Hải Phòng.
Điện thoại: 0225.371.5129
Fax: 0225.371.5127

Chi nhánh Khu vực Bắc Trung Bộ - VVFC Bắc Trung Bộ:

Địa chỉ: Số 15A Lê Khôi, P. Lam Sơn, TP. Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa.
Điện thoại: 0237.372.0628
Fax: 0237.372.0618

Trung tâm Thẩm định giá và Đấu giá - Chi nhánh VVFC:

Địa chỉ: Số 3 Thụy Khuê, Quận Tây Hồ, Hà Nội.
Điện thoại: 024.3556.0225 / 226 / 080.44499
Fax: 024.3843.2171

Chi nhánh Khu vực Miền Trung và Tây Nguyên - VVFC Miền Trung và Tây Nguyên:

Địa chỉ: Số 140 Ngô Quyền, TP. Buôn Ma Thuật, tỉnh Đắk Lắk.
Điện thoại: 0262.3843.383
Fax: 0262.3843.382

Chi nhánh tại khu vực III - VVFC Khu vực III:

Địa chỉ: Số 137/24 Kỳ Đồng, TP. Đà Nẵng.
Điện thoại/ Fax: 0236.374.9248

VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN:

Văn phòng Đại diện Khu vực Việt Bắc:

Địa chỉ: Số 9B Phan Đình Phùng, TP. Thái Nguyên, Thái Nguyên.
Điện thoại: 0208.365.5285 * Fax: 0208.365.5284

Văn phòng Đại diện Khu vực Tây Bắc:

Địa chỉ: Tầng 1, Sở Tài chính Điện Biên, TP. Điện Biên, tỉnh Điện Biên.
Điện thoại: 0215.383.1615 * Fax: 0215.383.1615

Văn phòng Đại diện tại Quảng Ninh:

Địa chỉ: Tổ 6, khu 2, P. Hồng Hải, TP. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.
Điện thoại: 0203.382.0358 * Fax: 0203.382.0358

Văn phòng Đại diện tại Lào Cai:

Địa chỉ: Số 13 Ngô Gia Tự, P. Duyên Hải, TP. Lào Cai, tỉnh Lào Cai.
Điện thoại: 0214.382.6149 * Fax: 0214.382.6149

Văn phòng Đại diện tại Khánh Hòa:

Địa chỉ: 32A Nguyễn Hữu Huân, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
Điện thoại: 0258.3561.281

Văn phòng Đại diện tại Phú Thọ:

Địa chỉ: Số 2412, Đại lộ Hùng Vương, TP. Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.
Điện thoại: 0210.389.8179 * Fax: 0210.389.8379

Văn phòng Đại diện tại Bình Trị Thiên:

Địa chỉ: Số 96 Thành Cổ, TP. Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.
Điện thoại: 0911.200.666

Văn phòng Đại diện tại Quảng Bình:

Địa chỉ: Số 03 Nguyễn Trãi, TP. Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình
Điện thoại: 0386.697.617

Văn phòng Đại diện khu vực Gia Lai và Miền Trung:

Địa chỉ: 412/37 Trường Chinh, P. Trà Bá, TP. Pleiku, tỉnh Gia Lai
Điện thoại: 0965.486.879