



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: 11803/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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang**

HÀ NỘI - 2021

CHỨNG THƯ 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: 11803/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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang (PV OIL Hà Giang) theo quy định hiện hành.

2.2. Thông tin về PV OIL Hà Giang:

❖ 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: 5100101441, Đăng ký lần đầu ngày 03/04/2006, Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/05/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Giang cấp và Báo cáo tài chính đã được soát xét thời điểm 30/06/2020.

- Tên công ty : Công ty CP Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang
- Tên công ty viết tắt : PV OIL Hà Giang
- Trụ sở chính : Tổ 5, Phường Nguyễn Trãi, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang.

- Điện thoại : 0219 3866 488 Fax: 0219 3866 106
- Vốn điều lệ (VĐL) : 11.290.000.000 VNĐ
(Mười một tỷ, hai trăm chín mươi triệu đồng chẵn)
- Vốn góp của chủ sở hữu tại ngày 30/06/2020 : 11.290.000.000 VNĐ
- Tổng số cổ phần theo VĐL : 1.129.000 cổ phần
- Tổng số cổ phần đang lưu hành : 1.129.000 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: 5100101441, Đăng ký lần đầu ngày 03/04/2006, Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/05/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Giang 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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang 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: 5100101441, Đăng ký lần đầu ngày 03/04/2006, Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/05/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Giang cấp. Từ ngày thành lập đến nay, Công ty có 08 lần điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh, lần điều chỉnh gần nhất vào ngày 26/05/2014. Công ty có trụ sở chính tại: Tổ 5, Phường Nguyễn Trãi, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang.

Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 5100101441, Đăng ký lần đầu ngày 03/04/2006, Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/05/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Giang cấp, Công ty CP Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang sản xuất và kinh doanh các ngành nghề sau:

- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan, Chi tiết: Kinh doanh nguyên liệu, phụ liệu phục vụ sản xuất công, nông nghiệp, giao thông vận tải, vật liệu xây dựng; Kinh doanh xăng, dầu, mỡ, nhờn, khí dầu mỏ hóa lỏng (LPG);

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, Chi tiết: Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa; Xuất, nhập khẩu các loại hàng hóa, vật tư thiết bị, nguyên liệu, phụ liệu, máy móc thiết bị dùng cho sản xuất thuốc lá; Xuất khẩu khoáng sản (trừ khoáng sản Nhà nước cấm);

- Bán buôn tổng hợp, Chi tiết: Kinh doanh thương mại tổng hợp; Kinh doanh mặt hàng muối I ốt, dầu hỏa, giấy vờ, phân bón các loại, thuốc trừ sâu, giống cây trồng vật nuôi các loại;

- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa, Chi tiết: Đại lý ký gửi các loại hàng hóa;

- Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc Lào, Chi tiết: Kinh doanh thuốc lá; Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép, Chi tiết: Kinh doanh hàng may mặc các loại;

- Khai thác thủy sản nội địa;

- Hoạt động dịch vụ lâm nghiệp, Chi tiết: Khai thác, chế biến, thu mua, tiêu thụ các mặt hàng lâm sản;

- Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch, Chi tiết: Chế biến nguyên liệu thuốc lá; Chế biến, thu mua, tiêu thụ các mặt hàng nông, thủy, hải sản;

- Bán buôn đồ uống, Chi tiết: Kinh doanh các mặt hàng rượu, bia, nước giải khát;

- Hoạt động hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác, Chi tiết: Thu mua, chế biến khoáng sản;

- Xây dựng nhà các loại;

- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm, Chi tiết: Dịch vụ giới thiệu việc làm trong nước và nước ngoài;

- Khai thác quặng sắt;

- Trồng cây thuốc lá, thuốc Lào, Chi tiết: Trồng cây thuốc lá;

- Bán mô tô, xe máy, Chi tiết: Trồng cây thuốc lá;

- Bán mô tô, xe máy, Chi tiết: Kinh doanh xe máy;

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;

- Hoạt động dịch vụ tài chính khác chưa được phân vào đâu (trừ bảo hiểm và bảo hiểm xã hội);

- Đại lý du lịch, Chi tiết: Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa, kinh doanh lữ hành quốc tế;

- Giáo dục nghề nghiệp;

- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, Chi tiết: Xây dựng công trình đường bộ;

- Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt;

- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông, Chi tiết: Kinh doanh điện tử, điện lạnh;

- Vận tải hành khách đường bộ khác;

- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, Chi tiết: Kinh doanh ô tô.

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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang có vốn điều lệ: 11.290.000.000 đồng. Có trụ sở chính tại số: Tổ 5, Phường Nguyễn Trãi, Thành phố Hà Giang, Tỉnh Hà Giang. Các cổ đông sáng lập gồm:

+ Tổng công ty Dầu Việt Nam - CTCP góp: 9.073.700.000 đồng chiếm 80,37% vốn điều lệ;

+ Các cổ đông khác góp: 2.216.300.000 đồng chiếm 19,63% vốn điều lệ;

Nhân viên:

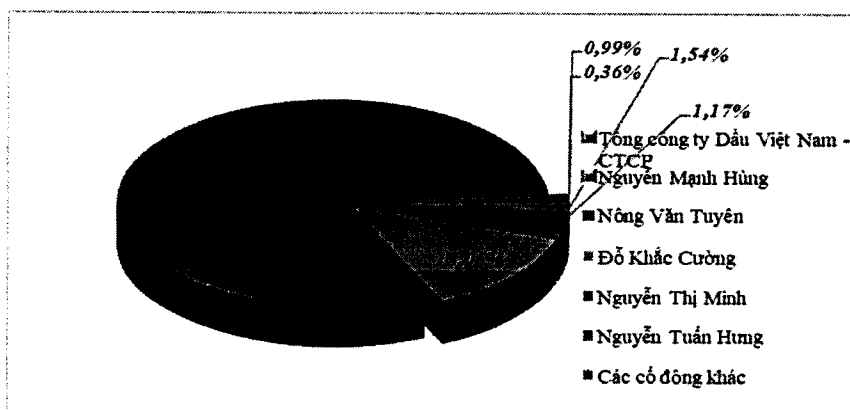
Tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty tại ngày 30/06/2020 là: 54 người.

*** 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	907.370	9.073.700.000	80,37%
Nguyễn Mạnh Hùng	11.230	112.300.000	0,99%
Nông Văn Tuyên	4.060	40.600.000	0,36%
Đỗ Khắc Cường	17.390	173.900.000	1,54%
Nguyễn Thị Minh	13.260	132.600.000	1,17%
Nguyễn Tuấn Hưng	28.240	282.400.000	2,50%
Các cổ đông khác	147.450	1.474.500.000	13,06%
Tổng cộng	1.129.000	11.290.000.000	100%

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

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 Giang)

* 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

TÀI SẢN	2016	2017	2018	2019	30/06/2020
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	13.946.493.003	11.166.622.127	12.281.897.216	13.562.911.334	10.716.397.913
I Tiền và các khoản tương đương tiền	6.572.360.469	1.203.929.815	1.684.744.659	1.036.611.495	1.254.262.048
Tiền	848.279.801	1.203.929.815	1.684.744.659	1.036.611.495	1.254.262.048
Các khoản tương đương tiền	5.724.080.668	-	-	-	-
II Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	1.396.236.074	2.050.807.415	2.696.720.240	2.858.001.195	4.206.657.778
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.173.688.282	2.893.126.892	3.561.039.717	3.551.667.554	4.832.857.255
Trả trước cho người bán ngắn hạn	756.292	-	-	53.118	-
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-	-	-
Phải thu ngắn hạn khác	66.750.000	617.200.662	595.200.662	765.800.662	833.320.662
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	-	(1.459.520.139)	(1.459.520.139)	(1.459.520.139)	(1.459.520.139)
Tài sản thiếu chờ xử lý	155.041.500	-	-	-	-
IV. Hàng tồn kho	5.975.396.922	7.903.697.583	7.303.244.795	9.668.298.644	5.233.708.071
Hàng tồn kho	6.160.184.074	7.903.697.583	7.303.244.795	9.668.298.644	5.233.708.071
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	(184.787.152)	-	-	-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	2.499.538	8.187.314	597.187.522	-	21.770.016
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-	-	-
Thuế GTGT được khấu trừ	-	-	-	-	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	2.499.538	8.187.314	597.187.522	-	21.770.016
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	14.208.160.944	17.494.626.631	22.193.042.719	27.241.872.868	29.580.741.109
I Các khoản phải thu dài hạn	1.367.639.582	255.000.000	255.000.000	255.000.000	255.000.000
Phải thu dài hạn khác	840.200.662	255.000.000	255.000.000	255.000.000	255.000.000
Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	(1.459.520.139)	-	-	-	-
II Tài sản cố định	9.269.637.256	8.622.755.375	8.546.497.312	9.745.452.666	9.332.020.290
Tài sản cố định hữu hình	7.776.284.711	7.132.885.830	7.060.110.767	8.262.549.121	7.850.858.245
Nguyên giá	14.404.005.255	14.404.005.255	14.271.090.917	16.152.855.464	16.152.855.464
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(6.627.720.544)	(7.271.119.425)	(7.210.980.150)	(7.890.306.343)	(8.301.997.219)
Tài sản cố định vô hình	1.493.352.545	1.489.869.545	1.486.386.545	1.482.903.545	1.481.162.045
Nguyên giá	1.507.284.545	1.507.284.545	1.507.284.545	1.507.284.545	1.507.284.545
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(13.932.000)	(17.415.000)	(20.898.000)	(24.381.000)	(26.122.500)
III Bất động sản đầu tư	-	-	11.576.026.805	12.079.754.820	11.823.057.168
Nguyên giá	-	-	11.898.386.364	12.915.509.683	12.915.509.683
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	-	-	(322.359.559)	(835.754.863)	(1.092.452.515)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	863.497.728	6.526.542.560	405.857.000	1.048.148.494	4.848.148.494
Chi phí SXKD dở dang dài hạn	-	-	-	-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	863.497.728	6.526.542.560	405.857.000	1.048.148.494	4.848.148.494
V. Đầu tư tài chính dài hạn	200.000.000	200.000.000	-	-	-
Đầu tư vào công ty con	-	-	-	-	-
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	-	-	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	200.000.000	200.000.000	-	-	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	-	-	-	-	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	2.507.386.378	1.890.328.696	1.409.661.602	4.113.516.888	3.322.515.157
Chi phí trả trước dài hạn	2.507.386.378	1.890.328.696	1.409.661.602	4.113.516.888	3.322.515.157
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	28.154.653.947	28.661.248.758	34.474.939.935	40.804.784.202	40.297.139.022
NGUỒN VỐN	2016	2017	2018	2019	30/06/2020
C. NỢ PHẢI TRẢ	8.225.068.008	8.516.834.427	13.745.062.971	20.004.820.640	23.608.896.803
I Nợ ngắn hạn	8.083.974.639	8.410.650.150	13.638.878.695	19.971.363.637	22.150.144.345
Phải trả người bán ngắn hạn	4.131.454.569	4.502.265.865	9.300.484.212	8.321.100.315	9.851.241.137
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	107.270.954	215.086.060	378.118.959	56.559.848	53.763.574
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.586.381.527	2.421.473.900	121.100.498	1.786.923.851	3.634.345.821
Phải trả người lao động	462.855.000	331.791.500	597.615.000	261.198.600	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	-	-	1.534.247	36.000.000	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	-	-	-
Phải trả ngắn hạn khác	734.324.326	800.886.262	1.022.453.916	245.180.660	349.593.450
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	2.000.000.000	8.988.000.000	8.000.000.000
Dự phòng phải trả ngắn hạn	33.400.000	85.400.000	155.400.000	205.400.000	205.400.000
Quỹ khen thưởng phúc lợi	28.288.263	53.746.563	62.171.863	71.000.363	55.800.363
II Nợ dài hạn	141.093.369	106.184.277	106.184.276	33.457.003	1.458.752.458
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	141.093.369	106.184.277	106.184.276	33.457.003	1.458.752.458
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	19.929.585.939	20.144.414.331	20.729.876.964	20.799.963.562	16.688.242.219
I Vốn chủ sở hữu	19.929.585.939	20.144.414.331	20.729.876.964	20.799.963.562	16.688.242.219
Vốn góp của chủ sở hữu	11.290.000.000	11.290.000.000	11.290.000.000	11.290.000.000	11.290.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	11.290.000.000	11.290.000.000	11.290.000.000	11.290.000.000	11.290.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-	-	-
Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-	-	-
Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	-	-	-	-	-
Vốn khác của chủ sở hữu	-	-	-	-	-
Cổ phiếu quỹ (*)	-	-	-	-	-
Quỹ đầu tư phát triển	736.203.582	809.706.882	934.082.482	1.006.370.982	1.006.370.982
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	488.809.038	630.134.130	1.091.221.163	1.089.019.261	(3.022.702.082)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	61.180.162	-	-	-	1.089.019.261
- LNST chưa phân phối kỳ này	427.628.876	630.134.130	1.091.221.163	1.089.019.261	(4.111.721.343)
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-
Nguyên vốn đầu tư XD CB	7.414.573.319	7.414.573.319	7.414.573.319	7.414.573.319	7.414.573.319
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	28.154.653.947	28.661.248.758	34.474.939.935	40.804.784.202	40.297.139.022

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2015-2019 và BCTC 30/06/2020 do PV OIL Hà Giang 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	109.783.643.927	131.154.871.846	177.875.394.652	170.685.240.117	60.179.755.754
Các khoản giảm trừ doanh thu	30.560.107	3.600.000	10.599.106	45.454.745	16.680.915
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	109.753.083.820	131.151.271.846	177.864.795.546	170.639.785.372	60.163.074.839
Giá vốn hàng bán	93.051.784.813	119.986.990.860	164.219.323.108	159.121.291.177	58.444.289.122
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.701.299.007	11.164.280.986	13.645.472.438	11.518.494.195	1.718.785.717
Doanh thu hoạt động tài chính	377.735.729	346.149.397	74.125.094	46.640.855	327.203
Chi phí tài chính	-	-	1.534.247	120.897.726	255.831.846
- Trong đó: Chi phí lãi vay	-	-	-	120.897.726	244.241.046
Chi phí bán hàng	12.924.141.002	6.846.368.358	7.408.461.638	6.915.455.066	3.701.261.241
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.898.189.753	3.695.076.340	4.748.770.711	4.006.613.035	1.881.216.224
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	256.703.981	968.985.685	1.560.830.936	522.169.223	(4.119.196.391)
Thu nhập khác	412.155.738	77.319.901	230.545.455	531.299.899	7.926.262
Chi phí khác	691.375	3.484.971	206.665.181	-	451.214
Lợi nhuận khác	411.464.363	73.834.930	23.880.274	531.299.899	7.475.048
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	668.168.344	1.042.820.615	1.584.711.210	1.053.469.122	(4.111.721.343)
Chi phí thuế TNDN hiện hành	133.633.068	208.564.123	353.173.277	210.693.824	-
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	534.535.276	834.256.492	1.231.537.933	842.775.298	(4.111.721.343)

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

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

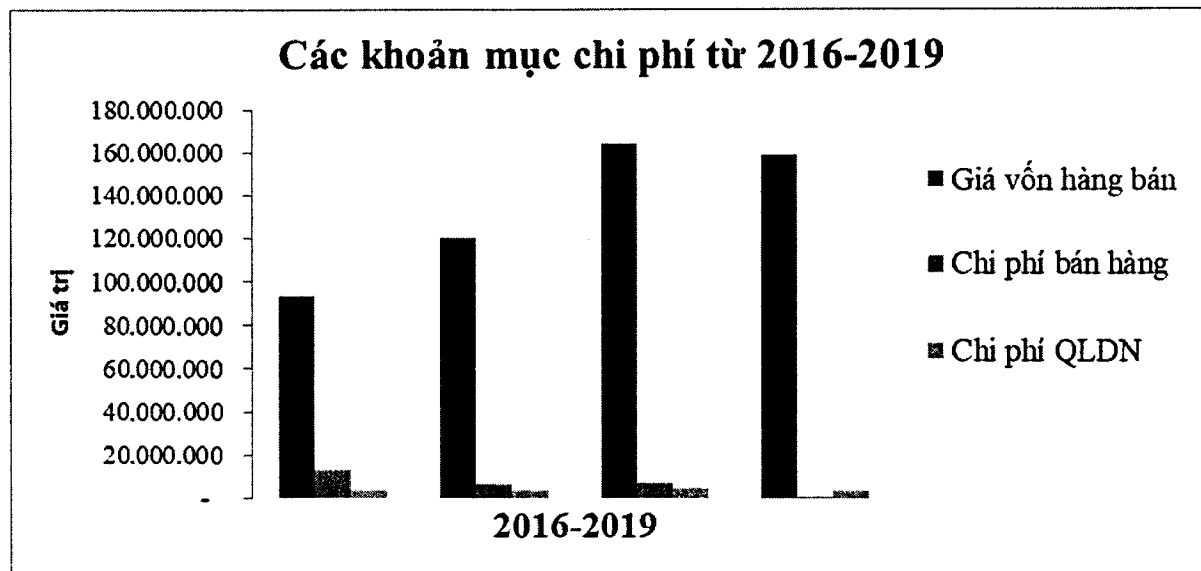
Các chỉ tiêu	2016	2017	2018	2019	30/06/2020
1. Phân tích tình hình công nợ và khả năng thanh toán					
Chỉ tiêu về công nợ					
Hệ số các khoản phải thu	9,82%	8,05%	8,56%	7,63%	11,07%
Hệ số các khoản phải trả	29,21%	29,72%	39,87%	49,03%	58,59%
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán tổng quát	3,42	3,37	2,51	2,04	1,71
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1,73	1,33	0,90	0,68	0,48
Hệ số thanh toán nhanh	0,81	0,14	0,12	0,05	0,06
2. Phân tích kết quả kinh doanh					
Vòng quay tổng tài sản	3,90	4,58	5,16	4,18	1,49
Vòng quay tài sản cố định	11,84	15,21	20,81	0,00	1,00
Chỉ tiêu về chi phí					
Hệ số chi phí hoạt động	0,99	0,99	0,99	0,99	1,07
Hệ số GVHB/Doanh thu thuần	84,78%	91,49%	92,33%	93,25%	97,14%
Hệ số chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	11,78%	5,22%	4,17%	4,05%	6,15%
Hệ số chi phí quản lý/Doanh thu thuần	3,55%	2,82%	2,67%	2,35%	3,13%
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số LNST / Doanh thu thuần	0,49%	0,64%	0,69%	0,49%	
Hệ số ROA = LNST / Tổng tài sản BQ	1,91%	2,94%	3,90%	2,24%	
Hệ số ROE = LNST / Vốn chủ sở hữu BQ	2,70%	4,16%	6,03%	4,06%	
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 do PV OIL Hà Giang cung cấp)

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

Chi 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	109.753.084			131.151.272			177.864.796			170.639.785		
Giá vốn hàng bán	93.051.785	84,8%	-23,3%	119.986.991	67,5%	28,9%	164.219.323	92,3%	36,9%	159.121.291	93,2%	-3,1%
Chi phí bán hàng	12.924.141	11,8%	11,9%	6.846.368	3,8%	-47,0%	7.408.462	4,2%	8,2%	6.915	0,0%	-99,9%
Chi phí QLDN	3.898.190	3,6%	19,5%	3.695.076	2,1%	-5,2%	4.748.771	2,7%	28,5%	4.006.613	2,3%	-15,6%
Tổng cộng	109.874.116	100,1%		130.528.436	73,4%		176.376.557	99,2%		163.134.941	95,6%	

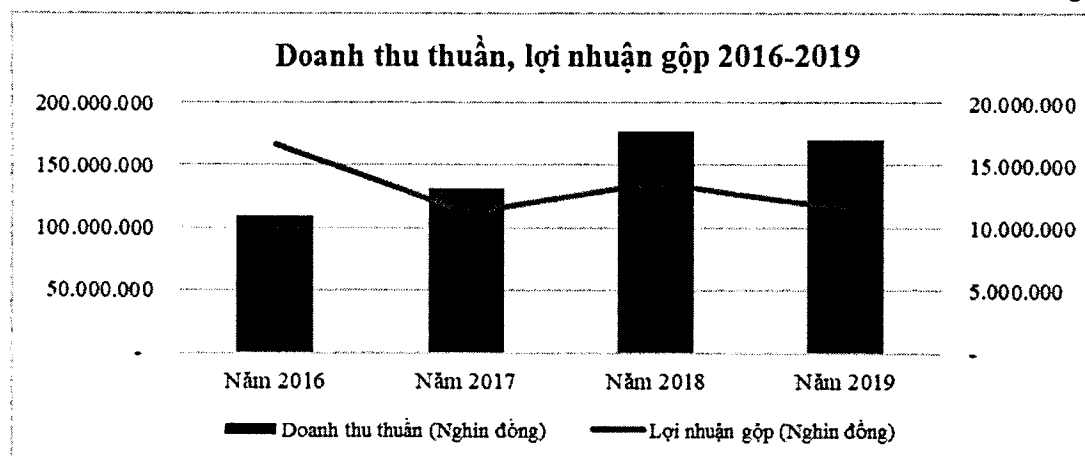
(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2016-2019 của PV OIL Hà Giang cung cấp)



Chỉ tiêu doanh thu thuần, lợi nhuận gộp, biên lợi nhuận gộp giai đoạn 2016-2019 và 30/06/2020 như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Doanh thu thuần (Nghìn đồng)	109.753.084	131.151.272	177.864.796	170.639.785
Tăng trưởng (%)		-18,0%	19,5%	35,6%
Lợi nhuận gộp (Nghìn đồng)	16.701.299	11.164.281	13.645.472	11.518.494
Biên lợi nhuận gộp (%)		15,2%	8,5%	7,7%

(Nguồn: Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2016-2019 của PV OIL Hà Giang 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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang đang quản lý và sử dụng 10.324,6 m² đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang gồm: 561,7 m² đất giao có thu tiền sử dụng đất và 9.762,9 m² đất thuê trả tiền hàng năm. Cụ thể tại bảng sau:

BẢNG KÊ ĐẤT ĐAI DOANH NGHIỆP ĐANG QUẢN LÝ, SỬ DỤNG

STT	Tên, địa chỉ lô đất	Tổng diện tích lô quản lý, sử dụng (m2)	Phân loại đất tại thời điểm 30/6/2020									Phương án sử dụng đất của DN sau thời điểm giá trị cơ bản		
			Giao đất (m2)			Thuê đất (m2)		Công 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 (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	Tổ 5 Nguyễn Trãi TP Hà Giang	1.194,0					1.194,0				Đến 31/8/2050	- Hợp đồng thuê đất số 11/HĐTD ngày 12/8/2011 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 120590 ngày 21/11/2011	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh (Xây dựng trụ sở làm việc)
2	Tổ 1 Phường Minh khai	539,0					539,0				50 năm từ ngày 10/1/2002 đến ngày 10/1/2052	- Hợp đồng thuê đất số 07/HĐ-TĐ ngày 29/5/2002 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 044368 ngày 02/11/2004	Thuê đất trả tiền hàng năm	Chuyên dùng (Xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu)
3	Tổ 17 phường Nguyễn Trãi	723,1					723,1				50 năm từ ngày 10/1/2002 đến ngày 10/1/2052	- Hợp đồng thuê đất số 06/HĐ-TĐ ngày 29/5/2002 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 044349 ngày 02/11/2004	Thuê đất trả tiền hàng năm	Chuyên dùng (Xây dựng Cửa hàng kinh doanh xăng dầu)
4	Tổ 6 phường Ngọc Hà	485,5					485,5				Đến ngày 31/5/2067	- Hợp đồng thuê đất số 05/HĐTD ngày 11/5/2017 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 596650 ngày 11/5/2017	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất thương mại, dịch vụ
5	Tổ 1 thị trấn Vị Xuyên	306,0					306,0				Từ 2005 đến 30/09/2055	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 184294	Thuê đất trả tiền hàng năm	Sản xuất kinh doanh
6	Thôn Bắc Sum - Vị Xuyên	810,0					810,0				Đến hết ngày 04/6/2054	- Hợp đồng thuê đất số 09/HĐ-TĐ ngày 25/8/2005 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 184148 ngày 26/9/2006	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh
7	Tổ 1 thị trấn Tam Sơn	911,2					911,2				Từ 2006 đến 25/10/2052	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 184236	Thuê đất trả tiền hàng năm	Sản xuất kinh doanh
8	Thôn Sang phàng- Đông Hà	650,0					650,0				Từ 2006 đến 21/03/2027	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 184238	Thuê đất trả tiền hàng năm	Sản xuất kinh doanh
9	xã Quyết Tiến	265,0					265,0				Từ 2006 đến 28/09/2030	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 184297	Thuê đất trả tiền hàng năm	Sản xuất kinh doanh
10	Tổ 1 thị trấn Yên Minh	322,9					322,9				Từ 2006 đến 19/09/2056	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 184230	Thuê đất trả tiền hàng năm	Sản xuất kinh doanh
11	xã Sà Phìn	280,0					280,0				Từ 2006 đến 30/09/2055	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 184150	Thuê đất trả tiền hàng năm	Sản xuất kinh doanh
12	Thị trấn Vinh Quang	443,7					443,7				Từ 2006 đến 30/09/2055	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 184103	Thuê đất trả tiền hàng năm	Sản xuất kinh doanh
13	Thị trấn Yên Phú	2.832,5					2.832,5				Đến ngày 29/3/2063	- Hợp đồng thuê đất số 18/HĐTD ngày 31/5/2013 - Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 961828 ngày 04/12/2020	Thuê đất trả tiền hàng năm	Đất công trình năng lượng
14	Xã Xuân Giang- H.Quang Bình	561,7	561,7								Lâu dài	- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 473522 ngày 06/11/2014	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Đất ở tại nông thôn
	Tổng cộng	10.324,6	561,7	-	-	-	9.762,9	-	-	-				

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;
- Quyết định số 28/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hà Giang v/v Ban hành Bảng giá đất chi tiết trên địa bàn tỉnh Hà Giang, giai đoạn 2020 - 2024;
- Quyết định số 29/2019/QĐ-UBND ngày 20/12/2019 của UBND tỉnh Hà Giang v/v Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2020 (gọi tắt là hệ số K) trên địa bàn tỉnh Hà Giang;
- Quyết định số 08/2017/QĐ-UBND ngày 22/5/2017 của UBND tỉnh Hà Giang v/v Ban hành mức tỷ lệ phần trăm (%) để xác định đơn giá cho thuê đất, thuê mặt nước trên địa bàn tỉnh Hà Giang;
- Quyết định số 16/2019/QĐ-UBND ngày 26/6/2019 của UBND tỉnh Hà Giang v/v Ban hành mức bồi thường thiệt hại về nhà, vật kiến trúc gắn liền với đất và di chuyển mồ mả khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Hà Giang;
- 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 tỉnh Hà Giang;

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

- 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 Giang cung cấp (bản copy):

- Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần, Mã số doanh nghiệp: 5100101441, Đăng ký lần đầu ngày 03/04/2006, Đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 26/05/2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Giang cấp;

- Điều lệ và tổ chức hoạt động của Công ty CP Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang ngày 05/04/2016;

- 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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang 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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang;

- 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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang trên địa bàn các tỉnh Hà Giang;

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 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 Giang, 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 Giang 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 giữa Công ty CP Xăng dầu Dầu khí Hà Nội và Công ty CP Định giá và Dịch vụ Tài chính Việt Nam VVFC, tư vấn xác định cơ sở giá trị PV OIL Hà Giang 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 Giang, mục đích thẩm định giá và quy định của pháp luật, giá trị của doanh nghiệp (PV OIL Hà Giang), 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 gia tăng 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 Giang; 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 Giang 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 Giang.

+ 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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang là doanh nghiệp đã thành lập và đi vào hoạt động được gần 15 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 Giang 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 Giang 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 Giang 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 Giang cho thấy tỷ lệ chi trả cổ tức của PV OIL Hà Giang như sau: năm 2016 chia cổ tức năm 2015: 1,5% trên vốn điều lệ, năm 2017 chia cổ tức năm 2016: 3,0% trên vốn điều lệ, năm 2018 chia cổ tức năm 2017: 3,0% trên vốn điều lệ, năm 2019 chia cổ tức năm 2018: 5,0% trên vốn điều lệ, năm 2020 chia cổ tức năm 2019: 0,0% trên vốn điều lệ. Như vậy, tỷ lệ chi trả cổ tức không được ổn định ở mức trung bình thấp, 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 Giang 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 Giang ít 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 Giang 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 Giang 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 Giang 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 Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang 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 Giang 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 Giang 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 Giang 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 (FCFE) và Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do (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 Giang 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 Giang với tỷ trọng kết quả thẩm định giá theo từng phương pháp. Cụ thể:

STT	Phương pháp thẩm định giá	Giá cổ phần	Tỷ trọng (%)
1	Phương pháp tài sản	24.661	50,0%
2	Phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ sở hữu (FCFE)	18.740	25,0%
3	Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF)	13.023	25,0%
	Bình quân có trọng số	20.271,3	100%

- Giá cổ phần PV OIL Hà Giang làm tròn là: **20.271 đồng/cổ phần**

- Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty CP Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang tại thời điểm thẩm định giá là: **22.885.959.000 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:

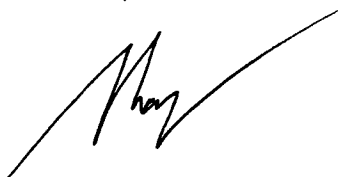
- Báo cáo kết quả thẩm định giá (Báo cáo thẩm định giá là một phần không thể tách rời của Chứng thư).

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 06 bản chính tại VVFC thay thế Chứng thư thẩm định giá số 123104/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: VII10.420)



Mai Thị Ngọc
(Thẻ TĐV số: XIV19.2233)

Nơi nhận:

- Như trên (4b)

- Lưu: + VT

+TĐV (MTN)



CHỦ TỊCH HĐQT



Vũ An Khang
(Thẻ TĐV số: 06151)

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: 11803/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 Giang 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 Giang 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 phần vốn chủ sở hữu PV OIL Hà Giang để phục vụ công tác sáp nhập, Công ty CP Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang chưa được cơ quan thuế quyết toán, chưa có đủ các biên bản đối chiếu công nợ... nên tư vấn tạm thời ghi nhận theo số liệu sổ sách kế toán, báo cáo tài chính đã được soát xét tại thời điểm ngày 30/06/2020 do

đơn vị cung cấp và hồ sơ kiểm kê do Công ty CP Thương mại - Du lịch Xăng dầu Dầu khí Hà Giang cung cấp.

- Một số các khoản nợ phải thu, phải trả của PV OIL Hà Giang 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	53,4%	46,6%
2	Nợ phải trả	42,0%	58,0%

- PV OIL Hà Giang 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