

**SAO Y BẢN CHÍNH**  
Ngày 28 tháng 1 năm 2016



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phan Văn Hòa*

**Chứng thư và báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp,  
giá trị vốn chủ sở hữu và giá trị vốn Nhà nước tại  
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng Hà Nội  
(Thời điểm 30/6/2015)**

Số: 5061215/TV-IVC

Hà Nội, ngày 10 tháng 12 năm 2015

## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

<b>Khách hàng yêu cầu:</b>	<b>TỔNG CÔNG TY THƯƠNG MẠI HÀ NỘI (HAPRO)</b>
<b>Địa chỉ:</b>	Số 11B Cát Linh - Phường Quốc tử Giám - Quận Đống Đa - Hà Nội.
<b>Tài sản thẩm định giá:</b>	Giá trị doanh nghiệp, giá trị vốn chủ sở hữu và giá trị vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội.
<b>Địa điểm thẩm định giá:</b>	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội – 249 Thụy Khuê, phường Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà Nội.

- Mục đích thẩm định giá:** Xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị vốn chủ sở hữu và giá trị vốn Nhà nước cho mục đích chuyển nhượng phần vốn đầu tư của Tổng công ty Thương mại Hà Nội (Hapro) tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội.
- Thời điểm thẩm định giá:** Tháng 06 năm 2015
- Cơ sở thẩm định giá:**
  - Luật giá số 11/2012/QH13;
  - Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ về quy định thi hành một số điều luật của Luật Giá về thẩm định giá;
  - Nghị định 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá;
  - Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định 89/2013/NĐ-CP ngày 6/8/2013 của Chính phủ;
  - Thông tư 56/2014/TT-BTC ngày 28/04/2014 của Bộ Tài chính Hướng dẫn thực hiện nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
  - Thông tư số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01,02,03 và 04
  - Quyết định số 129/2008/QĐ – BTC ngày 31/12/2008 của Bộ Tài chính về việc ban hành 06 tiêu chuẩn thẩm định giá (đợt 3);
  - Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/3/2015 về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 05, 06, 07
  - Các văn bản pháp lý liên quan do Nhà nước quy định (Chi tiết tại Báo cáo Xác định giá trị doanh nghiệp);
  - Hợp đồng số 375-1215/HĐTV-IVC ngày 24/07/2015 giữa Tổng công ty Thương mại Hà Nội (Hapro) với Công ty Cổ phần thẩm định giá IVC Việt Nam về việc xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội;
  - Hồ sơ, giấy tờ pháp lý do Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội cung cấp;
  - Kết quả khảo sát thông tin liên quan đến giá trị tài sản cùng loại.;

- Những căn cứ pháp lý khác: Chi tiết tại Báo cáo Xác định giá trị doanh nghiệp.
- 4. Tài sản thẩm định giá và đặc điểm tài sản thẩm định giá:**
  - Chi tiết xem tại báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp ngày 10/12/2015 kèm theo.
- 5. Phương pháp thẩm định giá:**
  - Phương pháp Tài sản
  - Các phương pháp bổ trợ:
    - Phương pháp chi phí
    - Phương pháp so sánh
- 6. Kết quả thẩm định giá:**

STT	Hạng mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Giá bán đề xuất
1	Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp	39.901.372.804	87.157.072.840	47.255.700.037	
2	Giá trị vốn chủ sở hữu	(16.271.640.188)	21.244.380.920	37.516.021.108	
3	Giá trị vốn nhà nước	(8.298.536.496)	10.834.634.269	19.133.170.765	10.834.634.269
4	Giá trị vốn nhà nước theo điều lệ	5.100.000.000	5.100.000.000	-	
5	Số lượng cổ phần	1.000.000	1.000.000	-	
6	Giá 1 cổ phần (đồng/cổ phần)	(16.272)	21.244	37.516	21.300

Chi tiết tại phụ lục số 1 ngày 10/12/2015 kèm theo.

**7. Các điều kiện và hạn chế kèm theo kết quả thẩm định giá:**

Chi tiết tại báo cáo ngày 10/12/2015 kèm theo.

**8. Những lưu ý:**

- Khách hàng có trách nhiệm sử dụng Chứng thư thẩm định giá đúng quy định của Pháp luật.
- Những giới hạn của Chứng thư được nêu ở mặt sau trang này.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 06 bản chính: Cấp cho khách hàng 04 bản, lưu giữ tại IVC 02 bản.

**THẨM ĐỊNH VIÊN**

(Ký tên, đóng dấu)

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

(Ký tên, đóng dấu)



**Nguyễn Quỳnh Trang**  
Thẻ TDV số: VIII13.1010

**Phan Văn Hà**  
Thẻ TDV số: II 05039

Bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp số 14/00/03/TNNN/P000021 của Tổng Công ty Bảo hiểm PVI

## NHỮNG GIỚI HẠN CỦA CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

**Chứng thư thẩm định giá được giới hạn trong những điều kiện sau:**

1. Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng cho một mục đích “**Mục đích thẩm định giá**” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi tại Chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích yêu cầu.
2. Thời hạn hiệu lực của kết quả thẩm định giá trong Chứng thư tính từ ngày phát hành là:
  - 03 (ba) tháng đối với tài sản là Động sản
  - 06 (sáu) tháng đối với tài sản là Bất động sản và giá trị Doanh nghiệp.
3. Chỉ bản chính và bản sao chứng thư thẩm định giá do IVC cấp mới có giá trị. Mọi hành vi sử dụng bản sao Chứng thư thẩm định giá mà không có xác nhận của IVC đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
4. Khách hàng yêu cầu thẩm định giá tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá đã cung cấp cho IVC tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.
5. IVC **không có trách nhiệm** kiểm tra thông tin của những bản sao các giấy tờ liên quan đến tính chất pháp lý của tài sản yêu cầu thẩm định giá so với bản gốc.



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 08/CV-IVC

Hà Nội, ngày 13 tháng 01 năm 2016

V/v: Xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội.

SAO Y BẢN CHÍNH  
Ngày 28 tháng 1 năm 2016

**Kính gửi: CHI CỤC TÀI CHÍNH DOANH NGHIỆP- SỞ TÀI CHÍNH HÀ NỘI**

Thực hiện hợp đồng 375-1215/HĐTV-IVC ngày 24/07/2015 giữa Tổng công ty Thương mại Hà Nội (Hapro) với Công ty Cổ phần thẩm định giá IVC Việt Nam về việc xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội, Công ty IVC đã phát hành Chứng thư Thẩm định giá số 5061215/TV-IVC ngày 10 tháng 12 năm 2015 về việc xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội để Sở Tài chính và các Sở ban ngành liên quan làm cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn chủ sở hữu cho mục đích chuyển nhượng phần vốn đầu tư của Tổng công ty thương mại Hà Nội (Hapro) tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội.

Căn cứ nội dung cuộc họp ngày 07/1/2016, Công ty Cổ phần thẩm định giá IVC Việt Nam gửi công văn điều chỉnh nội dung xử lý tài chính khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi tại chứng thư thẩm định giá như sau:

Không thực hiện nghiệp vụ xử lý tài chính “Xóa bỏ khoản dự phòng phải thu khó đòi 1.784.197.819 đồng đang hạch toán trên tài khoản 139 (Dự phòng phải thu khó đòi: Chi tiết Công ty Cavico điện lực tài nguyên số tiền 539.667.951 đồng, công ty xây dựng Bạch Đằng 16 số tiền 1.244.529.868 đồng) để bù đắp cho các khoản phải thu không có khả năng thu hồi, đồng thời xóa bỏ khoản tiền 1.784.197.819 đồng đang ghi nhận ở tài khoản 131 (phải thu khách hàng: Phải thu của Công ty Cavico điện lực tài nguyên số tiền 539.667.951 đồng, công ty xây dựng Bạch Đằng 16 số tiền 1.244.529.868 đồng)”.

Theo đó, kết quả xác định giá trị doanh nghiệp như sau:

STT	Hạng mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Giá bán đề xuất
1	Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp	39.901.372.804	88.941.270.659	49.039.897.856	
2	Giá trị vốn chủ sở hữu	(16.271.640.188)	23.028.578.739	39.300.218.927	
3	Giá trị vốn nhà nước	(8.298.536.496)	11.744.575.157	20.043.111.653	11.744.575.157
4	Giá trị vốn nhà nước theo điều lệ	5.100.000.000	5.100.000.000	-	
5	Số lượng cổ phần	1.000.000	1.000.000	-	
6	Giá 1 cổ phần (đồng/cổ phần)	(16.272)	23.029	39.300	23.100

(Chi tiết tại phụ lục 1 kèm theo công văn)



TỔNG GIÁM ĐỐC  
Phan Văn Hà

Công ty Cổ phần thẩm định giá IVC Việt Nam kính trình Chi cục Tài chính Doanh nghiệp để xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị vốn chủ sở hữu cho mục đích chuyển nhượng phần vốn đầu tư của Tổng công ty thương mại Hà Nội (Hapro) tại Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Hà Nội.

Xin trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu Bộ phận, lưu HC

TM Công ty Cổ phần  
Thẩm định giá IVC Việt Nam *mb*



Tổng Giám đốc  
**PHAN VĂN HÀ**

10/11/2014