

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ
XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP, GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN CỦA
TẬP ĐOÀN HÓA CHẤT VIỆT NAM VÀ GIÁ KHỞI ĐIỂM
KHI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA TẬP ĐOÀN HÓA CHẤT VIỆT NAM TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN VẬT TƯ VÀ XUẤT NHẬP KHẨU HÓA CHẤT
Tại thời điểm 0h00 ngày 01 tháng 7 năm 2025

Số: 111/2025/124/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2

Hà Nội, ngày 12 tháng 12 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ**Kính gửi: Tập đoàn Hóa chất Việt Nam**

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ Thẩm định giá số 02-2025/HĐ-HCVN-TCKT ngày 08/10/2025 giữa Tập đoàn Hóa chất Việt Nam và Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM về việc xác định giá trị doanh nghiệp, giá trị thực tế phần vốn của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam và giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất;

Căn cứ vào Báo cáo thẩm định giá số 111/2025/124/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 12/12/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM;

Chúng tôi cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 111/2025/124/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 12/12/2025 với nội dung như sau:

1. Khách hàng thẩm định giá:

Tên doanh nghiệp yêu cầu thẩm định giá: **Tập đoàn Hóa chất Việt Nam.**

Địa chỉ: Số 1A, Phố Tràng Tiền, Phường Cửa Nam, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024. 38240551

Người đại diện theo pháp luật: **Ông Nguyễn Hữu Tú**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Người đại diện ký hợp đồng: **Ông Lê Ngọc Quang**

Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Công ty thẩm định giá: Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Trụ sở chính: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, Phường Khương Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Mã số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh: Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 111/TĐG cấp lại lần thứ 07 ngày 10/6/2024, cấp lần đầu ngày 24/9/2015 của Bộ Tài chính.

Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá.

Thông báo số 154/TB-BTC ngày 24/01/2025 của Bộ Tài chính về việc điều chỉnh thông tin về thẩm định viên về giá năm 2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá được cấp Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá.

3. Thông tin tài sản thẩm định giá

Giá trị thực tế phần vốn của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất (2.023.500 cổ phần Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất thuộc sở hữu của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam).

4. Thời điểm thẩm định giá

Tại thời điểm 0h00 ngày 01 tháng 7 năm 2025.

5. Mục đích thẩm định giá

Làm căn cứ để chuyển nhượng vốn của Tập đoàn tại Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất.

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

Cơ sở giá trị thẩm định giá doanh nghiệp được xác định trên cơ sở mục đích thẩm định giá, đặc điểm pháp lý, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật và đặc điểm thị trường của doanh nghiệp cần thẩm định giá, yêu cầu của khách hàng thẩm định giá tại hợp đồng thẩm định giá và quy định của pháp luật có liên quan. Các nội dung khác thực hiện theo quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Cơ sở giá trị thẩm định giá.

Căn cứ theo Điều 5, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính, “Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.”

Căn cứ theo Điều 6, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính, “Giá trị thuê thị trường là khoản tiền ước tính để được thuê một quyền lợi từ bất động sản tại địa điểm, thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng cho thuê và người sẵn sàng thuê theo các điều khoản thuê thích hợp trong một giao dịch khách quan, độc lập sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.”

Căn cứ theo Điều 7, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính, “Giá trị đầu tư là số tiền ước tính tại thời điểm thẩm định giá của một tài sản đối với một chủ sở hữu cụ thể hoặc chủ sở hữu tiềm năng cho hoạt động đầu tư cụ thể hoặc các mục đích hoạt động cụ thể.”

Căn cứ theo Điều 8, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính, “Giá trị bắt buộc phải bán phản ánh giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong trường hợp người bán bắt buộc phải bán tài sản trong một thời gian hạn chế, dẫn tới không thực hiện được việc tiếp thị đầy đủ và người mua có thể không được kiểm tra về nhiều mặt liên quan đến tài sản một cách đầy đủ. Bắt buộc phải bán là tình huống mà giao dịch dự kiến được diễn ra.”

Căn cứ theo Điều 9, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính, “*Giá trị ngang bằng là mức giá ước tính cho việc chuyển nhượng của tài sản giữa hai bên đã được xác định cụ thể, có hiểu biết và sẵn sàng mua bán tại địa điểm, thời điểm thẩm định giá; mức giá này phản ánh lợi ích tương ứng của các bên*”.

Do tài sản thẩm định giá là giá trị cổ phần để thực hiện chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất nên Thẩm định viên của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM sử dụng kết hợp các cơ sở giá trị: Giá trị thị trường, Giá trị thuê thị trường, Giá trị đầu tư và Giá trị ngang bằng.

7. Cách tiếp cận, phương pháp và nguyên tắc thẩm định giá

Cách tiếp cận từ thị trường: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp so sánh với doanh nghiệp cần thẩm định giá tương đồng về các yếu tố: Quy mô; Ngành nghề kinh doanh chính; Rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính; Các chỉ số tài chính hoặc giá giao dịch đã thành công của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch.

Chúng tôi không thu thập được giao dịch chuyển nhượng cổ phần thành công giữa các cổ đông tại thời điểm diễn ra không quá 01 năm tính đến thời điểm thẩm định giá. Do đó, chúng tôi không sử dụng Phương pháp giá giao dịch để thẩm định giá cổ phần Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất.

Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất chưa thực hiện niêm yết trên sàn chứng khoán hoặc đăng ký giao dịch trên UPCoM. Phương pháp tỷ số bình quân ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty thông qua tỷ số thị trường trung bình của các doanh nghiệp so sánh. Theo Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc 0h00 ngày 01/7/2025, Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất có quy mô vốn điều lệ là 77.000.000.000 đồng. Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là cho thuê mặt bằng văn phòng, kho xưởng và thương mại hóa chất, chủ yếu là thương mại hạt nhựa. Trên thị trường chúng tôi tìm được ít nhất 03 doanh nghiệp so sánh tương tự với Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất về ngành nghề kinh doanh chính, các chỉ số tài chính bao gồm các chỉ số phản ánh quy mô doanh nghiệp, chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp và chỉ số phản ánh hiệu quả của doanh nghiệp nên chúng tôi sử dụng Phương pháp tỷ số bình quân để xác định giá trị cổ phần của Công ty.

Cách tiếp cận từ chi phí: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị các tài sản của doanh nghiệp. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tài sản.

Phương pháp tài sản được sử dụng để xác định giá trị doanh nghiệp và giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất.

Cách tiếp cận từ thu nhập: Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng tiền thuần trong tương lai có thể dự báo được về thời điểm thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu.

Khi xác định giá trị doanh nghiệp bằng cách tiếp cận từ thu nhập cần cộng giá trị của các tài sản phi hoạt động tại thời điểm thẩm định giá với giá trị chiết khấu dòng tiền có thể dự báo được của các tài sản hoạt động tại thời điểm thẩm định giá. Trong trường hợp không dự báo được một cách đáng tin cậy dòng tiền của một số tài sản hoạt động thì có thể không dự báo dòng tiền của tài sản hoạt động này và xác định riêng giá trị của tài sản hoạt động này để cộng vào giá trị doanh nghiệp. Riêng phương pháp chiết khấu cổ tức thì không cộng thêm phần tài sản phi hoạt động là tiền mặt và tương đương tiền.

Tại thời điểm thực hiện thẩm định giá, Công ty không lập kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch phân chia lợi nhuận trong những năm tiếp theo trong tương lai nên chúng tôi không sử dụng các phương pháp trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá cổ phần của Công ty.

Lựa chọn phương pháp Thẩm định giá doanh nghiệp:

Trên cơ sở các hồ sơ, tài liệu do Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất cung cấp, qua khảo sát hiện trạng và kết cấu tài sản, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM cân nhắc và áp dụng các phương pháp: Phương pháp tài sản và Phương pháp tỷ số bình quân để thực hiện thẩm định giá.

8. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

8.1 Giả thiết

- Các giả thiết để xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm theo hướng dẫn tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020, cụ thể như sau:
 - + Một số thửa đất, Công ty không có thông báo ổn định đơn giá tiền thuê đất, thời gian để xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng được xác định là 05 năm.
 - + Do không tham khảo được giá đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ giao dịch trên thị trường, do đó chúng tôi xác định giá đất ở cùng vị trí theo giá đất thị trường và thực hiện quy đổi về đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ theo tỷ lệ giữa đất ở và đất thương mại dịch vụ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội và Thành phố Hải Phòng ban hành.

8.2 Giả thiết đặc biệt

Không có

9. Giá trị tài sản thẩm định giá

Trên cơ sở các tài liệu do Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất cung cấp, qua khảo sát giá trị thị trường, cũng như căn cứ vào việc phân tích thị trường với các phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM xác định giá trị vốn chủ sở hữu và giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất như sau:

- Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất theo phương pháp tỷ số bình quân thời điểm 0h00 ngày 01/7/2025 là **207.856.552.707 đồng tương ứng với giá trị một cổ phần là 26.994 đồng/cổ phần;**
- Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất theo phương pháp tài sản tại thời điểm 0h00 ngày 01/7/2025 là **278.980.291.841 đồng; tương đương giá trị cổ phần là 36.231 đồng/cổ phần.**

Phương pháp xác định giá trị cổ phần theo Phương pháp tài sản và Phương pháp tỷ số bình quân đều là các Phương pháp sử dụng để thẩm định giá cổ phần của doanh nghiệp. Dựa trên việc đánh giá tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm qua, tình hình thị trường của Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất, qua quá trình phân tích và tính toán, thẩm định viên nhận định như sau:

Phương pháp tài sản là phương pháp chi tiết nhất vì thông qua tính tổng giá trị của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá, phương pháp này có tính toán được các lợi thế được tạo ra từ toàn bộ các tài sản hữu hình, tài sản vô hình của doanh nghiệp và giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm.

- Phương pháp tỷ số bình quân:
 - + *Ưu điểm:* phương pháp đơn giản, có thể dựa vào các doanh nghiệp trên thị trường tương đương hiện nay để đánh giá được giá trị doanh nghiệp cần thẩm định.
 - + *Nhược điểm:* Doanh nghiệp so sánh chưa thực sự tương đương đầy đủ các yếu tố với doanh nghiệp cần thẩm định giá về các yếu tố: ngành nghề kinh doanh chính; rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính; các chỉ số tài chính nên chưa phản ánh đúng được nội tại giá trị của doanh nghiệp thẩm định giá.

Dựa trên cơ sở tính toán và đánh giá của thẩm định viên, đối với Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất với mỗi cách tiếp cận doanh nghiệp cần thẩm định ở góc độ khác nhau sẽ có phương pháp thẩm định khác nhau và đều có ưu điểm, nhược điểm của từng phương pháp. Việc lựa chọn giá trị thẩm định phải phù hợp với mục đích thẩm định giá của chủ sở hữu tài sản. Căn cứ vào hạn chế của mỗi phương pháp, điều kiện áp dụng của từng phương pháp khi xác định giá trị doanh nghiệp, theo nguyên tắc thẩm định giá sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất, Thẩm định viên xác định kết quả thẩm định giá Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất được xác định theo **Phương pháp tài sản.**

Kết luận:

Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất là **7.700.000 cổ phần;**

Số lượng cổ phần nắm giữ của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất là **2.023.500 cổ phần (tương ứng 26,28%).**

Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất tại thời điểm 0h00 ngày 01/7/2025 là **278.980.291.841 đồng.**

Giá trị phần vốn của Tập đoàn Hóa chất Việt Nam tại Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất tại thời điểm 0h00 ngày 01/7/2025 là **73.313.846.823 đồng; tương đương giá trị cổ phần là 36.231 đồng/cổ phần, làm tròn là 36.300 đồng/cổ phần.**

10. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá

Kết quả thẩm định giá có giá trị trong thời gian không quá sáu tháng kể từ ngày phát hành Chứng thư thẩm định giá.

11. Một số điều khoản loại trừ, hạn chế kết quả thẩm định giá

- 11.1. Kết quả thẩm định giá tài sản chỉ được sử dụng cho mục đích duy nhất được ghi tại Chứng thư thẩm định giá.
- 11.2. Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất chịu trách nhiệm về tính chính xác của các thông tin, tài liệu kế toán, báo cáo tài chính liên quan tới giá trị định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM trong quá trình khảo sát và thẩm định giá tài sản.
- 11.3. Chứng thư thẩm định giá được xác định dựa trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025, với ý kiến kiểm toán ngoại trừ như sau:

“Cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Chúng tôi đã không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt và hàng tồn kho tại 30/06/2025 với giá trị lần lượt là 1.037.706.379 VND và 1.682.716.223 VND do tại thời điểm đó chúng tôi chưa được bổ nhiệm làm kiểm toán. Do đó, chúng tôi chỉ kiểm tra tính hợp lý của các khoản mục này trên cơ sở sổ sách, chứng từ kế toán và các tài liệu liên quan đến Công ty cung cấp.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/6/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

11.4. Giá trị cổ phần xác định theo phương pháp tài sản có hạn chế một số vấn đề sau:

- Một số khoản mục công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu và xác nhận đầy đủ. Theo đó, số dư của các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa có đối chiếu, kiểm tra thay thế nêu trên được xác định theo số liệu sổ kế toán mà Công ty đang theo dõi và phản ánh trên Báo cáo tài chính. Công ty chịu hoàn toàn trách nhiệm về hồ sơ, số liệu cung cấp cho thẩm định viên. Tỷ lệ đối chiếu cụ thể như sau:

	Số dư tại ngày 30/6/2025	Số đối chiếu/ Kiểm tra thay thế	Tỷ lệ
Phải thu khách hàng	55.794.349.574	43.677.991.025	78,28%
Trả trước cho người bán	349.829.975	-	0,00%
Phải thu về cho vay ngắn hạn	27.000.000.000	-	0,00%
Phải thu ngắn hạn khác	1.796.960.913	898.739.524	50,01%
Tổng	84.941.140.462	44.576.730.549	52,48%

	Số dư tại ngày 30/6/2025	Số đối chiếu/ Kiểm tra thay thế	Tỷ lệ
Phải trả người bán ngắn hạn	3.872.517.617	3.263.349.860	84,27%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	60.000.000	-	0,00%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	944.425.150	-	0,00%
Chi phí phải trả ngắn hạn	11.470.000	-	0,00%
Phải trả ngắn hạn khác	759.081.734	-	0,00%
Vay và nợ thuê tài chính	3.500.000.000	3.500.000.000	100,00%
Phải trả dài hạn khác	1.678.921.000	393.195.000	23,42%
Tổng	10.826.415.501	7.156.544.860	66,10%

- Báo cáo thẩm định giá được xác định dựa trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được kiểm toán cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025 với ý kiến kiểm toán ngoại trừ và các Biên bản xác nhận tài sản tại thời điểm 0h00 ngày 01/7/2025; Thẩm định viên không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt tại thời điểm 0h00 ngày 01/7/2025, do đó thẩm định viên không xác định tính hiện hữu khoản mục này của Công ty.

- Đối với tài sản cố định là máy móc, thiết bị quản lý và công cụ dụng cụ không có tài sản tương đương giao dịch trên thị trường, nguyên giá các tài sản này được xác định theo nguyên giá sổ kế toán.

- Công ty không cung cấp chi tiết danh mục công cụ, dụng cụ đã phân bổ hết vào chi phí, do đó chúng tôi không xác định được giá trị khoản mục này.

- Đối với việc xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm theo hướng dẫn tại Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020, hạn chế bởi các giải định sau:

+ Một số thửa đất, Công ty không có thông báo ổn định đơn giá tiền thuê đất, thời gian để xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng được xác định là 05 năm.

+ Do không tham khảo được giá đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ giao dịch trên thị trường, do đó chúng tôi xác định giá đất ở cùng vị trí theo giá đất thị trường và thực hiện quy đổi về đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp không phải là đất thương mại dịch vụ theo tỷ lệ giữa đất ở và đất thương mại dịch vụ do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội và Thành phố Hải Phòng ban hành.

11.5. Công việc thẩm định giá được thực hiện trên giả thiết Công ty Cổ phần Vật tư và Xuất nhập khẩu Hóa chất tiếp tục hoạt động trong tương lai và tình hình kinh tế, xã hội, chính sách pháp luật của Nhà nước là ổn định. Báo cáo tài chính không có biến động lớn từ thời điểm 0h00 ngày 01/7/2025 đến thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá.

11.6. Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM không có trách nhiệm kiểm tra đối chiếu các tài liệu là bản sao (phô tô) mà khách hàng cung cấp, thông tin liên quan đến nội dung của những văn bản pháp lý và tài liệu có liên quan đến tài sản do khách hàng cung cấp. Trong quá trình thẩm định giá, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM chỉ xác định về mặt giá trị trong điều kiện bình thường giả định với tài sản có đủ điều kiện pháp lý tham gia thị trường và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo đúng mục đích sử dụng, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM chỉ tư vấn về mặt giá trị, kết quả tại Chứng thư thẩm định giá không có giá trị về mặt sở hữu hoặc quyền sử dụng khi thực hiện các giao dịch.

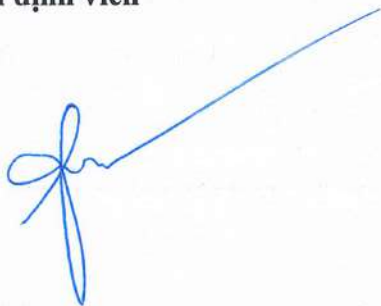
11.7. Chứng thư thẩm định giá này xác nhận kết quả thẩm định giá doanh nghiệp do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM cấp chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho Tập đoàn Hóa chất Việt Nam và được ghi rõ trong Báo cáo thẩm định giá và chỉ cấp cho người yêu cầu.

Khi Tập đoàn Hóa chất Việt Nam có nhu cầu cần cấp thêm bản sao Báo cáo thẩm định giá, phải có văn bản yêu cầu nêu rõ mục đích và kết quả thẩm định giá còn trong thời hạn.

Các tài liệu kèm theo

Báo cáo thẩm định giá số 111/2025/124/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 12/12/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM; Các Phụ lục kèm theo;

Chứng thư thẩm định giá được phát hành (07) bản chính, cấp cho Tập đoàn Hóa chất Việt Nam (06) bản và lưu tại Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (01) bản.

Thẩm định viên**Nguyễn Thị Tiến**

Số Thẻ thẩm định viên về giá: XV23.2472

Phó Tổng Giám đốc**Nguyễn Thị Mai Hoa**

Số Thẻ thẩm định viên về giá: X15.1301

*Giấy ủy quyền số: 08/2025/UQ-CPA VIETNAM
ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT*

Thay mặt và đại diện

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**Người thu thập thông tin****Ngô Hoàng Minh**