

BIÊN BẢN XÁC ĐỊNH ĐIỀU CHỈNH GTDN ĐỐI VỚI
CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ HẠ TẦNG - VINACOMIN
(Thời điểm xác định GTDN ngày 01/4/2015)

Các căn cứ pháp lý điều chỉnh hồ sơ

- Căn cứ Quyết định số 989/QĐ-TTg ngày 25/06/2010 của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển Công ty mẹ-Tập đoàn Công nghiệp Than-Khoáng sản Việt Nam thành Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu; Căn cứ Nghị định số 212/2013/NĐ-CP ngày 19/12/2013 của Chính phủ về ban hành Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn Công nghiệp Than-Khoáng sản Việt Nam;

- Căn cứ Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng-Vinacomin tại thời điểm ngày 01/4/2015 được lập bởi Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (nay Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM);

- Căn cứ Quyết định số 1820/QĐ-TKV ngày 17/9/2015 của HĐQT Tập đoàn về việc phê duyệt kết quả xác định GTDN Công ty TNHH 1TV Đầu tư phát triển nhà và Hạ tầng-Vinacomin (thời điểm 0h ngày 1/4/2015) để cổ phần hóa;

- Căn cứ Quyết định số 4031/QĐ-UBND ngày 18/12/2015 của UBND tỉnh Quảng Ninh về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xác nhận giá trị quyền sử dụng đất đưa vào cổ phần hóa của Công ty TNHH 1TV Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng-Vinacomin tại Khu dân cư cột 5 phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long.

Hôm nay, ngày 04/01/2016 tại Văn phòng Công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng - Vinacomin, chúng tôi gồm:

I. Công ty TNHH 1TV Đầu tư Phát triển nhà và Hạ tầng-Vinacomin

1. Ông Đặng Quốc Hùng - Giám đốc
2. Ông Trần Văn Nền - Kế toán trưởng

II. Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM:

1. Ông Đinh Văn Thắng - Phó Tổng Giám đốc
2. Bà Nguyễn Thị Mai Hoa - Chuyên viên

III. Đại diện Ban chỉ đạo cổ phần hóa các doanh nghiệp thuộc TKV

1. Ông Nguyễn Văn Hải - Trưởng ban chỉ đạo
2. Ông Lê Quang Dũng - Phó trưởng ban
3. Ông Trần Văn Cừ - Thành viên

Thông nhất kết quả điều chỉnh GTDN đối với Công ty TNHH 1TV Đầu tư Phát triển nhà và Hạ tầng-Vinacomin sau khi có Quyết định giá đất của UBND tỉnh Quảng Ninh, cụ thể như sau:

Chỉ tiêu	Số liệu TKV đã phê duyệt tại Quyết định 1820/QĐ-TKV ngày 17/9/2015	Số liệu đề nghị điều chỉnh	Chênh lệch
1	2	3	4=3-2
A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	376.659.268.746	376.197.718.746	(461.550.000)
I. Tài sản dài hạn	27.273.555.406	27.273.555.406	-
1. Tài sản cố định	981.017.092	981.017.092	-
a. TSCĐ hữu hình	981.017.092	981.017.092	-
b. TSCĐ vô hình	0	0	-
2. Bất động sản đầu tư	3.782.726.283	3.782.726.283	-
3. Chi phí XDCB dở dang			
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn			-
5. Chi phí trả trước dài hạn	22.509.812.031	22.509.812.031	-
II. Tài sản ngắn hạn	347.733.213.340	347.271.663.340	(461.550.000)
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	70.680.535.667	70.680.535.667	-
a. Tiền mặt tồn quỹ	1.961.100.000	1.961.100.000	-
b. Tiền gửi ngân hàng	8.908.852.807	8.908.852.807	-
c. Tiền và các khoản tương đương tiền	59.810.582.860	59.810.582.860	
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	17.627.288.000	17.627.288.000	
3. Các khoản phải thu	44.204.375.391	44.204.375.391	-
4. Vật tư hàng hoá tồn kho	215.052.826.855	214.591.276.855	(461.550.000)
5. Tài sản lưu động khác	168.187.427	168.187.427	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	1.652.500.000	1.652.500.000	-
IV. Giá trị quyền sử dụng đất			
B. Tài sản không cần dùng			
C. Tài sản chờ thanh lý			
D. Tài sản hình thành từ quỹ KTPL			
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	376.659.268.746	376.197.718.746	(461.550.000)
Trong đó:			-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)	376.659.268.746	376.197.718.746	(461.550.000)
E1. Nợ thực tế phải trả	157.164.503.409	157.164.503.409	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp		-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A-(E1+E2)]	219.494.765.337	219.033.215.337	(461.550.000)

Nguyên nhân điều chỉnh:

1. Theo số liệu xác định GTDN tại Quyết định số 1820/QĐ-TKV ngày 17/9/2015 của Tập đoàn. Trong đó, giá trị đất tại tỉnh Quảng Ninh tính vào giá trị doanh nghiệp được Tổ chức tư vấn tạm xác định bằng giá đất của UBND tỉnh Quảng Ninh công bố theo các Quyết định số 3238/2014/QĐ-UBND và Quyết định số 568/2015/QĐ-UBND ngày 27/2/2015 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2015. Chi tiết áp dụng chung mục



giá đất đối với tất cả các lô đất như sau: Mục III.4 - Khu đô thị bãi biển phía Nam đường Nguyễn Văn Cừ (Trừ tám đường Trần Quốc Nghiễn) Bảng giá đất thành phố Hạ Long là 13.000.000 đồng/m². Trên cơ sở Quyết định số 568/2015/QĐ-UBND ngày 27/2/2015 về việc quy định hệ số điều chỉnh giá các loại đất trên địa bàn tỉnh Quảng Ninh năm 2015, Tư vấn và Công ty Vinacominland tạm tính hệ số điều chỉnh bình quân là 1,5 so với Quyết định số 3238/2014/QĐ-UBND cho toàn bộ các lô đất thì giá đất tạm tính là 19.500.000 đồng/m². Theo đó, giá trị quyền sử dụng đất tạm tính là 70.966.350.000 đồng (3.639,3 m²x19.500.000 đồng/m²=70.966.350.000 đồng)

Tuy nhiên, đến ngày 18/12/2015, UBND tỉnh Quảng Ninh có Quyết định số 4031/QĐ-UBND về việc phê duyệt giá đất cụ thể để xác nhận giá trị quyền sử dụng đất đưa vào cổ phần hóa của Công ty TNHH 1TV Đầu tư phát triển Nhà và Hạ tầng-Vinacomin tại Khu dân cư cột 5 phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, đơn giá đất của UBND chia theo các lô đất với giá đất khác nhau. Theo đó, giá trị quyền sử dụng đất theo quyết định phê duyệt giá đất của UBND tỉnh Quảng Ninh là 70.504.800.000 đồng, chênh lệch giảm là 461.550.000 đồng (-461.550.000 đồng =70.504.800.000 đồng - 70.966.350.000 đồng).

(Chi tiết tại Phụ lục đính kèm)

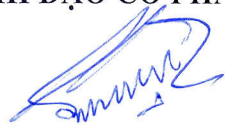
Biên bản này được lập thành 6 bản có giá trị như nhau. Công ty TNHHMTV Đầu tư Phát triển Nhà và Hạ tầng - Vinacomin 02 bản, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM 2 bản, gửi Cơ quan có thẩm quyền 1 bản, Ban chỉ đạo cổ phần hóa 1 bản làm cơ sở điều chỉnh giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH 1TV Đầu tư phát triển nhà và Hạ tầng-Vinacomin./.

**ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
TRƯỞNG BAN**


Nguyễn Văn Hải

THÀNH VIÊN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA:

Lê Quang Dũng



Trần Văn Cừ



**ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP
CÔNG TY TNHH 1TV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ HẠ TẦNG - VINACOMIN**

Giám đốc

Kế toán trưởng

Đặng Quốc Hùng

Trần Văn Nén

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
CPA VIETNAM**

Chuyên viên

Phó Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Mai Hoa

Đình Văn Thắng

LỤC BẢNG KÊ TÍNH GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT PHÂN CHỮA KINH DOANH KHU
 Tại thời điểm ngày 01 tháng 4 năm 2015

N CƯ CỘT 5, THÀNH PHỐ HẠ LONG, QUẢNG NINH

Nội dung	Đơn vị tính	Giá trị quyền sử dụng đất theo Quyết định 1820/QĐ-TKV ngày 17/9/2015			Giá trị quyền sử dụng đất theo Quyết định 4031/QĐ-UBND ngày 18/12/2015			Chênh lệch thành tiền
		Diện tích đất kinh doanh chưa bán	Đơn giá	Thành tiền	Diện tích đất kinh doanh chưa bán	Đơn giá	Thành tiền	
2	3	4	5	6=4x5	7	8	9=7x8	10=9-6
1	m2							
Dự án khu dân cư Cột 5, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, Quảng Ninh								
- Lô B28	m2	221,0	19.500.000	4.309.500.000	221,0	16.380.000	3.619.980.000	-689.520.000
- Lô C								
+ C13	m2	260,6	19.500.000	5.081.700.000	260,6	19.500.000	5.081.700.000	0
+ C20	m2	248,2	19.500.000	4.839.900.000	248,2	19.500.000	4.839.900.000	0
- Lô A	m2	2.909,50	56.735.250.000	56.735.250.000	2.909,50	56.963.220.000	56.963.220.000	227.970.000
A1.23		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A1.24		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A1.25		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A1.29		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	17.190.000	1.942.470.000	-261.030.000
A2.4		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.5		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.6		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.7		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.8		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.9		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.10		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.11		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.12		115,00	19.500.000	2.242.500.000	115,0	19.550.000	2.248.250.000	5.750.000
A2.16		193,80	19.500.000	3.779.100.000	193,8	19.720.000	3.821.736.000	42.636.000
A2.20		98,70	19.500.000	1.924.650.000	98,7	19.720.000	1.946.364.000	21.714.000
A2.23		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A2.24		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A2.26		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A2.27		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	17.190.000	1.942.470.000	-261.030.000
A2.28		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	17.190.000	1.942.470.000	-261.030.000
A2.29		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A2.31		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A2.32		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A2.33		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
A2.36		113,00	19.500.000	2.203.500.000	113,0	20.220.000	2.284.860.000	81.360.000
Tổng				70.966.350.000			70.504.800.000	-461.550.000

