CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Khách hàng: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Tài sản thẩm định:

Giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA

Tại thời điểm: Ngày 31/12/2024

Được thẩm định bởi :

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG -T.D.K

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: *061/2025/1033/CT*	*Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 296A/2025/HĐKT-TĐG ngày 31/7/2025 giữa Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K và Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam về việc thẩm định giá tài sản;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 061/2025/1033/BC ngày 10/10/2025 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K.

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 061/2025/1033/CT ngày 10/10/2025 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam
- Địa chỉ: Số 30, phố Nguyễn Du, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.
- Mã số thuế: 0101216069
- Người đại diện: Bà Nguyễn Diệu Hương Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

  + Theo Giấy ủy quyền số 495/UQ-TLVN ngày 17/07/2025 của Tổng Giám đốc Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K.
- Địa chỉ: Sàn KT, chung cư Cảnh sát 113, số 3 phố Nguyễn Như Uyên, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại: (024) 44 500 668 Số fax: (024) 44 500 669

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA.

4. Thời điểm thẩm định giá:

- Ngày 31/12/2024.

5. Mục đích thẩm định giá:

- Xác định giá trị tài sản làm căn cứ xác định giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn góp của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA theo quy định của pháp luật.

6. **Cơ sở giá trị thẩm định giá:** Giá trị thị trường.

"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" - ***TT 30/2024/TT-BTC***.

7. **Giả thiết và giả thiết đặc biệt:**

Giả định hoạt động liên tục được dựa trên cơ sở các chính sách kinh tế xã hội của Nhà nước là ổn định, thị trường không có nhiều biến động bất thường trong tương lai. Giả định hoạt động liên tục này cũng được dựa trên những khảo sát thực tế và thu thập thông tin của chúng tôi về tình hình hoạt động của doanh nghiệp.

8. **Tên cách tiếp cận và tên phương pháp thẩm định giá:**

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp tỷ số bình quân;
- Cách tiếp cận từ thu nhập – Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp;
- Cách tiếp cận từ chi phí – Phương pháp tài sản.

9. **Giá trị tài sản thẩm định giá:**

- Căn cứ vào cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá, kết quả khảo sát hiện trạng tài sản, áp dụng các phương pháp trên trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K thông báo kết quả thẩm định giá tài sản tới Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam như sau:

Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục	Trọng số	Giá trị vốn chủ sở hữu	Giá trị thẩm định
1	Phương pháp tài sản	100%	238.344.850.660	238.344.850.660
2	Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp	0%	218.418.219.360	0
3	Phương pháp tỷ số bình quân	0%	210.360.124.244	0
4	**Giá trị bình quân có trọng số**			**238.344.850.660**
	Số lượng cổ phần			10.471.278
	Giá trị 1 cổ phần			22.762
5	**Giá trị phần vốn của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty CP Bất động sản LILAMA**			**36.987.880.784**
	Số lượng cổ phần			1.625.000

(Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tám tỷ, ba trăm bốn mươi bốn triệu, tám trăm năm mươi nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng./.)

(Xem chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá kèm theo).

10. Thời hạn có hiệu lực của chứng thư thẩm định giá:

- Chứng thư thẩm định giá này có giá trị trong thời gian 06 tháng (Sáu tháng)kể từ ngày phát hành.

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá:

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng cho mục đích duy nhất đã được đề cập tại Mục 5 của Chứng thư thẩm định giá này;
- Chứng thư thẩm định giá này không chứng thực quyền sở hữu tài sản và không có giá trị thay thế các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật;
- Trong mọi trường hợp Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3;
- Kết quả tính toán ở Mục 9 của Chứng thư thẩm định giá dựa trên số liệu từ các hồ sơ tài liệu được cung cấp và các thông tin khác thu thập được. Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm thẩm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước và thông tin thị trường hiện tại có liên quan, không có biến động bất thường trên thị trường Việt Nam và thế giới;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K không chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu, báo cáo tài chính, số liệu kế toán, quy mô giá trị tài sản, vốn góp và các thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế kỹ thuật, số lượng, tính năng của tài sản thẩm định giá đã được cung cấp trong quá trình thẩm định giá.;
- Kết quả thẩm định giá căn cứ theo số liệu báo cáo tài chính năm 2022, 2023 và 2024 đã được kiểm toán bởi các Công ty công ty kiểm toán độc lập; Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA với ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần, dạng ý kiến kiểm toán ngoại trừ với nội dung Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 05/2025.BCTC – TC ngày 18 tháng 03 năm 2025 như sau:

"...Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6.1 – Bản Thuyết minh Báo cáo tài chinh, Công ty đang theo dõi khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt (Tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB) sau khi chấm dứt hợp đồng mua lại phần vốn góp của CÔng ty TNHH Huế Trường năm 2009 số tiền là 25 tỷ đồng. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cho khoản công nợ này là 14,375 tỷ đồng. Sau đó, Công ty và Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt đã ký hợp đồng mua bán 31 căn hộ tại Dự án 584 do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584 ('Công ty 584) là chủ đầu tư để cấu trừ khoản công nợ trên. Tuy nhiên, các bên đã có các tranh chấp pháp lý trong việc thực hiện hợp động mua bán này. Tòa án phiên sơ thẩm và phúc thẩm đã tuyên xử Công ty 584 không phải bàn giao căn hộ cho Công ty và hợp đồng mua bán vô hiệu. Công ty cũng đang trong quá trình khởi kiện Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt yêu cầu hoàn trả nợ cho Công ty. Trên cơ sở các thông tin thu thập được trong quá trình kiểm toán, chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi khoản công nợ này. Ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, chi phí quản lý doanh nghiệp, Lợi nhuận kế toán trước thuế, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các thuyết minh liên quan

được trình bay trong Báo cáo tài chính kèm theo là chưa thể xác định được. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 – Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2024, Công ty đang theo dõi trên khoản mục 'chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" các chi phí liên quan đến Dự án Khu đô thị LilamaLand – Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức với số tiền là 4.694 triệu đồng (31/12/2023: 4.694 Triệu đồng). Dự án đang tạm dừng triển khai do phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đợi kết quả thanh tra, kiểm tra các Dự án trên địa bàn thành phố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng tiếp tục triển khai của Dự án và giá trị tổn thất của Công ty đối với dự án này (nếu có). Do đó chúng tôi không thể xác định số liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan tới Dự án này hay không và không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty..."

- Tại thời điểm thẩm định giá 31 tháng 12 năm 2024, một số các khoản công nợ phải thu và phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận với các đối tượng liên quan, do đó thẩm định viên xác định giá trị các khoản phải thu phải trả này theo giá trị sổ sách kế toán;
- Khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt số tiền 25.000.000.000 đồng đang được công ty trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi với giá trị lũy kế đến 31 tháng 12 năm 2024 số tiền là 14.375.000.000 đồng. Trên cơ sở các hồ sơ thông tin thu thập được, chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi cũng như xác định được giá trị thị trường của khoản công nợ này. Giá trị khoản công nợ này phụ thuộc vào phán quyết cuối cùng của Tòa án khi mà Công ty đang trong quá trình khởi kiện Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt yêu cầu hoàn trả do đó chúng tôi xác định giá trị của khoản công nợ này theo giá trị sổ sách kế toán (Sau khi đã trích lập dự phòng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024;
- Dự án Khu đô thị Lilama Land – Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức đang được ghi nhận tại Khoản mục " Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang " với số tiền là 4.694.178.201 đồng hiện tại đang tạm dừng triển khai do phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đợi kết quả thanh tra, kiểm tra các Dự án trên địa bàn thành phố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chúng tôi không thể thu thập được các hồ sơ, thông tin liên quan đến dự án cũng như việc xác định dự án có được tiếp tục thực hiện hay không và những giá trị lợi ích có thể có từ việc được phép thực hiện dự án phụ thuộc vào quyết định cuối cùng của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Với những hạn chế nói trên chúng tôi không có đủ căn cứ để xác định giá trị thị trường các quyền có thể phát sinh từ việc thực hiện dự án do đó chúng tôi xác định tài sản theo giá trị sổ sách kế toán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024;
- Đến thời điểm thẩm định giá, Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA chưa thực hiện quyết toán với cơ quan thuế;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao của các giấy tờ liên quan đến tài sản thẩm định so với bản gốc;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có

xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị.

12. Các tài liệu kèm theo:

- Báo cáo thẩm định giá số 061/2025/1033/BC ngày 10/10/2025.

13. Nội dung khác

- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 07 (Bảy) bản chính tại Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K. Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K giữ 01 (Một) bản, Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam giữ 06 (Sáu) bản có giá trị như nhau.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thẩm định viên về giá	**Phó Tổng Giám đốc**
Ngô Hoàng Việt	**Nguyễn Quý Trọng**
Số thẻ thẩm định viên về giá: XV 23.2508	Số thẻ thẩm định viên về giá: XI 17.1875

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

Khách hàng thẩm định giá: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam

Tài sản thẩm định giá:

- Giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA.

MỤC LỤC

1. Thông tin cơ bản về doanh nghiệp, cá nhân lập báo cáo thẩm định giá: 8
2. Các thông tin cơ bản về phạm vi cuộc thẩm định giá: 8
3. Các căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá và của tài sản thẩm định giá: 9
4. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá: 11
5. Thông tin về thị trường tài sản thẩm định giá: 18
6. Cơ sở giá trị thẩm định giá: 21
7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt: 21
8. Cách tiếp cận và tên phương pháp thẩm định giá: 21
9. Giá trị tài sản thẩm định giá: 38
10. Thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá: 40
11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá: 40
12. Các tài liệu kèm theo: 42
13. Nội dung khác: 42

Số: 061/2025/1033/BC *Hà Nội, ngày 10 tháng 10 năm 2025*

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 061/2025/1033/CT ngày 10/10/2025)

1. Thông tin cơ bản về doanh nghiệp, cá nhân lập báo cáo thẩm định giá:

1.1. Doanh nghiệp thẩm định giá:

- Tên doanh nghiệp: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K.
- Địa chỉ: Sàn KT, chung cư Cảnh sát 113, số 3 phố Nguyễn Như Uyên, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại: (024) 44 500 668 Số fax: (024) 44 500 669
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 061/TĐG cấp lần đầu ngày 14/9/2015 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K do Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính cấp.

1.2. Cá nhân lập báo cáo thẩm định giá:

- Thẩm định viên về giá: Ông Ngô Hoàng Việt
  (Số thẻ thẩm định viên về giá: XV 23.2508)
- Người được uỷ quyền: Ông Nguyễn Quý Trọng
  (Số thẻ thẩm định viên về giá: XI 17.1875)
  + Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
  + Theo Giấy ủy quyền số 21/2025/UQ-CT ngày 02/01/2025 của Tổng Giám đốc Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K

2. Các thông tin cơ bản về phạm vi cuộc thẩm định giá:

2.1. Khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng: Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam
- Địa chỉ: Số 30, phố Nguyễn Du, phường Cửa Nam, thành phố Hà Nội.
- Mã số thuế: 0101216069
- Người đại diện: Bà Nguyễn Diệu Hương Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
  + Theo Giấy ủy quyền số 495/UQ-TLVN ngày 17/07/2025 của Tổng Giám đốc Tổng công ty Thuốc lá Việt Nam

2.2. Tài sản thẩm định giá:

- Giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Xác định giá trị tài sản làm căn cứ xác định giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn góp của Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA theo quy định của pháp luật.

2.4. Thời điểm thẩm định giá:

- Ngày 31 tháng 12 năm 2024.

2.5. Địa điểm của tài sản thẩm định giá:

- Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.
- KDC Hoàng Phát, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau;
- Số 348 Trịnh Đình Trọng, phường Tân Phú, TP Hồ Chí Minh.

2.6. Thời điểm tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá:

- Ngày 14 tháng 8 năm 2025.

2.7. Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA cung cấp;
- Báo cáo tài chính năm 2022, 2023, 2024 do Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA đã được kiểm toán bởi các công ty kiểm toán độc lập;
- Thông tin từ kết quả khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá;
- Thông tin từ kết quả khảo sát, thu thập thông tin về thị trường và các chủ thể tham gia thị trường của tài sản thẩm định giá;
- Thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Các nguồn thông tin khác.

➢ ***Đánh giá của Thẩm định viên:*** *Nguồn thông tin tiếp cận là đáng tin cậy.*

3. Các căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá và của tài sản thẩm định giá:

3.1. Văn bản pháp quy về thẩm định giá:

- Luật Giá số 16/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 19/6/2023;
- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/07/2024 của Chính phủ về việc hướng dẫn Luật Giá;
- Nghị định số 87/2024/NĐ-CP ngày 12/07/2024 của Chính phủ về việc Quy định xử phạt vi phạm hành chính trong quản lý giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, Phạm vi công việc thẩm định giá, Cơ sở giá trị thẩm định giá, Hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính về việc ban hành Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 061/TĐG cấp lần đầu ngày 14/9/2015 của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K do Cục Quản lý giá – Bộ Tài chính cấp;
- Thông báo số 608/TB-BTC ngày 25/9/2015 của Bộ Tài chính thông báo danh sách các doanh nghiệp được cấp Giấy Chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá;
- 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 tại các doanh nghiệp thẩm định giá vàdanh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không đảm bảo điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

***3.2.* Văn bản pháp quy:**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, Kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 17/06/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV, Kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2019;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, Kỳ họp bất thường lần thứ 5 thông qua ngày 18/01/2024;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 6 thông qua ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Luật Quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp số 68/2025/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XV, kỳ họp thứ 9 thông qua ngày 14/06/2025;
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số

32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP;

- Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Các văn bản pháp luật khác của Nhà nước có liên quan.

3.3. Các căn cứ khác:

- Hợp đồng thẩm định giá số 296A/2025/HĐKT-TĐG ngày 31/7/2025 giữa Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K và Tổng Công ty Thuốc lá Việt Nam về việc thẩm định giá tài sản;
- Căn cứ các hồ sơ do Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA cung cấp;
- Căn cứ kết quả khảo sát hiện trạng tài sản thẩm định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;
- Căn cứ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K;
- Căn cứ quy trình thẩm định giá của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K.

4. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá:

a. Đặc điểm về mặt pháp lý

Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA (Sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102345525 lần đầu ngày 29 tháng 05 năm 2007, thay đổi lần thứ 16 ngày 16 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, phường Tương Mai, thành phố Hà Nội.

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng, kinh doanh thương mại bất động sản,

Vốn điều lệ của Công ty: 104.712.780.000 VND

Bằng chữ: Một trăm lẻ bốn tỷ, bảy trăm mười hai triệu, bảy trăm tám mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần

Tổng số cổ phần: 10.471.278 cổ phần

b. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

➢ CƠ CẤU TÀI SẢN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Đơn vị tính: VND

TT	TÀI SẢN	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2022
A	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**122.793.546.106**	**106.900.503.857**	**106.485.764.096**
I	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**6.727.265.893**	**437.113.185**	**551.887.095**
1.	Tiền	6.727.265.893	437.113.185	551.887.095
	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	**45.500.000.000**	**23.500.000.000**	**24.500.000.000**
1.	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	45.500.000.000	23.500.000.000	24.500.000.000
	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	**11.311.848.207**	**17.382.674.705**	**17.311.787.114**
1.	Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
2.	Trả trước cho người bán ngắn hạn	599.464.251	574.464.251	574.464.251
3.	Phải thu ngắn hạn khác	25.555.848.206	26.216.710.454	26.145.822.863
4.	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(14.843.464.250)	(9.408.500.000)	(9.408.500.000)
	III. Hàng tồn kho	**54.224.097.299**	**58.702.940.462**	**57.332.547.456**
1.	Hàng tồn kho	54.224.097.299	58.702.940.462	57.332.547.456
	IV. Tài sản ngắn hạn khác	**5.030.334.707**	**6.877.775.505**	**6.789.542.431**
1.	Thuế GTGT được khấu trừ	5.030.334.707	6.877.775.505	6.789.542.431
	B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**42.240.000**	**3.235.825.166**	**3.392.745.422**
	I. Các khoản phải thu dài hạn	**42.240.000**	**3.170.441.700**	**3.170.441.700**
1.	Phải thu dài hạn khác	4.511.099.572	4.511.099.572	4.511.099.572
2.	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	(4.468.859.572)	(1.340.657.872)	(1.340.657.872)
	II. Tài sản cố định	**-**	**65.383.466**	**222.303.722**
1.	Tài sản cố định hữu hình	-	65.383.466	222.303.722
	Nguyên giá	*1.313.409.146*	*1.313.409.146*	*1.313.409.146*
	Giá trị hao mòn lũy kế	*(1.313.409.146)*	*(1.248.025.680)*	*(1.091.105.424)*
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**122.835.786.106**	**110.136.329.023**	**109.878.509.518**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TT	NGUỒN VỐN	Tại ngày 31/12/2024	Tại ngày 31/12/2023	Tại ngày 31/12/2022
	C. NỢ PHẢI TRẢ	**9.825.158.803**	**1.960.224.862**	**1.847.444.279**
	I. Nợ ngắn hạn	**9.825.158.803**	**1.960.224.862**	**1.847.444.279**
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	1.336.847	1.515.888	-
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.688.348.351	-	-
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.549.545.107	147.495.971	107.882.029
4.	Phải trả người lao động	681.731.220	675.064.557	675.064.555
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	500.071.946	-	
6.	Phải trả ngắn hạn khác	2.401.562.654	1.133.585.768	1.061.935.017
7.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.562.678	2.562.678	2.562.678
	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**113.010.627.303**	**108.176.104.161**	**108.031.065.239**
	I. Vốn chủ sở hữu	**113.010.627.303**	**108.176.104.161**	**108.031.065.239**
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	104.712.780.000	104.712.780.000	104.712.780.000
	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	104.712.780.000	104.712.780.000	104.712.780.000
2.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	316.822.882	316.822.882	316.822.882
3.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	7.981.024.421	3.146.501.279	3.001.462.357
4.	LNST chưa phân phối đến cuối nămnay	4.834.523.141	145.038.921	125.576.738
5.	LNST chưa phân phối đến cuối năm trước	3.146.501.280	3.001.462.358	2.875.885.619
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**122.835.786.106**	**110.136.329.023**	**109.878.509.518**

➢ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Đơn vị tính: VND

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2022
1.	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.088.445.362**	-	-
2.	Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-	-
3.	**Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**23.088.445.362**	-	-
4.	**Giá vốn hàng bán & Dịch vụ**	6.320.384.058	-	-
5.	**Lợi nhuận gộp**	**16.768.061.304**	-	-
6.	Doanh thu hoạt động tài chính	742.820.081	2.119.347.085	2.052.300.953
7.	Chi phí tài chính	-	-	-
	Trong đó, chi phí lãi vay	-	-	-
	Phần lãi trong công ty liên kết	-	-	-
8.	Chi phí bán hàng	-	-	-
9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.394.322.976	1.864.715.107	1.821.996.703
10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	**6.116.558.409**	**254.631.978**	**230.304.250**
11.	Thu nhập khác	10.828	-	-
12.	Chi phí khác	81.984	-	-
13.	**Lợi nhuận (lỗ) khác**	**(71.156)**	-	-
14.	**Lợi nhuận kế toán trước thuế**	**6.116.487.253**	**254.631.978**	**230.304.250**
15.	Chi phí thuế TNDN hiện hành	1.281.964.111	109.593.056	104.727.511
16.	Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
17.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh ghiệp**	**4.834.523.142**	**145.038.922**	**125.576.739**

c. Rủi ro hoạt động kinh doanh

Rủi ro kinh tế: Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro kinh tế phức tạp. Một trong những rủi ro lớn nhất là vấn đề pháp lý và sự chậm trễ trong triển khai dự án. Tính đến giữa năm 2025, có khoảng 1.000 dự án bất động sản trị giá 30 tỷ USD đang bị đình trệ do thủ tục phức tạp và quy định thiếu đồng bộ. Dù nhiều luật mới như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã có hiệu lực, quá trình triển khai vẫn chậm ở nhiều địa phương, gây đình trệ dòng vốn và làm giảm niềm tin của nhà đầu tư.

Song song đó, doanh nghiệp bất động sản Việt Nam chịu áp lực lớn về vốn và tín dụng. Ngành này phụ thuộc nhiều vào ngân hàng và thị trường trái phiếu doanh nghiệp, vốn đang thiếu minh bạch và tiềm ẩn rủi ro vỡ nợ. Riêng tại TP.HCM, dư nợ tín dụng bất động sản đã đạt 1.085 nghìn tỷ đồng (khoảng 43,4 tỷ USD), chiếm hơn 27% tổng dư nợ. Cuối năm 2024, tỷ lệ nợ xấu toàn hệ thống lên tới 5,4%, trong khi nhiều doanh nghiệp phải đối mặt với áp lực trả nợ trái phiếu trị giá 3,1 tỷ USD trong năm 2025. Điều này làm gia tăng rủi ro thanh khoản, hạn chế đầu tư mới và khiến thị trường bất động sản dễ tổn thương trước biến động tài chính.

Bên cạnh đó, cấu trúc cung – cầu bất động sản Việt Nam đang mất cân đối nghiêm trọng. Phân khúc cao cấp và hạng sang dư thừa, trong khi nhà ở giá vừa túi tiền lại thiếu hụt nghiêm trọng. Giá bất động sản vẫn cao gấp nhiều lần thu nhập trung bình, khiến nhiều người dân khó

tiếp cận nhà ở, từ đó ảnh hưởng thanh khoản và làm gia tăng bất ổn xã hội. Thực tế này buộc các doanh nghiệp phải tái cấu trúc sản phẩm, tập trung vào các dự án đáp ứng nhu cầu ở thực và có khả năng bán hàng cao hơn.

Nền kinh tế Việt Nam cũng chịu tác động mạnh từ biến động kinh tế toàn cầu. Với tỷ trọng thương mại trên GDP lên tới 170%, Việt Nam dễ bị ảnh hưởng bởi xung đột thương mại, đặc biệt là giữa Mỹ và Trung Quốc. Các chính sách thuế mới, chuỗi cung ứng gián đoạn và đầu tư nước ngoài giảm tốc có thể kéo tăng trưởng GDP xuống còn 5,8 – 6%, gây áp lực lên cả thị trường bất động sản dân cư lẫn công nghiệp.

Ngoài ra, chi phí đầu tư ngày càng tăng khi giá vật liệu xây dựng tăng khoảng 30% cuối năm 2024 và nhiều tiêu chuẩn kỹ thuật mới được áp dụng từ Thông tư 08/2025/TT-BXD. Quỹ đất trong nội đô các thành phố lớn cũng ngày càng khan hiếm, khiến nhà đầu tư phải dịch chuyển ra vùng ven hoặc các tỉnh, nơi hạ tầng chưa phát triển đồng bộ. Điều này làm tăng chi phí phát triển dự án và kéo dài thời gian hoàn vốn.

Không chỉ chịu tác động kinh tế, ngành bất động sản còn đối diện với rủi ro môi trường. Thiên tai ngày càng khốc liệt, điển hình là bão Yagi cuối năm 2024 gây thiệt hại 84,5 nghìn tỷ đồng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hạ tầng và bất động sản ven biển. Tình trạng xói mòn, ngập lụt và biến đổi khí hậu tiếp tục đe dọa tính bền vững của nhiều dự án, buộc doanh nghiệp phải tính đến yếu tố bảo hiểm, an toàn môi trường và đầu tư xanh.

Tổng hợp lại, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 chịu nhiều áp lực từ pháp lý chưa đồng bộ, tín dụng thắt chặt, cấu trúc cung – cầu mất cân đối, chi phí đầu tư cao và rủi ro môi trường gia tăng. Để giảm thiểu rủi ro, doanh nghiệp cần đa dạng hóa nguồn vốn, chú trọng phát triển phân khúc trung cấp, hợp tác chặt chẽ với cơ quan quản lý để tháo gỡ pháp lý và đẩy mạnh đầu tư vào các dự án có giá trị thực và khả năng chống chịu biến động kinh tế.

Rủi ro pháp luật: Năm 2025, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro pháp luật do hệ thống quy định vẫn còn chồng chéo và quá trình thực thi chậm trễ. Mặc dù các đạo luật mới như Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023 và Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã được ban hành nhằm minh bạch hóa thị trường, song việc áp dụng tại địa phương vẫn chưa đồng bộ, dẫn đến ách tắc thủ tục, trì hoãn dự án và gia tăng tranh chấp. Theo Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam (VIAC), các tranh chấp liên quan đến bất động sản đã chiếm khoảng 14% tổng số vụ việc được giải quyết trong năm 2024, phản ánh rõ mức độ phức tạp của khung pháp lý hiện hành.

Bên cạnh đó, các quy định liên quan đến giao dịch chuyển nhượng đất và nhà ở hình thành trong tương lai vẫn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Nhiều dự án sử dụng hình thức huy động vốn trá hình qua "phí giữ chỗ" hoặc hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, gây thiệt hại cho người mua và tạo rủi ro pháp lý cho doanh nghiệp. Luật mới đã giới hạn mức đặt cọc tối đa 5% và yêu cầu bảo lãnh ngân hàng nhằm bảo vệ người tiêu dùng, nhưng nếu doanh nghiệp không kịp cập nhật quy định, nguy cơ vi phạm và chịu xử phạt là rất cao.

Việc định giá đất theo cơ chế thị trường thay cho khung giá hành chính là một cải cách quan trọng của Luật Đất đai 2024. Cách tiếp cận này giúp nâng cao tính minh bạch và giảm gian lận trong đền bù giải phóng mặt bằng, song đồng thời cũng khiến chi phí đất và giá vốn dự án

tăng mạnh, gây áp lực tài chính cho các nhà phát triển bất động sản. Cùng với đó, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 bổ sung nhiều yêu cầu mới về vốn pháp định, minh bạch hồ sơ pháp lý, quản lý môi giới và phân định rõ hoạt động chuyển nhượng dự án. Điều này góp phần tăng chuẩn mực thị trường nhưng cũng làm gia tăng chi phí tuân thủ và đòi hỏi doanh nghiệp phải điều chỉnh quy trình vận hành.

Một điểm đáng chú ý khác là hệ thống tòa án và cơ quan giải quyết tranh chấp đang trong quá trình tái cơ cấu từ tháng 7/2025. Các tòa án quận, huyện được hợp nhất thành 34 tòa án cấp tỉnh và 355 tòa án cấp vùng, đồng thời bổ sung các tòa chuyên biệt như tòa thương mại và tòa sở hữu trí tuệ. Việc thay đổi này nhằm nâng cao hiệu quả xét xử, nhưng giai đoạn chuyển tiếp có thể dẫn đến sự chậm trễ trong xử lý các vụ tranh chấp bất động sản.

Ngoài ra, doanh nghiệp còn phải đối diện với mức độ giám sát chặt chẽ hơn trong hoạt động huy động vốn, đặc biệt sau hàng loạt vụ vỡ nợ trái phiếu doanh nghiệp bất động sản những năm gần đây. Các hình thức mới như token hóa hay giao dịch bất động sản phân mảnh trên nền tảng blockchain chưa có khung pháp lý đầy đủ, khiến doanh nghiệp dễ gặp rủi ro khi tham gia. Thực trạng này đòi hỏi các công ty bất động sản phải chủ động cập nhật luật, tăng cường hệ thống kiểm soát nội bộ và hợp tác chặt chẽ với cơ quan quản lý để giảm thiểu tranh chấp và rủi ro pháp lý trong bối cảnh thị trường ngày càng siết chặt quy định.

Rủi ro cạnh tranh: Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục chịu áp lực cạnh tranh mạnh mẽ từ các tập đoàn lớn trong ngành như Vinhomes, Novaland hay Sun Group. Những doanh nghiệp này sở hữu quỹ đất lớn, năng lực tài chính vững và khả năng triển khai dự án đồng bộ, tạo ra rào cản gia nhập thị trường cho các doanh nghiệp nhỏ và mới thành lập. Trong khi đó, các doanh nghiệp quy mô vừa và nhỏ thường khó tiếp cận đất đai, nguồn vốn, cũng như gặp nhiều trở ngại khi xây dựng thương hiệu và thu hút khách hàng.

Một thách thức khác đến từ sự mất cân đối giữa cung và cầu ở các phân khúc thị trường. Phân khúc bất động sản cao cấp đang có xu hướng dư cung, trong khi nhà ở giá vừa túi tiền – vốn là nhu cầu chính của đại bộ phận người dân – lại thiếu hụt nghiêm trọng. Điều này khiến doanh nghiệp phải cạnh tranh gay gắt để giành khách hàng thực, đồng thời chịu áp lực lớn từ yêu cầu phát triển sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường.

Bên cạnh đó, sự thiếu minh bạch thông tin trên thị trường bất động sản vẫn là một rào cản lớn. Việc chưa có hệ thống cơ sở dữ liệu tập trung về giá cả, quy hoạch và tình trạng pháp lý khiến nhiều doanh nghiệp, đặc biệt là các doanh nghiệp nhỏ, gặp khó khăn trong định giá và hoạch định chiến lược. Thêm vào đó, tình trạng quảng cáo sai lệch, thông tin giả mạo về dự án ngày càng phổ biến, làm xói mòn niềm tin của khách hàng và ảnh hưởng đến hiệu quả cạnh tranh của doanh nghiệp chân chính.

Ngoài áp lực từ trong nước, các doanh nghiệp bất động sản còn phải đối mặt với sự tham gia ngày càng mạnh mẽ của các nhà đầu tư và tập đoàn quốc tế. Các dự án quy mô lớn, hiện đại, đặc biệt ở phân khúc nghỉ dưỡng, khu đô thị cao cấp hay bất động sản thương mại, được các doanh nghiệp ngoại đầu tư mạnh mẽ, tạo ra sự lựa chọn đa dạng hơn cho khách hàng nhưng đồng thời cũng làm gia tăng áp lực cạnh tranh. Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp nội địa

buộc phải đổi mới sản phẩm, tối ưu hóa chi phí và xây dựng thương hiệu uy tín để tồn tại và phát triển bền vững.

Rủi ro lãi suất: Năm 2025, các doanh nghiệp bất động sản Việt Nam tiếp tục đối mặt với rủi ro lãi suất do áp lực lạm phát gia tăng. Dù lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát, giá cả các dịch vụ thiết yếu như điện, y tế và nhà ở có xu hướng tăng, buộc Ngân hàng Nhà nước duy trì chính sách tiền tệ linh hoạt và sẵn sàng điều chỉnh lãi suất để ổn định thị trường. Điều này có thể làm chi phí vay vốn tăng, ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận và khả năng triển khai dự án của doanh nghiệp bất động sản.

Chi phí huy động vốn từ hệ thống ngân hàng cũng được dự báo tăng trong năm 2025, kéo theo lãi suất cho vay tăng. Khi nguồn vốn ngân hàng trở nên đắt đỏ, các doanh nghiệp bất động sản – vốn phụ thuộc nhiều vào vốn vay – sẽ gặp khó khăn hơn trong việc duy trì thanh khoản và hoàn thành kế hoạch đầu tư. Mặc dù lãi suất cho vay nhà ở hiện ở mức thấp nhất trong nhiều năm, dao động quanh mức 5–6%, sự thay đổi chính sách tín dụng hoặc rủi ro kinh tế vĩ mô có thể khiến mức ưu đãi này bị thu hẹp, gia tăng gánh nặng tài chính cho doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, dòng vốn đầu tư bất động sản đang tập trung mạnh vào các khu vực vùng ven nhờ lãi suất thấp và tín dụng được nới lỏng. Tuy nhiên, nếu lãi suất đảo chiều tăng, dòng vốn này có thể rút ra nhanh chóng, làm gia tăng rủi ro thanh khoản và tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản ở các khu vực mới phát triển. Điều này đòi hỏi doanh nghiệp phải có chiến lược tài chính cẩn trọng và khả năng điều chỉnh danh mục đầu tư linh hoạt.

Ngoài ra, áp lực trả nợ trái phiếu đến hạn là một rủi ro đáng kể. Nhiều doanh nghiệp đã kéo dài kỳ hạn trái phiếu trong giai đoạn 2023–2024, và đến năm 2025, khối lượng đáo hạn ước tính khoảng 135.000 tỷ đồng. Nếu lãi suất tăng và dòng tiền từ dự án chưa kịp hồi phục, nguy cơ chậm thanh toán hoặc vỡ nợ sẽ tăng cao, làm suy giảm uy tín và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp.

Tổng thể, bối cảnh lãi suất năm 2025 yêu cầu doanh nghiệp bất động sản phải chủ động cơ cấu lại nguồn vốn, giảm phụ thuộc vào vay ngân hàng, tối ưu hóa chi phí, đồng thời tập trung phát triển các dự án có dòng tiền nhanh và giá trị thực. Việc quản trị tài chính linh hoạt và dự báo chính xác xu hướng lãi suất sẽ là chìa khóa giúp doanh nghiệp giảm thiểu rủi ro và duy trì ổn định trong giai đoạn thị trường còn nhiều biến động.

Rủi ro về biến đổi khí hậu và dịch bệnh: Năm 2025, biến đổi khí hậu tiếp tục là một trong những rủi ro lớn nhất đối với doanh nghiệp bất động sản tại Việt Nam. Các hiện tượng thời tiết cực đoan như bão mạnh, mưa lớn, ngập lụt và sạt lở đất diễn biến phức tạp, gây thiệt hại nặng nề cho hạ tầng đô thị và tài sản. Tại miền Trung, những cơn bão nhiệt đới như Kajiki gây mưa lớn kéo dài, ảnh hưởng nghiêm trọng đến hàng chục nghìn hộ dân và làm gián đoạn hệ thống điện, giao thông. Tại TP. Hồ Chí Minh và các thành phố ven biển, tình trạng ngập úng, xâm nhập mặn và sụt lún gia tăng, làm chi phí bảo trì và bảo hiểm bất động sản cao hơn, đồng thời khiến một số dự án đứng trước nguy cơ trở thành "tài sản mắc kẹt" không còn khai thác hiệu quả.

Tại Đồng bằng sông Cửu Long, nước biển dâng và triều cường khiến thời gian ngập trung bình ở nhiều khu vực tăng nhanh, làm giảm hiệu quả sử dụng đất và tăng chi phí đầu tư cho các dự án bất động sản. Trước thực trạng này, chính phủ đã triển khai các chương trình như Bản đồ cảnh báo rủi ro khí hậu và Chỉ số Kiên cường Công trình tại nhiều địa phương. Tuy nhiên, chi phí để nâng cấp và điều chỉnh cơ sở hạ tầng đô thị phù hợp với biến đổi khí hậu ước tính từ 55 đến 90 tỷ USD đến năm 2030, một con số vượt quá khả năng tài chính hiện có và tạo áp lực lớn lên nhà đầu tư.

Ngoài biến đổi khí hậu, dịch bệnh vẫn là yếu tố rủi ro gián tiếp ảnh hưởng đến ngành bất động sản. Trong năm 2025, dịch tả lợn châu Phi (ASF) bùng phát mạnh tại 28 tỉnh, buộc phải tiêu hủy hơn 100.000 con lợn, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến chuỗi cung ứng thực phẩm và tạo sức ép lên chi phí sinh hoạt. Dù không tác động trực tiếp đến sức khỏe con người, dịch bệnh này làm giảm sức mua của người dân, đặc biệt trong phân khúc bất động sản nhà ở phổ thông và vùng nông thôn, khi người dân phải ưu tiên chi tiêu cho nhu cầu thiết yếu. Đồng thời, chi phí vệ sinh môi trường, phòng chống dịch và xử lý chất thải trong các dự án cũng tăng cao, tạo áp lực cho doanh nghiệp.

Tổng thể, rủi ro biến đổi khí hậu và dịch bệnh trong năm 2025 buộc doanh nghiệp bất động sản phải thay đổi chiến lược phát triển theo hướng bền vững và thích ứng cao. Đầu tư vào các dự án có thiết kế chống chịu thiên tai, lựa chọn địa điểm phát triển ít chịu tác động của biến đổi khí hậu, và xây dựng hệ thống quản trị rủi ro môi trường – dịch bệnh sẽ là giải pháp then chốt để giảm thiểu thiệt hại và duy trì lợi thế cạnh tranh lâu dài.

5. Thông tin về thị trường tài sản thẩm định giá:

❖ *Thông tin kinh tế vĩ mô*

Năm 2024, tình hình thế giới tiếp tục diễn biến phức tạp, khó lường với nhiều yếu tố rủi ro, bất định. Xung đột quân sự tiếp tục leo thang, cạnh tranh chiến lược giữa các nước lớn diễn ra ngày càng gay gắt, nhiều quốc gia tăng cường chính sách bảo hộ thương mại, nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự tụt dốc của một số nền kinh tế lớn, chuỗi cung ứng toàn cầu đứt gãy cục bộ đã tác động đến hòa bình, ổn định và tăng trưởng kinh tế thế giới. Cùng với đó, thiên tai, thời tiết cực đoan ảnh hưởng nghiêm trọng đến cuộc sống của dân cư và phát triển kinh tế - xã hội tại nhiều quốc gia. Tuy nhiên, kinh tế thế giới đang dần ổn định khi thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện trở lại, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện thị trường tài chính tiếp tục được nới lỏng, thị trường lao động phục hồi tích cực. Một số chỉ tiêu kinh tế xã hội qua các năm như sau:

STT	Chỉ tiêu	So với cùng kỳ năm trước		
		2022	2023	2024
1	**Tổng sản phẩm trong nước (GDP)**	**8,02%**	**5,05%**	**7,09%**
	Nông, lâm nghiệp và thủy sản	*3,36%*	*3,83%*	*3,27%*
	Công nghiệp và xây dựng	*7,78%*	*3,74%*	*8,24%*
	Dịch vụ	*9,99%*	*6,82%*	*7,38%*
	Thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm	*5,70%*	*3,33%*	*5,65%*
2	**Chỉ số sản xuất công nghiệp**	**7,80%**	**1,50%**	**8,4%**
3	**Doanh nghiệp đăng ký thành lập mới**	**14,90%**	**7,20%**	**-1,40%**
4	**Doanh nghiệp giải thể**	**11,20%**	**-3,10%**	**20,00%**
5	**Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội**	**11,20%**	**6,20%**	**7,50%**
	Thuộc ngân sách Nhà nước	*18,80%*	*21,20%*	*3%*
	Trực tiếp nước ngoài	*13,90%*	*5,40%*	*11%*
	Dân cư và tư nhân	*8,90%*	*2,70%*	*7,70%*
6	**Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tiêu dùng**	**19,80%**	**9,60%**	**9,00%**
7	**Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu**	**9,50%**	**-6,60%**	**15,40%**
8	**Tăng trưởng tín dụng nền kinh tế**	**12,87%**	**11,09%**	**13,82%**
9	**Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)**	**3,15%**	**3,25%**	**3,63%**
10	**Chỉ số giá vàng**	**5,74%**	**4,16%**	**28,64%**
11	**Chỉ só giá đô la Mỹ**	**2,09%**	**1,86%**	**4,91%**
12	**Lạm phát cơ bản**	**2,59%**	**4,16%**	**2,71%**
13	**Dân số (Triệu người)**	**99,46**	**100,30**	**101,30**
14	**Lao động từ 15 tuổi trở lên (Triệu người)**	**51,66**	**52,96**	**53,00**
15	**Tỷ lệ thất nghiệp trong độ tuổi lao động**	**2,32%**	**2,28%**	**2,24%**
16	**Thu nhập bình quân tháng người lao động**	**15,24%**	**6,90%**	**8,60%**

❖ *Thông tin thị trường tài sản doanh nghiệp*

Trên thị trường chứng khoán Việt Nam có khá nhiều Công ty hoạt động trong lĩnh vực phát triển, kinh doanh bất động sản. Một số Công ty vốn hóa lớn trên thị trường đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh:

TT	Công ty	Mã CK	Sàn CK
1	Tập đoàn Vingroup	VIC	HOSE
2	Công ty Cổ phần Vinhome	VHM	HOSE
3	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư địa ốc No Va	NVL	HOSE
4	Tổng công ty đầu tư và phát triển công nghiệp	BCM	HOSE

TT	Công ty	Mã CK	Sàn CK
5	Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền	KDH	HOSE
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long	NLG	HOSE
7	Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất xanh	DXG	HOSE
8	Công ty Cổ phần Tập đoàn Hà Đô	HDG	HOSE

Ngoài ra còn một số các doanh nghiệp bất động sản khác có quy mô nhỏ hơn đang niêm yết:

TT	Công ty	Mã CK	Sàn CK
1	Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ lớn	RCL	HNX
2	Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị Sông Đà	SDU	HNX
3	Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	VPH	HOSE
4	Công ty Cổ phần Địa ốc 11	D11	HNX
5	Công ty Cổ phần Đệ Tam	DTA	HOSE
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà số 6	HU6	UpCom
7	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD1	HU1	HOSE
8	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD8	HU8	UpCom
9	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng - Hội An	DIH	HNX
10	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà và đô thị VinaHud	VHD	Upcom

❖ *Thông tin ngành nghề kinh doanh*

Năm 2024, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận sự phục hồi rõ rệt sau giai đoạn trầm lắng trước đó. Tổng nguồn cung nhà ở mới ra thị trường đạt khoảng 81.000 sản phẩm, tăng hơn 40% so với năm 2023, trong đó riêng sản phẩm mới chiếm tới 65.376 căn, gấp ba lần cùng kỳ năm trước. Quý IV/2024 đặc biệt sôi động với gần 28.000 sản phẩm mở bán, cao gấp bốn lần so với cùng kỳ 2023, phản ánh niềm tin thị trường được cải thiện. Cả năm, có hơn 47.000 giao dịch thành công với tỷ lệ hấp thụ khoảng 72%, phần lớn tập trung ở phân khúc căn hộ cao cấp – chiếm 75% lượng giao dịch, nhiều dự án đạt tỷ lệ bán hàng trên 90% ngay khi mở bán. Giá bán sơ cấp duy trì ở mức cao, phổ biến từ 80–270 triệu đồng/m² tại các thành phố lớn. Tại TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung căn hộ mới quý cuối năm tăng 324% so với quý trước và giá sơ cấp bình quân lập đỉnh mới ở mức 3.672 USD/m².

Bên cạnh phân khúc nhà ở, bất động sản thương mại, đặc biệt là bán lẻ, cũng tăng trưởng tích cực với hơn 15.000 m² diện tích trung tâm thương mại mới đi vào hoạt động, nâng tổng nguồn cung TP.HCM lên hơn 1,18 triệu m². Mức giá thuê bình quân đạt 52,7 USD/m²/tháng và tỷ lệ lấp đầy có xu hướng tăng nhẹ. Bức tranh doanh nghiệp cũng khả quan hơn khi có trên 3.200

doanh nghiệp bất động sản quay trở lại thị trường, tăng 42% so với năm trước, trong khi số doanh nghiệp phá sản giảm còn khoảng 1.300 đơn vị. Nhiều chủ đầu tư bắt đầu khởi động lại dự án với hơn 900 dự án đang triển khai, cung cấp khoảng 426.000 căn cho thị trường.

Sự phục hồi mạnh mẽ này một phần nhờ chính sách pháp lý mới, trong đó Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản được ban hành sớm từ tháng 8/2024, góp phần tăng tính minh bạch và khơi thông nguồn vốn đầu tư. Tóm lại, năm 2024 đánh dấu sự khởi sắc rõ nét của thị trường bất động sản Việt Nam: nguồn cung và thanh khoản tăng mạnh, giá cả ổn định ở mức cao, doanh nghiệp trở lại thị trường đông đảo hơn, tạo tiền đề cho chu kỳ phát triển mới trong những năm tới.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá:Giá trị thị trường.

"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" - ***TT 30/2024/TT-BTC***.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt:

Giả định hoạt động liên tục được dựa trên cơ sở các chính sách kinh tế xã hội của Nhà nước là ổn định, thị trường không có nhiều biến động bất thường trong tương lai. Giả định hoạt động liên tục này cũng được dựa trên những khảo sát thực tế và thu thập thông tin của chúng tôi về tình hình hoạt động của doanh nghiệp.

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

8.1. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá áp dụng:

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... các cách tiếp cận phương pháp thẩm định giá được vận dụng gồm:

- ***Cách tiếp cận từ thị trường:***

Trong cách tiếp cận từ thị trường, giá trị đơn vị được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp so sánh với đơn vị cần thẩm định giá 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 được áp dụng từ cách tiếp cận thị trường là phương pháp tỷ số bình quân.

- ***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, phương pháp được sử dụng trong cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tài sản.

- ***Cách tiếp cận từ thu nhập:***

Trong 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. Phương pháp được 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.

8.2.1. Xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp

*Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp*xác định giá trị 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.

❖ **Trên cơ sở các nguồn tài liệu, thông tin thu thập được nêu trên, giá trị doanh nghiệp được tính toán và xác định như sau:**

I. Dự báo dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

▪ **Dự báo doanh thu**

Doanh thu chính của doanh nghiệp từ hoạt động kinh doanh bất động sản. Theo số liệu Báo cáo tài chính các năm và thông tin thu thập được, doanh thu bán bất động sản chỉ phát sinh trong năm 2024 từ việc bán các lô đất thuộc dự án Khu đô thị Hoàng Phát. Dự án khu đô thị Hoàng Phát với quy mô 170 lô đất và trong năm 2024 Công ty đã thực hiện bán 22 lô, tồn kho đến 31 tháng 12 năm 2024 là 148 lô. Trên cơ sở thông tin thu thập được về thị trường bất động sản, chúng tôi dự báo doanh thu năm 2025 theo kế hoạch bán hàng đã được Hội đồng quản trị phê duyệt (Nghị quyết số 24/Q-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA về Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA) tương đương với mức khoảng 63 tỷ đồng (Tương đương khoảng 37% lượng hàng tồn kho). Từ năm 2026 đến năm 2030 trên cơ sở giả định hoạt động liên tục của doanh nghiệp, doanh nghiệp sẽ tiếp tục phát triển thêm một số dự án bất động sản do đó doanh thu các năm được dự báo tăng trưởng theo mức tăng trưởng của GDP với khoảng 8% (Theo dự báo tăng trưởng GDP của một số tổ chức quốc tế). Trong đó năm 2026 đạt khoảng 68 tỷ đồng (Tương đương với 40% lượng hàng tồn kho) và năm 2027 sẽ bán nốt phần còn lại (Tương đương khoảng 23% lượng hàng tồn kho) và sẽ có dự án phát triển trong năm này được đưa ra thị trường.

Chỉ tiêu	2025	2026	2027
Tổng doann thu	**63.016.921.149**	**68.058.274.841**	**73.502.936.828**
Dự án Hoàng Phát	63.016.921.149	68.058.274.841	40.488.151.175
Các dự án mới	-	-	33.014.785.653

Chỉ tiêu	2028	2029	2030
Doann thu	**79.383.171.774**	**85.733.825.516**	**92.592.531.558**
Doanh thu từ dự án Hoàng Phát	-	-	-
Doanh thu từ các dự án mới	79.383.171.774	85.733.825.516	92.592.531.558

- **Dự báo chi phí hàng năm**

Giá vốn hàng bán: Theo Theo Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024, tỷ lệ giá vốn trên doanh thu khoảng 27,4% toàn bộ là sản phẩm từ các dự án Hoàng Phát. Do đó, Giá vốn các sản phẩm từ dự án Hoàng Phát các năm tiếp theo vẫn được áp dụng với tỷ lệ giá vốn trên doanh thu là 27,4%. Từ năm 2027 khi các dự án mới được phát triển chúng tôi áp dụng các tỷ lệ giá vốn trên doanh thu theo các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực với mức 67,6%.

Chi phí bán hàng: Theo Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024, doanh nghiệp không phát sinh chi phí bán hàng. Do đó trong giai đoạn từ 2025 đến 2027 giai đoạn bán các sản phẩm từ dự án Hoàng Phát chúng tôi dự báo chi phí bán hàng không phát sinh cho đến khi bán sản phẩm tù các dự án mới chi phí bán hàng áp dụng theo mức các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực với mức 9,5% trên tổng doanh thu.

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Theo Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh năm 2024, tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu khoảng 49,4% tuy nhiên trong đó chi phí dự phòng phải thu khó đòi chiếm khoảng 37,1%. Do đó trong giai đoạn bán các sản phẩm từ dự án Hoàng Phát từ năm 2025 đến năm 2027 chúng tôi dự báo tỷ lệ này là khoảng 12,3% và trong giai đoạn bán các sản phẩm dự án mới áp dụng theo mức các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực với mức khoảng 17,8% trên tổng doanh thu.

Chi phí khác và thu nhập khác: Các khoản chi phí thu nhập này không phát sinh từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính có yếu tố bất thường do đó thẩm định viên không xác định các khoản chi phí, thu nhập này,

Chi phí đầu tư: Doanh nghiệp hoạt động thương mại là chủ yếu, chi phí đầu tư là không đáng kể, do đó chúng tôi dự báo tỷ lệ chi phí đầu tư trên tổng doanh thu là 0%.

1) **Căn cứ vào các dữ liệu qua phân tích tính toán, các chỉ tiêu tài chính được dự báo theo bảng tổng hợp số liệu sau:**

Chỉ tiêu	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Tăng trưởng doanh thu	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Tỷ lệ % Giá vốn hàng bán/ Doanh thu thuần	27,37%	27,37%	45,43%	67,58%	67,58%	67,58%
Tỷ lệ % Chi phí bán hàng/ Doanh thu thuần	0,00%	0,00%	0,00%	9,54%	9,54%	9,54%
Tỷ lệ % Chi phí quản lý doanh nghiệp/ Doanh thu thuần	12,30%	12,30%	12,30%	17,79%	17,79%	17,79%
Thuế suất thuế TNDN hiệu quả	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%	20,00%
Tỷ lệ% chi đầu tư/ Doanh thu thuần	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

- ***Trong đó:***

Tỷ lệ % Giá vốn hàng bán/Doanh thu thuần tính từ năm 2028 được xác định như sau:

TT	Nội dung	2023		2024			Trung bình
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Trung Bình	
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Contrexim (MCK: CX8)						
1	Doanh thu	88.020.789.065		89.689.542.628			
2	Giá vốn	84.506.237.924	96,01%	85.925.326.564	95,80%	95,91%	
	Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (MCK: DLR)						
1	Doanh thu	17.028.913.590		12.254.955.800			**67,58%**
2	Giá vốn	9.122.839.571	53,57%	6.593.693.375	53,80%	53,69%	
	Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (MCK: PXA)						
1	Doanh thu	61.351.304.177		23.321.617.039			
2	Giá vốn	46.007.847.642	74,99%	7.303.815.099	31,32%	53,15%	

Tỷ lệ % Chi phí bán hàng/Doanh thu thuần; Tỷ lệ % Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần tính từ năm 2028 được xác định như sau:

TT	Nội dung	2023		2024		
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Trung Bình
1	**Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Contrexim (MCK: CX8)**					
1.1	Chi phí bán hàng	3.185.336.299	4%		-	1,81%
1.2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	-	0,0%	3.121.466.472	3,5%	1,74%
2	**Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt (MCK: DLR)**					
2.1	Chi phí bán hàng	-	0%	-	0%	0,00%
2.2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.731.101.086	22%	8.895.731.092	73%	47,25%
3	**Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Nghệ An (MCK: PXA)**					
3.1	Chi phí bán hàng	6.915.244.526	11,3%	9.882.150.717	42%	26,82%
3.2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	2.541.681.949	4%	1.073.132.730	5%	4,37%
4	**Chi phí bán hàng trung bình**					**9,54%**
5	**Chi phí quản lý doanh nghiệp trung bình**					**17,79%**

2) Căn cứ vào các tỷ lệ dự báo thẩm định viên xác định kết quả hoạt động kinh doanh các năm tiếp theo:

Chỉ tiêu	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	63.016.921.149	68.058.274.841	73.502.936.828	79.383.171.774	85.733.825.516	92.592.531.558
Giá vốn hàng bán	17.250.669.656	18.630.723.229	33.395.753.938	53.649.232.032	57.941.170.595	62.576.464.243
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**45.766.251.493**	**49.427.551.612**	**40.107.182.890**	**25.733.939.742**	**27.792.654.921**	**30.016.067.315**
Chi phí bán hàng	-	-	-	7.576.296.750	8.182.400.490	8.836.992.529
Chi phí quản lý doanh nghiệp	7.751.081.301	8.371.167.805	9.040.861.230	14.120.125.576	15.249.735.622	16.469.714.472
Thu nhập chi phí khác (ròng)	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay	**38.015.170.192**	**41.056.383.807**	**31.066.321.660**	**4.037.517.416**	**4.360.518.809**	**4.709.360.314**
Chi phí, thu nhập từ hoạt động tài chính (ròng)	145.796.506	319.494.026	446.234.448	481.737.076	486.708.890	488.110.956
Lợi nhuận trước thuế	**38.160.966.697**	**41.375.877.833**	**31.512.556.108**	**4.519.254.492**	**4.847.227.699**	**5.197.471.270**
Chi phí thuế TNDN	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	**38.160.966.697**	**41.375.877.833**	**31.512.556.108**	**4.519.254.492**	**4.847.227.699**	**5.197.471.270**

- Ghi chú:

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tại năm 2025 được xác định theo Nghị quyết số 24/Q-ĐHĐCĐ ngày 25 tháng 7 năm 2025 của Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA về Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA.

3) Căn cứ vào các tỷ lệ dự báo thẩm định viên xác định bảng cân đối kế toán các năm tiếp theo

Chỉ tiêu	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Tài sản ngắn hạn	**133.816.652.826**	**140.522.516.037**	**197.962.237.227**	**212.188.365.974**	**219.736.669.839**	**235.968.309.906**
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.000.000.000	41.466.769.911	47.780.119.652	48.567.295.485	48.774.482.535	48.847.708.577
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	47.775.000.000	50.163.750.000	52.671.937.500	55.305.534.375	58.070.811.094	60.974.351.648
Các khoản phải thu ngắn hạn	7.118.416.184	11.626.439.221	15.973.790.002	21.601.456.040	28.027.316.387	35.343.065.071
Các khoản phải thu khác	10.625.000.000	10.625.000.000	10.625.000.000	10.625.000.000	10.625.000.000	10.625.000.000
Hàng tồn kho	34.568.589.600	11.812.538.098	54.897.129.761	58.793.678.940	55.560.026.598	60.004.828.726
Tài sản ngắn hạn khác	13.729.647.043	14.828.018.806	16.014.260.311	17.295.401.135	18.679.033.226	20.173.355.884
Tài sản dài hạn	**42.240.000**	**42.240.000**	**42.240.000**	**42.240.000**	**42.240.000**	**42.240.000**
Các khoản phải thu	42.240.000	42.240.000	42.240.000	42.240.000	42.240.000	42.240.000
Tài sản cố định hữu hình	-	-	-	-	-	-
Tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**133.858.892.826**	**140.564.756.037**	**198.004.477.227**	**212.230.605.974**	**219.778.909.839**	**236.010.549.906**
Nợ ngắn hạn	**13.216.072.184**	**11.646.759.828**	**62.783.969.796**	**76.106.247.645**	**82.685.105.971**	**97.877.251.783**
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.432.035.306	-	-	-	-	-
Phải trả ngắn hạn	-	-	41.907.038.686	42.568.112.128	46.463.919.612	58.758.370.517
Thuế TNDN phải trả	4.229.282.669	4.567.625.283	8.187.513.074	13.152.983.146	14.205.221.798	15.341.639.541
Quỹ khen thưởng phúc lợi	6.554.754.208	7.079.134.545	12.689.418.036	20.385.152.371	22.015.964.561	23.777.241.725
Nợ dài hạn	-	-	-	-	-	-
Vốn chủ sở hữu	**120.642.820.643**	**128.917.996.209**	**135.220.507.431**	**136.124.358.329**	**137.093.803.869**	**138.133.298.123**
Vốn cổ đông Công ty mẹ	120.642.820.643	128.917.996.209	135.220.507.431	136.124.358.329	137.093.803.869	138.133.298.123
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**133.858.892.826**	**140.564.756.037**	**198.004.477.227**	**212.230.605.974**	**219.778.909.839**	**236.010.549.906**

4) Căn cứ vào các tỷ lệ dự báo thẩm định viên xác định Báo cáo lưu chuyển tiền tệ các năm tiếp theo

Chỉ tiêu	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lưu chuyển tiền từ hoạt động SX-KD						
Lợi nhuận trước thuế	***38.160.966.697***	***41.375.877.833***	***31.512.556.108***	***4.519.254.492***	***4.847.227.699***	***5.197.471.270***
Điều chỉnh cho các khoản						
- Khấu hao TSCĐ	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	*38.160.966.697*	*41.375.877.833*	*31.512.556.108*	*4.519.254.492*	*4.847.227.699*	*5.197.471.270*
- Tăng, giảm các khoản phải thu	(6.102.138.108)	(4.272.339.444)	(4.912.464.243)	(5.627.666.037)	(6.425.860.347)	(7.315.748.684)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	19.655.507.699	22.756.051.501	(43.084.591.663)	(3.896.549.178)	3.233.652.342	(4.444.802.128)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	(2.050.289.357)	288.696.744	48.082.435.639	8.356.807.778	5.526.619.674	14.055.728.069
- Tăng, giảm các khoản khác	(6.019.574.774)	(760.029.150)	2.433.646.287	3.684.329.247	(331.393.439)	(357.904.914)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh	***43.644.472.159***	***59.388.257.484***	***34.031.582.128***	***7.036.176.301***	***6.850.245.928***	***7.134.743.612***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư						
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	***(2.275.000.000)***	***(2.388.750.000)***	***(2.508.187.500)***	***(2.633.596.875)***	***(2.765.276.719)***	***(2.903.540.555)***
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
Tiền thu từ đi vay	2.432.035.306	-	-	-	-	-
Tiền trả nợ gốc vay	-	(2.432.035.306)	-	-	-	-
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(30.528.773.358)	(33.100.702.266)	(25.210.044.886)	(3.615.403.593)	(3.877.782.159)	(4.157.977.016)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	***(28.096.738.052)***	***(35.532.737.572)***	***(25.210.044.886)***	***(3.615.403.593)***	***(3.877.782.159)***	***(4.157.977.016)***
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	**13.272.734.107**	**21.466.769.911**	**6.313.349.741**	**787.175.832**	**207.187.050**	**73.226.042**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	6.727.265.893	20.000.000.000	41.466.769.911	47.780.119.652	48.567.295.485	48.774.482.535
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	**20.000.000.000**	**41.466.769.911**	**47.780.119.652**	**48.567.295.485**	**48.774.482.535**	**48.847.708.577**

5) Căn cứ vào các chỉ tiêu tài chính đã được dự báo thẩm định viên xác định dòng tiền tự do của doanh nghiệp các năm tiếp theo

Chỉ tiêu	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế	30.412.136.153	32.845.107.045	24.853.057.328	3.230.013.933	3.488.415.047	3.767.488.251
Khấu hao	-	-	-	-	-	-
Chi đầu tư	-	-	-	-	-	-
Thay đổi vốn lưu động thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động	5.483.505.461	18.012.379.651	2.519.026.020	2.516.921.809	2.003.018.229	1.937.272.343
FCFF	**35.895.641.615**	**50.857.486.696**	**27.372.083.348**	**5.746.935.742**	**5.491.433.277**	**5.704.760.594**

II) Ước tính chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC)

- **Ước tính chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu**

Phương pháp 1: Trong những năm vừa qua thị trường chứng khoán có nhiều biến động bất thường, việc sử dụng số liệu lịch sử từ thị trường chứng khoán Việt Nam để xác định chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu cho kết quả có độ tin cậy thấp, thẩm định viên không áp dụng phương pháp này.

Phương pháp 2: Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá được tính theo công thức sau:

Re = RfHK + βL x MRPHK + Phần bù rủi ro quốc gia + Phần bù rủi ro tỷ giá (nếu có)

Trong đó:

- RfHK: Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ Hoa Kỳ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất và gần thời điểm thẩm định giá.

- MRPHK: Phần bù rủi ro thị trường chứng khoán tại Hoa Kỳ.

- βL: Hệ số rủi ro của các doanh nghiệp cùng ngành nghề kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá tại thị trường Hoa Kỳ đã được điều chỉnh theo cơ cấu vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Phương pháp 3: Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá được tính theo công thức sau:

Re = Rf + Rp

- Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (Rf) được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất và gần thời điểm thẩm định giá.
- Phần bù rủi ro vốn chủ sở hữu (Rp) được xác định theo phần bù rủi ro vốn chủ sở hữu của Việt Nam được công bố tại các cơ sở dữ liệu tài chính quốc tế đáng tin cậy.

Thẩm định viên áp dụng phương pháp này:

STT	Nội dung	Ký hiệu	Giá trị	Diễn giải/ Nguồn số liệu
1	Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R_f)	(Rf)	2,77%	Lãi suất trúng thầu Trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm gần thời điểm thẩm định
2	Phần bù rủi ro vốn chủ sở hữu (R_p)	(Rp)	8,35%	Theo nghiên cứu của giáo sư Aswath Damodaran – Đại học New York
4	**Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu**	**Re**	**11,12%**	

- **Ước tính chi phí sử dụng vốn vay**

Các doanh nghiệp trong ngành đầu tư bất động sản đang đi vay cho hoạt động sản xuất kinh doanh và chịu lãi suất từ 8,5% đến 10,5%. Xét trong dài hạn lãi suất có thể có những thay đổi tại từng thời điểm do đó Thẩm định viên xác định chi phí sử dụng vốn vay bình quân ở mức 10%/năm.

- **Ước tính chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC)**

STT	Nội dung	Ký hiệu	Giá trị
1	Chi phí sử dụng vốn vay	Rd	10,00%
2	Tỷ trọng vốn vay trên tổng nguồn vốn	Fd	0%
3	Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	t	20,0%
4	Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu	Re	11,12%
5	Tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn	Fe	100%
6	**Chi phí sử dụng vốn bình quân**	**WACC**	**11,12%**

III) Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu cuối kỳ dự báo

Tại thời điểm thẩm định, trong dài hạn doanh nghiệp cũng chưa có các kế hoạch phát triển thêm các dự án, cũng như chưa có một dự án nào khả thi đang được thực hiện. Năm cuối cùng giai đoạn dự báo 2030 tăng trưởng dòng tiền FCFF chỉ đạt mức 3,9%. Bên cạnh đó sau giai đoạn dự báo các nguồn lực của doanh nghiệp chủ yếu được dồn vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, giữ vững thị phần đảm bảo tính cạnh tranh đến từ các đối thủ hoạt động trong cùng lĩnh vực. Do đó thẩm định viên giả định dòng tiền sau giai đoạn dự báo là dòng tiền đều với mức tăng trưởng tối thiểu bằng mức lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm là 2,77%.

STT	Chỉ tiêu	Giá trị	Diễn giải
1	Chi phí sử dụng vốn bình quân	11,12%	WACC
2	Tăng trưởng	2,77%	g
3	Dòng tiền tự do doanh nghiệp	5.862.782.463	$FCFF_{2030}$ x (1+g)
4	**Giá trị cuối kỳ dự báo**	**70.212.963.624**	**$FCFF_{n+1}$/(WACC-g)**

IV) Ước tính giá trị doanh nghiệp

▪ Giá trị hiện tại thuần của các dòng tiền tự do doanh nghiệp và giá trị doanh nghiệp cuối kỳ dự báo

STT	Chỉ tiêu	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Dòng tiền thuần tự do của doanh nghiệp	17.947.820.807	50.857.486.696	27.372.083.348	5.746.935.742	5.491.433.277	5.704.760.594
2	Hệ số chiết khấu	0,900	0,810	0,729	0,656	0,590	0,531
3	Giá trị hiện tại thuần dòng tiền tự do doanh nghiệp	87.330.167.716					
4	**Giá trị cuối kỳ dự báo**						**70.212.963.624**
5	Giá trị hiện tại thuần dòng tiền tự do doanh nghiệp cuối kỳ dự báo	37.296.141.872					
6	**Giá trị doanh nghiệp chưa bao gồm tài sản phi hoạt động**	**124.626.309.589**					

▪ Ước tính giá trị tài sản phi hoạt động

STT	Khoản mục	Giá trị sổ sách	Giá trị thẩm định	Chênh lệch	Ghi chú
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	6.727.265.893	6.727.265.893	-	Số liệu báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2024.
2	Các khoản phải thu khác	10.625.000.000	10.625.000.000	-	
3	Đầu tư tài chính ngắn hạn	45.500.000.000	45.500.000.000	-	
	Tổng cộng	**62.852.265.893**	**62.852.265.893**	**-**	

❖ **Kết quả thẩm định giá Công ty cổ phần Bất động sản LILAMA tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp:**

STT	Chỉ tiêu	Diễn giải	Giá trị
1	Giá trị doanh nghiệp chưa bao gồm tài sản phi hoạt động		124.626.309.589
2	Giá trị tài sản phi hoạt động		62.852.265.893
3	**Giá trị doanh nghiệp đã bao gồm tài sản phi hoạt động**	**(3) = (1) + (2)**	**187.478.575.482**
4	Giá trị khoản nợ có chi phí sử dụng vốn		-
5	**Giá trị vốn chủ sở hữu**		**187.478.575.482**
6	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phần	10.471.278
7	**Giá trị một cổ phần**	**(7) =(5)/(6)**	**17.904**

8.2.2. 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 các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá (CMTĐGVN).

Nguyên tắc thực hiện:

- Tài sản được xem xét trong quá trình thẩm định giá là tất cả các tài sản của doanh nghiệp, bao gồm cả tài sản hoạt động và tài sản phi hoạt động.
- Khi thẩm định giá doanh nghiệp theo cơ sở giá trị thị trường thì giá trị các tài sản của doanh nghiệp là giá trị thị trường của tài sản đó tại thời điểm thẩm định giá.
- Tài sản vô hình không thỏa mãn các điều kiện để được ghi nhận trên sổ sách kế toán (tên thương mại, nhãn hiệu, sáng chế, kiểu dáng công nghiệp…) và các tài sản không được ghi nhận trên sổ sách kế toán cần được áp dụng phương pháp thẩm định giá phù hợp để xác định.

** Các nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:*

- Số liệu sổ sách kế toán, Báo cáo tài chính năm 2022, 2023 và 2024, các hồ sơ tài sản, hồ sơ khác liên quan thu thập tại thời điểm thẩm định giá.
- Kết quả khảo sát thu thập thông tin đặc điểm, thực trạng tài sản thẩm định giá, các tài sản so sánh trên thị trường và các thông tin khác có liên quan.

** Phân tích thông tin, nguyên tắc, phương pháp đánh giá các tài sản doanh nghiệp:*

Trên cơ sở các nguồn thông tin thu thập được nêu trên, xác định giá theo nguyên tắc, phương pháp chi tiết như sau:

8.2.2.1. Đối với tài sản là tài sản hữu hình:

8.2.2.1.1.Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, dụng cụ quản lý và tài sản cố định khác

Giá trị trị thực tế của máy móc thiết bị, thiết bị dụng cụ quản lý được xác định trên cơ sở Nguyên giá sổ sách kế toán trừ (-) giá trị hao mòn của tài sản tại thời điểm định giá.

- **Nguyên giá tài sản được xác định như sau:**

- Máy móc thiết bị, thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản cố định khác là tài sản đặc thù không có tài sản tương đương giao dịch trên thị trường cũng như thẩm định viên không thể thu thập được hồ sơ đầu tư, hồ sơ kinh tế kỹ thuật do đó nguyên giá được xác định theo giá ghi trên sổ sách kế toán.

- **Giá trị hao mòn được xác định như sau:**

- Hao mòn được xác định theo phương pháp tổng cộng bao gồm các hao mòn vật lý, hao mòn chức năng và hao mòn ngoại biên.
  + Hao mòn vật lý được xác định thông qua việc đánh giá tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản. Theo đó:

Máy móc thiết bịđang khấu hao thì tỷ lệ chất lượng còn lại được xác định theo phương pháp tuổi đời căn cứ vào tuổi đời hiệu quả là số năm sử dụng và tuổi đời kinh tế theo thời gian trích khấu hao tài sản được quy định tại Thông tư 45/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

+ Hao mòn chức năng: Máy móc thiết bị chủ yếu mới được mua sắm đưa vào sử dụng với với công nghệ tiên tiến, nguyên vật liệu phổ biến trên thị trường do đó thẩm định viên xác định tài sản không có hao mòn chức năng.
+ Hao mòn ngoại biên: Máy móc thiết bị không có hao mòn ngoại biên.

(Chi tiết xem Chi tiết1.6.1 kèm theo)

Giá trị phương tiện vận tải được xác định theo giá giao dịch trên thị trường của tài sản so sánh tương đương.

Các bước tiến hành thẩm định giá:

+ **Bước 1:** Khảo sát và lựa chọn ít nhất 03 động sản mà đặc điểm của các động sản đó có những đặc điểm tương tự với đặc điểm của động sản thẩm định giá, cụ thể là đặc điểm về tên tài sản, năm sản xuất, thân vỏ, động cơ, nội thất, khung gầm và lốp vành, hệ thống điện và điều hòa, các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá trị của động sản. Các động sản được lựa chọn đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường với địa điểm giao dịch, chào mua, chào bán tương tự với tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá hoặc gần với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 2 năm kể từ thời điểm giá được quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường.
+ **Bước 2:** Xác định giá trị tài sản của động sản thẩm định giá.

Giá trị của động sản thẩm định giá được xác định trên cơ sở giá trị của các động sản so sánh sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt chính như điều kiện thanh toán, tên tài sản, năm sản xuất, thân vỏ, động cơ, nội thất, khung gầm và lốp vành, hệ thống điện và điều hòa, các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá trị của động sản, theo hướng dẫn tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường. Thẩm định viên về giá cần có lập luận về cách lựa chọn tỷ lệ điều chỉnh của các yếu tố ảnh hưởng tới giá tài sản.

(Chi tiết xem Chi tiết1.6.2 kèm theo)

8.2.2.1.3.Đối với hàng tồn kho:

Hàng hóa tồn kho là chi phí sản xuất kinh doanh dang dở được xác định bằng chi phí thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán.

(Chi tiết xem Chi tiết1.4 kèm theo)

Hàng hoá tồn kho là thành phẩm bất động sản được xác định theo các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam.

Các bước tiến hành thẩm định giá:

+ **Bước 1**: Khảo sát và lựa chọn ít nhất 03 bất động sản mà quyền sử dụng đất của các bất động sản đó có những đặc điểm tương tự với quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm

định giá, cụ thể là đặc điểm về vị trí, diện tích, hình dạng, đặc điểm pháp lý, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá quyền sử dụng đất. Các bất động sản được lựa chọn đã giao dịch thành công hoặc được chào mua hoặc được chào bán trên thị trường với địa điểm giao dịch, chào mua, chào bán tương tự với tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá hoặc gần với thời điểm thẩm định giá nhưng không quá 2 năm kể từ thời điểm giá được quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường.

+ **Bước 2:** Xác định giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm định giá.

- Giá trị quyền sử dụng đất của bất động sản thẩm định giá được xác định trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất của các bất động sản so sánh sau khi điều chỉnh các yếu tố khác biệt chính như điều kiện thanh toán, đặc điểm pháp lý, vị trí, diện tích, hình dạng, các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá trị quyền sử dụng đất, theo hướng dẫn tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường. Thẩm định viên về giá cần có lập luận về cách lựa chọn tỷ lệ điều chỉnh của các yếu tố ảnh hưởng tới giá đất.

  (Chi tiết xem Chi tiết 1.4.1 kèm theo)

8.2.2.2.Đối với tài sản là tài sản tài chính

8.2.2.2.1.Xác định giá trị tài sản bằng tiền:

- Tiền mặt được xác định theo biên bản kiểm kê quỹ tại thời điểm 31/12/2024.
- Tiền gửi được xác định theo số dư đã đối chiếu xác nhận với ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản tại thời điểm 31/12/2024.

  (Chi tiết xem Chi tiết1.1 kèm theo)

8.2.2.2.2.Xác định giá trị các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:

Giá trị các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn được xác định theo số dư trên sổ sách kế toán của Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA đã đối chiếu xác nhận với ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản tại thời điểm 31/12/2024.

(Chi tiết xem Chi tiết1.2 kèm theo)

8.2.2.2.3.Xác định giá trị các khoản phải thu, phải trả:

Giá trị các khoản phải thu và phải trả được xác định theo số dư trên sổ sách kế toán của Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA.

(Chi tiết xem Chi tiết1.3 kèm theo)

8.2.2.2.4.Tài sản ngắn hạn khác:

Tài sản ngắn hạn khác của doanh nghiệp gồm các khoản thuế và các khoản phải thu nhà nước, Tài sản ngắn hạn khác được xác định theo giá trị sổ sách kế toán, báo cáo tài chính của doanh nghiệp.

(Chi tiết xem Chi tiết1.5 kèm theo)

8.2.2.3. Ước tính tài sản vô hình của doanh nghiệp

Giá trị tài sản vô hình của doanh nghiệp cần thẩm định giá được tính bằng tổng giá trị của tài sản vô hình có thể xác định được và giá trị tài sản vô hình không xác định được. Tài sản vô hình của doanh nghiệp bao gồm những tài sản cố định vô hình đã được ghi nhận trong sổ sách kế toán, các tài sản vô hình khác thỏa mãn điều kiện quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình, và tài sản vô hình không xác định được.

(Chi tiết xem Chi tiết1.7 kèm theo)

8.2.2.4. Ước tính tài sản vô hình của doanh nghiệp

- Đối với tài sản vô hình là giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp được vận dụng và xác định theo Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 về chuyển doanh nghiệp Nhà nước và Công ty TNHH MTV do doanh nghiệp Nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành Công ty Cổ phần, cụ thể:
- Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp cổ phần hóa gồm giá trị thương hiệu, tiềm năng phát triển

+ Giá trị thương hiệu được xác định trên cơ sở các chi phí thực tế cho việc tạo dựng và bảo vệ nhãn hiệu, tên thương mại trong quá trình hoạt động của doanh nghiệp trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 05 năm, bao gồm chi phí thành lập doanh nghiệp, chi phí đào tạo nhân viên, chi phí quảng cáo, tuyên truyền trong và ngoài nước để quảng bá, giới thiệu sản phẩm, giới thiệu công ty; xây dựng trang thông tin điện tử (website) của doanh nghiệp. Do doanh nghiệp không cung cấp hồ sơ, tài liệu cho các chi phí kể trên nên thẩm định viên không xác định được giá trị thương hiệu.

+ Giá trị tiềm năng phát triển được tính vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa là tiềm năng phát triển của doanh nghiệp được đánh giá trên cơ sở khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong tương lai khi so sánh tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp với lãi suất trái phiếu Chính phủ như sau:

Giá trị tiềm năng phát triển	=	Giá trị phần vốn nhà nước theo sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp	x	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn 1 nhà nước bình quân 5 năm trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp	-	Lãi suất trúng thầu của trái phiếu Chính phủ có kỳ hạn 5 năm do Bộ Tài chính công bố tại thời điểm gần nhất trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

(Chi tiết xem Chi tiết 1.8 kèm theo)

❖ **Kết quả thẩm định giá Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024 theo phương pháp tài sản**

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	**Giá trị doanh nghiệp**	**248.093.414.012**
2	Giá trị khoản nợ phải trả	9.825.158.803
3	**Giá trị vốn chủ sở hữu**	**238.268.255.209**
	Số lượng cổ phần	10.471.278
	Giá trị 1 cổ phần	**22.754**

(Chi tiết xem Phụ lục I kèm theo)

8.2.3. Phương pháp tỷ số bình quân

Phương pháp tỷ số bình quân ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tỷ số thị trường trung bình của các doanh nghiệp so sánh.

Các tỷ số thị trường xem xét để sử dụng trong phương pháp tỷ số bình quân bao gồm: tỷ số giá trên doanh thu bình quân $(\frac{P}{S})$, tỷ số giá trên giá trị sổ sách của vốn chủ sở hữu bình quân $(\frac{P}{B})$, tỷ số giá trị doanh nghiệp trên doanh thu bình quân $(\frac{EV}{S})$.

Đơn vị tính: VND

STT	Phương pháp	Giá trị vốn chủ sở hữu	Trọng số	Giá trị thẩm định
1	Chỉ số P/S	264.196.822.436	40,00%	105.678.728.974
2	Chỉ số P/B	45.588.987.382	20,00%	9.117.797.476
3	Chỉ số EV/S	238.908.994.484	40,00%	95.563.597.794
	Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA		**100,00%**	**210.360.124.244**
	Số lượng cổ phần			10.471.278
	Giá trị 1 cổ phần			**20.089**

(Chi tiết xem Phụ lục III kèm theo)

9. Giá trị tài sản thẩm định giá:

Trên cơ sở thực trạng thực tế tài sản và hồ sơ tài liệu do Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMAcung 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, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - TDK ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMAnhư sau:

- Kết quả thẩm định giá theo phương pháp tài sản, là phương pháp từ cách tiếp cận chi phí tuy chưa phản ánh hết giá trị lợi ích có thể có trong tương lai nhưng đã đánh giá trực tiếp lại giá trị thực tế của toàn bộ tài sản hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá. Bên cạnh đó,phương pháp tài sản còn là phương pháp cho kết quả cao nhất. Do đó, thẩm định viên lựa chọn phương pháp này là phương pháp chính chiếm **tỷ trọng 100%.**

- Kết quả thẩm định giá theo phương pháp tỷ số bình quân đã phản ánh phần nào giá trị thị trường của đơn vị nhưng không đánh giá lại giá trị thực tế của mỗi loại tài sản của doanh nghiệp cũng như mỗidoanh nghiệp so sánh đều có sự khác biệt nhất định về một số chỉ tiêu tài chính. Do đó, thẩm định viên lựa chọn phương pháp này là phương pháp kiểm tra, đối chiếu chiếm **tỷ trọng 0%.**

- Kết quả thẩm định giá theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do doanh nghiệp chỉ là phương pháp tiếp cận trực tiếp các khoản thu nhập dưới hình thức ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền tự do hàng năm của doanh nghiệp phù hợp với quan điểm nhìn nhận và đánh giá giá trị doanh nghiệp của nhà đầu tư, chủ nợ. Do đó, thẩm định viên lựa chọn phương pháp này là phương pháp kiểm tra chiếm **tỷ trọng 0%.**

Với phân tích, tính toán trên, thẩm định viên áp dụng từ 03 phương pháp thẩm định giá để đối chiếu kết quả giữa các phương pháp, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K đưa ra kết luận về kết quả thẩm định giá vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA như sau:

Đơn vị tính: VND

STT	Nội dung	Trọng số	Giá trị vốn chủ sở hữu	Giá trị thẩm định
1	Phương pháp tài sản	100%	238.344.850.660	238.344.850.660
2	Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp	0%	218.418.219.360	0
3	Phương pháp tỷ số bình quân	0%	210.360.124.244	0
4	**Giá trị bình quân có trọng số**			**238.344.850.660**
	Số lượng cổ phần			10.471.278
	Giá trị 1 cổ phần			22.762
5	**Giá trị phần vốn của Tổng Công ty Thuốc là Việt Nam tại Công ty CP Bất động sản LILAMA**			**36.987.880.784**
	Số lượng cổ phần			1.625.000

(Bằng chữ: Hai trăm ba mươi tám tỷ, ba trăm bốn mươi bón triệu, tám trăm năm mươi nghìn, sáu trăm sáu mươi đồng./.)

10. Thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá:

- Báo cáo thẩm định giá này có giá trị trong thời gian 06 tháng (Sáu tháng) kể từ ngày phát hành.

11. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá:

- Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng cho mục đích duy nhất đã được đề cập tại Mục 2.3 của Báo cáo thẩm định giá này;
- Báo cáo thẩm định giá này không chứng thực quyền sở hữu tài sản và không có giá trị thay thế các giấy tờ pháp lý khác theo quy định của pháp luật;
- Trong mọi trường hợp Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào của bên thứ 3;
- Kết quả tính toán ở Mục 9 của Báo cáo dựa trên số liệu từ các hồ sơ tài liệu được cung cấp và các thông tin khác thu thập được. Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm thẩm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước và thông tin thị trường hiện tại có liên quan, không có biến động bất thường trên thị trường Việt Nam và thế giới;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K không chịu trách nhiệm về tính đầy đủ, chính xác, trung thực của các hồ sơ tài liệu, báo cáo tài chính, số liệu kế toán, quy mô giá trị tài sản, vốn góp và các thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế kỹ thuật, số lượng, tính năng của tài sản thẩm định giá đã được cung cấp trong quá trình thẩm định giá.;
- Kết quả thẩm định giá căn cứ theo số liệu báo cáo tài chính năm 2022, 2023 và 2024 đã được kiểm toán bởi các Công ty công ty kiểm toán độc lập; Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá KVA với ý kiến kiểm toán không phải là ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần, dạng ý kiến kiểm toán ngoại trừ với nội dung Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 05/2025.BCTC – TC ngày 18 tháng 03 năm 2025 như sau:

"...Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 6.1 – Bản Thuyết minh Báo cáo tài chinh, Công ty đang theo dõi khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt (Tiền thân là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama SHB) sau khi chấm dứt hợp đồng mua lại phần vốn góp của CÔng ty TNHH Huế Trường năm 2009 số tiền là 25 tỷ đồng. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi cho khoản công nợ này là 14,375 tỷ đồng. Sau đó, Công ty và Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt đã ký hợp đồng mua bán 31 căn hộ tại Dự án 584 do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Khai thác Công trình giao thông 584 ('Công ty 584) là chủ đầu tư để cấu trừ khoản công nợ trên. Tuy nhiên, các bên đã có các tranh chấp pháp lý trong việc thực hiện hợp động mua bán này. Tòa án phiên sơ thẩm và phúc thẩm đã tuyên xử Công ty 584 không phải bàn giao căn hộ cho Công ty và hợp đồng mua bán vô hiệu. Công ty cũng đang trong quá trình khởi kiện Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt yêu cầu hoàn trả nợ cho Công ty. Trên cơ sở các thông tin thu thập được trong quá trình kiểm toán, chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi khoản công nợ này. Ảnh hưởng của vấn đề này đến các khoản mục Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi, chi

phí quản lý doanh nghiệp, Lợi nhuận kế toán trước thuế, Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và các thuyết minh liên quan được trình bay trong Báo cáo tài chinh kèm theo là chưa thể xác định được. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 7 – Thuyết minh Báo cáo tài chính, tại ngày 31/12/2024, Công ty đang theo dõi trên khoản mục 'chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" các chi phí liên quan đến Dự án Khu đô thị LilamaLand – Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức với số tiền là 4.694 triệu đồng (31/12/2023: 4.694 Triệu đồng). Dự án đang tạm dừng triển khai do phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đợi kết quả thanh tra, kiểm tra các Dự án trên địa bàn thành phố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chúng tôi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán cần thiết nhưng vẫn không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng thích hợp để đánh giá khả năng tiếp tục triển khai của Dự án và giá trí tổn thất của Công ty đối với dự án này (nếu có). Do đó chúng tôi không thể xác định số liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu liên quan tới Dự án này hay không và không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty..."

- Tại thời điểm thẩm định giá 31 tháng 12 năm 2024, một số các khoản công nợ phải thu và phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận với các đối tượng liên quan, do đó thẩm định viên xác định giá trị các khoản phải thu phải trả này theo giá trị sổ sách kế toán;
- Khoản phải thu Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt số tiền 25.000.000.000 đồng đang được công ty trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi với giá trị lũy kế đến 31 tháng 12 năm 2024 số tiền là 14.375.000.000 đồng. Trên cơ sở các hồ sơ thông tin thu thập được, chúng tôi không thể đánh giá được khả năng thu hồi cũng như xác định được giá trị thị trường của khoản công nợ này. Giá trị khoản công nợ này phụ thuộc vào phán quyết cuối cùng của Tòa án khi mà Công ty đang trong quá trình khởi kiện Công ty Cổ phần Phú Mỹ Trung Việt yêu cầu hoàn trả do đó chúng tôi xác định giá trị của khoản công nợ này theo giá trị sổ sách kế toán (Sau khi đã trích lập dự phòng) tại ngày 31 tháng 12 năm 2024;
- Dự án Khu đô thị Lilama Land – Sơn Đồng tại huyện Hoài Đức đang được ghi nhận tại Khoản mục " Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang " với số tiền là 4.694.178.201 đồng hiện tại đang tạm dừng triển khai do phải điều chỉnh quy hoạch chi tiết và đợi kết quả thanh tra, kiểm tra các Dự án trên địa bàn thành phố theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Chúng tôi không thể thu thập được các hồ sơ, thông tin liên quan đến dự án cũng như việc xác định dự án có được tiếp tục thực hiện hay không và những giá trị lợi ích có thể có từ việc được phép thực hiện dự án phụ thuộc vào quyết định cuối cùng của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Với những hạn chế nói trên chúng tôi không có đủ căn cứ để xác định giá trị thị trường các quyền có thể phát sinh từ việc thực hiện dự án do đó chúng tôi xác định tài sản theo giá trị sổ sách kế toán tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024;
- Đến thời điểm thẩm định giá, Công ty Cổ phần Bất động sản LILAMA chưa thực hiện quyết toán với cơ quan thuế;
- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K không có trách nhiệm kiểm tra tính xác thực của thông tin trên bản sao của các giấy tờ liên quan đến tài sản thẩm định sản so với bản gốc;

- Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long - T.D.K chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản (bản chính và bản sao) do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long – T.D.K hoặc của công chứng Nhà nước đều không có giá trị.

12. Các tài liệu kèm theo:

- 3 phụ lục, 17 chi tiết;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của doanh nghiệp;
- Một số hình ảnh hiện trạng tài sản thẩm định giá.

13. Nội dung khác:

- Báo cáo thẩm định giá được phát hành 07 (Bảy) bản kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 061/2025/1033/CT ngày 10/10/2025.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ THĂNG LONG – T.D.K

Thẩm định viên về giá	**Phó Tổng Giám đốc**
Ngô Hoàng Việt	**Nguyễn Quý Trọng**
Số thẻ thẩm định viên về giá: XV 23.2508	Số thẻ thẩm định viên về giá: XI 17.1875

PHỤ LỤC I: KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)=(3)-(2)*
A. GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH	**122.835.786.106**	**248.170.009.463**	**125.334.223.357**
I. Tài sản ngắn hạn	**122.793.546.106**	**247.534.489.020**	**124.740.942.914**
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	6.727.265.893	6.726.960.181	(305.712)
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	45.500.000.000	45.500.000.000	-
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	11.311.848.207	11.311.848.207	-
4. Hàng tồn kho	54.224.097.299	178.888.750.474	124.664.653.175
5. Tài sản ngắn hạn khác	5.030.334.707	5.106.930.158	76.595.451
II. Tài sản dài hạn	**42.240.000**	**635.520.443**	**593.280.443**
1. Các khoản phải thu dài hạn	42.240.000	42.240.000	-
2. Tài sản cố định hữu hình	-	593.280.443	593.280.443
B. GIÁ TRỊ TÀI SẢN VÔ HÌNH	**-**	**-**	**-**
GIÁ THỊ TRƯỜNG CỦA DOANH NGHIỆP (A)	**122.835.786.106**	**248.170.009.463**	**125.334.223.357**
GIÁ TRỊ CÁC KHOẢN NỢ (B)	**9.825.158.803**	**9.825.158.803**	**-**
GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU (C) = (A) - (B)	**113.010.627.303**	**238.344.850.660**	**125.334.223.357**

CHI TIẾT 1: BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

Tên tài sản	Giá trị sổ sách			Giá trị xác định lại		Chênh lệch		Ghi chú
	Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
	1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6=1-4*	*7=5-3*	*8*
A. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ TÀI SẢN TÀI CHÍNH	**1.471.344.033**	**1.471.344.033**	**122.835.786.106**	**1.471.344.033**	**248.170.009.463**	**0**	**125.334.223.357**	
I. Tài sản ngắn hạn	-	-	**122.793.546.106**	**0**	**247.534.489.020**	-	**124.740.942.914**	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	-	-	***6.727.265.893***	-	***6.726.960.181***	-	***(305.712)***	***Xem Chi tiết 1.1***
a. Tiền	-	-	*6.727.265.893*	-	*6.726.960.181*	-	*(305.712)*	
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	***45.500.000.000***	-	***45.500.000.000***	-	-	***Xem Chi tiết 1.2***
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn.	-	-	*45.500.000.000*	-	*45.500.000.000*	-	-	
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	-	-	***11.311.848.207***	-	***11.311.848.207***	-	-	***Xem Chi tiết 1.3***
a. Các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng	-	-	-	-	-	-	-	
b. Trả trước người bán ngắn hạn	-	-	*131.000.001*	-	*131.000.001*	-	-	
c. Phải thu ngắn hạn khác	-	-	*11.180.848.206*	-	*11.180.848.206*	-	-	
d. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			-		-	-	-	
3. Hàng tồn kho	-	-	***54.224.097.299***	-	***178.888.750.474***	-	***124.664.653.175***	***Xem Chi tiết 1.4***
a. Thành phẩm	-	-	-	-	-	-	-	
b. Hàng hóa	-	-	*43.534.706.791*	-	*168.199.359.966*	-	*124.664.653.175*	
c. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	*10.689.390.508*	-	*10.689.390.508*	-	-	
d. Công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-	-	-	

Tên tài sản	Giá trị sổ sách			Giá trị xác định lại		Chênh lệch		Ghi chú
	Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
	1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6=1-4*	*7=5-3*	*8*
e. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-	-	-	-	-	
4. Tài sản ngắn hạn khác	-	-	***5.030.334.707***	-	***5.106.930.158***	-	***76.595.451***	***Xem Chi tiết 1.5***
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-	-	*76.595.451*	-	*76.595.451*	
b. Thuế GTGT được khấu trừ	-	-	*5.030.334.707*	-	*5.030.334.707*	-	-	
II. Tài sản dài hạn	**1.471.344.033**	**1.471.344.033**	**42.240.000**	**1.471.344.033**	**635.520.443**	-	**593.280.443**	
1. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	***42.240.000***	-	***42.240.000***	-	-	
a. Phải thu dài hạn khác	-	-	*42.240.000*	-	*42.240.000*	-	-	
2. Tài sản cố định hữu hình	*1.471.344.033*	*1.471.344.033*	-	*1.471.344.033*	*593.280.443*	-	*593.280.443*	*Xem Phụ lục 1.6*
a. Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-	-	
b. Máy móc thiết bị	*372.902.215*	*372.902.215*	-	*372.902.215*	*74.580.443*	-	*74.580.443*	*Xem Chi tiết 1.6.1*
c. Phương tiện vận tải	*1.098.441.818*	*1.098.441.818*	-	*1.098.441.818*	*518.700.000*	-	*518.700.000*	*Xem Chi tiết 1.6.2*
2. Tài sản vô hình không xác định được	-	-	-	-	-	-	-	***Xem Chi tiết 1.7***
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (A+B+C+D)	**1.471.344.033**	**1.471.344.033**	**122.835.786.106**	**1.471.344.033**	**248.170.009.463**	**0**	**125.334.223.357**	

CHI TIẾT 1.1: BẢNG TỔNG HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN BẰNG TIỀN VÀ TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
1	*2*	*3*	*4*	*5=4-3*
A	**TIỀN**	**6.727.265.893**	**6.726.960.181**	
I	**Tiền mặt**	**21.160.286**	**21.161.000**	**(714)**
1	Loại 500.000		21.000.000	
2	Loại 100.000		100.000	
3	Loại 50.000		50.000	
4	Loại 10.000		10.000	
5	Loại 1.000		1.000	
II	**Tiền gửi ngân hàng**	**6.706.105.607**	**6.705.799.181**	**306.426**
	Tổng cộng	**6.727.265.893**	**6.726.960.181**	**305.712**

CHI TIẾT 1.2: BẢNG TỔNG HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Số sổ sách	Số xác định lại	Chênh lệch
1	*2*	*3*	*4*	*5=4-3*
A	**CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**	**45.500.000.000**	**45.500.000.000**	
1	**Đầu tư ngắn hạn**	**45.500.000.000**	**45.500.000.000**	**-**
1.1	SHB - Chi nhánh Kinh Đô	45.500.000.000	45.500.000.000	-
	Tổng cộng	**45.500.000.000**	**45.500.000.000**	**-**

CHI TIẾT 1.3: BẢNG TỔNG HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÁC KHOẢN PHẢI THU

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Số sổ sách	Số xác định lại	Chênh lệch
1	*2*	*3*	*4*	*5=4-3*
A	**CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**	**11.311.848.207**	**11.311.848.207**	
1	**Phải thu khách hàng ngắn hạn**	-	-	-
2	**Phải thu về cho vay ngắn hạn**	-	-	-
3	**Trả trước cho người bán**	**131.000.001**	**131.000.001**	-
3.1	Công ty CP Tư vấn và ĐT XD CCIC Hà Nội	-	-	-
3.2	Công ty CP Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội	22.000.000	22.000.000	-
3.3	Công ty CP Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam	40.000.000	40.000.000	-
3.4	Trung tâm dịch vụ khách hàng - Viễn thông Hà Nội	1	1	-
3.5	Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường	44.000.000	44.000.000	-
3.6	Văn phòng luật sư Sơn Hà	25.000.000	25.000.000	-
4	**Phải thu ngắn hạn khác**	**11.180.848.206**	**11.180.848.206**	-
4.1	Phải thu khác	11.167.936.595	11.167.936.595	-
4.1.1	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hoàng Phát	539.936.595	539.936.595	-
4.1.2	Công ty CP Phú Mỹ Trung Việt	10.625.000.000	10.625.000.000	-
4.1.3	Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Mặt trời mọc	3.000.000	3.000.000	-
4.2	Tạm ứng	10.000.000	10.000.000	-
4.3	Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.064.900	1.064.900	-
4.4	Phải thu về bảo hiểm y tế	1.618.681	1.618.681	-

STT	Diễn giải	Số sổ sách	Số xác định lại	Chênh lệch
1	*2*	*3*	*4*	*5=4-3*
4.5	Phải thu về bảo hiểm thất nghiệp	228.030	228.030	-
5	**Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**	**-**	**-**	
B	**CÁC KHOẢN PHẢI THU DÀI HẠN**	**42.240.000**	**42.240.000**	
1	Phải thu dài hạn khác	42.240.000	42.240.000	
1.1	Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	42.240.000	42.240.000	
1.2	Công ty Cổ phần Gia Nghi	4.468.859.572	-	
2	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.468.859.572)	-	
2.1	Công ty Cổ phần Gia Nghi	(4.468.859.572)	-	
	Tổng cộng	**15.822.947.779**	**15.822.947.779**	**-**

CHI TIẾT 1.4: BẢNG TỔNG HỢP VÀ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ HÀNG TỒN KHO

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
1	*2*	*3*	*4*	*5=4-3*	
I	**Hàng tồn kho**	**54.224.097.299**	**178.888.750.474**	**124.664.653.175**	
1	**Hàng hoá bất động sản**	**43.534.706.791**	**168.199.359.966**	**124.664.653.175**	
1.1	Hàng hoá bất động sản	43.534.706.791	168.199.359.966	124.664.653.175	Chi tiết 1.4.1; 1.4.2; 1.4.3
2	**Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang**	**10.689.390.508**	**10.689.390.508**	**-**	
2.1	Dự án Khu đô thị LilamaLand - Sơn Đồng	4.694.178.201	4.694.178.201	-	
2.2	Dự án Khu đô thị Hoàng Phát	5.689.076.156	5.689.076.156	-	
2.3	Dự án 348 Trịnh Đình Trọng	306.136.151	306.136.151	-	
	Tổng cộng	**54.224.097.299**	**178.888.750.474**	**-**	

CHI TIẾT 1.4.1: BẢNG TỔNG HỢP VÀ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ HÀNG TỒN KHO LÀ HÀNG HOÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Vị trí nền	Diện tích	Mặt cắt đường	Tầm nhìn	Số mặt tiền	Đơn giá chỉ dẫn	Tỷ lệ điều chỉnh mặt cắt đường	Tỷ lệ điều chỉnh tầm nhìn	Tỷ lệ điều chỉnh số mặt tiền	Đơn giá đất	Giá trị thẩm định
											171.563.347.165
A2											***40.934.858.401***
1	A2-9	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
2	A2-10	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
3	A2-11	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
4	A2-12	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
5	A2-13	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
6	A2-14	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
7	A2-15	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
8	A2-16	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
9	A2-17	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
10	A2-18	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
11	A2-19	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
12	A2-20	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
13	A2-21	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
14	A2-22	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
15	A2-23	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
16	A2-24	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725

STT	Vị trí nền	Diện tích	Mặt cắt đường	Tầm nhìn	Số mặt tiền	Đơn giá chỉ dẫn	Tỷ lệ điều chỉnh mặt cắt đường	Tỷ lệ điều chỉnh tầm nhìn	Tỷ lệ điều chỉnh số mặt tiền	Đơn giá đất	Giá trị thẩm định
17	A2-26	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
18	A2-27	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
19	A2-28	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
20	A2-29	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
21	A2-30	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
22	A2-31	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
23	A2-32	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
24	A2-33	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
25	A2-34	142,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	20%	11.789.994	1.674.179.117
26	A2-35	142,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	20%	11.053.119	1.569.542.922
27	A2-36	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
28	A2-37	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
29	A2-39	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
30	A2-41	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
31	A2-44	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
32	A2-45	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
33	A2-46	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
34	A2-51	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
35	A2-53	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
36	A2-54	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
37	A2-55	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
38	A2-56	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264

STT	Vị trí nền	Diện tích	Mặt cắt đường	Tầm nhìn	Số mặt tiền	Đơn giá chỉ dẫn	Tỷ lệ điều chỉnh mặt cắt đường	Tỷ lệ điều chỉnh tầm nhìn	Tỷ lệ điều chỉnh số mặt tiền	Đơn giá đất	Giá trị thẩm định
39	A2-57	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
40	A2-58	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
41	A2-59	100,00	7,50	Tầm nhìn đất thương mại	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
A3											***37.993.623.391***
1	A3-2	120,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.105.311.917
2	A3-3	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
3	A3-4	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
4	A3-5	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
5	A3-6	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
6	A3-7	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
7	A3-8	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
8	A3-9	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
9	A3-10	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
10	A3-11	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
11	A3-12	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
12	A3-13	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
13	A3-14	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
14	A3-16	100,00	7,50	Tầm nhìn cây xanh	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	8%	0%	9.947.807	994.780.725
15	A3-17	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
16	A3-18	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
17	A3-19	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
18	A3-20	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264

STT	Vị trí nền	Diện tích	Mặt cắt đường	Tầm nhìn	Số mặt tiền	Đơn giá chỉ dẫn	Tỷ lệ điều chỉnh mặt cắt đường	Tỷ lệ điều chỉnh tầm nhìn	Tỷ lệ điều chỉnh số mặt tiền	Đơn giá đất	Giá trị thẩm định
19	A3-21	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
20	A3-22	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
21	A3-23	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
22	A3-24	120,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.105.311.917
23	A3-25	162,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	20%	11.053.119	1.790.605.305
24	A3-26	162,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	1.581.701.353
25	A3-27	120,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	1.171.630.632
26	A3-28	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
27	A3-29	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
28	A3-30	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
29	A3-31	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
30	A3-32	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
31	A3-35	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
32	A3-39	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
33	A3-40	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
34	A3-41	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
35	A3-42	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
36	A3-45	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
37	A3-46	100,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	976.358.860
38	A3-50	152,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	20%	11.605.775	1.764.077.819
A5											***59.867.377.787***
1	A5-3	143,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.317.163.368

STT	Vị trí nền	Diện tích	Mặt cắt đường	Tầm nhìn	Số mặt tiền	Đơn giá chỉ dẫn	Tỷ lệ điều chỉnh mặt cắt đường	Tỷ lệ điều chỉnh tầm nhìn	Tỷ lệ điều chỉnh số mặt tiền	Đơn giá đất	Giá trị thẩm định
2	A5-4	156,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.436.905.492
3	A5-5	156,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.436.905.492
4	A5-6	187,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	20%	11.053.119	2.066.933.284
5	A5-7	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
6	A5-8	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
7	A5-9	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
8	A5-10	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
9	A5-11	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
10	A5-12	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
11	A5-13	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
12	A5-14	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
13	A5-15	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
14	A5-16	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
15	A5-17	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
16	A5-18	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
17	A5-19	150,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.381.639.896
18	A5-20	187,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	20%	11.605.775	2.170.279.949
19	A5-21	156,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	1.523.119.821
20	A5-22	156,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	1.523.119.821
21	A5-23	143,00	14,00	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	6%	0%	0%	9.763.589	1.396.193.170
22	A5-24	192,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.927.663.983
23	A5-25	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487

STT	Vị trí nền	Diện tích	Mặt cắt đường	Tầm nhìn	Số mặt tiền	Đơn giá chỉ dẫn	Tỷ lệ điều chỉnh mặt cắt đường	Tỷ lệ điều chỉnh tầm nhìn	Tỷ lệ điều chỉnh số mặt tiền	Đơn giá đất	Giá trị thẩm định
24	A5-26	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
25	A5-27	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
26	A5-28	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
27	A5-29	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
28	A5-30	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
29	A5-31	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
30	A5-32	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
31	A5-33	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
32	A5-34	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
33	A5-35	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
34	A5-36	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
35	A5-37	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
36	A5-38	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
37	A5-39	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
38	A5-40	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
39	A5-41	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
40	A5-42	150,00	17,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	9%	0%	0%	10.039.917	1.505.987.487
B8											***32.767.487.586***
1	B8-1	169,00	16,50	Tầm nhìn vành đai ngoài và nội khu	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	8%	10%	20%	12.711.087	2.148.173.710
2	B8-2	114,80	16,50	Tầm nhìn vành đai ngoài	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	8%	10%	0%	10.868.901	1.247.749.779
3	B8-3	112,10	16,50	Tầm nhìn vành đai ngoài	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	8%	10%	0%	10.868.901	1.218.403.748

STT	Vị trí nền	Diện tích	Mặt cắt đường	Tầm nhìn	Số mặt tiền	Đơn giá chỉ dẫn	Tỷ lệ điều chỉnh mặt cắt đường	Tỷ lệ điều chỉnh tầm nhìn	Tỷ lệ điều chỉnh số mặt tiền	Đơn giá đất	Giá trị thẩm định
4	B8-4	109,50	16,50	Tầm nhìn vành đai ngoài	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	8%	10%	0%	10.868.901	1.190.144.606
5	B8-5	106,90	16,50	Tầm nhìn vành đai ngoài	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	8%	10%	0%	10.868.901	1.161.885.465
6	B8-6	104,30	16,50	Tầm nhìn vành đai ngoài	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	8%	10%	0%	10.868.901	1.133.626.324
7	B8-7	143,60	16,50	Tầm nhìn vành đai ngoài và nội khu	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	8%	10%	20%	12.711.087	1.825.312.099
8	B8-8	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
9	B8-9	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
10	B8-10	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
11	B8-11	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
12	B8-12	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
13	B8-13	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
14	B8-14	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
15	B8-15	100,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	921.093.264
16	B8-16	120,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.105.311.917
17	B8-17	120,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	0%	9.210.933	1.105.311.917
18	B8-18	142,00	7,50	Tầm nhìn nội khu	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	0%	0%	20%	11.053.119	1.569.542.922
19	B8-19	142,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô góc 2 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	20%	11.513.666	1.634.940.544
20	B8-20	120,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	1.160.577.513
21	B8-21	120,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	1.160.577.513
22	B8-22	100,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	967.147.927
23	B8-23	100,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	967.147.927
24	B8-24	100,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	967.147.927

STT	Vị trí nền	Diện tích	Mặt cắt đường	Tầm nhìn	Số mặt tiền	Đơn giá chỉ dẫn	Tỷ lệ điều chỉnh mặt cắt đường	Tỷ lệ điều chỉnh tầm nhìn	Tỷ lệ điều chỉnh số mặt tiền	Đơn giá đất	Giá trị thẩm định
25	B8-25	100,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	967.147.927
26	B8-26	100,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	967.147.927
27	B8-27	100,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	967.147.927
28	B8-28	100,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	967.147.927
29	B8-29	100,00	13,30	Tầm nhìn nội khu	Lô 1 mặt tiền	9.210.933	5%	0%	0%	9.671.479	967.147.927

Diễn giải:

Đơn giá chỉ dẫn được sử dụng cho Lô đất có mặt cắt đường rộng 7,5m, tầm nhìn nội khu và là lô có 1 mặt tiền.

Theo thu thập thông tin từ thị trường chuyển nhượng tại địa điểm của tài sản là Khu đô thị Hoàng Phát:

+ Lô đất là lô góc có 2 mặt tiền lợi thế hơn so với lô đất có 1 mặt tiền là 20%.

➔ Tỷ lệ điều chỉnh với các lô đất có 2 mặt tiền là 20%.

+ Lô đất có tầm nhìn vành đai lợi thế hơn so với khu đất có tầm nhìn nội khu là 10%

➔ Tỷ lệ điều chỉnh với các lô đất có tầm nhìn vành đai là 10%

+ Lô đất có tầm nhìn cây xanh lợi thế hơn so với khu đất có tầm nhìn nội khu là 8%

➔ Tỷ lệ điều chỉnh với các lô đất có tầm nhìn cây xanh là 8%

+ Lô đất có mặt cắt đường rộng 17,5m lợi thế hơn so với lô đất có mặt cắt đường rộng 7,5m là 9%

➔ Tỷ lệ điều chỉnh với các lô đất có mặt cắt đường rộng 17,5m là 9%

+ Lô đất có mặt cắt đường rộng 16,5m lợi thế hơn so với lô đất có mặt cắt đường rộng 7,5m là 8%

➔ Tỷ lệ điều chỉnh với các lô đất có mặt cắt đường rộng 16,5m là 8%

+ Lô đất có mặt cắt đường rộng 14,0m lợi thế hơn so với lô đất có mặt cắt đường rộng 7,5m là 6%

➔ Tỷ lệ điều chỉnh với các lô đất có mặt cắt đường rộng 14,0m là 6%

+ Lô đất có mặt cắt đường rộng 13,3m lợi thế hơn so với lô đất có mặt cắt đường rộng 7,5m là 5%

➔ Tỷ lệ điều chỉnh với các lô đất có mặt cắt đường rộng 13,3m là 5%

CHI TIẾT 1.4.2: BẢNG XÁC ĐỊNH ĐƠN GIÁ CHỈ DẪN CỦA HÀNG HOÁ BẤT ĐỘNG SẢN

A- BẢNG THÔNG TIN TƯƠNG QUAN GIỮA TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ TÀI SẢN SO SÁNH:

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1	Nguồn tin		Hợp đồng mua bán của Công ty CP Bất động sản LILAMA	Hợp đồng mua bán của Công ty CP Bất động sản LILAMA	Hợp đồng mua bán của Công ty CP Bất động sản LILAMA
2	Tình trạng giao dịch		Đã giao dịch thành công	Đã giao dịch thành công	Đã giao dịch thành công
3	Thời điểm giao dịch		Tháng 12/2024	Tháng 12/2024	Tháng 12/2024
4	Địa chỉ	Khu dân cư Hoàng Phát, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau	Khu dân cư Hoàng Phát, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau	Khu dân cư Hoàng Phát, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau	Khu dân cư Hoàng Phát, phường Bạc Liêu, tỉnh Cà Mau
5	Pháp lý	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
6	Mục đích sử dụng đất	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị	Đất ở tại đô thị
7	Vị trí giao thông, lợi thế kinh doanh	Cách bến xe tỉnh Bạc Liêu khoảng 1,5km, cách trường mầm non Bạc Liêu khoảng 1,7km, cách nhà thi đấu đa năng tỉnh Bạc Liêu khoảng 450m. Phù hợp để ở và cho thuê	Nằm tại khu liền kề A2, tầm nhìn đất thương mại. Cách bến xe tỉnh Bạc Liêu khoảng 1,5km, cách trường mầm non Bạc Liêu khoảng 1,7km, cách nhà thi đấu đa năng tỉnh Bạc Liêu khoảng 450m. Phù hợp để ở và cho thuê	Nằm tại khu liền kề A2, tầm nhìn đất thương mại. Cách bến xe tỉnh Bạc Liêu khoảng 1,5km, cách trường mầm non Bạc Liêu khoảng 1,7km, cách nhà thi đấu đa năng tỉnh Bạc Liêu khoảng 450m. Phù hợp để ở và cho thuê	Nằm tại khu liền kề A2, tầm nhìn đất thương mại. Cách bến xe tỉnh Bạc Liêu khoảng 1,5km, cách trường mầm non Bạc Liêu khoảng 1,7km, cách nhà thi đấu đa năng tỉnh Bạc Liêu khoảng 450m. Phù hợp để ở và cho thuê
8	Quy mô, diện tích (m2)	100,00	100,00	100,00	100,00

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
9	Hình dáng	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
10	Điều kiện an ninh môi trường/cơ sở hạ tầng	Thuộc khu dân cư	Thuộc khu dân cư	Thuộc khu dân cư	Thuộc khu dân cư
11	Tài sản gắn liền với đất	Không có	Không có	Không có	Không có
II	**NHẬN XÉT:**				
1	Pháp lý		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
2	Vị trí giao thông, lợi thế kinh doanh		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
3	Quy mô, diện tích (m2)		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
4	Hình dáng		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
5	Điều kiện an ninh môi trường/cơ sở hạ tầng		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng

B- BẢNG ĐIỀU CHỈNH CÁC YẾU TỐ SO SÁNH

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
A	**Giá rao bán (VND)**		**921.093.264**	**921.093.264**	**921.093.264**
	Tỷ lệ ước tính giao dịch thành công		100%	100%	100%
B	**Giá ước tính giao dịch thành công (VND)**		**921.093.264**	**921.093.264**	**921.093.264**
C	**Giá trị tài sản gắn liền với đất (VND)**		**0**	**0**	**0**
D	**Giá trị quyền sử dụng đất (VND)**		**921.093.264**	**921.093.264**	**921.093.264**
E	**Đơn giá đất (VND/m2)**		**9.210.933**	**9.210.933**	**9.210.933**
G	**Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh**				
1	**Pháp lý**	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
	- Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	- Mức điều chỉnh (VND/m2)		0	0	0
	- Mức giá sau điều chỉnh (VND/m2)		9.210.933	9.210.933	9.210.933
2	**Vị trí giao thông, lợi thế kinh doanh**	Cách bến xe tỉnh Bạc Liêu khoảng 1,5km, cách trường mầm non Bạc Liêu khoảng 1,7km, cách nhà thi đấu đa năng tỉnh	Nằm tại khu liền kề A2, tầm nhìn đất thương mại. Cách bến xe tỉnh Bạc Liêu khoảng 1,5km, cách trường mầm non Bạc	Nằm tại khu liền kề A2, tầm nhìn đất thương mại. Cách bến xe tỉnh Bạc Liêu khoảng 1,5km, cách trường mầm non Bạc	Nằm tại khu liền kề A2, tầm nhìn đất thương mại. Cách bến xe tỉnh Bạc Liêu khoảng 1,5km, cách trường mầm non Bạc

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
		Bạc Liêu khoảng 450m. Phù hợp để ở và cho thuê	Liêu khoảng 1,7km, cách nhà thi đấu đa năng tỉnh Bạc Liêu khoảng 450m. Phù hợp để ở và cho thuê	Liêu khoảng 1,7km, cách nhà thi đấu đa năng tỉnh Bạc Liêu khoảng 450m. Phù hợp để ở và cho thuê	Liêu khoảng 1,7km, cách nhà thi đấu đa năng tỉnh Bạc Liêu khoảng 450m. Phù hợp để ở và cho thuê
	- Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	- Mức điều chỉnh (VND/m2)		0	0	0
	- Mức giá sau điều chỉnh (VND/m2)		9.210.933	9.210.933	9.210.933
3	**Quy mô, diện tích (m2)**	100,00	100,00	100,00	100,00
	- Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	- Mức điều chỉnh (VND/m2)		0	0	0
	- Mức giá sau điều chỉnh (VND/m2)		9.210.933	9.210.933	9.210.933
4	**Hình dáng**	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức	Vuông vức
	- Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	- Mức điều chỉnh (VND/m2)		0	0	0
	- Mức giá sau điều chỉnh (VND/m2)		9.210.933	9.210.933	9.210.933
5	**Điều kiện an ninh môi trường/cơ sở hạ tầng**	Thuộc khu dân cư	Thuộc khu dân cư	Thuộc khu dân cư	Thuộc khu dân cư
	- Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
	- Mức điều chỉnh (VND/m2)		0	0	0
	- Mức giá sau điều chỉnh		9.210.933	9.210.933	9.210.933

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
	(VND/m2)				
H	**Mức giá chỉ dẫn (VND/m2)**		**9.210.933**	**9.210.933**	**9.210.933**
1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m2)			**9.210.933**	
2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		0,00%	0,00%	0,00%
I	**Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục C**				
1	Tổng mức điều chỉnh gộp (VND)		0	0	0
2	Tổng số lần điều chỉnh		0	0	0
3	Biên độ điều chỉnh		0	0	0
4	Tổng giá trị điều chỉnh thuần (VND)		0	0	0

CHI TIẾT 1.4.3: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CỦA HÀNG HOÁ BẤT ĐỘNG SẢN

Đơn vị tính: VND

STT	Danh mục	Đơn vị	Thông tin	Ghi chú
1	Giá trị 148 lô đất tại KĐT Hoàng Phát	VND	171.563.347.165	
2	Tỷ lệ Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	%	2%	Quyết định số 04/2025/QĐ-UBND ngày 16/1/2025 quy định các yếu tố hình thành doanh thu, các yếu tố ước tính chi phí phát triển để áp dụng trong phương pháp thặng dư và các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất, mức độ chênh lệch tối đa của từng yếu tố ảnh hưởng đến giá đất trên địa bàn thành phố Bạc Liêu
3	**Giá trị hàng tồn kho của Công ty CP BĐS LILAMA**	**VND**	**168.199.359.966**	= (1) / (1 + (2))

CHI TIẾT 1.5: BẢNG TỔNG HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Số sổ sách	Số xác định lại	Chênh lệch
1	*2*	*3*	*4*	*5=4-3*
1	**TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**	**5.030.334.707**	**5.106.930.158**	**76.595.451**
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	-	76.595.451	76.595.451
	Công cụ dụng cụ đang được sử dụng đã hết phân bổ	-	76.595.451	76.595.451
2	Thuế GTGT được khấu trừ	5.030.334.707	5.030.334.707	-
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
	Tổng cộng	**5.030.334.707**	**5.106.930.158**	**-**

CHI TIẾT 1.5.1: BẢNG TỔNG HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ TÀI SẢN LÀ CÔNG CỤ DỤNG CỤ ĐANG ĐƯỢC SỬ DỤNG ĐÃ HẾT PHÂN BỔ

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Tên tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Chi phí tái tạo	Kỹ thuật tuổi đời			Kỹ thuật chuyên gia	Tỷ lệ CLCL	Giá trị đánh giá lại
				t	T	Tỷ lệ CLCL			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
	Tổng								***76.595.451***
1	Bàn làm việc TGĐ CEO: 2,2*1*0,76	2015	3.560.000	108	96	0%	20%	20%	712.000
2	Bàn làm việc trưởng phòng, bàn NV có chân	2007	875.000	204	96	0%	20%	20%	175.000
3	Ghế lãnh đạo	2019	3.000.000	60	96	38%	40%	39%	1.162.500
4	Ghế phòng họp chân quỳ SL9700M	2007	1.000.000	204	96	0%	0%	0%	-
5	Ghế phòng họp chân quỳ SL9700M	2007	1.000.000	204	96	0%	20%	20%	200.000
6	Hộc di động rời 3 ngăn kéo	2007	498.000	204	96	0%	20%	20%	99.600
7	Quầy lễ tân	2007	8.240.000	204	96	0%	0%	0%	-
8	Tủ để tài liệu cao: 0,8*0,4*1,8	2007	2.180.000	204	96	0%	0%	0%	-
9	Tủ tài liệu Giám đốc	2021	3.190.000	36	96	63%	70%	66%	2.113.375
10	Tủ để tài liệu thấp: 0,8*0,4*0,75	2007	1.150.000	204	96	0%	0%	0%	-
11	Bộ bàn ghế sofa da	2015	5.500.000	108	96	0%	20%	20%	1.100.000
12	Két sắt to	2008	4.636.364	192	96	0%	20%	20%	927.273
13	Két sắt nhỏ	2007	2.454.545	204	96	0%	20%	20%	490.909

STT	Tên tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Chi phí tái tạo	Kỹ thuật tuổi đời			Kỹ thuật chuyên gia	Tỷ lệ CLCL	Giá trị đánh giá lại
				t	T	Tỷ lệ CLCL			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
14	Bàn họp: 1,5*3,0*0,74	2015	6.109.090	108	96	0%	20%	20%	1.221.818
15	Ghế họp (Xuân Hòa)	2013	232.000	132	96	0%	20%	20%	46.400
16	Máy tính xách tay Asus	2012	15.181.818	144	60	0%	0%	0%	-
17	Máy tính xách tay Asus	2015	28.180.909	108	60	0%	20%	20%	5.636.182
18	Máy tính văn phòng	2024	8.600.000	0	60	100%	90%	95%	8.170.000
19	Màn hình VSP	2024	2.000.000	0	60	100%	90%	95%	1.900.000
20	Máy tính để bàn Đông Nam Á	2007	9.303.428	204	60	0%	0%	0%	-
21	Máy tính xách tay Lenovo	2024	10.490.000	0	60	100%	90%	95%	9.965.500
22	Máy tính bảng Pro9 Core i5	2024	28.500.000	0	60	100%	90%	95%	27.075.000
23	Máy tính xách tay UX534F	2020	32.627.273	48	60	20%	20%	20%	6.525.455
24	Ghế chân quỳ da Simili chân thấp	2022	1.250.000	24	96	75%	75%	75%	937.500
25	Máy in đen trắng HP 2015	2008	4.432.267	192	60	0%	0%	0%	-
26	Máy in - scan Canon	2013	3.362.727	132	60	0%	0%	0%	-
27	Điện thoại để bàn Panasonic	2007	248.402	204	60	0%	0%	0%	-
28	Máy điện thoại lễ tân - bàn lập trình 24 phím LCD3 dòng	2007	2.419.500	204	60	0%	0%	0%	-
29	Máy chấm công X628	2009	5.636.364	180	60	0%	20%	20%	1.127.273
30	Tủ lạnh Panasonic	2007	5.454.545	204	60	0%	20%	20%	1.090.909
31	Điều hòa Funiki	2016	17.454.546	96	60	0%	20%	20%	3.490.909
32	Quạt đứng Vinawind	2016	544.546	96	60	0%	20%	20%	108.909

STT	Tên tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Chi phí tái tạo	Kỹ thuật tuổi đời			Kỹ thuật chuyên gia	Tỷ lệ CLCL	Giá trị đánh giá lại
				t	T	Tỷ lệ CLCL			
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*
33	Quạt đảo gió	2010	500.000	168	60	0%	20%	20%	100.000
34	Quạt hơi nước	2016	4.090.909	96	60	0%	0%	0%	-
35	Modem ADSL 4 port	2007	887.150	204	60	0%	20%	20%	177.430
36	Wireliess	2007	1.185.555	204	60	0%	20%	20%	237.111
37	Switch	2007	1.126.358	204	60	0%	20%	20%	225.272
38	Tủ Rach 42U Net Rack 19" Systems	2007	7.895.635	204	60	0%	20%	20%	1.579.127

CHI TIẾT 1.6: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Loại tài sản	Giá trị sổ sách			Giá trị đánh giá lại		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8=6-3*	*9=7-5*
1	Nhà cửa vật kiến trúc	-	-	-	-	-	-	-
2	Máy móc thiết bị	372.902.215	372.902.215	-	372.902.215	74.580.443	-	74.580.443
3	Phương tiện vận tải	1.098.441.818	1.098.441.818	-	1.098.441.818	518.700.000	-	518.700.000
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	-	-	-	-	-	-	-
5	Tài sản cố định khác	-	-	-	-	-	-	-
	Tổng cộng	**1.471.344.033**	**1.471.344.033**	-	**1.471.344.033**	**593.280.443**	-	**593.280.443**

CHI TIẾT 1.6.1: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH LÀ MÁY MÓC THIẾT BỊ

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Tên tài sản	Ngày bắt đầu tính khấu hao	Chi phí tái tạo	Kỹ thuật tuổi đời			Tỷ lệ CLCL	Giá trị đánh giá lại
				t	T	Tỷ lệ CLCL		
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*
1	Hệ thống mạng Lan 1	01/01/2007	220.000.000	219	60	0%	20%	44.000.000
2	Máy chiếu SONY CX 76	01/01/2007	66.185.322	219	60	0%	20%	13.237.064
3	Máy Photocopy XEROX 286	01/01/2007	86.716.893	219	60	0%	20%	17.343.379
Tổng cộng			**372.902.215**					**74.580.443**

CHI TIẾT 1.6.2: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH LÀ PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Tên tài sản	Ngày bắt đầu sử dụng	Giá trị đánh giá lại
1	*2*	*3*	*4*
1	Ô tô Camry 2,0	01/06/2017	518.700.000
Tổng cộng			**518.700.000**

CHI TIẾT 1.6.2.1: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
1	Tên tài sản	**TOYOTA COROLLA**	**TOYOTA COROLLA**	**TOYOTA COROLLA**	**TOYOTA COROLLA**
2	Người liên hệ		Tín Phát Auto: 0983 068 828	Thế Giới Xe Chất: 0832 883 535	Trần Thịnh Phát: 0912 668 115
3	Năm sản xuất	2017	2017	2017	2017
4	Giá rao bán (VND)		**579.000.000**	**575.000.000**	**575.000.000**
5	Thời điểm rao bán		Tháng 12/2024	Tháng 12/2024	Tháng 12/2024
6	Giá giao dịch ước tính (VND) (90%)		**521.100.000**	**517.500.000**	**517.500.000**
*	**Phân tích định tính**				
1	Tên tài sản	TOYOTA COROLLA	TOYOTA COROLLA	TOYOTA COROLLA	TOYOTA COROLLA
2	Năm sản xuất	2017	2017	2017	2017
3	Thân vỏ	Thân vỏ có ngoại quan tốt, nước sơn mới	Thân vỏ có ngoại quan tốt, nước sơn mới	Thân vỏ có ngoại quan tốt, nước sơn mới	Thân vỏ có ngoại quan tốt, nước sơn mới
4	Động cơ	Động cơ hoạt động tốt. Các cảm biến hoạt động bình thường. Đã di chuyển ...km	Động cơ hoạt động tốt. Các cảm biến hoạt động bình thường. Đã di chuyển 93.886km	Động cơ hoạt động tốt. Các cảm biến hoạt động bình thường. Đã di chuyển 89.000km	Động cơ hoạt động tốt. Các cảm biến hoạt động bình thường. Đã di chuyển 91.393km
5	Nội thất	Nội thất mới, ghế da không bị phai màu	Nội thất mới, ghế da không bị phai màu	Nội thất mới, ghế da không bị phai màu	Nội thất mới, ghế da không bị phai màu
6	Khung gầm và lốp vành	Khung gầm chắc chắn, không bị gỉ sét. Lốp mới, không cần thay thế	Khung gầm chắc chắn, có một số chỗ bị gỉ sét; Lốp mới thay còn sử dụng tốt	Khung gầm chắc chắn, có một số chỗ bị gỉ sét; Lốp còn sử dụng tốt	Khung gầm chắc chắn, có một số chỗ bị gỉ sét; Lốp còn sử dụng tốt, không cần thay thế

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
7	Hệ thống điện và điều hòa	Hệ thống điện, máy lạnh và các chức năng khác hoạt động tốt.	Hệ thống điện, máy lạnh và các chức năng khác sử dụng bình thường	Hệ thống điện, máy lạnh và các chức năng khác sử dụng bình thường	Hệ thống điện, máy lạnh và các chức năng khác hoạt động tốt.
8	Phiên bản	5 chỗ	5 chỗ	5 chỗ	5 chỗ
9	Tính chất giao dịch	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường	Giao dịch bình thường
10	Số sàn/ Số tự động	Số tự động	Số tự động	Số tự động	Số tự động
11	Nhiên liệu sử dụng	Xăng	Xăng	Xăng	Xăng
*	**Nhận xét**				
1	Năm sản xuất		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
2	Thân vỏ		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
3	Động cơ		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
4	Nội thất		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
5	Khung gầm và lốp vành		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng
6	Hệ thống điện và điều hòa		Tương đồng	Tương đồng	Tương đồng

* **Điều chỉnh các yếu tố so sánh**

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
A	**Giá thị trường (Giá trước điều chỉnh)**		**521.100.000**	**517.500.000**	**517.500.000**
B	**Điều chỉnh các yếu tố so sánh**				
1	**Năm sản xuất**	2017	2017	2017	2017
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (VND)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (VND)		521.100.000	517.500.000	517.500.000
2	**Thân vỏ**	Thân vỏ có ngoại quan tốt, nước sơn mới	Thân vỏ có ngoại quan tốt, nước sơn mới	Thân vỏ có ngoại quan tốt, nước sơn mới	Thân vỏ có ngoại quan tốt, nước sơn mới
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (VND)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (VND)		521.100.000	517.500.000	517.500.000
3	**Động cơ**	Động cơ hoạt động tốt. Các cảm biến hoạt động bình thường.	Động cơ hoạt động tốt. Các cảm biến hoạt động bình thường. Đã di chuyển 93.886km	Động cơ hoạt động tốt. Các cảm biến hoạt động bình thường. Đã di chuyển 89.000km	Động cơ hoạt động tốt. Các cảm biến hoạt động bình thường. Đã di chuyển 91.393km
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh		521.100.000	517.500.000	517.500.000
4	**Nội thất**	Nội thất mới, ghế da không bị phai màu	Nội thất mới, ghế da không bị phai màu	Nội thất mới, ghế da không bị phai màu	Nội thất mới, ghế da không bị phai màu
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (VND)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (VND)		521.100.000	517.500.000	517.500.000
5	**Khung gầm và lốp vành**	Khung gầm chắc chắn, không bị gỉ sét. Lốp mới, không cần thay thế	Khung gầm chắc chắn, có một số chỗ bị gỉ sét; Lốp mới thay còn sử dụng tốt	Khung gầm chắc chắn, có một số chỗ bị gỉ sét; Lốp còn sử dụng tốt	Khung gầm chắc chắn, có một số chỗ bị gỉ sét; Lốp còn sử dụng tốt, không cần thay thế
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (VND)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (VND)		521.100.000	517.500.000	517.500.000
6	**Hệ thống điện và điều hòa**	Hệ thống điện, máy lạnh và các chức năng khác hoạt động tốt.	Hệ thống điện, máy lạnh và các chức năng khác sử dụng bình thường	Hệ thống điện, máy lạnh và các chức năng khác sử dụng bình thường	Hệ thống điện, máy lạnh và các chức năng khác hoạt động tốt.
	Tỷ lệ	100%	100%	100%	100%

STT	Yếu tố so sánh	Tài sản thẩm định	TSSS 1	TSSS 2	TSSS 3
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh (VND)		0	0	0
	Giá sau điều chỉnh (VND)		521.100.000	517.500.000	517.500.000
C	**Thống nhất mức giá chỉ dẫn**	**521.100.000**	**517.500.000**	**517.500.000**	
C.1	*Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND)*		**518.700.000**		
C.2	*Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn*	0,46%	-0,23%	-0,23%	
D	**Tổng hợp các số liệu điều chỉnh tại mục B**				
D1	*Tổng giá trị điều chỉnh gộp*	*27.409.860*	*21.562.500*	*10.561.224*	
D2	*Tổng số lần điều chỉnh*	1	1	1	
D3	*Biên độ điều chỉnh.*	4,76% - 9,09%	4,76% - 9,09%	4,76% - 9,09%	
D4	*Tổng giá trị điều chỉnh thuần*	*27.409.860*	*21.562.500*	*10.561.224*	
E	**Xác định mức đơn giá cho tài sản thẩm định giá (VND)**		**518.700.000**		

CHI TIẾT 1.7: BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH KHÔNG XÁC ĐỊNH ĐƯỢC

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Diễn giải	Thuyết minh	Giá trị
1	**Tổng giá trị thị trường của các tài sản hữu hình, tài sản tài chính và tài sản vô hình xác định được tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập cho doanh nghiệp cần thẩm định giá**	**(a) = (a1) - (a2)**	**185.241.148.119**
1.1	*Giá trị tài sản hữu hình, vô hình xác định được và tài sản tài chính*	(a1)	*248.093.414.012*
1.2	*Tài sản phi hoạt động*	(a2)	*62.852.265.893*
2	**Thu nhập mà doanh nghiệp cần thẩm định giá có thể đạt được hàng năm (Bình quân FCFF giai đoạn dự báo)**	**(b)**	**16.432.702.960**
3	**Thu nhập do tài sản hữu hình, tài sản tài chính và tài sản vô hình xác định được đem lại cho doanh nghiệp cần thẩm định giá hàng năm**	**(c) = (d) + (e)**	**20.376.526.293**
3.1	Thu nhập do tài sản hữu hình và tài sản tài chính	(d) = (d1) x (d2)	20.376.526.293
	Tỷ suất lợi nhuận cho tài sản hữu hình, tài sản tài chính	*(d1)*	*11,00%*
	Tài sản hữu hình và tài sản tài chính	*(d2)*	*185.241.148.119*
3.2	Thu nhập do tài sản vô hình xác định được	(e) = (e1) x (e2)	-
	Tỷ suất lợi nhuận cho tài sản vô hình xác định được	*(e1)*	*12,00%*
	Tài sản vô hình xác định được	*(e2)*	-
4	**Thu nhập do tất cả các tài sản vô hình không xác được đem lại cho doanh nghiệp cần thẩm định giá**	**(f) = (b) - (c)**	**(3.943.823.333)**
5	**Thu nhập có được từ tài tài sản vô hình không xác định được sau khi tính toán có giá trị âm, thu nhập có được hàng năm của doanh nghiệp đều do tài sản hữu hình, tài sản tài chính và tài sản vô hình xác định được mang lại, như vậy giá trị tài sản vô hình không xác định được của doanh nghiệp là 0 đồng**		

CHI TIẾT 1.7.1: BẢNG TỔNG HỢP THU NHẬP MÀ DOANH NGHIỆP CẦN THẨM ĐỊNH GIÁ CÓ THỂ ĐẠT ĐƯỢC HÀNG NĂM

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Nội dung	2025	2026	2027	2028	2029	2030
1	Thu nhập hàng năm theo phương pháp FCFF	30.412.136.153	32.845.107.045	24.853.057.328	3.230.013.933	3.488.415.047	3.767.488.251
2	Thu nhập bình quân						**16.432.702.960**

CHI TIẾT 1.8: BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ LỢI THẾ KINH DOANH CỦA DOANH NGHIỆP

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

STT	Chỉ tiêu	2020	2021	2022	2023	2024
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	104.712.780.000	104.712.780.000	104.712.780.000	104.712.780.000	104.712.780.001
2	Vốn đầu tư của chủ sở hữu bình quân 5 năm	**104.712.780.000**				
3	Lợi nhuận sau thuế	*54.587.890*	*50.466.194*	*125.576.739*	*145.038.922*	*4.834.523.142*
4	Lợi nhuận sau thuế bình quân 5 năm	**1.042.038.577**				
5	Tỷ suất LNST/Vốn đầu tư của chủ sở hữu	0,05%	0,05%	0,12%	0,14%	4,62%
6	Tỷ suất LNST/Vốn đầu tư của chủ sở hữu bình quân 5 năm	1,00%				
7	Lãi suất trúng thầu TPCP kỳ hạn 5 năm (*)	2,06%				
8	Chênh lệch	-1,06%				
9	Vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2024	113.010.627.303				
10	**Giá trị tiềm năng phát triển**	**(1.203.405.162)**				
	Kết luận	**Giá trị tiềm năng phát triển của doanh nghiệp sau khi tính toán có giá trị âm, do vậy chúng tôi xác định giá trị tiềm năng phát triển của doanh nghiệp là 0 đồng**				

PHỤ LỤC II: BẢNG TỔNG HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

Tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2024

(Theo phương pháp tài sản)

Đơn vị tính: VND

E	Diễn giải	Số sổ sách	Số xác định lại	Chênh lệch
1	*2*	*3*	*4*	*5=4-3*
A	**NỢ NGẮN HẠN**	**9.825.158.803**	**9.825.158.803**	**-**
I	**Phải trả người bán**	**1.336.847**	**1.336.847**	**0**
1	Công ty TNHH Đầu tư Công nghệ Mặt trời mọc	1.189.847	1.189.847	0
2	Tổng Công ty Cổ phần Bưu chính Viettel	147.000	147.000	-
II	**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**	-	-	-
III	**Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**	**1.549.545.107**	**1.549.545.107**	**-**
1	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.282.203.928	1.282.203.928	
2	Thuế thu nhập cá nhân	36.456.725	36.456.725	
3	Thuế khác	230.884.454	230.884.454	
IV	**Phải trả người lao động**	**681.731.220**	**681.731.220**	**-**
V	**Chi phí phải trả ngắn hạn**	**500.071.946**	**500.071.946**	**-**
VI	**Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**	-	-	-
VII	**Phải trả ngắn hạn khác**	**2.401.562.654**	**2.401.562.654**	**-**
1	Kinh phí công đoàn	34.394.691	34.394.691	-
2	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.293.719.963	1.293.719.963	-
3	Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.073.448.000	1.073.448.000	-
VIII	**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**	**4.688.348.351**	**4.688.348.351**	**-**
1	Hứa Thị Hương	456.316.375	456.316.375	-

E	Diễn giải	Số sổ sách	Số xác định lại	Chênh lệch
1	*2*	*3*	*4*	*5=4-3*
2	Lai Trường Khôn	501.328.800	501.328.800	
3	Liên Thị Mỹ Hằng	1.274.572.688	1.274.572.688	
4	Lưu Thuy Anh	255.979.600	255.979.600	
5	Nguyễn Chí Hải	808.794.000	808.794.000	
6	Nguyễn Khánh Duy	179.314.713	179.314.713	
7	Nguyễn Thị Hía	306.316.375	306.316.375	
8	Nguyễn Thị Lý	404.397.000	404.397.000	
9	Ngô Kiều Tuyết	501.328.800	501.328.800	
VIII	**Dự phòng phải trả ngắn hạn**	-	-	
1	Dự phòng bảo hành công trình	-	-	
IX	**Quỹ khen thưởng phúc lợi**	**2.562.678**	**2.562.678**	-
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.562.678	2.562.678	-
B	**NỢ DÀI HẠN**	-	-	-
	Tổng cộng	**9.825.158.803**	**9.825.158.803**	-

PHỤ LỤC III: XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU THEO PHƯƠNG PHÁP TỶ SỐ BÌNH QUÂN

Phương pháp tỷ số bình quân: Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tỷ số thị trường trung bình của các doanh nghiệp so sánh.

I. Đánh giá lựa chọn các doanh nghiệp so sánh

Ngành nghề lĩnh vực kinh doanh chính: Trên thị trường chứng khoán có nhiều doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Cụ thể:

TT	Công ty	MCK	Sàn GD
1	Công ty Cổ phần COMA18	CIG	HOSE
2	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (HNX)	CX8	HNX
3	Công ty Cổ phần Địa ốc Đà Lạt	DLR	UpCOM
4	CTCP Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD8	HD8	UpCOM
5	Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng	ICG	HNX
6	Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Long Giang	LGL	HOSE
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	NBB	HOSE
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Đà Nẵng	NDN	HNX
9	Công ty cổ phần Dầu khí Đông Đô	PFL	UpCOM
10	Công ty CP Đầu tư & Thương mại Dầu khí Nghệ An	PXA	UpCOM
11	Tổng Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển KCN Dầu khí-Long Sơn	PXL	UpCOM
12	Công ty Cổ phần Địa ốc 11	D11	HNX
13	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	HU3	UpCom
14	Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ lớn	RCL	HNX
15	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà	SDU	HNX
16	Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức	TDH	HOSE
17	Công ty Cổ phần Vạn Phát Hưng	VPH	HOSE
18	Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC	VRC	HOSE
19	Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	PWA	UpCom

- Sau khi xem xét sự tương đồng của các doanh nghiệp cũng như các giao dịch gần thời điểm thẩm định giá của các doanh nghiệp trên, thẩm định viên lựa chọn một số doanh nghiệp tương đồng nhất và có giao dịch gần thời điểm thẩm định giá sau:

TT	Công ty	MCK	Sàn GD
1	Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp Constrexim số 8 (HNX)	CX8	HNX
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Sông Hồng	ICG	HNX
3	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3	HU3	UpCom
4	Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ lớn	RCL	HNX
5	Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	PWA	UpCom

- ***Quy mô doanh nghiệp:*** Thẩm định viên xem xét các chỉ số tài chính như tổng tài sản (Không bao gồm tài sản phi hoạt động), vốn chủ sở hữu, doanh thu thuần, lợi nhuận trước thuế, lãi vay và thu nhập từ tài sản phi hoạt động của các doanh nghiệp được xem xét và doanh nghiệp được thẩm định giá (TĐG) và đánh giá sự tương đồng của các chỉ số này. Cụ thể:

Chỉ số phản ánh quy mô doanh nghiệp						
Khoản mục	**TĐG**	**CX8**	**HU3**	**ICG**	**RCL**	**PWA**
Tổng tài sản	122.835.786.106	83.536.529.168	211.940.954.386	531.415.638.761	492.854.498.996	202.946.720.095
		Khá tương đồng	Khá tương đồng	Ít tương đồng	Ít tương đồng	Khá tương đồng
Vốn chủ sở hữu	108.176.104.161	27.946.550.068	145.841.254.539	290.341.314.754	287.386.921.663	73.002.744.264
		Khá tương đồng	Tương đồng	Ít tương đồng	Ít tương đồng	Khá tương đồng
Doanh thu thuần	23.088.445.362	89.689.542.628	85.700.129.139	13.209.223.017	14.946.403.677	11.103.042.636
		Ít tương đồng	Ít tương đồng	Ít tương đồng	Ít tương đồng	Khá tương đồng
Lợi nhuận gộp	16.768.061.304	3.764.216.064	6.545.980.594	6.628.442.302	7.457.720.279	616.875.333
		Khá tương đồng	Khá tương đồng	Khá tương đồng	Khá tương đồng	Ít tương đồng
Đánh giá chung		**Khá tương đồng**	**Khá tương đồng**	**Ít tương đồng**	**Ít tương đồng**	**Khá tương đồng**

- ***Khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp:*** Chỉ số cần xem xét là tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp. Cụ thể:

Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp (ĐVT: %)						
	TĐG	**CX8**	**HU3**	**ICG**	**RCL**	**PWA**
Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp trung bình trong 03 năm gần nhất	1133%	308%	-457%	-185%	-36%	59%
Đánh giá chung		**Khá tương đồng**	**Không tương đồng**	**Không tương đồng**	**Không tương đồng**	**Khá tương đồng**

- ***Hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp:*** Chỉ số cần xem xét là ROE và ROA.

Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp (ĐVT: %)						
	TĐG	**CX8**	**HU3**	**ICG**	**RCL**	**PWA**
ROE	4,47%	1,87%	-1,59%	0,09%	0,52%	-2,85%
		Khá tương đồng	Ít tương đồng	Khá tương đồng	Khá tương đồng	Ít tương đồng
ROA	4,15%	0,55%	-2,65%	0,05%	0,31%	-1,02%
		Khá tương đồng	Ít tương đồng	Khá tương đồng	Khá tương đồng	Ít tương đồng
Đánh giá chung		**Ít tương đồng**	**Ít tương đồng**	**Ít tương đồng**	**Ít tương đồng**	**Ít tương đồng**

Sau khi xem xét sự tương đồng của các doanh nghiệp so sánh với doanh nghiệp thẩm định giá theo các tiêu chí nói trên thẩm định viên nhận thấy các doanh nghiệp không có doanh nghiệp nào tương tự về toàn bộ các chỉ tiêu trên chỉ có các doanh nghiệp tương tự về chỉ tiêu này nhưng lại khác nhau về chỉ tiêu khác. Do đó thẩm định viên lựa chọn 06 doanh nghiệp làm doanh nghiệp so sánh tính toán các tỷ số thị trường và trong mỗi tỷ số thị trường chỉ lựa chọn kết quả các doanh nghiệp giống nhau nhất.

II. Xác định các tỷ số thị trường

▪ **Tỷ số giá trên doanh thu bình quân (P/S)**

Chỉ tiêu	TĐG	CX8	HU3	ICG	RCL	PWA
Doanh thu	**23.088.445.362**	**89.689.542.628**	**86.013.572.108**	**13.209.223.017**	**14.946.403.677**	**11.103.042.636**
Số lượng cổ phần lưu hành	10.471.278	2.672.157	9.999.944	20.000.000	13.858.714	10.000.000
Doanh thu 1 cổ phần	2.205	33.564	8.601	660	1.078	1.110
Giá thị trường cổ phần	Chưa biết	8.400	3.600	7.400	11.900	3.500
P/S	**Chưa biết**	**0,250**	**0,419**	**11,204**	**11,034**	**3,152**

▪ **Tỷ số giá trên vốn chủ sở hữu bình quân (P/B)**

Chỉ tiêu	TĐG	CX8	HU3	ICG	RCL	PWA
Giá trị sổ sách vốn chủ sở hữu	**113.010.627.303**	**28.188.745.075**	**141.980.716.996**	**280.341.946.738**	**287.232.291.974**	**73.002.744.264**
Số lượng cổ phần lưu hành	10.471.278	2.672.157	9.999.944	20.000.000	13.858.714	10.000.000
Giá thị sổ sách cổ phần	10.792	10.549	14.198	14.017	20.726	7.300
Giá thị trường cổ phần	Chưa biết	8.400	3.600	7.400	11.900	3.500
P/B		**0,796**	**0,254**	**0,528**	**0,574**	**0,479**

▪ **Tỷ số giá doanh nghiệp trên doanh thu (EV/S)**

Chỉ tiêu	TĐG	CX8	HU3	ICG	RCL	PWA
Giá trị của doanh nghiệp (EV)		**66.941.267.853**	**67.254.862.430**	**215.973.170.992**	**84.773.681.604**	**69.885.944.432**
Vốn hóa thị trường của cổ phần thường		22.446.118.800	35.999.798.400	148.000.000.000	164.918.696.600	35.000.000.000
Số lượng cổ phần đang lưu hành	*10.471.278*	*2.672.157*	*9.999.944*	*20.000.000*	*13.858.714*	*10.000.000*
Giá thị trường cổ phần		*8.400*	*3.600*	*7.400*	*11.900*	*3.500*
Giá trị khoản nợ có chi phí	-	47.606.024.641	39.683.839.367	239.658.510.000	14.862.083.333	91.238.642.765
Giá trị cổ phần ưu đãi	-	-	-	-	-	-
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-
Tiền và tương đương tiền	*6.727.265.893*	*3.110.875.588*	*1.251.741.653*	*36.453.937.250*	*5.585.903.564*	*27.896.046.592*
Đầu tư tài chính ngắn hạn	*45.500.000.000*	-	-	*783.551.681*	-	*25.486.005.743*
Phải thu khác	*10.625.000.000*	*33.036.347.248*	*52.541.377.635*	*28.323.981.914*	*129.562.210.110*	-
Tài sản dở dang	-	-	*5.569.319.632*	*282.361.620*	*84.091.194.765*	-
Đầu tư tài chính dài hạn	-	-	*1.607.714.052*	*134.165.488.457*	*5.330.000.000*	*2.970.645.998*
Tài sản phi hoạt động khác	-	-	-	-	*0*	*0*
Doanh thu (S)	**23.088.445.362**	**89.689.542.628**	**86.013.572.108**	**13.209.223.017**	**14.946.403.677**	**11.103.042.636**
EV/S		**0,746**	**0,782**	**16,350**	**5,672**	**6,294**

III. Xác định giá trị vốn chủ sở hữu

- **Theo phương pháp tỷ số giá trên doanh thu bình quân (P/S)**

Chỉ tiêu	TĐG	CX8	HU3	ICG	RCL	PWA
Doanh thu	**23.088.445.362**	**89.689.542.628**	**86.013.572.108**	**13.209.223.017**	**14.946.403.677**	**11.103.042.636**
P/S	**Chưa biết**	**0,250**	**0,419**	**11,204**	**11,034**	**3,152**
Trọng số	100,0%	0,0%	0,0%	30,0%	40,0%	30,0%
P/S ngành						**8,721**
Giá trị vốn chủ sở hữu chưa bao gồm tài sản phi hoạt động	**201.344.556.543**					
Giá trị tài sản phi hoạt động	62.852.265.893					
Giá trị vốn chủ sở hữu	**264.196.822.436**					
	25.231					

- **Theo phương pháp tỷ số giá trên vốn chủ sở hữu (P/B)**

Chỉ tiêu	TĐG	CX8	HU3	ICG	RCL	PWA
Giá trị sổ sách vốn chủ sở hữu	**113.010.627.303**	**28.188.745.075**	**141.980.716.996**	**280.341.946.738**	**287.232.291.974**	**73.002.744.264**
P/B		**0,796**	**0,254**	**0,528**	**0,574**	**0,479**
Trọng số	100,0%	0,0%	40,0%	10,0%	10,0%	40,0%
P/B ngành						**0,403**
Giá trị vốn chủ sở hữu	**45.588.987.382**					

- **Theo phương pháp giá trị doanh nghiệp trên doanh thu (EV/S)**

Chỉ tiêu	TĐG	CX8	HU3	ICG	RCL	PWA
Giá trị của doanh nghiệp (EV)		**66.941.267.853**	**67.254.862.430**	**215.973.170.992**	**84.773.681.604**	**69.885.944.432**
Doanh thu (S)	**23.088.445.362**	**89.689.542.628**	**86.013.572.108**	**13.209.223.017**	**14.946.403.677**	**11.103.042.636**
EV/S		**0,746**	**0,782**	**16,350**	**5,672**	**6,294**
Trọng số	100%	0%	0%	35%	35%	30%
Bình quân trọng số						**9,596**
Giá trị doanh nghiệp	**221.556.728.591**					
Giá trị doanh nghiệp bao gồm tài sản phi hoạt động	238.908.994.484					
Giá trị vốn chủ sở hữu	**238.908.994.484**					
Giá trị thị trường cổ phần	**22.816**					

- **Kết quả thẩm định giá tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo phương pháp tỷ số bình quân**

Doanh thu một số doanh nghiệp so sánh có tính tương đồng cao do đó kết quả từ các chỉ số liên quan đến chỉ tiêu doanh thu là EV/S, P/S được đánh trọng số cao nhất là 40%; Giá trị sổ sách vốn chủ sở hữu có tính tương đồng thấp nên phương pháp P/B được đánh trọng số 20%.

Phương pháp	Giá trị vốn chủ sở hữu	Trọng số	Giá trị thẩm định
Chỉ số P/S	264.196.822.436	40,00%	105.678.728.974
Chỉ số P/B	45.588.987.382	20,00%	9.117.797.476
Chỉ số EV/S	238.908.994.484	40,00%	95.563.597.794
Giá trị vốn chủ sở hữu		**100,00%**	**210.360.124.244**

HỒ SƠ PHÁP LÝ DOANH NGHIỆP

SỞ KẾ HOẠCH VÀ ĐẦU TƯ
THÀNH PHỐ HÀ NỘI
PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN

Mã số doanh nghiệp: 0102345525

Đăng ký lần đầu: ngày 29 tháng 05 năm 2007

Đăng ký thay đổi lần thứ: 16, ngày 16 tháng 01 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN LILAMA
Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: LILAMA LAND CORPORATION
Tên công ty viết tắt: LILAMA LAND CORP

2. Địa chỉ trụ sở chính

Tầng 2, số 124, phố Minh Khai, Phường Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: *04.3944 8492* Fax: *04 3944 8490*
Email: *webmaster@lilama-land.com* Website: *lilama-land.vn*

3. Vốn điều lệ: 104.712.780.000 đồng.

Bằng chữ: Một trăm lẻ bốn tỷ bảy trăm mười hai triệu bảy trăm tám mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
Tổng số cổ phần: 10.471.278

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* Họ và tên: TRẦN VĂN TRUNG Giới tính: *Nam*
Chức danh: Tổng giám đốc
Sinh ngày: *30/08/1972* Dân tộc: *Kinh* *Quốc tịch: Việt Nam*
Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: *Thẻ căn cước công dân*
Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: *001072010746*
Ngày cấp: *10/07/2021* Nơi cấp: *Cục Cảnh sát QLHC về TTXH*
Địa chỉ thường trú: *Tổ 1, cụm 1, Phường Tứ Liên, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*
Địa chỉ liên lạc: *Tổ 1, cụm 1, Phường Tứ Liên, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam*

TRƯỞNG PHÒNG

PHÒNG ĐĂNG KÝ KINH DOANH

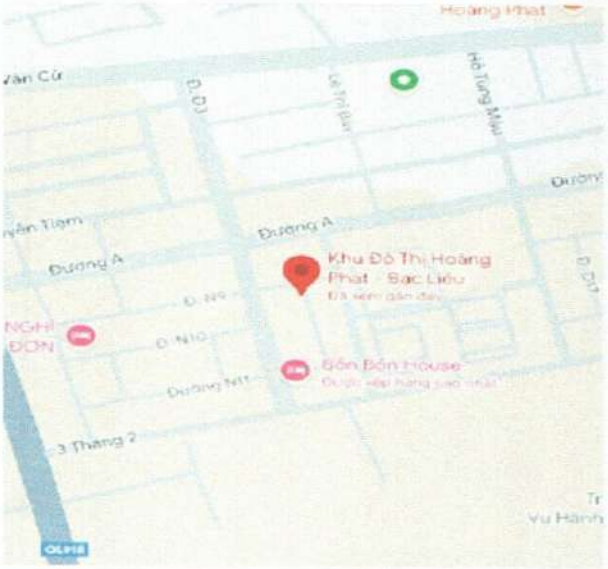
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG
Trịnh Huy Tâm

Scanned with CamScanner

MỘT SỐ HÌNH ẢNH HIỆN TRẠNG TÀI SẢN

Hình ảnh TSCĐ tại Trụ sở làm việc

Xe ô tô Camry – BKS 30E 449.23



Hình ảnh hiện trạng tài sản là Hàng tồn kho tại Cà Mau