CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Khách hàng đề nghị: Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên

Tài sản thẩm định: Giá trị phần vốn góp của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà trên cơ sở Nghị quyết số 19/NQ-HĐQT ngày 15/10/2026 của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà về kết quả triển khai Đợt 1 – phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ

Thời điểm thẩm định: tại thời điểm 31/12/2025

MỤC LỤC

TT	NỘI DUNG	Trang
A.	**Chứng thư thẩm định giá**	2 - 5
B.	**Báo cáo thẩm định giá**	6 - 50
C.	**Các phụ lục chi tiết số liệu kèm theo**	
1.	Phụ lục 1 : Bảng cân đối kế toán	51 - 52
2.	Phụ lục 2 : Bảng tổng hợp kết quả xác định lại giá trị tài sản	53
3.	Phụ lục 3 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại nhà cửa, vật kiến trúc	54 - 59
4.	Phụ lục 4 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại máy móc, thiết bị quản lý	60
5.	Phụ lục 5 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại phương tiện vận tải	61
6.	Phụ lục 6 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại tài sản cố định vô hình	62 - 77
7.	Phụ lục 7 : Bảng kê chi tiết tiền và các khoản tương đương tiền	78
8.	Phụ lục 8 : Bảng kê các khoản phải thu ngắn hạn	79 - 81
9.	Phụ lục 9 : Bảng kiểm kê, đánh giá lại hàng tồn kho	82
10.	Phụ lục 10 : Bảng kê các khoản phải trả	83 - 84
11.	Phụ lục 11 : Chỉ số vnindex và giá đóng cửa cổ phiếu tại phiên giao dịch cuối tháng	85 - 86

AASC VIETNAM VALUATION CO., LTD

Số: 297/2026/0311.001.AVV

Ngày 03 tháng 11 năm 2026

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: **Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên**

Thực hiện Hợp đồng thẩm định số 200526.001/HĐTĐ.AVV ngày 20 tháng 5 năm 2026, Phụ lục hợp đồng thẩm định giá số 281026.001/PLHĐTĐ.AVV ngày 28 tháng 10 năm 2026 và căn cứ Báo cáo thẩm định giá kèm theo, Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam gửi tới Quý Tổng Công ty Chứng thư thẩm định giá với những nội dung sau:

1. Khách hàng thẩm định giá

Tên khách hàng:	Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên
Địa chỉ trụ sở chính:	Số 27 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Hà Nội
Mã số thuế:	0100106232
Người đại diện theo pháp luật	Nguyễn Văn Luyến

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Tên doanh nghiệp thẩm định giá:	Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam
Địa chỉ trụ sở chính:	Số 1 Lê Phụng Hiểu, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
Mã số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá:	297/TĐG, cấp ngày 12 tháng 06 năm 2018
Số thông báo của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá:	1294/TB - BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tên thẩm định viên thực hiện:	Tạ Châu Phong - Thẻ thẩm định viên số: XIII18.2023
Người quản lý doanh nghiệp được uỷ quyền ký chứng thư:	Nguyễn Thị Hậu - Phó Tổng Giám đốc

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Tài sản thẩm định giá:

- Giá trị phần vốn góp của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà trên cơ sở Nghị quyết số 19/NQ-HĐQT ngày 15/10/2026 của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà về kết quả triển khai Đợt 1 – phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ

Thông tin về tài sản thẩm định giá:

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

4. Thời điểm thẩm định giá

Tại thời điểm 31/12/2025.

5. Mục đích thẩm định giá

Làm cơ sở tham khảo trong hoạt động xác định giá khởi điểm chào bán cổ phần hiện hữu.

6. Cơ sở giá trị thẩm định giá

- Giá trị thị trường
- Giá trị đầu tư

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá. Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính này phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài sản, nợ phải trả của doanh nghiệp.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Dự án tại số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000238 ngày 03/12/2008 và được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo Văn bản số 857/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 01/03/2016. Tuy nhiên, đến thời điểm thẩm định giá, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý để điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư liên quan đến việc chuyển đổi một phần diện tích sàn văn phòng sang chức năng nhà ở. Đồng thời, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất phát sinh từ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất này. Do đó, Thẩm định viên giả định Công ty sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận việc điều chỉnh dự án, được giao đất theo hình thức trả tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian sử dụng đất tại số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội và hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật.

8. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá

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

9. Giá trị tài sản thẩm định giá

Giá trị một cổ phần Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà theo kết quả tăng vốn điều lệ Đợt 1	35.479 đồng/cổ phần
Số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	710.300 cổ phần
Giá trị phần vốn của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà xác định lại theo kết quả tăng vốn điều lệ đợt 1	**25.200.733.700 đồng**

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

Sử dụng kết quả thẩm định giá trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký Chứng thư thẩm định giá, tuy nhiên chúng tôi lưu ý quý Tổng Công ty khi sử dụng báo cáo cho mục đích nêu trên cần xem xét đầy đủ những thay đổi trong hoạt động của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và những thay đổi về thị trường từ thời điểm phát hành báo cáo này đến thời điểm sử dụng kết quả thẩm định giá để đưa ra quyết định.

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

- Chứng thư thẩm định giá (bản chính và bản sao) do AVV phát hành mới có giá trị. AVV chỉ chịu trách nhiệm đối với số lượng tài sản đã được thẩm định và số lượng Chứng thư thẩm định giá AVV phát hành.
- Khách hàng yêu cầu thẩm định giá có trách nhiệm cung cấp thông tin liên quan đến đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá. Thẩm định viên không chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin về tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia Hợp đồng thẩm định giá hoàn tất các thủ tục về hợp đồng theo luật định. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, AVV chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá đã nêu.

- Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá được sử dụng làm một trong những cơ sở để khách hàng, tổ chức, cá nhân có liên quan được ghi tại hợp đồng thẩm định giá xem xét, quyết định hoặc phê duyệt giá của tài sản. Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá chỉ có giá trị sử dụng trong thời hạn hiệu lực theo đúng mục đích thẩm định giá gắn với đúng thông tin tài sản, số lượng tài sản tại hợp đồng thẩm định giá.

- Các phương pháp tính toán trên cơ sở tài liệu được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và dựa trên các tài liệu khác có liên quan do thẩm định viên thu thập cũng như các điều kiện và kỳ vọng tại thời điểm thẩm định giá phù hợp với các luật định, chính sách quản lý của Nhà nước hiện hành và các điều kiện, giả định theo quan điểm hợp lý của thẩm định viên kèm theo Báo cáo này. Một số vấn đề, sự kiện tương lai không có khả năng tính toán chính xác, hoặc nằm ngoài phạm vi chuyên môn nên cần vận dụng các giả định cho việc thẩm định giá này. Thẩm định viên không đảm bảo là các giả định làm cơ sở thẩm định giá là chính xác hoàn toàn.

- Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được kiểm toán bởi Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC với ý kiến từ chối do không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

- Tại thời điểm thẩm định giá, các khoản công nợ phải thu và phải trả của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà chưa được thực hiện đối chiếu, xác nhận đầy đủ với các bên liên quan. Do đó, thẩm định viên chưa có cơ sở để xác định tính đầy đủ và chính xác của các khoản công nợ này. Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà chịu trách nhiệm về tính trung thực, hợp lý của số dư các khoản công nợ được phản ánh trên Báo cáo tài chính và các hồ sơ, tài liệu cung cấp phục vụ công tác thẩm định giá.

- Tại thời điểm thẩm định giá, một số tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải và công cụ dụng cụ đã qua nhiều năm khai thác và không còn phổ biến trên thị trường. Vì vậy, việc thu thập thông tin về giá mua mới của các tài sản tương đương trên thị trường gặp nhiều hạn chế. Do đó, giá trị đầu tư mới của các tài sản này được xem xét, xác định trên cơ sở nguyên giá đầu tư ban đầu theo số liệu ghi nhận trên sổ sách kế toán và hồ sơ tài liệu do doanh nghiệp cung cấp.

- Tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị thẩm định không được cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến các khoản đầu tư tài chính để thực hiện việc đánh giá các khoản đầu tư này. Do đó, giá trị các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận theo số liệu trên sổ kế toán của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá. Đối với khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, do không có đủ cơ sở và hồ sơ để thực hiện đánh giá lại, giá trị dự phòng được xác định bằng 0 đồng.

- Căn cứ hồ sơ được cung cấp, tại Dự án 105 Trường Chinh chưa có đầy đủ thông tin về số lượng chỗ đỗ xe và diện tích sàn kinh doanh của tòa nhà 05 tầng. Do vậy, các chỉ tiêu này được thẩm định viên ước tính trên cơ sở tỷ lệ diện tích sàn kinh doanh và số lượng chỗ đỗ xe trên diện tích sàn xây dựng của tòa nhà 29 tầng thuộc cùng dự án.
- Căn cứ Biên bản kiểm kê nguyên vật liệu và hàng hóa của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà, tại thời điểm 31/12/2025, Công ty không còn hiện vật đối với các tài sản theo danh mục đang theo dõi trên sổ sách kế toán. Tuy nhiên, đến thời điểm thẩm định, Công ty chưa xác định được trách nhiệm của các cá nhân, bộ phận liên quan cũng như chưa có phương án xử lý đối với phần tài sản thiếu hụt này. Do đó, thẩm định viên tạm thời ghi nhận giá trị các tài sản nêu trên theo giá trị còn đang hạch toán trên sổ sách kế toán do Công ty cung cấp.

- Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh để triển khai Dự án tại số 105 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Hà Nội (nay là số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội). Tuy nhiên, các bên chưa thống nhất phương án phân chia lợi nhuận từ hoạt động đầu tư kinh doanh dự án: *"Việc phân chia lợi nhuận kinh doanh của dự án sẽ được các bên thống nhất trong phụ lục đính kèm khi các văn bản pháp lý của dự án được hoàn thiện"*. Do chưa có cơ sở xác định tỷ lệ phân chia lợi ích giữa các bên hợp tác đầu tư, để đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn quyền, lợi ích của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV trong trường hợp thoái vốn, toàn bộ giá trị lợi ích dự kiến thu được từ việc phát triển Dự án 105 Trường Chinh được tạm thời ghi nhận cho Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

- Tại thời điểm thẩm định giá, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa ban hành quyết định xác định nghĩa vụ tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển đổi mục đích sử dụng đối với Dự án 105 đường Trường Chinh. Do đó, giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở các quy định của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, đồng thời có tham khảo và vận dụng các quy định pháp luật về đất đai hiện hành liên quan. Giá trị này có thể thay đổi khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định chính thức về nghĩa vụ tài chính đất đai của dự án.

- Tại thời điểm thẩm định giá (31/12/2025), tồn tại chênh lệch về nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền thuê đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp giữa số liệu Công ty ghi nhận trên Báo cáo tài chính (77.750.225.192 đồng) và số liệu theo Thông báo số 26139/TB-HAN-KDT của Cục Thuế thành phố Hà Nội luỹ kế đến 31/12/2025 (184.571.489.064 đồng), chênh lệch 106.821.263.872 đồng. Công ty chưa thực hiện đối chiếu với cơ quan thuế để xác định chính xác nghĩa vụ tài chính phải nộp của từng thửa đất, bao gồm việc làm rõ trách nhiệm tài chính liên quan đến 04 khu đất đã bàn giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD ngày 23/05/2017. Nghĩa vụ tài chính này có thể thay đổi sau khi Công ty thực hiện đối chiếu số liệu với cơ quan quản lý thuế.

- Tại thời điểm thẩm định giá (31/12/2025), Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà chưa thực hiện đối chiếu, xác nhận về nghĩa vụ tài chính liên quan đến tiền thuê đất và tiền chậm nộp đối với 04 thửa đất đã được bàn giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD ngày 23/05/2017. Do đó, giá trị khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà được Thẩm định viên ghi nhận trên cơ sở số liệu do Công ty Hồng Hà cung cấp và xác định lũy kế đến ngày 31/12/2025.

- Tại thời điểm thẩm định giá, một số khu đất Công ty đang quản lý, sử dụng có sự chênh lệch về diện tích giữa các hồ sơ pháp lý, hồ sơ bàn giao doanh nghiệp Nhà nước, và Thông báo tính tiền thuê đất của cơ quan thuế, tuy nhiên nguyên nhân chênh lệch chưa được Công ty làm rõ, cụ thể:

  Tại Khu đất tại ngõ 109 Trường Chinh, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội
  Theo hồ sơ hợp đồng thuê đất được cung cấp, diện tích đất Công ty được giao quản lý, sử dụng là 9.772 m². Tuy nhiên, theo Bản đồ hiện trạng năm 2016 đã được Sở Tài nguyên và môi trường và UBND phường xác nhận thì diện tích sử dụng là 21.758,9 m². Chênh lệch diện tích là 11.986,9 m².
  Do tại thời điểm thẩm định giá, Công ty Hồng Hà chưa cung cấp được hồ sơ, tài liệu để làm rõ nguyên nhân các khoản chênh lệch diện tích nêu trên, nhằm đảm bảo giá trị phần vốn của Tổng Công ty tại doanh nghiệp, thẩm định viên xác định giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm trên cơ sở diện tích lớn hơn theo các hồ sơ được cung cấp.

- Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty Hồng Hà chưa được cơ quan có thẩm quyền thông báo về đơn giá thuê đất và số tiền thuê đất phải nộp đối với khu đất tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội. Do đó, thẩm định viên xác định giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm trên cơ sở số tiền thuê đất Công ty thực tế tạm nộp trong năm 2025.

- Chứng thư thẩm định giá này phải được đọc cùng với Báo cáo thẩm định giá.

Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam phát hành báo cáo để Quý Tổng Công ty sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích thẩm định giá tại Chứng thư này.

Chứng thư này được lập làm 05 bản, gửi Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên 04 bản và lưu tại Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam 01 bản. Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Tạ Châu Phong	**Nguyễn Thị Hậu**
Thẩm định viên	**Phó Tổng Giám đốc**
Thẻ thẩm định viên số: XIII18.2023	Thẻ thẩm định viên số: XI16.1495

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá Số: 297/2026/0311.001.AVV, ngày 03 tháng 11 năm 2026 của Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam.)

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá số 200526.001/HĐTĐ.AVV ngày 20 tháng 5 năm 2026 và Phụ lục hợp đồng thẩm định giá số 281026.001/PLHĐTĐ.AVV ngày 28 tháng 10 năm 2026 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên và Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam. Báo cáo thẩm định giá gồm các nội dung sau:

I. Thông tin cơ bản về cá nhân, tổ chức lập báo cáo thẩm định giá:

Tên doanh nghiệp thẩm định giá:	Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam
Địa chỉ trụ sở chính:	Số 1 Lê Phụng Hiểu, phường Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội
Mã số giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá:	297/TĐG, cấp ngày 12 tháng 06 năm 2018
Số thông báo của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá:	1294/TB - BTC ngày 31 tháng 12 năm 2025
Tên thẩm định viên thực hiện:	Tạ Châu Phong - Thẻ thẩm định viên số: XIII18.2023
Người quản lý doanh nghiệp được uỷ quyền ký chứng thư:	Nguyễn Thị Hậu - Phó Tổng Giám đốc

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

1. Thông tin về khách hàng yêu cầu thẩm định giá:

Tên khách hàng:	Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên
Địa chỉ trụ sở chính:	Số 27 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng, Hà Nội
Mã số thuế:	0100106232
Người đại diện theo pháp luật	Nguyễn Văn Luyến

2. Tên tài sản thẩm định giá:

- Giá trị phần vốn góp của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà trên cơ sở Nghị quyết số 19/NQ-HĐQT ngày 15/10/2026 của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà về kết quả triển khai Đợt 1 – phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ

3. Mục đích thẩm định giá:

Làm cơ sở tham khảo trong hoạt động xác định giá khởi điểm chào bán cổ phần hiện hữu.

4. Cơ sở giá trị của tài sản 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.

- *Giá trị đầu tư*

Giá trị đầu tư là số tiền ước tính tại thời điểm thẩm định giá của một tài sản đối với một chủ sở hữu cụ thể hoặc chủ sở hữu tiềm năng cho hoạt động đầu tư cụ thể hoặc các mục đích hoạt động cụ thể.

5. Thời điểm thẩm định giá:

Tại thời điểm 31/12/2025.

6. Địa điểm của tài sản thẩm định giá

Tại thành phố Hà Nội

7. Thời điểm hoặc giai đoạn tiến hành khảo sát tài sản thẩm định giá

Tháng 5 năm 2026

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

- Hồ sơ chung

+) Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất;

+) Báo cáo tài chính đã được kiểm toán từ năm 2021 đến năm 2025;

+) Các hồ sơ pháp lý liên quan đến thành lập và quy chế tài chính của Công ty;

+) Kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2026;

+) Nghị quyết đại hội đồng cổ đông trong năm 2024 và năm 2025;

+) Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-HH ngày 17/07/2024 của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà về việc thông qua phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ;

+) Quyết định số 7364/QĐ-UB ngày 07/11/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà thành Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà;

+) Hồ sơ định giá tài sản doanh nghiệp của Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại thời điểm 01/01/2004;

+) Quyết định số 9279/QĐ-UB ngày 20/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và Phương án cổ phần hóa của Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị;

+) Quyết định số 2063/QĐ-UB ngày 08/4/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy trình sắp xếp, chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước;

+) Biên bản họp ban đổi mới và phát triển doanh nghiệp thành phố Hà Nội ngày 20/12/2004 về việc thẩm định giá trị doanh nghiệp và phương án cổ phần hóa Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại thời điểm 31/12/2003;

+) Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại thời điểm 31/12/2003;

+) Quyết định số 3917/QĐ-UB ngày 09/6/2005 của UBND thành phố Hà Nội về việc sửa đổi điểm 1 và điểm 5 Điều I Quyết định số 9279/QĐ-UB ngày 20/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội;

+) Quyết định số 2691/QĐ-UBND ngày 05/7/2007 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt chi phí chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà thuộc Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị thành Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà;

+) Nghị quyết số 19/NQ - HĐQT ngày 15/10/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà về việc kết quả triển khai đợt 1 - phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ.

- Tiền mặt và tiền gửi ngân hàng

+) Bảng tổng hợp số dư tiền mặt tại thời điểm 31/12/2025;

+) Bảng tổng số dư tiền gửi ngân hàng theo từng chi nhánh, tài khoản tại thời điểm 31/12/2025;

+) Biên bản kiểm kê tiền mặt tại thời điểm 31/12/2025;

+) Biên bản xác nhận số dư tiền gửi ngân hàng hoặc sao kê tài khoản tiền gửi ngân hàng tại thời điểm 31/12/2025;

- Các khoản công nợ phải thu – phải trả

+) Bảng tổng hợp công nợ phải thu, phải trả theo đối tượng tại thời điểm 31/12/2025;

+) Biên bản đối chiếu xác nhận số dư công nợ phải thu, phải trả tại thời điểm 31/12/2025;

- Tài sản ngắn hạn, dài hạn khác

+) Bảng kê chi phí số dư tài sản ngắn hạn, dài hạn khác tại thời điểm 31/12/2025;

+) Biên bản kiểm kê công cụ dụng cụ Công ty đang sử dụng (bao gồm công cụ dụng cụ đang phân bổ và công cụ dụng cụ đã phân bổ hết nhưng vẫn còn sử dụng);

- Tài sản cố định

+) Bảng khấu hao tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2025;

+) Biên bản kiểm kê tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2025;

+) Giấy đăng kiểm Phương tiện vận tải;

- **Hồ sơ đất**

+) Thống kê danh mục các vị trí, diện tích đất Công ty đang quản lý, sử dụng;

+) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng thuê đất, Quyết định giao đất;

+) Thông báo nộp tiền sử dụng đất năm 2025;

+) Thông báo số 16533/TB-CCT ngày 06/02/2025 của Chi cục thuế quận Thanh Xuân về tiền thuế nợ;

+) Thông báo số 8270/TB-CCT ngày 23/01/2025 của Chi cục thuế quận Thanh Xuân về tiền thuế nợ;

+) Thông báo số 4943/TB-CCT-KĐT ngày 23/01/2025 của Chi cục thuế quận Hai Bà Trưng về tiền thuế nợ;

+) Thông báo số 4269/TB-CCT-KĐT ngày 23/01/2025 của Chi cục thuế quận Ba Đình về tiền thuế nợ;

+) Hồ sơ xác định nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền chậm nộp đối với 04 thửa đất đã được bàn giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà theo Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD ngày 23/05/2017;

- **Hồ sơ tăng vốn điều lệ**

+) Nghị quyết đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 số 01/NQ-ĐHĐCĐ-HH ngày 17/07/2024 của Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà về việc thông qua phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ;

+) Thông báo số 06/TB-HĐQT ngày 14/01/2026 của Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần;

+) Thông báo số 20/01/2026 về việc thực hiện quyền mua cổ phần của cổ đông hiện hữu;

- **Hồ sơ công nợ với Tổng Công ty 36**

+) Biên bản làm việc ngày 11/04/2023 giữa Công ty CP vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà và Tổng Công ty 36 - CTCP;

+) Công văn số 670/MBN-TN ngày 17/10/2023 của Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam về việc đề nghị thanh toán công nợ;

+) Biên bản đối chiếu công nợ giữa Tổng Công ty 36 và Công ty CP vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà tại thời điểm 30/09/2014;

+) Quyết định số 01/2014/QĐST-KDTM ngày 28/02/2014 của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng về việc công nhận sự thoả thuận của các đương sự;

- **Dự án bất động sản tại 105 Trường Chinh**

+) Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000238 ngày 03/12/2008 do UBND thành phố Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà;

+) Công văn số 857/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 01/03/2016 của Sở Quy hoạch và Kiến trúc Hà Nội chấp thuận bản vẽ điều chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc;

+) Công văn số 1744/QHKT-P2 ngày 01/11/2007 của Sở Quy hoạch và Kiến trúc Hà Nội về việc quy hoạch tổng mặt bằng và phương án thiết kế kiến trúc công trình tại 105 đường Trường Chinh;

+) Công văn số 5445/UBND-QHKT ngày 06/08/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc quy hoạch kiến trúc tại khu đất số 105 Trường Chinh, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội

+) Quyết định số 9380/QĐ-UB ngày 22/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà (Sở Xây dựng Hà Nội) chuyển mục đích sử dụng 9.089m2 đất thuê để sản xuất kinh doanh tại 105 Trường Chinh, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội sang thuê để đầu tư xây dựng Tổ hợp cao tầng Văn phòng kết hợp siêu thị cho thuê;

+) Hợp đồng thuê đất số 165-2005/STNMTNĐ-HĐTĐTN ngày 25/11/2005 giữa Sở Tài nguyên, Môi trường và Nhà đất Hà Nội và Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà;

+) Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 25/02/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh nội dung Điều I Quyết định số 9380/QĐ-UB ngày 22/12/2004 của UBND thành phố;

+) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 888003, số vào sổ cấp GCN: CT 00966 ngày 11/11/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội;

+) Công văn số 02/BC-HH ngày 26/01/2024 của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà về việc báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư tổ hợp văn phòng, siêu thị và nhà để xe tự động 105 đường Trường Chinh, Thanh Xuân, Hà Nội;

+) Hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh giữa Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam;

- **Hồ sơ góp vốn vào Công ty Tân Hồng Hà**

+) Nghị quyết số 02/2018/NQ-HĐQT ngày 14/04/2018 của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà về việc thực hiện hợp đồng số 06/2017/HĐHTKD và góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà.

+) Biên bản bàn giao ngày 12/09/2018 về việc bàn giao hiện trạng tài sản gắn liền trên đất từ Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà (tại số 33 phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội)

+) Biên bản bàn giao ngày 16/11/2018 về việc bàn giao hiện trạng tài sản gắn liền trên đất từ Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà (tại tổ 19 phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội)

+) Biên bản bàn giao ngày 16/11/2018 về việc bàn giao hiện trạng tài sản gắn liền trên đất từ Công ty Cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà sang Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà (tại số 664 Bạch Đằng, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội)

+) Biên bản họp ngày 09/05/2019 về việc thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD ngày 23/05/2017;

+) Biên bản góp vốn bằng giá trị tài sản trên khu đất 664 Bạch Đằng, Phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng

+) Nghị quyết Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà số 01/NQ-HĐQT-2019 ngày 20/03/2019;

+) Chứng thư thẩm định giá số 3350319/TĐG-IVC ngày 29/03/2019 của Công ty CP Thẩm định giá IVC Việt Nam;

Đánh giá các thông tin thu thập

Thẩm định viên đã rà soát, đánh giá các hồ sơ, tài liệu và thông tin thu thập được về tính pháp lý, tính đầy đủ và sự phù hợp với mục đích thẩm định giá. Kết quả đánh giá cho thấy các thông tin là cơ sở phù hợp để xác định đặc điểm, hiện trạng và khả năng sử dụng của tài sản theo nguyên tắc sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất. Các hạn chế của hồ sơ, tài liệu đã được xem xét và nêu tại phần Giả thiết và Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá của Chứng thư thẩm định giá.

9. *Các căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá:*

- Hợp đồng thẩm định giá số 200526.001/HĐTĐ.AVV ngày 20 tháng 5 năm 2026 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên và Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam;
- Phụ lục hợp đồng thẩm định giá số 281026.001/PLHĐTĐ.AVV ngày 28 tháng 10 năm 2026 giữa Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên và Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam;
- Luật giá số 16/2023/QH 15 được Quốc hội nước Cộng hoà xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 19/06/2023;
- 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 các 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 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 42/2024/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 bất động sản;
- Nghị định 366/2025/NĐ - CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về việc quản lý và đầu tư vốn Nhà nước tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 57/2026/NĐ - CP ngày 12/02/2026 của Chính phủ về cơ cấu vốn Nhà nước tại doanh nghiệp;
- Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024;
- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;
- Thông tư số 45/2013/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;

- Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Và các văn bản pháp luật khác.

III. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Xác định giá trị phần vốn góp thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên trên cơ sở giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

1. Thông tin chung về doanh nghiệp được thẩm định giá

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà
- Tên giao dịch tiếng Anh: Hong Ha Building Materials and import export joint stock company
- Địa chỉ: Ngõ 109 đường Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội
- Mã số thuế: 0100105969
- Vốn điều lệ: 22.200.000.000 đồng

- **Cơ cấu vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2025**	**Số lượng cổ phần**	**Giá trị theo mệnh giá**	**Tỷ lệ sở hữu**
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	710.300	7.103.000.000	32%
Các cổ đông khác	1.509.700	15.097.000.000	68%
Cộng	**2.220.000**	**22.200.000.000**	**100%**

Thông tin về kết quả chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ

Căn cứ theo Nghị quyết số 19/NQ - HĐQT ngày 15/10/2026 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà về việc kết quả triển khai đợt 1 - phương án chào bán cổ phần tăng vốn điều lệ. Cụ thể như sau:

Tổng số cổ phần chào bán	2.220.000 cổ phần
Số cổ phần đã được đăng ký và nộp tiền mua hợp lệ:	2.220.000 cổ phần
Số tiền đã thu được từ đợt chào bán:	22.200.000.000 đồng
Ngày kết thúc đợt chào bán cổ phần:	08-10-26
Số lượng cổ phần theo Đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 26/10/2026	4.440.000 cổ phần

Cơ cấu vốn điều lệ tại thời điểm 26/10/2026

- **Cổ đông**	**Số lượng cổ phần**	**Giá trị theo mệnh giá**	**Tỷ lệ sở hữu**
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Hạ tầng Đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV	710.300	7.103.000.000	16%
Các cổ đông khác	3.729.700	37.297.000.000	84%
Cộng	**4.440.000**	**44.400.000.000**	**100%**

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0100105969 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 30 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 15 tháng 04 năm 2022.

3. Ngành, nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, công trình san lấp mặt bằng;
- Cho thuê nhà xưởng, kho bãi;

4. Thông tin về tài sản, nợ phải trả của doanh nghiệp

*** Thông tin Báo cáo tài chính của Công ty qua các năm**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Tại 31/12/2025	Tại 31/12/2024	Tại 31/12/2023	Tại 31/12/2022	Tại 31/12/2021
Tổng tài sản	**282.970.294.939**	**280.332.533.384**	**280.759.067.161**	**279.777.300.817**	**281.308.684.110**
A . Tài sản ngắn hạn	**255.122.689.055**	**251.654.171.195**	**250.239.774.878**	**247.425.789.697**	**247.313.157.130**
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3.151.333.243	2.347.413.273	83.196.378	1.648.968.376	215.662.775
II. Các khoản phải thu	249.076.328.247	246.423.730.357	247.067.176.745	242.893.793.756	244.214.466.790
III. Hàng tồn kho	2.883.027.565	2.883.027.565	3.089.401.755	2.883.027.565	2.883.027.565
IV. Tài sản ngắn hạn khác	12.000.000	-	-	-	-
B . Tài sản dài hạn	**27.847.605.884**	**28.678.362.189**	**30.519.292.283**	**32.351.511.120**	**33.995.526.980**
I. Tài sản cố định	5.976.579.618	6.764.440.233	8.114.754.058	10.108.025.886	12.124.500.714
1. TSCĐ hữu hình	*5.976.579.618*	*6.764.440.233*	*8.114.754.058*	*10.108.025.886*	*12.124.500.714*
II. Tài sản dở dang dài hạn	16.517.012.041	16.517.012.041	16.517.012.041	16.517.012.041	16.517.012.041
III. Đầu tư tài chính dài hạn	5.339.463.922	5.339.463.922	5.339.463.922	5.339.463.922	5.339.463.922
IV. Tài sản dài hạn khác	14.550.303	57.445.993	548.062.262	387.009.271	14.550.303
Tổng nguồn vốn	**282.970.294.939**	**280.332.533.384**	**280.759.067.161**	**279.777.300.817**	**281.308.684.110**
A . Nợ phải trả	**352.058.050.327**	**346.873.922.527**	**348.568.658.136**	**347.952.666.298**	**346.718.303.198**
I. Nợ ngắn hạn	347.738.050.327	346.873.922.527	348.568.658.136	347.952.666.298	346.718.303.198
II. Nợ dài hạn	4.320.000.000	4.320.000.000	4.320.000.000	4.320.000.000	4.320.000.000
B . Vốn chủ sở hữu	**(69.087.755.388)**	**(70.861.389.143)**	**(72.129.590.975)**	**(72.495.365.481)**	**(69.729.619.088)**
I. Vốn chủ sở hữu	**(69.087.755.388)**	**(70.861.389.143)**	**(72.129.590.975)**	**(72.495.365.481)**	**(69.729.619.088)**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000	22.200.000.000
2. Quỹ đầu tư phát triển	304.850.612	304.850.612	304.850.612	304.850.612	304.850.612
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(91.592.606.000)	(93.366.239.755)	(94.634.441.587)	(95.000.216.093)	(92.234.469.700)

Kết quả kinh doanh theo Báo cáo tài chính của Công ty các năm gần đây

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2023	Năm 2022	Năm 2021
Doanh thu thuần bán hàng	28.147.491.714	26.245.708.842	25.633.300.358	22.022.994.035	16.017.825.057
Giá vốn hàng bán	17.489.173.403	16.986.087.324	16.168.182.622	14.409.617.444	7.220.352.208
Lợi nhuận gộp	**10.658.318.311**	**9.259.621.518**	**9.465.117.736**	**7.613.376.591**	**8.797.472.849**
Doanh thu tài chính	152.564.135	1.748.141	253.510.857	1.043.461.910	2.250.138.089
Chi phí tài chính	671.800.000	105.000.000	165.002.000	1.638.728.000	1.659.140.000
Chi phí QLDN	7.369.689.305	7.478.167.827	8.695.818.880	7.456.974.135	14.416.852.418
Lợi nhuận thuần	**2.769.393.141**	**1.678.201.832**	**857.807.713**	**(438.863.634)**	**(5.028.381.480)**
Lợi nhuận khác	(995.759.386)	(410.000.000)	(492.033.207)	(2.326.882.759)	(86.137.909)
Lợi nhuận trước thuế	**1.773.633.755**	**1.268.201.832**	**365.774.506**	**(2.765.746.393)**	**(5.114.519.389)**
Lợi nhuận sau thuế	**1.773.633.755**	**1.268.201.832**	**365.774.506**	**(2.765.746.393)**	**(5.114.519.389)**

5. Những rủi ro trong kinh doanh của doanh nghiệp

Rủi ro thị trường:

Biến động kinh tế vĩ mô: Ngành Xây dựng, đặc biệt là các dự án hạ tầng và bất động sản, chịu ảnh hưởng lớn từ chính sách kinh tế, lãi suất và tăng trưởng GDP. Năm 2025, GDP Việt Nam tăng 8,02%, nhưng năm 2026 có thể đối mặt với các biến động do lạm phát, chính sách tiền tệ thắt chặt hoặc suy thoái kinh tế toàn cầu. Điều này có thể làm giảm nhu cầu đầu tư vào các dự án hạ tầng và bất động sản, ảnh hưởng đến doanh thu của Công ty. Thị trường bất động sản Việt Nam trong những năm gần đây biến động mạnh, giảm thanh khoản. Nếu các dự án bất động sản không đạt tiến độ bán hàng hoặc thu hồi vốn, Công ty có thể gặp khó khăn về dòng tiền.

Rủi ro tài chính:

Rủi ro tín dụng: Để thực hiện kinh doanh, doanh nghiệp có thể huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau, trong đó một lượng vốn lớn được tài trợ từ vốn vay ngân hàng. Đồng thời, thị trường bất động sản có đặc thù chu kỳ phát triển dự án kéo dài 2–3 năm thậm chí 3–5 năm. Vì vậy, bất kỳ sự thay đổi nào của Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại về chính sách tiền tệ, lãi suất sẽ ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Đòn bẩy tài chính: Ngành Xây dựng thường yêu cầu vốn lớn, dẫn đến việc sử dụng đòn bẩy tài chính cao. Các nghiên cứu chỉ ra rằng đòn bẩy tài chính là yếu tố ảnh hưởng đến chênh lệch lợi nhuận trước và sau kiểm toán của các doanh nghiệp niêm yết. Nếu Công ty có tỷ lệ nợ cao, đặc biệt trong bối cảnh lãi suất tăng, chi phí tài chính có thể làm giảm lợi nhuận và tăng rủi ro thanh khoản.

Rủi ro pháp luật:

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu ảnh hưởng lớn từ chính sách Nhà nước, bất kỳ sự thay đổi, điều chỉnh nào của các văn bản Pháp luật về Luật Doanh nghiệp, các văn bản Pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán… đều có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Rủi ro đặc thù ngành:

Đặc thù của ngành Xây dựng là công tác nghiệm thu, quyết toán công trình, hầu hết các công trình thi công trong thời gian dài. Việc nghiệm thu, quyết toán, bàn giao thường bị kéo dài (khoảng 2–3 tháng) thậm chí một vài năm, trong khi nhiều chủ đầu tư chưa hoàn thiện đủ các thủ tục pháp lý, giải ngân chậm trễ, ảnh hưởng không ít đến tiến độ thanh quyết toán, dẫn tới không phản ánh đúng hiệu quả kinh doanh cũng như kết quả doanh thu, lợi nhuận của Công ty giữa các quý và các năm tài chính.

Rủi ro khác:

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, … là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Những rủi ro này khó dự báo trước nên Công ty luôn đảm bảo an toàn tối đa trong hoạt động kinh doanh sản xuất, đề phòng từ trước.

IV. Thông tin tổng quan về thị trường giao dịch của tài sản thẩm định giá

*** Tình hình thế giới**

Kinh tế - xã hội thế giới trải qua một năm đầy biến động với nhiều bất ổn, bất định khi xung đột vũ trang, giao tranh tại nhiều điểm nóng chưa chấm dứt do cạnh tranh chiến lược giữa các cường quốc và chủ nghĩa dân tộc đe dọa an ninh, hòa bình của khu vực và thế giới. Cùng với đó, cuộc chiến thuế quan bùng nổ, thiên tai, biến đổi khí hậu gây hậu quả nghiêm trọng, thách thức đối với đảm bảo an ninh năng lượng, an ninh lương thực ngày càng gia tăng. Tuy nhiên, chính sách thuế quan thực tế của Hoa Kỳ thấp hơn so với công bố ban đầu; lạm phát tiếp tục xu hướng giảm ở nhiều quốc gia; các chính sách vĩ mô thúc đẩy tăng trưởng; điều kiện tài chính cải thiện nhờ lạc quan về tác động tiềm năng của công nghệ mới, đầu tư trí tuệ nhân tạo (AI) mạnh mẽ trở thành xu thế mới và động lực quan trọng để nâng cao sức cạnh tranh, năng suất lao động của các quốc gia.

Hầu hết các tổ chức quốc tế điều chỉnh tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 khả quan hơn so với dự báo đưa ra trước đó do nhiều nền kinh tế lớn thực hiện chính sách nới lỏng tiền tệ và tăng chi tiêu công để hỗ trợ tăng trưởng. Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF) và Liên minh châu Âu (EU) dự báo tăng trưởng của kinh tế toàn cầu năm 2025 lần lượt đạt 3,2% và 3,1%, cùng điều chỉnh tăng 0,2 điểm phần trăm so với dự báo trước đó; Fitch Rating (FR) dự báo tăng trưởng toàn cầu đạt 2,5%, điều chỉnh tăng 0,1 điểm phần trăm. Riêng Tổ chức Hợp tác và Phát triển kinh tế (OECD) giữ nguyên mức dự báo 3,2% đã đưa ra trong tháng 9/2025. Tuy nhiên, dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2025 của các tổ chức quốc tế đều thấp hơn tăng trưởng của năm 2024.

Các tổ chức quốc tế đánh giá khác nhau về mức tăng trưởng kinh tế năm 2025 của các quốc gia Đông Nam Á nhưng đều cho rằng tăng trưởng của Việt Nam cao nhất khu vực.

*** Tình hình kinh tế xã hội Việt Nam**

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2025 ước tính tăng 8,46% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng cao nhất của quý IV các năm trong giai đoạn 2011-2025, duy trì xu hướng quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 7,05%, quý II tăng 8,16%, quý III tăng 8,25%). Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,70%, đóng góp 5,13% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,73%, đóng góp 45,80%; khu vực dịch vụ tăng 8,82%, đóng góp 49,07%. Về sử dụng GDP quý IV/2025, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,15% so với cùng kỳ năm trước; tích lũy tài sản tăng 8,92%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 19,34%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 19,40%.

GDP năm 2025 tăng trưởng khá với mức tăng ước đạt 8,02% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,78%, đóng góp 5,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,95%, đóng góp 43,62%; khu vực dịch vụ tăng 8,62%, đóng góp 51,08%.

Trong khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản, mặc dù chịu tác động bất lợi từ bão, mưa lũ, nhưng nhờ triển khai kịp thời các biện pháp ứng phó, khắc phục hậu quả thiên tai nên sản xuất nông, lâm nghiệp và thủy sản vẫn duy trì ở mức ổn định. Giá trị tăng thêm ngành nông nghiệp năm 2025 ước tăng 3,48% so với năm trước, đóng góp 3,59% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; ngành lâm nghiệp tăng 5,70% nhưng chiếm tỷ trọng thấp nên chỉ đóng góp 0,38%; ngành thủy sản tăng 4,41%, đóng góp 1,33%.

Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp đạt mức tăng cao nhất kể từ năm 2019 đến nay. Giá trị tăng thêm ngành công nghiệp năm 2025 ước tăng 8,80% so với năm trước, đóng góp 35,15% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng 9,97%, là mức tăng cao nhất trong giai đoạn 2019-2025, tiếp tục là động lực tăng trưởng kinh tế, đóng góp 31,49%. Ngành cung cấp nước, quản lý và xử lý rác thải, nước thải tăng 7,82%, đóng góp 0,60%. Ngành sản xuất và phân phối điện tăng 6,39%, đóng góp 2,94%. Ngành khai khoáng tăng 0,42%, đóng góp 0,13%. Ngành xây dựng tăng 9,62%, đóng góp 8,47%.

Các hoạt động thương mại, du lịch tăng cao, khách quốc tế đến Việt Nam năm 2025 cao nhất từ trước đến nay, đóng góp tích cực vào tăng trưởng của khu vực dịch vụ. Giá trị tăng thêm khu vực dịch vụ năm 2025 ước tăng 8,62%, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 10,66% của năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025. Một số ngành dịch vụ thị trường có tỷ trọng lớn, đóng góp quan trọng vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế như: Bán buôn và bán lẻ tăng 8,52% so với năm trước, đóng góp 10,62%; ngành vận tải, kho bãi tăng 10,99%, đóng góp 8,69%; hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 7,82%, đóng góp 5,72%; dịch vụ lưu trú và ăn uống tăng 10,02%, đóng góp 3,34%.

Về cơ cấu nền kinh tế năm 2025, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,64%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,65%; khu vực dịch vụ chiếm 42,75%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 7,96% (Cơ cấu tương ứng của năm 2024 là 12,03%; 37,52%; 42,35%; 8,10%). Về sử dụng GDP năm 2025, tiêu dùng cuối cùng tăng 7,95% so với năm 2024; tích lũy tài sản tăng 8,68%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,27%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 17,12%.

Quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2025 ước đạt 12.847,6 nghìn tỷ đồng, tương đương 514 tỷ USD, tăng 38 tỷ USD so với năm 2024 (476 tỷ USD). GDP bình quân đầu người năm 2025 theo giá hiện hành ước đạt 125,5 triệu đồng/người, tương đương 5.026 USD, tăng 326 USD so với năm 2024 (4.700 USD). Năng suất lao động của toàn nền kinh tế năm 2025 theo giá hiện hành ước đạt 245,0 triệu đồng/lao động (tương đương 9.809 USD/lao động, tăng 626 USD so với năm 2024); theo giá so sánh, năng suất lao động tăng 6,83% do trình độ của người lao động được cải thiện (tỷ lệ lao động qua đào tạo có bằng , chứng chỉ năm 2025 ước đạt 29,2%, cao hơn 0,8 điểm phần trăm so với năm 2024), tăng trưởng kinh tế đạt khá, quy mô nền kinh tế được mở rộng.

*** Báo cáo ngành Bất động sản**

Báo cáo Nghiên cứu thị trường bất động sản Việt Nam năm 2025 và dự báo thị trường bất động sản năm 2026 của Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (Dat Xanh Services - FERI) cho thấy, trong năm 2025, nguồn cung sơ cấp toàn thị trường ước đạt 133.353 sản phẩm, tăng mạnh ~53% so với năm 2024, riêng nguồn cung mới đạt khoảng 97.318 sản phẩm, tăng mạnh ở mức 83% theo năm.

Trong đó, nguồn cung mới tại khu vực miền Bắc chiếm đến 51% trong tổng nguồn cung mới cả nước với khoảng 49.371 sản phẩm (tăng 52% theo năm). Tại miền Trung, nguồn cung mới ước đạt 7.286 sản phẩm, tăng 3% theo năm. Khu vực miền Nam nguồn cung mới đạt 30.044 sản phẩm, tăng 147% so với cùng kỳ năm ngoái, chiếm 31% tổng nguồn cung mới cả nước.

Nguồn cung mới tại khu vực miền Tây có sự cải thiện rõ nét so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 10.617 sản phẩm, tăng mạnh 635% theo năm, chủ yếu đến từ các đại dự án của các chủ đầu tư lớn.

Sức cầu bất động sản đã cải thiện rõ rệt khi năm 2025 ghi nhận tỷ lệ hấp thụ chung toàn thị trường tăng so với cùng kỳ 2024 cả theo tỷ lệ % và theo số tuyệt đối.

Trong đó, khu vực miền Bắc tiếp tục dẫn dắt thị trường với tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 50% - 55%. Miền Nam ghi nhận bước cải thiện rõ rệt khi tỷ lệ hấp thụ tăng lên 45% - 50%, miền Trung và miền Tây có tỷ lệ hấp thụ ở mức thấp hơn, lần lượt khoảng 25% - 30% và 25% - 35%, song đã cải thiện đáng kể so với các năm trước, phản ánh xu hướng phục hồi của các khu vực.

Phía Dat Xanh Services - FERI đánh giá, năm 2025, tỷ lệ hấp thụ trung bình cải thiện tốt trên toàn quốc, tuy nhiên tỷ lệ này cũng mang tính chất cục bộ. Tỷ lệ hấp thụ cao tập trung tại các dự án hoàn chỉnh pháp lý, vị trí tốt, giải pháp tài chính hợp lý tại các vùng dẫn sóng (nhiều dự án mở bán mới có tỷ lệ hấp thụ tốt trên 80%); còn các vùng địa bàn khác (vùng ven, hạ tầng chưa phát triển, tiến độ thanh toán gấp), tỷ lệ hấp thụ còn rất kém hoặc không bán được sản phẩm.

Báo cáo của Dat Xanh Services - FERI chỉ ra, năm 2025, xu hướng tăng giá bán sản phẩm bất động sản được duy trì nhưng tỷ lệ tăng giá được phân hóa rõ theo vị trí và loại hình sản phẩm. Giá bán sơ cấp căn hộ tại khu vực miền Bắc tăng khoảng 20% - 30% theo năm (riêng địa bàn Hà Nội tăng đến 50% - 60%); khu vực miền Nam trung bình tăng 15% - 25%; khu vực miền Tây cũng ghi nhận mức tăng giá bán căn hộ 10% - 20% theo năm; trong khi miền Trung có mức tăng thấp hơn, từ 7% - 10% sau khi tăng mạnh vào năm ngoái.

Loại hình nhà phố, biệt thự, shophouse và đất nền cũng đều có xu hướng tăng giá so với 2 năm liền kề trước đó. Giá sơ cấp nhà phố tại miền Bắc trung bình tăng từ 5% - 10% theo năm; miền Trung và miền Nam có mức tăng giá nhà phố lần lượt là 3% - 5% theo năm và 5% - 10% theo năm; miền Tây tăng từ 10% - 20%. Đất nền đã bắt đầu có giao dịch trở lại. Giá sơ cấp đất nền tại miền Bắc trung bình tăng từ 15% - 20% theo năm; miền Trung tăng nhẹ 3% - 5%; miền Nam và miền Tây tăng từ 5% - 10% theo năm.

Trong bối cảnh tổng nguồn cung sơ cấp tăng đến 83%, giá sơ cấp năm 2025 tiếp tục tăng đều, một mặt do chi phí đầu vào của các chủ đầu tư gia tăng, mặt khác phản ánh sự chấp nhận nền giá mới của thị trường. Điều này cho thấy đến 2025 thị trường bất động sản nhà ở Việt Nam đã từng bước được phục hồi và có sự tăng trưởng so với những năm trước đó.

Song song đó là sự vào cuộc mạnh mẽ và "chuyển mình toàn diện" của các bên tham gia thị trường, tạo nên bức tranh khá tích cực của thị trường bất động sản trong năm 2025. Bất động sản đã chuyển đổi sang giai đoạn "trước ánh bình minh", chuẩn bị hồi phục và tích lũy nội lực trước chu kỳ tăng trưởng mới vào những năm tiếp theo.

Tiếp nối đà phục hồi để thoát đáy chữ U từ cuối năm 2024, năm 2025, thị trường bất động sản ghi nhận sự chuyển đổi toàn diện của tất cả các chủ thể tham gia thị trường, từ Chính phủ, các cơ quan quản lý, các chủ đầu tư, nhà phát triển dự án, đến doanh nghiệp, cá nhân người môi giới và khách hàng.

V. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

- Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đang hoạt động và giả định tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thẩm định giá. Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính này phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài sản, nợ phải trả của doanh nghiệp.
- Tại thời điểm thẩm định giá, Dự án tại số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000238 ngày 03/12/2008 và được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo Văn bản số 857/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 01/03/2016. Tuy nhiên, đến thời điểm thẩm định giá, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý để điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư liên quan đến việc chuyển đổi một phần diện tích sàn văn phòng sang chức năng nhà ở. Đồng thời, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất phát sinh từ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất này. Do đó, Thẩm định viên giả định Công ty sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận việc điều chỉnh dự án, được giao đất theo hình thức trả tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian sử dụng đất tại số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội và hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật.

VI. Cách tiếp cận và Phương pháp thẩm định giá:

Giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được xác định trên cơ sở giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được thẩm định giá theo Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp (ban hành kèm theo Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính). Thẩm định viên tiếp cận giá trị vốn chủ sở hữu theo các cách tiếp cận với phương pháp thẩm định giá sau:

Các cách tiếp cận

- *Cách tiếp cận từ chi phí:* Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị các tài sản của doanh nghiệp. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tài sản.
- *Cách tiếp cận từ thu nhập:* Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng tiền thuần trong tương lai có thể dự báo được về thời điểm thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu.
- *Cách tiếp cận từ thị trường:* Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp so sánh với doanh nghiệp cần thẩm định giá tương đồng về các yếu tố: quy mô; ngành nghề kinh doanh chính; rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính; các chỉ số tài chính hoặc giá giao dịch đã thành công của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tỷ số bình quân.

Đặc điểm áp dụng các phương pháp thẩm định giá

Phương pháp tài sản

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp phụ thuộc vào các hồ sơ, tài liệu, biên bản kiểm kê tài sản, đối chiếu xác nhận nợ phải thu, nợ phải trả tại thời điểm thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp theo báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại thời điểm 31/12/2025

Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu

Phương pháp này phản ánh giá trị lợi ích cuối cùng của doanh nghiệp đem lại cho chủ sở hữu là các cổ đông của doanh nghiệp. Tuy nhiên, việc xác định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp này phụ thuộc nhiều vào kế hoạch kinh doanh, cũng như chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu tại thời điểm thẩm định giá. Tại thời điểm thẩm định giá, số lỗ luỹ kế của Công ty là 91,6 tỷ, vượt quá số vốn góp chủ sở hữu, đồng thời Công ty chưa xây dựng kế hoạch kinh doanh trong dài hạn. Bên cạnh đó, Cục thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã tiến hành thi hành án đối với giá trị phần vốn góp vào Công ty Cổ phần Đầu tư và thương mại Tân Hồng Hà và đã có người trúng đấu giá. Đồng thời, Cục Thi hành án dân sự tiếp tục có văn bản thực hiện cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản tại số 109 Trường Chinh, phường Phương Liệt. Do vậy, không đủ cơ sở để thẩm định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

Phương pháp tỷ số bình quân

Các doanh nghiệp trong ngành có quy mô vốn, tài sản tương đồng với Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đang niêm yết trên Thị trường chứng khoán không nhiều và khối lượng giao dịch hàng ngày của các cổ phiếu chiếm tỷ trọng rất nhỏ so với vốn điều lệ của các công ty. Vì vậy thẩm định viên không sử dụng phương pháp tỷ số bình quân để xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

Kết luận phương pháp thẩm định giá

Căn cứ đặc điểm hoạt động kinh doanh của Công ty, thẩm định viên thực hiện xác định giá trị vốn chủ sở hữu Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà trên cơ sở phương pháp tài sản. Trong đó, đối với Dự án tại số 105 Trường Chinh, phường Phương Liệt được xác định trên cơ sở cách tiếp cận từ thu nhập.

VII. Giá trị tài sản thẩm định giá theo phương pháp tài sản

Kết quả xác định theo Phương pháp tài sản

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú Phụ lục chi tiết
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)=(3)-(2)*	
I. Tài sản dài hạn	**27.847.605.884**	**285.157.261.081**	**257.309.655.197**	
1. Tài sản cố định hữu hình	5.976.579.618	62.805.878.759	56.829.299.141	Phụ lục 3 đến 5
2. Tài sản vô hình	-	200.380.356.056	200.380.356.056	Phụ lục 6
- Giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm	-	*200.380.356.056*	*200.380.356.056*	
- Tài sản vô hình không xác định (bao gồm thương hiệu và tài sản vô hình không xác định được khác)	-	-	-	

3. Tài sản dở dang dài hạn	16.517.012.041	16.517.012.041	-	
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.339.463.922	5.439.463.922	100.000.000	
5. Tài sản dài hạn khác	14.550.303	14.550.303	-	
II. Tài sản ngắn hạn	**255.122.689.055**	**291.794.567.301**	**36.671.878.246**	
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	3.151.333.243	3.151.333.743	500	Phụ lục 7
2. Các khoản phải thu	249.076.328.247	285.748.205.993	36.671.877.746	Phụ lục 8
3. Hàng tồn kho	2.883.027.565	2.883.027.565	-	Phụ lục 9
4. Tài sản ngắn hạn khác	12.000.000	12.000.000	-	
A. Tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp	**282.970.294.939**	**576.951.828.382**	**293.981.533.443**	
B. Nợ phải trả	**352.058.050.327**	**441.629.285.282**	**89.571.234.955**	Phụ lục 10
C. Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp	**(69.087.755.388)**	**135.322.543.100**	**204.410.298.488**	

Giá trị tài sản thực tế của doanh nghiệp xác định lại là: 576.951.828.382 đồng

Các khoản nợ phải trả thực tế xác định lại: 441.629.285.282 đồng

Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp xác định lại là (i): 135.322.543.100 đồng

Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp theo sổ kế toán là (ii): (69.087.755.388) đồng

Chênh lệch =(i)-(ii) là: 204.410.298.488 đồng

Thuyết minh cách xác định

1. Giá trị còn lại TSCĐ hữu hình:

Kết quả xác định

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Nhà cửa, Vật kiến trúc	5.976.579.618	62.547.688.168	56.571.108.550
Máy móc, thiết bị quản lý	-	196.316.388	196.316.388
Phương tiện vận tải	-	61.874.203	61.874.203
Tổng cộng	**5.976.579.618**	**62.805.878.759**	**56.829.299.141**

Nguyên nhân: do đánh giá lại giá trị còn lại của những tài sản cố định hữu hình mà Công ty đang sử dụng. Chi tiết tại Phụ lục 3 đến 5.

Phương pháp xác định như sau:

Xác định nguyên giá:

- Đối với nhà cửa, vật kiến trúc mới đầu tư xây dựng được xác định trên cơ sở quy mô công trình xây dựng nhân với suất vốn đầu tư xây dựng. Cụ thể, đơn giá xây dựng công trình theo suất vốn đầu tư như sau:
  - ✓ Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025.
  - ✓ Quyết định số 409/QĐ-BXD ngày 11/04/2025 của Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2024.
  - ✓ Quyết định số 18/2026/QĐ-UBND ngày 27/01/2026 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành đơn giá xây dựng mới về nhà, nhà ở, công trình xây dựng gắn liền với đất để làm căn cứ tính bồi thường thiệt hại cho các đối tượng khi nhà nước thu hồi đất trên địa bàn thành phố Hà Nội

Mã công trình	Tên công trình	Suất vốn đầu tư theo QĐ 425	Hệ số điều chỉnh vùng theo QĐ 409	Suất vốn đầu tư chưa gồm thuế GTGT
11250.01	Trụ sở, văn phòng làm việc dưới 5 tầng không có tầng hầm	10.132.000	0,970	8.934.582
12610.02	Nhà sản xuất 1 tầng khẩu độ 12m, cao dưới 6m, không có cầu trục. Tường gạch thu hồi mái tôn	2.008.000	0,964	1.759.738

Mã công trình	Tên công trình	Suất vốn đầu tư theo QĐ 425	Hệ số điều chỉnh vùng theo QĐ 409	Suất vốn đầu tư chưa gồm thuế GTGT
11120.01	Nhà 1 tầng, căn hộ khép kín, kết cấu tường gạch chịu lực, mái tôn	6.247.000	0,952	5.406.495
	Nhà 1 tầng, mái bằng bê tông cốt thép không có khu phụ			3.445.636
	Nhà cao từ 2 đến 3 tầng, tường xây gạch, mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp mái ngói hoặc tôn			5.935.000
	Nhà xưởng kết cấu móng, cột bê tông cốt thép tường vách tôn hoặc tường gạch, mái lợp tôn hoặc tấm fibro xi măng, không có cầu trục			2.835.182
	Nhà cao từ 4 đến 5 tầng mái bằng BTCT hoặc mái bằng BTCT trên lợp tôn; móng gia cố bằng cọc BTCT			6.777.636

- Đối với công trình đặc thù không được quy định trong suất vốn đầu tư hoặc không xác định được quy mô xây dựng thì giá trị xác định lại được xác định trên cơ sở biến động giá xây dựng công trình từ thời điểm hoàn thành đến thời điểm thẩm định giá. Riêng đối với công trình hoàn thành trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá (31/12/2003) thì chỉ số giá xây dựng công trình được xác định từ thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hoá đến thời điểm thẩm định giá. Cụ thể chỉ số giá xây dựng công trình như sau:

Nội dung	Nhà ở (1 tầng tường xây gạch mái tôn)	Trụ sở cơ quan nhà nước (phường, xã)	Nhà xưởng công nghiệp	Đường bê tông asphalt
Tháng 12/2025 so với năm 2020	107,06%	109,68%	122,28%	133,40%
Năm 2020 so với năm 2015	99,78%	99,59%	101,12%	95,94%
Năm 2016 so với năm 2015	99,62%	99,48%	99,76%	96,09%
Năm 2015 so với năm 2011	97,84%	94,06%	98,27%	99,77%
Năm 2011 so với năm 2006		217,63%		
Năm 2009 so với năm 2000	232,00%	204,00%	161,00%	221,00%
Năm 2008 so với năm 2000	254,00%	221,00%	163,00%	212,00%
Năm 2006 so với năm 2000	149,00%	143,00%	128,00%	140,00%
Năm 2003 so với năm 2000	120,00%	117,00%	114,00%	117,00%

- Đối với các tài sản đã không còn tồn tại hoặc không xác định được trên hiện trạng tại thời điểm thẩm định giá thì giá trị các tài sản được xác định theo số liệu ghi nhận trên sổ kế toán.
- Đối với tài sản là công trình xây dựng trên đất tại 4 địa điểm thuê đất, bao gồm (tổ 18 phường Thượng Thanh, phường Việt Hưng; Số 664 Bạch Đằng, phường Bạch Đằng; Ngõ 33 Tân Ấp phường Phúc Xá; số 87 Nguyễn Khiết, phường Phúc Tân): Căn cứ theo Biên bản xác minh ngày 30/12/2020 của Cục Thi hành án Hà Nội về việc thi hành án của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và góp vốn bằng tài sản trên đất tại 04 khu đất nêu trên, thì kết quả xác minh như sau:

(1) Ngày 23/05/2017, Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà (Công ty Hồng Hà) và Công ty CP Đầu tư và Thương mại Bắc Chương Dương (Công ty Bắc Chương Dương) đã ký với nhau Hợp đồng Hợp tác kinh doanh số 06/2017/HĐHTKD để cùng góp vốn thành lập Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà (Công ty Tân Hồng Hà). Công ty Tân Hồng Hà đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108258452 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07/5/2018 trên cơ sở Công ty Hồng Hà góp vốn bằng tài sản trên đất và tiền mặt, đối tác Công ty Bắc Chương Dương góp vốn bằng tiền mặt để cùng lập dự án, kinh doanh, khai thác. Sau đó hai bên ký Phụ lục Hợp đồng số 01 ngày 23/6/2018 về việc bàn giao tài sản trên 04 khu đất (số 33 Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, Hà Nội; số 87 Nguyễn Khiết, phường Phúc Tân, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội; số 664 đường Bạch Đằng, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và khu đất tại tổ 18, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, Hà Nội) cho Công ty Tân Hồng Hà quản lý, lập dự án đầu tư. Đây là các tài sản của Công ty Hồng Hà góp vốn theo quy định để thành lập Công ty Tân Hồng Hà.

(2) Các Công ty đã có Nghị quyết của Hội đồng quản trị về việc góp vốn thành lập Công ty Tân Hồng Hà:
- Ngày 14/04/2018 Công ty Bắc Chương Dương đã có Nghị quyết số 10/2018/NQ-HĐQT về việc thực hiện Hợp đồng số 06/2017/HĐHTKD và góp vốn thành lập Công ty Tân Hồng Hà.
- Ngày 14/04/2018 Công ty Hồng Hà đã có Nghị quyết số 02/2018/NQ-HĐQT về việc thực hiện Hợp đồng số 06/2017/HĐHTKD và góp vốn thành lập Công ty Tân Hồng Hà.
- Nghị quyết số 01/NQ-HĐQT-2019 ngày 20/03/2019 của HĐQT Công ty Hồng Hà về việc góp vốn vào Công ty Tân Hồng Hà.

(3) Ngày 05/06/2018, Công ty Hồng Hà ký hợp đồng số 117/0318/HĐ-BĐS với Công ty Cổ phần Thẩm định giá IVC Việt Nam. Theo Chứng thư thẩm định giá số 3350319/TĐG-IVC, giá trị tài sản các công trình, vật kiến trúc trên 04 khu đất là 32.845.697.945 đồng. Công ty Hồng Hà đã góp tài sản này vào Công ty Tân Hồng Hà tương ứng với giá trị 32.845.697.945 đồng (giá trị tính theo chứng thư thẩm định giá), tương đương với 20% vốn điều lệ của Công ty. Vốn góp bằng tài sản trên đất của Công ty Hồng Hà đã được Công ty Tân Hồng Hà ghi nhận cổ phần và giá trị trên sổ sách. Công ty chưa phát hành cổ phiếu phổ thông và chưa đăng ký giao dịch trên sàn OTC hay sàn giao dịch chứng khoán. Công ty Tân Hồng Hà đã thanh toán và tạm ứng cổ tức cố định cho Công ty Hồng Hà theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh hết năm 2023.

(4) Công ty Hồng Hà đã bàn giao hiện trạng tài sản gắn liền trên 03 khu đất sang Công ty Tân Hồng Hà quản lý theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh:
Ngày 12/09/2018 bàn giao tài sản gắn liền trên đất tại khu đất số 33 phố Tân Ấp, phường Phúc Xá, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
Ngày 16/11/2018 bàn giao tài sản gắn liền trên đất tại khu đất tại ngõ 95 đường Gia Thượng, phường Thượng Thanh, quận Long Biên, thành phố Hà Nội và tài sản gắn liền trên đất tại khu đất số 664 đường Bạch Đằng, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
Riêng khu đất số 87 Nguyễn Khiết, phường Phúc Tân, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội Công ty Hồng Hà đã góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng chưa bàn giao cho Công ty Tân Hồng Hà tại hiện trường. Hiện nay Công ty Hồng Hà đang tạm quản lý chờ xử lý các nội dung liên quan đến tiền thuê đất xong trước khi bàn giao cho Công ty Tân Hồng Hà.

Ngày 27/04/2021, Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội đã có quyết định số 43/QĐ-CTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản. Theo đó:
Điều 1. Kê biên, xử lý tài sản của Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà.
Địa chỉ: Số 109 đường Trường Chinh, p. Phương Liệt, Thanh Xuân, Hà Nội.
Tài sản kê biên, xử lý gồm: Giá trị phần vốn góp 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) tương ứng với 3.000.000 cổ phần chiếm 20% vốn điều lệ Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà (Mã số doanh nghiệp 0108258452), đứng tên Công ty cổ phần vật liệu xây dựng và xuất nhập khẩu Hồng Hà.
Điều 2. Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà không được chuyển dịch, sang nhượng các tài sản nêu tại Điều 1 cho đến khi thi hành án xong hoặc có quyết định của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội.

Ngày 28/04/2022, Công ty Đấu giá hợp danh quốc gia thực hiện lập Biên bản đấu giá tài sản số 92-19/BB-NAP.HN về tài sản của Cục thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội. Theo đó:
Người trúng đấu giá: Ông Nguyễn Hoàng Cường có địa chỉ tại 251 Đê La Thành, Ngọc Khánh, Ba Đình, Hà Nội. Căn cước công dân: 001084033203 được Cục Cảnh sát Quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 13/03/2022.
Giá trúng đấu giá: 17.290.339.700 đồng (giá trúng đấu giá chưa bao gồm các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, sang tên đổi chủ tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật. Người trúng đấu giá tự liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục và có trách nhiệm thanh toán thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có), phí công chứng hợp đồng mua bán tài sản đấu giá, cùng các loại thuế, phí, lệ phí, phí công chứng khác và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) trong quá trình làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng, sang tên đổi chủ tài sản đấu giá theo quy định của pháp luật.)

Ngày 01/06/2022 Cục Thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội và ông Nguyễn Hoàng Cường ký hợp đồng mua bán tài sản đấu giá.

Ngày 03/06/2022, Cục Thi hành án Dân sự thành phố Hà Nội ban hành Quyết định số 26/QĐ-CTHADS về việc giao tài sản cho người mua được tài sản bán đấu giá. Theo đó:
Điều 1. Giao tài sản cho: Ông Nguyễn Hoàng Cường.
Địa chỉ: Số 251 đê La Thành, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.
Tài sản gồm: Giá trị phần vốn góp 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng) tương ứng với 3.000.000 cổ phần chiếm 20% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà (Mã số doanh nghiệp 0108258452), đứng tên Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.
Giá trị tài sản là: 17.290.339.700 đồng (Mười bảy tỷ, hai trăm chín mươi triệu, ba trăm ba mươi chín nghìn, bảy trăm đồng) để thi hành án.

Căn cứ các hồ sơ nêu trên, toàn bộ tài sản trên đất thuộc 4 địa điểm nêu trên được xác định lại trên cơ sở kết quả đấu giá tài sản do Cục Thi hành án dân sự thành phố Hà Nội ban hành. Theo đó, đối với giá trị các tài sản này được xác định bằng 0, đồng thời giá trị công nợ phải trả ông Nguyễn Hoàng Cường liên quan đến kết quả trúng đấu giá (17.290.339.700 đồng), được xác định bằng 0.

- Đối với các máy móc, thiết bị thuộc danh mục tài sản doanh nghiệp đang sử dụng, phần lớn là các chủng loại chuyên dùng, đã qua nhiều năm khai thác và không phổ biến trên thị trường, nên việc thu thập thông tin về giá mua mới của các sản phẩm tương đương gặp nhiều hạn chế. Do vậy, giá trị đầu tư mới của các tài sản này được xác định trên cơ sở nguyên giá đầu tư ban đầu theo số liệu ghi nhận trên sổ sách kế toán của doanh nghiệp.
- Đối với tài sản cố định là phương tiện vận tải, nguyên giá được xác định theo giá tài sản mới đang mua, bán trên thị trường có tính thêm chi phí liên quan để đưa phương tiện vận tải vào sử dụng như lệ phí trước bạ, phí đăng ký (nếu có) tại thời điểm định giá. Hoặc theo Bảng giá tính lệ phí trước bạ ô tô, xe máy ban hành tại Quyết định số 6431/QĐ-UBND ngày 24/12/2025 của UBND Thành phố Hà Nội Ban hành bảng giá tính lệ phí trước bạ đối với ô tô, xe máy. Trong trường hợp là tài sản đặc thù, không có tài sản tương đương thì xác định nguyên giá theo giá ghi trên sổ sách kế toán.

Xác định giá trị hao mòn

Giá trị hao mòn được xác định theo kỹ thuật tuổi đời quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí được ban hành tại Thông tư số 32/2024/TT - BTC ngày 16/05/2024 và phù hợp với hiện trạng sử dụng tài sản thực tế.

Kỹ thuật tuổi đời xác định tỷ lệ hao mòn của tài sản thông qua tuổi đời hiệu quả và tuổi đời kinh tế của tài sản thẩm định giá.

$$\text{Tỷ lệ hao mòn} = \frac{\text{Tuổi đời hiệu quả}}{\text{Tuổi đời kinh tế}} \times 100\%$$

- Tuổi đời kinh tế là thời gian sử dụng của tài sản phát huy được hiệu quả kinh tế (tính từ thời điểm tài sản hoàn thành sản xuất, chế tạo, xây dựng mới 100% đưa vào sử dụng). Tuổi đời kinh tế được ước tính theo thời gian sử dụng tài sản phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế, khung thời gian khấu hao quy định tại Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25/04/2013.
- Đối với phương tiện vận tải: tuổi đời kinh tế được xác định trên cơ sở tham khảo Nghị định số 166/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 về điều kiện kinh doanh dịch vụ kiểm định xe cơ giới; tổ chức, hoạt động của cơ sở đăng kiểm; niên hạn sử dụng của xe cơ giới.
- Tuổi đời hiệu quả là số năm thể hiện thực trạng của tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá. Tài sản được duy tu, bảo dưỡng theo quy định và đang hoạt động bình thường. Tuổi đời hiệu quả được xác định bằng tuổi đời thực tế của tài sản từ khi đưa vào sử dụng đến thời điểm thẩm định giá.
- Đối với các công trình xây dựng đã được nâng cấp, cải tạo lớn so với hiện trạng ban đầu, thẩm định viên sẽ điều chỉnh tuổi đời hiệu quả của tài sản để phù hợp với hiện trạng sử dụng thực tế.

2. Tài sản cố định vô hình

Kết quả xác định

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Giá trị quyền phát triển dự án tại số 105 Trường Chinh	-	138.768.294.754	138.768.294.754
Giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm	-	61.612.061.302	61.612.061.302
Giá trị quyền sử dụng đất		-	-
Tài sản vô hình không xác định (bao gồm thương hiệu và tài sản vô hình không xác định được khác)	-	-	-
Tổng cộng	-	**200.380.356.056**	**200.380.356.056**

Nguyên nhân: do đánh giá lại giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm và giá trị quyền phát triển dự án. Chi tiết tại Phụ lục 6.

Phương pháp xác định như sau:

2.1. Giá trị quyền phát triển dự án tại số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội

a. Thông tin quy mô dự án như sau:

- Tên Dự án: Tổ hợp văn phòng, siêu thị và nhà để xe tự động (có bổ sung chức năng nhà ở theo quyết định 857/QHKT-TMB-PAKT ngày 01/03/2016)
- Chức năng: Hỗn hợp (nhà ở, văn phòng, thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, ở và nhà để xe tự động)
- Phạm vi ranh giới khu đất:
  - Phía Bắc: giáp đường Trường Chinh
  - Phía Đông: giáp khu dân cư phường Phương Liệt
  - Phía Đông Nam: giáp trường tiểu học Phương Liệt, khu tập thể Tổng Công ty Sông Đà
  - Phía Tây: giáp khu dân cư phường Phương Liệt
- Thông tin xây dựng của tòa nhà

Nội dung	Khu A (Tòa nhà hỗn hợp)		Khu B (Tòa nhà để xe)	
	Diện tích (m2)	Chức năng	Diện tích (m2)	Chức năng
1. Diện tích đất	4.814		2.529	
2. Diện tích xây dựng	1.847			
3. Quy mô công trình				
- Số tầng nổi	29 tầng + 1 tầng mái (không gồm tầng hầm)		Nhà để xe tự động kết hợp dịch vụ	
- Số tầng hầm	3		2	
4. Tổng diện tích sàn xây dựng	64.560		9.418	
4.1. Tầng hầm	13.209	Để xe	2.462	Để xe
4.2. Tầng nổi	51.351		6.956	
- Tầng 1	1.592	Sảnh, DVTM, nhà trẻ, phụ trợ - kỹ thuật	1.343	Để xe
- Tầng 2	1.403	Dịch vụ thương mại, phụ trợ - kỹ thuật	1.343	
- Tầng 3	1.343		1.343	
- Tầng 4	1.436		1.343	
- Tầng 5	1.436		1.584	Dịch vụ, kỹ thuật
- Tầng 6 - 18	23.543	Văn phòng, phụ trợ - kỹ thuật		
- Tầng 19 - 29	19.888	Nhà ở		
- Tầng mái	710	SHCC, phụ trợ - kỹ thuật		
5. Tổng diện tích sàn thương phẩm	38.288		1.248	
- Tầng 1	955	TMDV		
- Tầng 2	1.098			
- Tầng 3	1.035			
- Tầng 4 - 5	2.262		1.248	
- Tầng 6 - 17	16.356	Văn phòng		
- Tầng 18	1.226			
- Tầng 19 - 29 (132 căn hộ)	15.356	Căn hộ để ở		
Số lượng chỗ để ô tô	235			
Số lượng chỗ để xe máy	580			

- *Phương án kiến trúc của công trình tổ hợp nhà ở, văn phòng và dịch vụ (Theo QĐ 857/QHKT-TMB-PAKT ngày 01/03/2016)*

Tầng hầm 3 đến tầng hầm 1: Bố trí để xe, khu vực phụ trợ - kỹ thuật; Diện tích xây dựng khoảng 4.403m2/tầng; Chiều cao tầng hầm 2 và tầng hầm 3 khoảng 3,3m/tầng; Chiều cao tầng hầm 1 khoảng 3,3m÷4,05m.

Tầng 1: Bố trí, khu dịch vụ thương mại, nhà trẻ, khu vực phụ trợ - kỹ thuật; Diện tích xây dựng khoảng 1.592m2 (trong đó bố trí khoảng 195m2 sàn làm nhà trẻ); Chiều cao tầng 1 khoảng 4,5m (cốt cao độ tầng 1 cao hơn cốt cao độ sân đường khoảng 0,75m).

Tầng 2 đến tầng 5: Bố trí khu dịch vụ thương mại, khu vực phụ trợ - kỹ thuật; Diện tích xây dựng tầng 2 khoảng 1.403m2; Diện tích xây dựng tầng 3 khoảng 1.343m2; Diện tích xây dựng tầng 4 và tầng 5 khoảng 1.436m2/tầng; Mỗi tầng có chiều cao khoảng 4,5m/tầng.

Tầng 6 đến tầng 17: Bố trí văn phòng, khu vực phụ trợ - kỹ thuật; Diện tích xây dựng khoảng 1.808m2/tầng; Chiều cao tầng 6 khoảng 5,5m; Chiều cao các tầng từ tầng 7 đến tầng 17 khoảng 3,3m/tầng.

Tầng 18: Bố trí văn phòng, khu vực phụ trợ - kỹ thuật; Diện tích xây dựng khoảng 1.847m2; Chiều cao tầng khoảng 5,5m.

Tầng 19 đến tầng 29: Bố trí căn hộ ở, khu vực phụ trợ - kỹ thuật; Diện tích xây dựng khoảng 1.808m2/tầng. Tổng diện tích xây dựng khoảng 19.888m2; Chiều cao tầng khoảng 3,3m/tầng. Tổng số lượng căn hộ 132 căn, trong đó mỗi tầng có 12 căn hộ (bao gồm: 02 căn có diện tích khoảng 79m2; 02 căn có diện tích khoảng 87m2; 02 căn có diện tích khoảng 127m2; 02 căn có diện tích khoảng 131m2; 04 căn có diện tích khoảng 137m2).

Tầng mái (dịch vụ - kỹ thuật): Bố trí dịch vụ, phòng sinh hoạt cộng đồng, khu vực phụ trợ - kỹ thuật; Diện tích xây dựng khoảng 710m2 (trong đó bố trí khoảng 135m2 làm phòng sinh hoạt cộng đồng); Chiều cao tầng khoảng 4,8m.

Tum thang: Xây dựng cần đảm bảo diện tích mái tum không vượt quá 30% diện tích sàn mái, chỉ dùng phục vụ kỹ thuật, bao che khu vực lồng cầu thang bộ, bộ phận kỹ thuật hoặc giếng thang máy, chiều cao tầng tum tối đa 3m (tính từ mái tầng trên cùng đến mái tum); Lưu ý không sử dụng vào các mục đích khác.

Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm và tum thang) khoảng 51.351m2.

Tổng chiều cao công trình từ cốt cao độ hè đường đến sàn mái tầng 5 khoảng 18,75m; Đến sàn mái tầng 18 khoảng 73,85m; Đến sàn mái tầng 29 khoảng 110,15m; Đến sàn mái tầng mái (dịch vụ - kỹ thuật) khoảng 114,95m.

- *Phương án kiến trúc của công trình nhà để xe tự động kết hợp dịch vụ cao 5 tầng (Theo QĐ 1744/QHKT-P2 ngày 01/11/2007)*

Tầng hầm: Diện tích xây dựng 1.231m², chiều cao 4,7m (hai tầng để xe); tầng để xe nổi: chiều cao 9m (gồm 4 tầng để xe tự động); tổng diện tích sàn để xe khoảng 5.372m² (không gồm tầng hầm).

Tầng 5 bố trí khu dịch vụ, vật lý trị liệu, giải khát, kỹ thuật bể bơi: Diện tích sàn xây dựng 1.584m², chiều cao 4,5m. Tầng mái bố trí bể bơi, sân tennis. Chiều cao từ cốt nền tầng 1 đến sàn mái 13,5m.

- *Tiến độ đầu tư xây dựng dự án (Theo Báo cáo số 02/BC-HH ngày 26/01/2024)*

Giải phóng mặt bằng: Đã thực hiện xong.

Cọc thí nghiệm: Đã thực hiện xong

Giá trị KL: 02 cọc.

Thử tải Osterberg: đã thực hiện xong.

Tường vây: đã thực hiện xong 22 tấm/40 tấm

Cọc đại trà:

Cọc đường kính 1.000: đã thực hiện xong 7/17 cọc.

Baret: đã thực hiện xong 12/29 cọc.

Cọc Chữ T 2,8 x 2,8: đã thực hiện 5/9 cọc.

Chữ T 2,8 x 4: đã thực hiện 8/14 cọc.

Tại thời điểm thẩm định giá, Dự án tại số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000238 ngày 03/12/2008 và được Sở Quy hoạch - Kiến trúc Hà Nội chấp thuận điều chỉnh tổng mặt bằng và phương án kiến trúc theo Văn bản số 857/QHKT-TMB-PAKT(P2) ngày 01/03/2016. Tuy nhiên, đến thời điểm thẩm định giá, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục pháp lý để điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư liên quan đến việc chuyển đổi một phần diện tích sàn văn phòng sang chức năng nhà ở. Đồng thời, cơ quan nhà nước có thẩm quyền chưa xác định nghĩa vụ tài chính về tiền sử dụng đất phát sinh từ việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất này. Do đó, Thẩm định viên giả định Công ty sẽ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận việc điều chỉnh dự án, được giao đất theo hình thức trả tiền sử dụng đất một lần cho cả thời gian sử dụng đất tại số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội và hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ tài chính có liên quan theo quy định của pháp luật.

Giá trị quyền phát triển dự án tại số 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội được xác định trên cơ sở quy đổi giá trị dòng tiền thuần của chủ đầu tư nhận được từ việc phát triển Dự án trong tương lai về thời điểm thẩm định giá.

b. *Tiến độ thực hiện*

- *Tiến độ thực hiện dự án*

Căn cứ theo Quyết định 55/2024/QĐ - UBND ngày 06/09/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành quy định một số nội dung thuộc thẩm quyền của ủy ban nhân dân thành phố về xác định giá đất cụ thể trên địa bàn thành phố Hà Nội thì tiến độ thực hiện dự án đối với Dự án cao tầng (chung cư, văn phòng, thương mại....), cụ thể như sau:

Nội dung	Diện tích sàn từ 50.000m2 đến dưới 200.000m2		
	Năm 1	Năm 2	Năm 3
Tiến độ xây dựng	35%	35%	30%
Tiến độ bán nhà ở thấp tầng, căn hộ	0%	50%	50%
Tiến độ cho thuê văn phòng, thương mại	Doanh thu từ năm thứ 4		
	Doanh thu, chi phí kết chuyển về thời điểm cuối năm		

- *Mức biến động giá*

Căn cứ theo Nghị định 226/2025/NĐ - CP ngày 15/08/2025 thì mức biến động giá được quy định như sau:

Việc xác định mức biến động của giá chuyển nhượng, giá thuê đất, giá thuê mặt bằng, giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ căn cứ vào số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản. Trường hợp không có số liệu của cơ quan thống kê hoặc cơ quan quản lý thị trường bất động sản thì thực hiện như sau:

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá chuyển nhượng thì căn cứ theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá thuê đất, giá thuê mặt bằng thì căn cứ theo mức biến động thể hiện trong các hợp đồng cho thuê đất, cho thuê mặt bằng hoặc chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 03 năm liền kề trước thời điểm định giá đất (được tính từ ngày 01 tháng 01 đến hết ngày 31 tháng 12) do cơ quan nhà nước có thẩm quyền công bố áp dụng trên địa bàn hành chính cấp tỉnh hoặc trên phạm vi cả nước.

Đối với trường hợp xác định mức biến động của giá kinh doanh sản phẩm, dịch vụ thì căn cứ số liệu thực tế trên thị trường.

Trên cơ sở quy định pháp luật và cơ sở dữ liệu thu thập được, thẩm định viên xác định mức biến động giá chuyển nhượng theo chỉ số giá tiêu dùng nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng bình quân 3 năm liền kề. Cụ thể như sau:

Nhóm nhà ở, điện, nước và vật liệu xây dựng	**Cả nước**	**Hà Nội**
Năm 2025 so với năm 2024	106,08%	100,06%
Năm 2024 so với năm 2023	105,20%	100,30%
Năm 2023 so với năm 2022	105,96%	99,94%
Bình quân	**105,75%**	**100,10%**
Mức độ biến động bình quân đối với giá chuyển nhượng căn hộ		5,75%
Mức độ biến động bình quân đối với giá cho thuê mặt bằng sàn thương mại dịch vụ theo mức tăng bình quân của chỉ số giá tiêu dùng (phù hợp với mức biến động trong các hợp đồng cho thuê mặt bằng)		3,04%
Năm 2025 so với năm 2024		103,31%
Năm 2024 so với năm 2023		103,63%
Năm 2023 so với năm 2022		103,25%
Năm 2022 so với năm 2021		103,15%
Năm 2021 so với năm 2020		101,84%

- *Tỷ lệ chiết khấu*

Căn cứ theo Nghị định 71/2024/NĐ - CP ngày 27/06/2024 của Chính phủ quy định về giá đất: *"được xác định theo lãi suất cho vay trung hạn (từ 01 năm đến 03 năm) bình quân bằng tiền Việt Nam đối với dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản của các ngân hàng thương mại nhà nước của năm liền kề tính đến hết quý gần nhất có số liệu trước thời điểm định giá."*

Chi phí sử dụng vốn vay được ước tính trên cơ sở đánh giá khả năng thương thảo của doanh nghiệp cần thẩm định giá với các nhà cung cấp tín dụng hoặc lãi vay dài hạn của các doanh nghiệp cùng ngành nghề sản xuất kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá, được xác định trên cơ sở lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền gửi VNĐ tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết có trụ sở hoặc chi nhánh trên địa bàn cấp tỉnh tại thời điểm thẩm định giá

Lãi suất cơ sở cho vay trung và dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	5,90%
Lãi suất tham chiếu cho vay trung dài hạn tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	6,30%
Lãi suất tiền gửi kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn (theo hình thức gửi online)	6,80%
Lãi suất tiền gửi kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (theo hình thức gửi online)	6,80%
Ước tính lãi suất cơ sở bình quân	6,45%
Biên độ lãi suất cho vay phổ biến từ 3% - 4% (trung bình 3,5%)	3,50%
Chi phí lãi vay trong dài hạn được xác định là:	**9,95%**

c. Chi phí phát triển dự án (không bao gồm tiền sử dụng đất phải nộp)

Chi phí đầu tư xây dựng dự án được xác định trên cơ sở quy mô xây dựng và suất vốn đầu tư. Cụ thể như sau:

+) Quy mô xây dựng: được xác định theo Quy hoạch chi tiết xây dựng

+) Suất vốn đầu tư và hệ số điều chỉnh vùng: được xác định theo Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/03/2026 của Bộ Xây dựng về việc ban hành suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025 của Bộ Xây dựng.

Đơn vị tính: đồng

Nội dung	Quy mô xây dựng (m2)	Đơn giá theo suất vốn đầu tư (chưa gồm thuế GTGT)	Hệ số điều chỉnh	Giá trị đầu tư chưa bao gồm thuế GTGT
1. Chi phí đầu tư hạ tầng kỹ thuật	7.343,0	841.545	0,952	5.882.853.796
2. Chi phí xây dựng công trình nhà hỗn hợp (29 tầng nổi, 3 tầng hầm)	64.560,0			910.871.694.710
2.1. Phần nổi (cao 29 tầng)	51.351,0	14.141.818	0,970	704.410.610.291
2.2. Phần hầm (3 tầng hầm)	13.209,0			206.461.084.419
- Phần diện tích tầng hầm có chỉ giới xây dựng tương đương tầng nổi	4.776,0	14.141.818	0,970	65.515.083.927
- Phần diện tích tầng hầm mở rộng	8.433,0	17.230.541	0,970	140.946.000.492
3. Công trình nhà để xe (5 tầng nổi, 2 tầng hầm)	9.418,0			95.241.322.982
3.1. Phần tầng nổi	6.956,0	10.425.455	0,970	70.343.877.964
3.2. Phần tầng hầm	2.462,0	10.425.455	0,970	24.897.445.018
Tổng cộng				**1.011.995.871.488**

(*) Hệ số điều chỉnh được xác định như sau:

Hệ số điều chỉnh vùng đối với công trình hạ tầng kỹ thuật theo Quyết định 409/QĐ - BXD ngày 11/04/2025	0,952
Hệ số điều chỉnh vùng đối với công trình đa năng theo Quyết định 409/QĐ - BXD ngày 11/04/2025	0,970

Xác định chi phí đầu tư tại thời điểm thẩm định giá

Nội dung	Năm thứ nhất	Năm thứ hai	Năm thứ 3	Tổng cộng
Thời gian	1	2	3	
Tiến độ xây dựng	35%	35%	30%	100%
1. Chi phí đầu tư phân kỳ	374.564.652.201	396.101.781.584	359.037.665.542	1.129.704.099.326
2. Chiết khấu về thời điểm TĐG	340.668.169.350	327.654.644.446	270.118.488.192	938.441.301.988

Tổng chi phí đầu tư xây dựng xác định tại thời điểm thẩm định **938.441.301.988 đồng**

d. Doanh thu phát triển dự án

d.1. Doanh thu phát triển căn hộ để ở

(*) Thông tin giá bán căn hộ để ở

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Nguồn thông tin	Khách hàng	Huy Hoàng: 0982.281.144	Bảo An: 0962.449.105	Huy Hoàng: 0982.281.144
2. Dự án	Khu đất 105 Trường Chinh	Meco Complex	Capital Garden	Meco Complex
3. Địa chỉ	105 Trường Chinh, phường Phương Liệt, Hà Nội	102 Trường Chinh, phường Kim Liên, Hà Nội	102 Trường Chinh, phường Kim Liên, Hà Nội	102 Trường Chinh, phường Kim Liên, Hà Nội
3. Giá chào bán	Cần thẩm định	8,0 tỷ đồng	8,6 tỷ đồng	11,0 tỷ đồng
4. Diện tích (m2)	Khoảng 85m2	94	95	130,4
5. Thời gian bàn giao	Chưa bàn giao	Năm 2014	Năm 2017	Năm 2014
6. Pháp lý về tài sản	Giả định được cấp Giấy chứng nhận sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
7. Môi trường cảnh quan	Cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 200m, từ mặt đường vào tầm 100m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 300m, từ mặt đường vào 250m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 200m, từ mặt đường vào tầm 100m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi

- ***Phân tích thông tin***

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Diện tích (m2)	Khoảng 85m2	94	95	130,4
- Phân tích		To hơn khó giao dịch hơn	To hơn khó giao dịch hơn	To hơn khó giao dịch hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		1,0%	1,0%	2,0%
2. Thời gian bàn giao	Chưa bàn giao	Năm 2014	Năm 2017	Năm 2014
- Phân tích		Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		2,0%	1,0%	2,0%
3. Pháp lý về tài sản	Giả định được cấp Giấy chứng nhận sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%

4. Môi trường cảnh quan	Cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 200m, từ mặt đường vào tầm 100m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 300m, từ mặt đường vào 250m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 200m, từ mặt đường vào tầm 100m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi
- Phân tích		Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		5,0%	5,0%	5,0%

- ***Điều chỉnh yếu tố khác biệt***

Yếu tố so sánh	**Tài sản cần TĐG**	**Tài sản so sánh 1**	**Tài sản so sánh 2**	**Tài sản so sánh 3**
1. Giá chào bán		**8.000.000.000**	**8.600.000.000**	**11.000.000.000**
2. Giá ước tính giao dịch thành công (chưa gồm thuế GTGT và phí bảo trì)		**6.773.618.538**	**7.281.639.929**	**9.313.725.490**
3. Giá quy đổi về đơn vị so sánh chuẩn (đồng/m2)		**72.059.772**	**76.648.841**	**71.424.275**
Yếu tố so sánh	**Tài sản cần TĐG**	**Tài sản so sánh 1**	**Tài sản so sánh 2**	**Tài sản so sánh 3**
4. Điều chỉnh các yếu tố khác				
4.1. Diện tích	Khoảng 85m2	94	95	130,4
- Tỷ lệ điều chỉnh		*1,0%*	*1,0%*	*2,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		*720.598*	*766.488*	*1.428.486*
4.2. Thời gian bàn giao	Chưa bàn giao	Năm 2014	Năm 2017	Năm 2014
- Tỷ lệ điều chỉnh		*2,0%*	*1,0%*	*2,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		*1.441.195*	*766.488*	*1.428.486*
4.3. Pháp lý về tài sản	Giả định được cấp Giấy chứng nhận sau khi hoàn thành nghĩa vụ tài chính	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%*	*0,0%*	*0,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		-	-	-
4.4. Lợi thế kinh doanh/ Môi trường cảnh quan	Cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 200m, từ mặt đường vào tầm 100m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 300m, từ mặt đường vào 250m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh tầm 200m, từ mặt đường vào tầm 100m, cách bệnh viện Đại học Y khoảng 2km, gần nhiều siêu thị lớn, xung quanh có nhiều hồ cảnh quan, công viên, giao thông thuận lợi
- Tỷ lệ điều chỉnh		*5,0%*	*5,0%*	*5,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		*3.602.989*	*3.832.442*	*3.571.214*
5. Tổng hợp các số liệu điều chỉnh				
Tổng mức độ điều chỉnh		5.764.782	5.365.419	6.428.185
Tổng số lần điều chỉnh		3	3	3

Đơn giá sau điều chỉnh		77.824.553	82.014.260	77.852.460
Đơn giá cần thẩm định		**79.230.000 đồng/m2**		
Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-1,8%	3,5%	-1,7%

Mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá đảm bảo nguyên tắc khống chế không vượt quá 15% so với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn cho thấy tính tương đồng của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá. Với thông tin thu thập được về các tài sản so sánh (nguồn thông tin, mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) được thẩm định viên đánh giá là tương đương nhau, theo đó giá trị tài sản thẩm định giá được ước tính theo mức giá bình quân của các mức giá chỉ dẫn.

Đơn giá bình quân cần thẩm định là: **79.230.000 đồng/m2**

Đơn giá bán chưa bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì

Diện tích phần căn hộ thương phẩm 15.356 m2

Xác định doanh thu chuyển nhượng căn hộ tại thời điểm thẩm định

Nội dung	Năm thứ nhất	Năm thứ hai	Năm thứ 3	Tổng cộng
Thời gian	1	2	3	
Tiến độ bán hàng	0%	50%	50%	100%
- Diện tích căn hộ chuyển nhượng	-	7.678	7.678	15.356
- Đơn giá chuyển nhượng căn hộ	83.785.653	88.603.253	93.697.860	266.086.766
- DT chuyển nhượng căn hộ	-	680.295.775.931	719.412.168.946	1.399.707.944.877
- Chiết khấu DT chuyển nhượng căn hộ về thời điểm TĐG	-	562.739.378.977	541.242.733.320	1.103.982.112.298

Doanh thu chuyển nhượng căn hộ xác định tại thời điểm thẩm định giá 1.103.982.112.298 đồng

d.2. Doanh thu phát triển sàn văn phòng, thương mại dịch vụ

(*) Thông tin cho thuê sàn thương mại tầng 1

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Nguồn thông tin	Khách hàng	LH: Bà Nhàn 0943726639	LH: Ông Hải 0947882786	LH: Ông Hoàn 0877699666
2. Dự án	Tổ hợp nhà ở, văn phòng, dịch vụ siêu thị và nhà để xe tự động; Địa chỉ: 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, TP Hà Nội	Tòa Sao Mai Building; Địa chỉ: Số 19 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội	Tòa nhà The Artemis; Địa chỉ: Số 3 đường Lê Trọng Tấn, phường Phương Liệt, TP Hà Nội	Tòa nhà Handico Complex; Địa chỉ: 33 đường Lê Văn Lương, Phường Thanh Xuân, TP Hà Nội
3. Quy mô tòa nhà	Văn phòng hạng B gồm 29 tầng nổi	Tòa nhà có 16 tầng thương mại & văn phòng và 2 tầng hầm. Hệ thống thang máy tốc độ cao	Tòa nhà có 27 tầng nổi và 3 tầng hầm, khối đế 8 tầng thương mại & văn phòng. Hệ thống thang máy tốc độ cao	Tòa nhà gồm 25 tầng nổi và 3 tầng hầm, khối đế 6 tầng thương mại & văn phòng. Hệ thống thang máy tốc độ cao
4. Năm hoàn thành		Năm 2018	Năm 2017	Năm 2026
5. Giá chào thuê (đồng/m2/tháng)	Cần thẩm định	950.184	1.266.912	1.000.000
6. Diện tích (m2)	Linh hoạt	165,00	900,00	200,00

7. Lợi thế kinh doanh	Nằm trên đường Trường Chinh - Vành Đai 2, kết nối dễ dàng với các trục Vành Đai 1 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm 5,2km; gần khu vực trung tâm có các trường đại học lớn: Đại học Y, Bách Khoa… khu vực dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 5km. Nằm trên đường Lê Văn Lương kết nối trực tiếp với các trục Vành Đai 2 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm khoảng 8km; khu vực tập trung nhiều tòa văn phòng, dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1km. Nằm trên đường Trường Chinh - Vành Đai 2, kết nối dễ dàng với các trục Vành Đai 1 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm 5,8km; gần Đại học Y, khu vực dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 5,8km. Nằm trên đường Lê Văn Lương kết nối trực tiếp với các trục Vành Đai 2 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm khoảng 8km; khu vực tập trung nhiều tòa văn phòng, dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi

- ***Phân tích thông tin***

Tiêu chí	**Tài sản cần TĐG**	**Tài sản so sánh 1**	**Tài sản so sánh 2**	**Tài sản so sánh 3**
1. Diện tích	Linh hoạt	165,00	900,00	200,00
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%
2. Quy mô tòa nhà	Văn phòng hạng B gồm 29 tầng nổi	Tòa nhà có 16 tầng thương mại & văn phòng và 2 tầng hầm. Hệ thống thang máy tốc độ cao	Tòa nhà có 27 tầng nổi và 3 tầng hầm, khối đế 8 tầng thương mại & văn phòng. Hệ thống thang máy tốc độ cao	Tòa nhà gồm 25 tầng nổi và 3 tầng hầm, khối đế 6 tầng thương mại & văn phòng. Hệ thống thang máy tốc độ cao
- Phân tích		Kém thuận lợi hơn	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		5,0%	0,0%	0,0%
3. Năm hoàn thành		Năm 2018	Năm 2017	Năm 2026
- Phân tích		Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		5,0%	5,0%	0,0%
Tiêu chí	**Tài sản cần TĐG**	**Tài sản so sánh 1**	**Tài sản so sánh 2**	**Tài sản so sánh 3**
4. Lợi thế kinh doanh	Nằm trên đường Trường Chinh - Vành Đai 2, kết nối dễ dàng với các trục Vành Đai 1 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm 5,2km; gần khu vực trung tâm có các trường đại học lớn: Đại học Y, Bách Khoa… khu vực dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 5km. Nằm trên đường Lê Văn Lương kết nối trực tiếp với các trục Vành Đai 2 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm khoảng 8km; khu vực tập trung nhiều tòa văn phòng, dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1km. Nằm trên đường Trường Chinh - Vành Đai 2, kết nối dễ dàng với các trục Vành Đai 1 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm 5,8km; gần Đại học Y, khu vực dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 5,8km. Nằm trên đường Lê Văn Lương kết nối trực tiếp với các trục Vành Đai 2 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm khoảng 8km; khu vực tập trung nhiều tòa văn phòng, dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi
- Phân tích		Kém thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		10,0%	-10,0%	10,0%

- ***Điều chỉnh yếu tố khác biệt***

Yếu tố so sánh	**Tài sản cần TĐG**	**Tài sản so sánh 1**	**Tài sản so sánh 2**	**Tài sản so sánh 3**
1. Giá chào thuê		**950.184**	**1.266.912**	**1.000.000**
2. Giá ước tính giao dịch thành công		**931.180**	**1.241.574**	**980.000**

3. Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
3.1. Diện tích	Linh hoạt	165,00	900,00	200,00
- Tỷ lệ điều chỉnh		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		-	-	-
3.2. Quy mô tòa nhà	Văn phòng hạng B gồm 29 tầng nổi	Tòa nhà có 16 tầng thương mại & văn phòng và 2 tầng hầm. Hệ thống thang máy tốc độ cao	Tòa nhà có 27 tầng nổi và 3 tầng hầm, khối đế 8 tầng thương mại & văn phòng. Hệ thống thang máy tốc độ cao	Tòa nhà gồm 25 tầng nổi và 3 tầng hầm, khối đế 6 tầng thương mại & văn phòng. Hệ thống thang máy tốc độ cao
- Tỷ lệ điều chỉnh		*5,0%*	*0,0%*	*0,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		*46.559*	-	-
3.3. Năm hoàn thành	-	Năm 2018	Năm 2017	Năm 2026
- Tỷ lệ điều chỉnh		*5,0%*	*5,0%*	*0,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		*46.559*	*62.079*	-
3.4. Lợi thế kinh doanh	Nằm trên đường Trường Chinh - Vành Đai 2, kết nối dễ dàng với các trục Vành Đai 1 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm 5,2km; gần khu vực trung tâm có các trường đại học lớn: Đại học Y, Bách Khoa... khu vực dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 5km. Nằm trên đường Lê Văn Lương kết nối trực tiếp với các trục Vành Đai 2 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm khoảng 8km; khu vực tập trung nhiều tòa văn phòng, dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1km. Nằm trên đường Trường Chinh - Vành Đai 2, kết nối dễ dàng với các trục Vành Đai 1 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm 5,8km; gần Đại học Y, khu vực dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 5,8km. Nằm trên đường Lê Văn Lương kết nối trực tiếp với các trục Vành Đai 2 - 3; cách trung tâm Hồ Hoàn Kiếm khoảng 8km; khu vực tập trung nhiều tòa văn phòng, dân cư đông đúc, kinh doanh thuận lợi
- Tỷ lệ điều chỉnh		*10,0%*	*-10,0%*	*10,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		*93.118*	*(124.157)*	*98.000*
4. Tổng hợp các số liệu điều chỉnh				
Tổng mức độ điều chỉnh		186.236	(62.079)	98.000
Tổng số lần điều chỉnh		3	2	1
Đơn giá sau điều chỉnh (đồng/m2)		1.117.416	1.179.495	1.078.000
Đơn giá cần thẩm định		**1.125.000 đồng/m2**		
Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-0,7%	4,8%	-4,2%

Mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá đảm bảo nguyên tắc khống chế không vượt quá 15% so với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn cho thấy tính tương đồng của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá. Với thông tin thu thập được về các tài sản so sánh (nguồn thông tin, mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) được thẩm định viên đánh giá là tương đương nhau, theo đó giá trị tài sản thẩm định giá được ước tính theo mức giá bình quân của các mức giá chỉ dẫn.

Đơn giá cho thuê bình quân 1m2 sàn thương mại cần thẩm định là : 1.125.000 đồng/m2/tháng

** Đơn giá chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT*

(*) Thông tin cho thuê sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại

Tiêu chí	Tài sản cần Thẩm định giá	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Nguồn thông tin	Khách hàng	Maison Office: 0988.902.468	Maison Office: 0988.902.468	Maison Office: 0988.902.468
2. Dự án	Tòa nhà 105 Trường Chinh	Tòa nhà iMedia Tower 508 Trường Chinh, Phường Kim Liên, Hà Nội	Tòa nhà 311-313 Trường Chinh	Tòa nhà Gems Empire Tower 201 Trường Chinh
3. Quy mô tòa nhà	Văn phòng hạng B gồm 29 tầng nổi	Văn phòng hạng B gồm 14 tầng nổi và 2 tầng hầm	Văn phòng hạng B gồm 9 tầng nổi và 1 tầng hầm	Văn phòng hạng B+ gồm 10 tầng nổi và 2 tầng hầm
4. Năm hoàn thành	Dự kiến 2028	Năm 2021	Năm 2019	Năm 2024
5. Giá chào thuê (đồng/m2/tháng)	Cần thẩm định	395.355	368.998	395.355
6. Diện tích (m2)	Linh hoạt	Linh hoạt	Linh hoạt	Linh hoạt
7. Lợi thế kinh doanh	Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1,5km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1,5km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc

- *Phân tích thông tin*

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3
1. Diện tích	Linh hoạt	Linh hoạt	Linh hoạt	Linh hoạt
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%
2. Quy mô tòa nhà	Văn phòng hạng B gồm 29 tầng nổi	Văn phòng hạng B gồm 14 tầng nổi và 2 tầng hầm	Văn phòng hạng B gồm 9 tầng nổi và 1 tầng hầm	Văn phòng hạng B+ gồm 10 tầng nổi và 2 tầng hầm
- Phân tích		Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		2,0%	2,0%	2,0%
Tiêu chí	**Tài sản cần TĐG**	**Tài sản SS1**	**Tài sản SS2**	**Tài sản SS3**
3. Năm hoàn	Dự kiến 2028	Năm 2021	Năm 2019	Năm 2024
- Phân tích		Kém thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		1,0%	2,0%	0,0%
4. Lợi thế kinh doanh	Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1,5km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1,5km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	0,0%	0,0%

- *Điều chỉnh yếu tố khác biệt*

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản SS1	Tài sản SS2	Tài sản SS3
1. Giá chào thuê		**395.355**	**368.998**	**395.355**
2. Giá ước tính giao dịch thành công		**387.448**	**361.618**	**387.448**
3. Điều chỉnh các yếu tố so sánh				
3.1. Diện tích	Linh hoạt	Linh hoạt	Linh hoạt	Linh hoạt
- Tỷ lệ điều chỉnh		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		-	-	-
3.2. Quy mô tòa nhà	Văn phòng hạng B gồm 29 tầng nổi	Văn phòng hạng B gồm 14 tầng nổi và 2 tầng hầm	Văn phòng hạng B gồm 9 tầng nổi và 1 tầng hầm	Văn phòng hạng B+ gồm 10 tầng nổi và 2 tầng hầm
- Tỷ lệ điều chỉnh		*2,0%*	*2,0%*	*2,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		*7.749*	*7.232*	*7.749*
3.3. Năm hoàn thành	*Dự kiến 2028*	*Năm 2021*	*Năm 2019*	*Năm 2024*
- Tỷ lệ điều chỉnh		*1,0%*	*2,0%*	*0,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		*3.874*	*7.232*	-
3.4. Lợi thế kinh doanh	Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1,5km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1,5km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc	Cách dự án 105 Trường Chinh khoảng 1km. Trục kết nối giao thông, thuận tiện liên kết với khu vực trung tâm, dân cư đông đúc
- Tỷ lệ điều chỉnh		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
- Mức độ điều chỉnh (đồng/m2)		-	-	-
4. Tổng hợp các số liệu điều				
Tổng mức độ điều chỉnh		11.623	14.465	7.749
Tổng số lần điều chỉnh		2	2	0
Đơn giá sau điều chỉnh (đồng/m2)		399.071	376.083	395.197
Đơn giá cần thẩm định		**390.000 đồng/m2**		
Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		2,3%	-3,6%	1,3%

Mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá đảm bảo nguyên tắc khống chế không vượt quá 15% so với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn cho thấy tính tương đồng của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá. Với thông tin thu thập được về các tài sản so sánh (nguồn thông tin, mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) được thẩm định viên đánh giá là tương đương nhau, theo đó giá trị tài sản thẩm định giá được ước tính theo mức giá bình quân của các mức giá chỉ dẫn.

Đơn giá cho thuê bình quân 1m2 sàn văn phòng cần thẩm định là : 390.000 đồng/m2/tháng

**Đơn giá chưa bao gồm phí dịch vụ và thuế GTGT*

- Đơn giá cho thuê sàn thương mại tầng 1 tại thời điểm đưa vào khai thác (năm thứ 4) 1.267.969 đồng/m2/tháng
- Đơn giá cho thuê văn phòng, thương mại các tầng còn lại tại thời điểm đưa vào khai thác (năm thứ 4) 439.562 đồng/m2/tháng

- Diện tích thương mại tầng 1 (tại toà nhà 29 tầng) 955 m2
- Diện tích sàn văn phòng, thương mại dịch vụ các tầng còn lại 23.225 m2
- Tỷ lệ lấp đầy tại khu vực tài sản thẩm định giá theo Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND là: 85%
- Chi phí quản lý vận hành (Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND): 10%

- Tỷ lệ tăng giá bình quân hàng năm ước tính theo chỉ số giá tiêu dùng bình quân giai đoạn 2021-2025 (phù hợp với mức tăng của các hợp đồng đang cho thuê) 3,04%

- Tỷ suất chiết khấu 10,0%

Giá trị sàn thương mại dịch vụ và sàn văn phòng xác định tại thời điểm thẩm định

TT	Giá trị sàn thương mại dịch vụ tầng 1			Giá trị sàn văn phòng, TMDV các tầng còn lại		
	Doanh thu hàng năm	Doanh thu thuần	Chiết khấu về thời điểm TĐG	Doanh thu hàng năm	Doanh thu thuần	Chiết khấu về thời điểm TĐG
4	12.351.281.716	11.116.153.545	7.606.302.658	104.128.194.333	93.715.374.900	64.125.374.150
5	12.726.266.629	11.453.639.966	7.127.994.549	107.289.526.313	96.560.573.682	60.092.969.995
6	13.112.636.084	11.801.372.476	6.679.763.950	110.546.836.332	99.492.152.699	56.314.136.029
7	13.510.735.716	12.159.662.144	6.259.719.494	113.903.038.283	102.512.734.454	52.772.926.966
8	13.920.921.652	12.528.829.487	5.866.088.748	117.361.134.525	105.625.021.073	49.454.400.208
9	14.343.560.833	12.909.204.750	5.497.210.734	120.924.218.569	108.831.796.712	46.344.552.795
10	14.779.031.340	13.301.128.206	5.151.528.924	124.595.477.845	112.135.930.060	43.430.262.317
11	15.227.722.732	13.704.950.459	4.827.584.668	128.378.196.552	115.540.376.897	40.699.231.543
12	15.690.036.394	14.121.032.755	4.524.011.040	132.275.758.600	119.048.182.740	38.139.936.528
13	16.166.385.899	14.549.747.309	4.239.527.071	136.291.650.631	122.662.485.568	35.741.577.991
14	16.657.197.375	14.991.477.637	3.972.932.345	140.429.465.144	126.386.518.630	33.494.035.742
15	17.162.909.887	15.446.618.898	3.723.101.929	144.692.903.706	130.223.613.335	31.387.825.982
16	17.683.975.831	15.915.578.248	3.488.981.631	149.085.780.262	134.177.202.236	29.414.061.281
17	18.220.861.338	16.398.775.204	3.269.583.550	153.612.024.551	138.250.822.096	27.564.413.080
18	18.774.046.688	16.896.642.019	3.063.981.907	158.275.685.616	142.448.117.055	25.831.076.545
19	19.344.026.745	17.409.624.071	2.871.309.138	163.080.935.432	146.772.841.888	24.206.737.635
20	19.931.311.397	17.938.180.257	2.690.752.236	168.032.072.631	151.228.865.368	22.684.542.237
21	20.536.426.011	18.482.783.410	2.521.549.317	173.133.526.356	155.820.173.721	21.258.067.248
22	21.159.911.905	19.043.920.714	2.362.986.407	178.389.860.217	160.550.874.195	19.921.293.469
23	21.802.326.830	19.622.094.147	2.214.394.429	183.805.776.373	165.425.198.736	18.668.580.208
24	22.464.245.473	20.217.820.926	2.075.146.379	189.386.119.743	170.447.507.769	17.494.641.476
25	23.146.259.965	20.831.633.969	1.944.654.682	195.135.882.339	175.622.294.105	16.394.523.685
26	23.848.980.418	21.464.082.376	1.822.368.711	201.060.207.727	180.954.186.954	15.363.584.742
27	24.573.035.463	22.115.731.917	1.707.772.465	207.164.395.633	186.447.956.070	14.397.474.466
28	25.319.072.820	22.787.165.538	1.600.382.389	213.453.906.685	192.108.516.016	13.492.116.226
29	26.087.759.871	23.478.983.884	1.499.745.338	219.934.367.292	197.940.930.562	12.643.689.745
30	26.879.784.261	24.191.805.835	1.405.436.659	226.611.574.683	203.950.417.214	11.848.614.976
31	27.695.854.511	24.926.269.060	1.317.058.404	233.491.502.090	210.142.351.881	11.103.536.995
32	28.536.700.654	25.683.030.588	1.234.237.651	240.580.304.093	216.522.273.684	10.405.311.849
33	29.403.074.886	26.462.767.397	1.156.624.926	247.884.322.126	223.095.889.913	9.750.993.285
34	30.295.752.239	27.266.177.015	1.083.892.732	255.410.090.145	229.869.081.131	9.137.820.320
35	31.215.531.277	28.093.978.149	1.015.734.166	263.164.340.482	236.847.906.434	8.563.205.588
36	32.163.234.807	28.946.911.326	951.861.624	271.154.009.859	244.038.608.873	8.024.724.429
37	33.139.710.615	29.825.739.554	892.005.587	279.386.245.599	251.447.621.039	7.520.104.650
38	34.145.832.230	30.731.249.007	835.913.485	287.868.412.015	259.081.570.813	7.047.216.942
39	35.182.499.696	31.664.249.727	783.348.629	296.608.097.004	266.947.287.303	6.604.065.892
40	36.250.640.387	32.625.576.348	734.089.217	305.613.118.829	275.051.806.946	6.188.781.567
41	37.351.209.829	33.616.088.846	687.927.390	314.891.533.116	283.402.379.805	5.799.611.619
42	38.485.192.560	34.636.673.304	644.668.363	324.451.640.062	292.006.476.056	5.434.913.895
43	39.653.603.006	35.688.242.705	604.129.600	334.301.991.854	300.871.792.669	5.093.149.505
44	40.857.486.393	36.771.737.754	566.140.040	344.451.400.327	310.006.260.294	4.772.876.329
45	42.097.919.680	37.888.127.712	530.539.383	354.908.944.841	319.418.050.357	4.472.742.933
46	43.376.012.521	39.038.411.269	497.177.407	365.683.980.406	329.115.582.366	4.191.482.863
47	44.692.908.261	40.223.617.435	465.913.336	376.786.146.051	339.107.531.446	3.927.909.307

48	46.049.784.956	41.444.806.461	436.615.248	388.225.373.445	349.402.836.101	3.680.910.081
49	47.447.856.427	42.703.070.785	409.159.515	400.011.895.783	360.010.706.205	3.449.442.938
50	48.888.373.349	43.999.536.014	383.430.285	412.156.256.939	370.940.631.245	3.232.531.174
	Tổng cộng		**115.245.278.336**			**971.581.979.428**

Doanh thu phát triển sàn văn phòng thương mại xác định tại thời điểm thẩm định giá **1.086.827.257.764 đồng**

d.3. Doanh thu khai thác chỗ gửi xe

- *Xác định số chỗ đỗ xe*

Nội dung	Đơn vị tính	Tổng	Tòa nhà 29 tầng	Tòa nhà để xe 5 tầng
Diện tích tầng hầm	m2	21.043	13.209	7.834
Số chỗ đỗ xe máy:	chỗ	924	580	344
Số chỗ đỗ xe ô tô:	chỗ	374	235	139

- Giá dịch vụ trông giữ xe máy ngày và đêm theo Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của UBND TP Hà Nội: 109.091 đồng/tháng

- Giá dịch vụ trông giữ xe ô tô ngày và đêm đối với xe đến 9 chỗ theo Quyết định số 44/2017/QĐ-UBND ngày 15/12/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội áp dụng cho Mức giá dịch vụ trông giữ xe ô tô đến 09 chỗ ngồi theo tháng tại các tuyến đường, phố thuộc các quận nằm trong đường Vành đai 2 và trên vành đai 2: 2.090.909 đồng/tháng

- Giá dịch vụ trông giữ xe máy tại thời điểm đưa vào sử dụng (năm thứ 4): 126.688 đồng/tháng
- Giá dịch vụ trông giữ ô tô tại thời điểm đưa vào sử dụng (năm thứ 4): 2.428.176 đồng/tháng
- Tỷ lệ lấp đầy tại khu vực tài sản thẩm định giá: 85%
- Chi phí quản lý vận hành (Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND): 5%
- Tỷ lệ tăng giá bình quân hàng năm ước tính theo chỉ số giá tiêu dùng bình quân giai đoạn 2021-2025: 3,04%
- Tỷ suất chiết khấu 10,0%

Giá trị phần diện tích khai thác chỗ đỗ xe được xác định như sau:

TT	Sàn tầng hầm tòa nhà 29 tầng			Sàn để xe tòa nhà 5 tầng		
	Doanh thu hàng năm	Doanh thu thuần	Chiết khấu về thời điểm TĐG	Doanh thu hàng năm	Doanh thu thuần	Chiết khấu về thời điểm TĐG
4	6.569.820.263	6.241.329.250	4.270.671.422	3.887.188.525	3.692.829.099	2.526.843.092
5	6.769.280.006	6.430.816.006	4.002.118.241	4.005.203.569	3.804.943.390	2.367.947.292
6	6.974.795.347	6.626.055.580	3.750.452.525	4.126.801.549	3.920.461.472	2.219.043.358
7	7.186.550.134	6.827.222.627	3.514.612.336	4.252.091.244	4.039.486.682	2.079.502.969
8	7.404.733.796	7.034.497.106	3.293.602.516	4.381.184.734	4.162.125.498	1.948.737.316
9	7.629.541.514	7.248.064.438	3.086.490.485	4.514.197.503	4.288.487.628	1.826.194.617
10	7.861.174.394	7.468.115.675	2.892.402.307	4.651.248.539	4.418.686.112	1.711.357.785
11	8.099.839.649	7.694.847.667	2.710.519.000	4.792.460.445	4.552.837.422	1.603.742.254
12	8.345.750.781	7.928.463.242	2.540.073.085	4.937.959.544	4.691.061.566	1.502.893.923
13	8.599.127.775	8.169.171.386	2.380.345.342	5.087.875.995	4.833.482.196	1.408.387.251
14	8.860.197.294	8.417.187.429	2.230.661.780	5.242.343.911	4.980.226.715	1.319.823.454
15	9.129.192.884	8.672.733.239	2.090.390.788	5.401.501.472	5.131.426.398	1.236.828.826
16	9.406.355.180	8.936.037.421	1.958.940.475	5.565.491.056	5.287.216.504	1.159.053.160
17	9.691.932.123	9.207.335.517	1.835.756.169	5.734.459.365	5.447.736.397	1.086.168.271
18	9.986.179.182	9.486.870.223	1.720.318.078	5.908.557.551	5.613.129.674	1.017.866.612
19	10.289.359.582	9.774.891.603	1.612.139.095	6.087.941.358	5.783.544.291	953.859.975
20	10.601.744.539	10.071.657.312	1.510.762.744	6.272.771.258	5.959.132.695	893.878.275
21	10.923.613.503	10.377.432.828	1.415.761.256	6.463.212.594	6.140.051.964	837.668.412
22	11.255.254.409	10.692.491.689	1.326.733.759	6.659.435.728	6.326.463.941	784.993.202
23	11.596.963.933	11.017.115.736	1.243.304.589	6.861.616.197	6.518.535.387	735.630.373

24	11.949.047.758	11.351.595.370	1.165.121.707	7.069.934.864	6.716.438.121	689.371.634
25	12.311.820.848	11.696.229.805	1.091.855.209	7.284.578.087	6.920.349.182	646.021.789
26	12.685.607.729	12.051.327.342	1.023.195.937	7.505.737.877	7.130.450.984	605.397.917
27	13.070.742.779	12.417.205.641	958.854.175	7.733.612.079	7.346.931.475	567.328.602
28	13.467.570.530	12.794.192.004	898.558.425	7.968.404.542	7.569.984.315	531.653.205
29	13.876.445.972	13.182.623.673	842.054.260	8.210.325.304	7.799.809.039	498.221.188
30	14.297.734.871	13.582.848.128	789.103.253	8.459.590.780	8.036.611.241	466.891.481
31	14.731.814.102	13.995.223.397	739.481.972	8.716.423.956	8.280.602.759	437.531.884
32	15.179.071.978	14.420.118.379	692.981.032	8.981.054.588	8.532.001.858	410.018.510
33	15.639.908.603	14.857.913.173	649.404.216	9.253.719.405	8.791.033.435	384.235.263
34	16.114.736.229	15.308.999.417	608.567.648	9.534.662.326	9.057.929.210	360.073.348
35	16.603.979.620	15.773.780.639	570.299.010	9.824.134.674	9.332.927.941	337.430.809
36	17.108.076.442	16.252.672.620	534.436.824	10.122.395.403	9.616.275.633	316.212.104
37	17.627.477.642	16.746.103.760	500.829.764	10.429.711.328	9.908.225.761	296.327.698
38	18.162.647.864	17.254.515.471	469.336.022	10.746.357.363	10.209.039.495	277.693.685
39	18.714.065.853	17.778.362.560	439.822.704	11.072.616.773	10.518.985.934	260.231.437
40	19.282.224.892	18.318.113.648	412.165.277	11.408.781.418	10.838.342.347	243.867.270
41	19.867.633.240	18.874.251.578	386.247.034	11.755.152.022	11.167.394.421	228.532.133
42	20.470.814.585	19.447.273.856	361.958.612	12.112.038.437	11.506.436.516	214.161.318
43	21.092.308.516	20.037.693.090	339.197.522	12.479.759.924	11.855.771.928	200.694.184
44	21.732.671.002	20.646.037.452	317.867.721	12.858.645.436	12.215.713.164	188.073.906
45	22.392.474.894	21.272.851.149	297.879.204	13.249.033.911	12.586.582.216	176.247.230
46	23.072.310.432	21.918.694.910	279.147.628	13.651.274.581	12.968.710.852	165.164.253
47	23.772.785.777	22.584.146.488	261.593.952	14.065.727.277	13.362.440.913	154.778.208
48	24.494.527.553	23.269.801.175	245.144.106	14.492.762.757	13.768.124.619	145.045.270
49	25.238.181.409	23.976.272.339	229.728.677	14.932.763.034	14.186.124.883	135.924.370
50	26.004.412.597	24.704.191.967	215.282.619	15.386.121.720	14.616.815.634	127.377.020
	Tổng cộng		**64.706.170.502**			**38.284.926.132**

=> Giá trị sàn tầng để xe của 2 tòa nhà xác định tại thời điểm thẩm định **102.991.096.634 đồng**

- Tòa nhà hỗn hợp 29 tầng 64.706.170.502 đồng
- Tòa nhà để xe 5 tầng 38.284.926.132 đồng

e. ***Ước tính tiền sử dụng đất phải nộp khi thực hiện dự án***

Giá trị tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển đổi mục đích để thực hiện dự án được xác định trên cơ sở phương pháp thặng dư và căn cứ theo quy định của Nhà nước khi thực hiện tính giá đất.

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị	Đơn vị tính
(1) Doanh thu phát triển dự án tại thời điểm thẩm định giá	**2.293.800.466.696**	**đồng**
1.1. Doanh thu bán căn hộ xác định tại thời điểm thẩm định giá	1.103.982.112.298	đồng
1.2. Doanh thu khai thác sàn văn phòng, thương mại dịch vụ xác định tại thời điểm thẩm định giá	1.086.827.257.764	đồng
1.3. Doanh thu khai thác chỗ gửi xe xác định tại thời điểm thẩm định giá	102.991.096.634	đồng
(2) Tổng chi phí phát triển dự án không bao gồm lãi vay, dự phòng trượt giá và tiền sử dụng đất	**938.441.301.988**	**đồng**
(3) Tổng chi phí bán hàng theo Quyết định số 55/2024/QĐ-UBND với tỷ lệ 0,5% doanh thu là (3):	11.469.002.333	đồng
(4) Chi phí lãi vay, lợi nhuận của nhà đầu tư xác định theo tỷ lệ 14% khi xác định tiền sử dụng đất là:	281.694.794.156	đồng
(5) Tiền sử dụng đất ước tính: =(1)-(2)-(3)-(4)	**1.062.195.368.219**	**đồng**

f. Ước tính giá trị lợi thế mà chủ sở hữu thu được từ phát triển dự án

- Giả định tiền sử dụng đất ước tính tại mục e ở trên sẽ được thực hiện tại thời điểm thẩm định giá, nhà đầu tư có thể huy động đủ để hoàn thành nghĩa vụ này và được nhà nước giao đất triển khai các hoạt động đầu tư xây dựng.
- Tiến độ thực hiện dự án trên cơ sở Quyết định 55/2024/QĐ - UBND ngày 06/09/2024 của UBND thành phố Hà Nội được trình bày như trên.

Giả định thuế GTGT đầu vào sẽ được khấu trừ/hoàn thuế trong kỳ theo quy định.

+ Chi phí bán hàng ước tính là 0,5%.

+ Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp theo tiến độ thu tiền là 1% và quyết toán ở cuối năm thứ 4 với thuế suất thuế TNDN là 20%.

+ Tiền trả gốc vay, lãi vay được ước tính thực hiện vào cuối năm trên cơ sở dòng tiền thu từ bán hàng sau khi trừ đi chi phí xây dựng trong năm.

+ Dòng tiền còn lại của dự án sau khi trừ các khoản chi đầu tư, trả lãi vay và gốc vay phát sinh ở năm thứ 3 được chiết khấu về thời điểm thẩm định giá (đầu năm thứ 1) theo tỷ suất chiết khấu bằng chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà.

Giá trị lợi ích của chủ sở hữu thu được từ phát triển dự án tại số 105 Trường Chinh, phường Phương Liệt, TP Hà Nội **138.768.294.754 đồng**

Chi tiết xem tại Phụ lục 6.1

2.2. Giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm các thửa đất còn lại

Căn cứ điểm d3, khoản 1, Điều 79 tại Nghị định số 57/2026/NĐ - CP về cơ cấu lại vốn Nhà nước tại doanh nghiệp. Theo đó, giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm được thực hiện theo nguyên tắc sau:

"Chỉ thực hiện xác định giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm đối với diện tích đất của doanh nghiệp có vốn góp của Nhà nước đã và đang trực tiếp ký với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đối với trường hợp không có hợp đồng thuê đất, hợp đồng thuê đất hết thời hạn, Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố có trách nhiệm rà soát, thu hồi, đấu giá quyền thuê đất, cho thuê đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm trong giá khởi điểm được xác định theo thời hạn thuê đất còn lại và chênh lệch dương (nếu có) giữa tiền thuê đất tính theo giá đất do tổ chức tư vấn xác định tại thời điểm xác định giá khởi điểm với tiền thuê đất tính theo giá đất mà doanh nghiệp có vốn góp của Nhà nước đang thực hiện trả tiền thuê đất. Trường hợp thời hạn thuê đất còn lại ít hơn 05 năm thì thời hạn thuê đất còn lại được xác định là 05 năm."

Tại thời điểm thẩm định giá, các vị trí đất (bao gồm: Ngõ 109 Trường Chinh, số 95 Gia Thượng, số 664 Bạch Đằng, Ngõ 33 Tân Ấp, số 87 Nguyễn Khiết) có thời hạn thuê đất là hàng năm hoặc đã hết thời gian thuê đất nhưng chưa ký được hợp đồng thuê đất bổ sung. Do vậy, thời gian thuê đất còn lại làm cơ sở xác định giá trị lợi thế tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm là 5 năm.

Do các mảnh đất này đều đang được làm nhà xưởng sản xuất nên phương pháp thẩm định giá trị quyền sử dụng đất nêu trên là phương pháp vốn hoá thu nhập, trên cơ sở thu nhập từ cho thuê nhà xưởng tại từng khu vực. Cụ thể như

Công thức xác định trong phương pháp vốn hóa trực tiếp

$$V = \frac{I}{R}$$

Trong đó:

V: Giá trị tài sản thẩm định giá

I: Thu nhập thuần từ tài sản, được xác định theo công thức

$$\text{Thu nhập thuần} = \text{Tổng thu nhập tiềm năng} - \text{Thất thu do không sử dụng hết 100% công suất và rủi ro thanh toán} - \text{Chi phí hoạt động}$$

- Tổng thu nhập tiềm năng được xác định là tổng số các khoản thu nhập ổn định, hàng năm có được từ việc khai thác hết công suất tài sản.
- Thất thu không sử dụng hết 100% công suất và độ rủi ro thanh toán được xác định bằng tỷ lệ thất thu nhân (x) tổng thu nhập tiềm năng, trong đó tỷ lệ thất thu được ước tính từ việc thu thập và phân tích thông tin của các tài sản tương tự trên thị trường.

- Chi phí hoạt động được xác định là những chi phí hàng năm cần thiết cho việc duy trì dòng thu nhập từ tài sản.
- Tổng thu nhập tiềm năng, chi phí hoạt động có thể được tính trước thuế thu nhập hoặc sau thuế thu nhập căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc trưng của tài sản thẩm định giá, các thông tin thu thập được, cơ sở giá trị thẩm định giá, phương pháp thẩm định giá đối với loại tài sản cụ thể và phù hợp với cách xác định tỷ suất vốn hóa.

Căn cứ theo Chuẩn mực thẩm định giá, Việc xác định tổng thu nhập tiềm năng được thực hiện trên cơ sở thông tin điều tra khảo sát trên thị trường của ít nhất 03 tài sản tương tự, có tham khảo thu nhập và chi phí hoạt động trong quá khứ của tài sản thẩm định giá, tình hình cung - cầu, triển vọng phát triển của thị trường ngành, lĩnh vực và các yếu tố khác ảnh hưởng đến việc dự báo tổng thu nhập tiềm năng, thất thu, chi phí hoạt động dự kiến của tài sản thẩm định giá.

Xác định cụ thể như sau:

a. Thông tin thu nhập tài sản cho thuê tại thửa đất thẩm định giá

- Đơn giá cho thuê nhà xưởng tại khu vực Ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà - thành phố Hà Nội

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Nguồn thông tin	Khách hàng	Liên hệ: Bà Xiêm 0975.770.582	Liên hệ: Bà Xiêm 0975.770.582	Liên hệ: Ông Tùng
2. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
3. Diện tích cho thuê (m2)	Đa dạng	456	121	130
4. Giá cho thuê (đồng/m2)	Cần thẩm định	142.857	150.000	108.000
- Ghi chú về đơn giá cho thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm
5. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư.

Phân tích thông tin

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	15%
2. Đơn giá cho thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
3. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư.
- Phân tích		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	10,00%

Điều chỉnh yếu tố khác biệt

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Giá cho thuê (đồng/m2)		**135.714**	**142.500**	**102.600**
2. Điều chỉnh khác biệt về các yếu tố so sánh				
2.1. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*0%*	*0%*	*15%*
+ Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*15.390*
2.2. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư.
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*-5,00%*	*10,00%*
+ Mức điều chỉnh		*-6.786*	*-7.125*	*10.260*
3. Mức giá chỉ dẫn		**128.929**	**135.375**	**128.250**
+ Tổng số lần điều chỉnh		*1*	*1*	*2*
+ Tổng giá trị điều chỉnh		*-6.786*	*-7.125*	*25.650*
+ Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn		**130.851**		
+ Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		*-1,5%*	*3,5%*	*-2,0%*

Mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá đảm bảo nguyên tắc khống chế không vượt quá 15% so với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn cho thấy tính tương đồng của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá. Với thông tin thu thập được về các tài sản so sánh (nguồn thông tin, mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) được thẩm định viên đánh giá là tương đương nhau, theo đó giá trị tài sản thẩm định giá được ước tính theo mức giá bình quân của các mức giá chỉ dẫn.

Đơn giá cho thuê kho xưởng tại ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội là: **130.851 đồng/m2/tháng**

- ***Đơn giá cho thuê nhà xưởng tại khu vực 87 phố Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội***

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Nguồn thông tin	Khách hàng	Liên hệ: Bà Xiêm 0975770582	Liên hệ: Bà Xiêm 0975770582	Liên hệ: Ông Tùng
2. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực 87 phố Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
3. Diện tích cho thuê (m2)	Đa dạng	456	121	130
4. Giá cho thuê (đồng/m2)	Cần thẩm định	142.857	150.000	108.000
- Ghi chú về đơn giá cho thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm

5. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông 5m-7m, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai

Phân tích thông tin

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực 87 phố Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	15%
2. Đơn giá cho thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
Tiêu chí	**Tài sản cần TĐG**	**Tài sản so sánh 1**	**Tài sản so sánh 2**	**Tài sản so sánh 3**
3. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông 5m-7m, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai
- Phân tích		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		-10,00%	-10,00%	10,00%

Điều chỉnh yếu tố khác biệt

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Giá cho thuê (đồng/m2)		**135.714**	**142.500**	**102.600**
2. Điều chỉnh khác biệt về các yếu tố so sánh				
2.1. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực 87 phố Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*0%*	*0%*	*15%*
+ Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*15.390*
2.2. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông 5m-7m, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư, dễ dàng kết nối đến các đường vành đai
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*-10,00%*	*-10,00%*	*10,00%*
+ Mức điều chỉnh		*-13.571*	*-14.250*	*10.260*
3. Mức giá chỉ dẫn		**122.143**	**128.250**	**128.250**
+ Tổng số lần điều chỉnh		*1*	*1*	*2*

+ Tổng giá trị điều chỉnh		*-13.571*	*-14.250*	*25.650*
+ Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn		**126.214**		
+ Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		*-3,2%*	*1,6%*	*1,6%*

Mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá đảm bảo nguyên tắc khống chế không vượt quá 15% so với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn cho thấy tính tương đồng của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá. Với thông tin thu thập được về các tài sản so sánh (nguồn thông tin, mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) được thẩm định viên đánh giá là tương đương nhau, theo đó giá trị tài sản thẩm định giá được ước tính theo mức giá bình quân của các mức giá chỉ dẫn.

Đơn giá thuê kho xưởng tại 87 phố Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội là: **126.214 đồng/m2/tháng**

- ***Đơn giá cho thuê nhà xưởng tại khu vực số 664 phố Bạch Đằng, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội***

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Nguồn thông tin	Khách hàng	Liên hệ: Bà Xiêm 0975770582	Liên hệ: Bà Xiêm 0975770582	Liên hệ: Ông Tùng
2. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực 664 phố Bạch Đằng, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
3. Diện tích cho thuê (m2)	Đa dạng	456	121	130
4. Giá cho thuê (đồng/m2)	Cần thẩm định	142.857	150.000	108.000
- Ghi chú về đơn giá cho thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm
5. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư.

Phân tích thông tin

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực 664 phố Bạch Đằng, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
- Phân tích		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		-5%	-5%	10%
2. Đơn giá cho thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%

3. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư.
- Phân tích		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Kém thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	-5,00%	10,00%

Điều chỉnh yếu tố khác biệt

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Giá cho thuê (đồng/m2)		**135.714**	**142.500**	**102.600**
2. Điều chỉnh khác biệt về các yếu tố so sánh				
2.1. Vị trí	Kho xưởng tại khu vực 664 phố Bạch Đằng, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Cảng Hà Nội đường Bạch Đằng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại 25A/773 Đường Nguyễn Khoái, phường Lĩnh Nam, Hà Nội
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*-5%*	*-5%*	*10%*
+ Mức điều chỉnh		*-6.786*	*-7.125*	*10.260*
2.2. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông, thuộc nội bộ cảng, khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, khu vực giao thông thuận lợi	Đường bê tông 5m, thuộc khu vực đông dân cư.
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*-5,00%*	*10,00%*
+ Mức điều chỉnh		*-6.786*	*-7.125*	*10.260*
3. Mức giá chỉ dẫn		**122.143**	**128.250**	**123.120**
+ Tổng số lần điều chỉnh		*2*	*2*	*2*
+ Tổng giá trị điều chỉnh		*-13.571*	*-14.250*	*20.520*
+ Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn		**124.504**		
+ Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		*-1,9%*	*3,0%*	*-1,1%*

Mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá đảm bảo nguyên tắc khống chế không vượt quá 15% so với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn cho thấy tính tương đồng của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá. Với thông tin thu thập được về các tài sản so sánh (nguồn thông tin, mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) được thẩm định viên đánh giá là tương đương nhau, theo đó giá trị tài sản thẩm định giá được ước tính theo mức giá bình quân của các mức giá chỉ dẫn.

Đơn giá thuê kho xưởng tại 664 phố Bạch Đằng, phường Hồng Hà, Thành phố Hà Nội là: **124.504 đồng/m2/tháng**

- ***Đơn giá cho thuê nhà xưởng tại khu vực ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội***

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Nguồn thông tin	Khách hàng	Liên hệ: Ông Linh 0329.498.494	Liên hệ: Bà Hương 0963.321.160	Liên hệ: Bà Hương
2. Vị trí	Kho xưởng tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Ngõ 11 Ngô Gia Tự, phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại phố Vũ Xuân Thiều, phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội
3. Diện tích cho thuê (m2)	Đa dạng	1.300	1.000	1.000
4. Giá cho thuê (đồng/m2)	Cần thẩm định	100.000	110.000	90.000

- Ghi chú về đơn giá cho thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm
5. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông độ rộng 7m, thuộc khu vực ngoài đê sông Đuống.	Đường bê tông, thuộc khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, thuộc khu vực gần đường sắt	Đường bê tông, thuộc khu vực giao thông thuận lợi.

Phân tích thông tin

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Vị trí	Kho xưởng tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Ngõ 11 Ngô Gia Tự, phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại phố Vũ Xuân Thiều, phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội
- Phân tích		Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn	Thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		-5%	-5%	-5%
2. Đơn giá cho thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí quản lý, dịch vụ phải nộp hàng năm
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
3. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông độ rộng 7m, thuộc khu vực ngoài đê sông Đuống.	Đường bê tông, thuộc khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, thuộc khu vực gần đường sắt	Đường bê tông, thuộc khu vực giao thông thuận lợi.
- Phân tích		Thuận lợi hơn	Tương đương	Thuận lợi hơn
- Tỷ lệ điều chỉnh		-5,00%	0,00%	-5,00%

Điều chỉnh yếu tố khác biệt

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Giá cho thuê (đồng/m2)		**95.000**	**104.500**	**85.500**
2. Điều chỉnh khác biệt về các yếu tố so sánh				
2.1. Vị trí	Kho xưởng tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại phố Đức Giang, phường Thượng Thanh, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại Ngõ 11 Ngô Gia Tự, phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội	Kho xưởng tại phố Vũ Xuân Thiều, phường Bồ Đề, Thành phố Hà Nội
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*-5%*	*-5%*	*-5%*
+ Mức điều chỉnh		*-4.750*	*-5.225*	*-4.275*
2.2. Cơ sở hạ tầng khu vực	Đường bê tông độ rộng 7m, thuộc khu vực ngoài đê sông Đuống.	Đường bê tông, thuộc khu vực giao thông thuận lợi.	Đường bê tông, thuộc khu vực gần đường sắt	Đường bê tông, thuộc khu vực giao thông thuận lợi.
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*-5,00%*	*0,00%*	*-5,00%*
+ Mức điều chỉnh		*-4.750*	*0*	*-4.275*
3. Mức giá chỉ dẫn		**85.500**	**99.275**	**76.950**
+ Tổng số lần điều chỉnh		*2*	*1*	*2*
+ Tổng giá trị điều chỉnh		*-9.500*	*-5.225*	*-8.550*
+ Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn		**87.242**		

+ Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		*-2,0%*	*13,8%*	*-11,8%*

Mức giá chỉ dẫn của tài sản so sánh sau khi đã được điều chỉnh theo sự khác biệt về các yếu tố so sánh với tài sản thẩm định giá đảm bảo nguyên tắc khống chế không vượt quá 15% so với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn cho thấy tính tương đồng của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá. Với thông tin thu thập được về các tài sản so sánh (nguồn thông tin, mức độ tin cậy và phù hợp của thông tin) được thẩm định viên đánh giá là tương đương nhau, theo đó giá trị tài sản thẩm định giá được ước tính theo mức giá bình quân của các mức giá chỉ dẫn.

Đơn giá thuê nhà xưởng tại kho xưởng tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng, Thành phố Hà Nội là: **87.242 đồng/m2/tháng**

- ***Đơn giá cho thuê nhà xưởng tại khu vực ngõ 109 Trường Chinh, phường Phương Liệt, Hà Nội***

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Nguồn thông tin	Khách hàng	Lý Hồng Quang: 090.403.2222	Phạm Văn Thành: 0338.833.326	Nguyễn Vũ: 0329.758.646
2. Vị trí tài sản	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội	Mặt phố Hà Kế Tấn, phường Phương Liệt, Hà Nội	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội
3. Giá cho thuê (đồng/m2/tháng)	Cần thẩm định	17.000.000	35.000.000	55.000.000
- Đặc điểm giá thuê	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí dịch vụ, chi phí gửi xe	Chưa bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí dịch vụ, chi phí gửi xe	Đã bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí dịch vụ, chi phí gửi xe	Đã bao gồm thuế GTGT, chưa bao gồm phí dịch vụ, chi phí gửi xe
4. Thời điểm chào thuê		Tháng 06/2026	Tháng 06/2026	Tháng 06/2026
5. Diện tích cho thuê	Đa dạng diện tích	200,0 m2	300,0 m2	500,0 m2
6. Hiện trạng cho thuê	Tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả, sàn gạch	Kho ở tầng 2, tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả, sàn gạch	Nhà khung sắt, tường gạch, mái tôn	Tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả, sàn gạch
7. Cơ sở hạ tầng khu vực/ Giao thông, môi trường, lợi thế kinh doanh	Trên trục đường vành đai 2 đồng bộ hệ thống giao thông, tập trung nhiều khu dân cư, văn phòng	Trên trục đường vành đai 2 đồng bộ hệ thống giao thông, tập trung nhiều khu dân cư, văn phòng	Mặt phố nối ra trục đường vành đai 2 đồng bộ hệ thống giao thông, tập trung nhiều khu dân cư, văn phòng	Trên trục đường vành đai 2 đồng bộ hệ thống giao thông, tập trung nhiều khu dân cư, văn phòng

Phân tích thông tin

Tiêu chí	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Diện tích cho thuê	Đa dạng diện tích	200,0 m2	300,0 m2	500,0 m2
- Phân tích		Tương đương	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0%	0%	0%
2. Hiện trạng cho thuê	Tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả, sàn gạch	Kho ở tầng 2, tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả,	Nhà khung sắt, tường gạch, mái tôn	Tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả, sàn gạch
- Phân tích		Kém thuận lợi hơn	Tương đương	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		10,0%	0,0%	0,0%
3. Vị trí	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội	Mặt phố Hà Kế Tấn, phường Phương Liệt, Hà Nội	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội
- Phân tích		Tương đương	Thuận lợi hơn	Tương đương
- Tỷ lệ điều chỉnh		0,0%	-5,0%	0,0%

Điều chỉnh yếu tố khác biệt

Yếu tố so sánh	Tài sản cần TĐG	Tài sản so sánh 1	Tài sản so sánh 2	Tài sản so sánh 3
1. Giá cho thuê chưa bao gồm thuế GTGT (đồng/m2/tháng) - ước tính bằng 95% giá chào thuê		**80.750**	**100.758**	**95.000**
2. Điều chỉnh khác biệt về các yếu tố so sánh				
2.1. Diện tích cho thuê	Đa dạng diện tích	200,0 m2	300,0 m2	500,0 m2
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
+ Mức điều chỉnh		*0*	*0*	*0*
2.2. Hiện trạng cho thuê	Tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả, sàn gạch	Kho ở tầng 2, tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả, sàn gạch	Nhà khung sắt, tường gạch, mái tôn	Tường gạch, mái tôn, trần nhựa thả, sàn gạch
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*10,0%*	*0,0%*	*0,0%*
+ Mức điều chỉnh		*8.075*	*0*	*0*
2.3. Vị trí	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội	Mặt phố Hà Kế Tấn, phường Phương Liệt, Hà Nội	Ngõ 109 Trường Chinh, Phường Phương Liệt, Hà Nội
+ Tỷ lệ điều chỉnh		*0%*	*-5%*	*0%*
+ Mức điều chỉnh		*0*	*-5.038*	*0*
3. Mức giá chỉ dẫn		**88.825**	**95.720**	**95.000**
+ Tổng số lần điều chỉnh		1	0	0
+ Tổng giá trị điều chỉnh		8.075	-5.038	0
+ Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn		**93.000**		
+ Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn		-4,5%	2,9%	2,2%

Đơn giá cho thuê nhà xưởng bình quân tại khu vực ngõ 109 Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội **93.000 đồng/m2/tháng**

b. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo phương pháp thu nhập

Kết quả xác định giá trị quyền sử dụng đất được xác định trên cơ sở giá trị quyền sử dụng đất theo phương pháp vốn hoá thu nhập và giá trị quyền sử dụng đất theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày 26/11/2025 của Hội đồng nhân dân thành phố Hà Nội

Kết quả xác định giá trị quyền sử dụng đất xem tại Phụ lục 6.3

Kết quả xác định giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm **61.612.061.302 đồng**

Chi tiết xem tại Phụ lục 6.4

2.3. Tài sản vô hình không xác định được

Giá trị của tài sản vô hình không xác định được (bao gồm thương hiệu và tài sản vô hình không xác định được khác) thực hiện như sau:

- a. Ước tính giá trị thị trường của các tài sản của doanh nghiệp thẩm định giá (không bao gồm tài sản vô hình không xác định được) tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập cho doanh nghiệp cần thẩm định giá.
- b. Ước tính mức thu nhập mà doanh nghiệp cần thẩm định giá có thể đạt được hàng năm, thường được xác định thông qua giá trị FCFF. Mức thu nhập này là mức thu nhập trong điều kiện hoạt động bình thường của doanh nghiệp cần thẩm định giá, được ước tính trên cơ sở kết quả đạt được của doanh nghiệp cần thẩm định giá trong các năm gần nhất, có tính đến triển vọng phát triển của doanh nghiệp sau khi đã loại trừ các yếu tố bất thường ảnh hưởng đến thu nhập như: các khoản thu nhập tăng giảm từ thanh lý tài sản cố định, đánh giá lại tài sản tài chính, rủi ro tỷ giá;

Chỉ tiêu	Năm 2025	Năm 2024	Năm 2023
1. Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh trong điều kiện bình thường	3.288.629.006	1.781.453.691	769.298.856
1.1. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	*2.769.393.141*	*1.678.201.832*	*857.807.713*
Trong đó:			
- Lãi tiền gửi, cổ tức được chia	*152.564.135*	*1.748.141*	*253.510.857*
- Chi phí lãi vay	*(671.800.000)*	*(105.000.000)*	*(165.002.000)*
2. Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế trong điều kiện hoạt động bình thường	2.630.903.205	1.425.162.953	615.439.085
3. Khấu hao	787.860.615	1.350.313.825	1.993.271.828
4. Chi vốn đầu tư	-	-	-
5. Thay đổi vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn	1.185.470.090	194.915.031	2.567.765.341
- Vốn luân chuyển đầu kỳ	*(59.697.139.344)*	*(59.892.054.375)*	*(62.459.819.716)*
- Vốn luân chuyển cuối kỳ	*(58.511.669.254)*	*(59.697.139.344)*	*(59.892.054.375)*
6. Thu nhập của doanh nghiệp {(6) = (2) +(3)-(4)-(5)}	**2.233.293.730**	**2.580.561.747**	**40.945.572**
7. Thu nhập bình quân của doanh nghiệp			**1.618.267.016**

- c. Ước tính các tỷ suất lợi nhuận phù hợp cho các tài sản của doanh nghiệp thẩm định giá (không bao gồm tài sản vô hình không xác định được) tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập cho doanh nghiệp cần thẩm định giá. Tỷ suất lợi nhuận của tài sản hữu hình không quá chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp cần thẩm định giá. Tỷ suất lợi nhuận của các tài sản vô hình xác định được không thấp hơn chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

* *Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp thẩm định giá* *9,78%*

Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp (Tỷ suất chiết khấu) được xác định theo hướng dẫn tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 36/2024/TT - BTC ngày 16/05/2024, chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu được xác định như sau:

$$R_e = R_f + \beta_L \times MRP$$

Trong đó:

Rf : Là tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất tại hoặc gần thời điểm thẩm định giá.

MRP: được ước tính thông qua việc tính trung bình các hiệu số của tỷ suất lợi nhuận khi đầu tư trên thị trường chứng khoán (R'm) tại phiên giao dịch cuối cùng mỗi tháng và tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R'f). R'f được xác định trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất tại thời điểm tương ứng hoặc gần thời điểm xác định R'm. Tỷ suất lợi nhuận dự kiến khi đầu tư trên thị trường chứng khoán Việt Nam được ước tính theo phương pháp thống kê theo chỉ số VN-INDEX trong giai đoạn tối thiểu là 05 năm gần nhất thời điểm thẩm định giá. Chỉ số VN-INDEX được thống kê theo tháng, cụ thể là chỉ số đóng cửa của phiên giao dịch cuối cùng của tháng.

β_L : Là hệ số rủi ro hệ thống của doanh nghiệp cần thẩm định giá, xác định hệ số rủi ro hệ thống có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn (β_L) được thực hiện theo phương pháp hồi quy biến động giá đóng cửa có điều chỉnh của cổ phiếu với biến động giá của thị trường theo công thức sau:

$$\beta_L = \frac{\text{Hiệp phương sai (tỷ suất sinh lợi của cổ phiếu, tỷ suất sinh lợi của thị trường)}}{\text{Phương sai của tỷ suất sinh lợi của thị trường}}$$

Thẩm định viên lựa chọn các đơn vị có hoạt động kinh doanh tương tự và xác định hệ số β_L của từng công ty như sau:

Tên đơn vị	Ngành nghề kinh doanh	Mã cổ phiếu	Hệ số Beta
Công ty cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va	- Đầu tư kinh doanh bất động sản - Kinh doanh cho thuê tài sản	β_L (NVL) =	1,25
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	- Kinh doanh cho thuê văn phòng - Thi công xây lắp công trình dân dụng và công nghiệp	β_L (VCG) =	1,30
Công ty cổ phần Phát triển Bất động sản Văn Phú	- Đầu tư kinh doanh bất động sản	β_L (VPI) =	0,21
Công ty Cổ phần Vincom Retail	- Cho thuê trung tâm thương mại	β_L (VRE) =	0,79

Do có thể có sự khác nhau về cơ cấu vốn tự có giữa doanh nghiệp cần thẩm định giá và các doanh nghiệp cùng ngành nghề, thẩm định viên điều chỉnh hệ số rủi ro của các doanh nghiệp cùng ngành nghề theo cơ cấu vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá theo các bước sau:

+) Bước 1: Loại bỏ sự ảnh hưởng của cơ cấu vốn trong hệ số rủi ro theo công thức:

$$\beta_U = \frac{\beta L}{1 + \frac{D}{E} \times (1 - t)}$$

Trong đó:

β_U : Hệ số rủi ro phi đòn bẩy

D/E: Tỷ trọng nợ phải trả có chi phí sử dụng vốn trên vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cùng ngành với doanh nghiệp cần thẩm định giá.

t: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp, được xác định theo quy định hiện hành theo mức thuế suất các công ty trong cùng ngành nghề đang áp dụng

+) Bước 2: Tính toán hệ số rủi ro phi đòn bẩy bình quân của các doanh nghiệp có cùng ngành nghề kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Hệ số D/E của các đơn vị so sánh qua các năm như sau:

Thời điểm	CTCP Tập đoàn địa ốc	Tổng CTCP XNK và XD Việt Nam	CTCP Phát triển BĐS Văn Phú	CTCP Vincom Retail
Tại 31/12/2025	1,21	0,59	1,15	0,13
Tại 31/12/2024	1,29	0,79	0,90	0,11
Tại 31/12/2023	1,27	1,08	1,35	0,10
Tại 31/12/2022	1,45	1,36	1,06	0,10
Tại 31/12/2021	1,47	1,53	0,93	0,10
Tại 31/12/2020	1,53	0,60	1,03	0,20
Hệ số D/E bình quân	**1,37**	**0,99**	**1,07**	**0,12**

Doanh nghiệp	Hệ số β_L 31/12/2025	Hệ số D/E bình quân	Hệ số rủi ro phi đòn bẩy (β_U) 31/12/2025
NVL	1,25	1,37	0,60
VCG	1,30	0,99	0,72
VPI	0,21	1,07	0,11
VRE	0,79	0,12	0,72
Hệ số rủi ro phi đòn bẩy (β_U) bình quân		**0,89**	**0,54**

+) Bước 3: Ước tính hệ số rủi ro có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn (β_L) của doanh nghiệp thẩm định giá theo công thức:

$$\beta_L = \beta_U \text{ bình quân} \times \left(1 + \frac{D}{E} \times (1 - t)\right)$$

Trong đó:

β_L : Hệ số rủi ro có tính đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn của doanh nghiệp thẩm định giá

D/E: Tỷ trọng nợ có chi phí sử dụng vốn trên vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp thẩm định giá: Tỷ trọng D/E cần phản ánh đòn bẩy tài chính trong tương lai và có thể được xác định theo D/E tại thời điểm thẩm định giá. Do tại thời điểm thẩm định giá, vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà đang bị âm nên giá trị vốn chủ này được xem xét trong trường hợp Công ty phát hành thành công vốn điều lệ.

D/E: Tỷ trọng nợ có chi phí sử dụng vốn trên vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được xác định là	0,32
t: Thuế suất thuế TNDN của doanh nghiệp thẩm định giá	20%
Hệ số β_L của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại thời điểm 31/12/2025	0,67

Phần bù rủi ro thị trường (MRP) được ước tính thông qua việc tính trung bình các hiệu số của tỷ suất lợi nhuận khi đầu tư trên thị trường chứng khoán (R'm) tại phiên giao dịch cuối cùng mỗi tháng và tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R'f). R'f được xác định trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm hoặc kỳ hạn dài nhất tại thời điểm tương ứng hoặc sát thời điểm xác định R'm. Tỷ suất lợi nhuận dự kiến khi đầu tư trên thị trường chứng khoán Việt Nam được thẩm định viên ước tính theo phương pháp thống kê theo chỉ số VN-INDEX trong giai đoạn 05 năm gần nhất thời điểm thẩm định giá, cụ thể là chỉ số đóng cửa của phiên giao dịch cuối cùng của tháng (giá điều chỉnh).

Phần bù rủi ro thị trường (MRP) được xác định là:	8,63%
Chi phí sử dụng vốn chủ của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà được xác định là:	**9,78%**

* *Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền*

Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC) được xác định như sau:

$$WACC = R_d \times F_d \times (1 - t) + R_e \times F_e$$

Trong đó:

- Chi phí sử dụng vốn vay

Chi phí sử dụng vốn vay được ước tính trên cơ sở đánh giá khả năng thương thảo của doanh nghiệp cần thẩm định giá với các nhà cung cấp tín dụng hoặc lãi vay dài hạn của các doanh nghiệp cùng ngành nghề sản xuất kinh doanh với doanh nghiệp cần thẩm định giá, được xác định trên cơ sở lãi suất cho vay trung hạn bình quân của loại tiền gửi VNĐ tại các ngân hàng thương mại do Nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ hoặc tổng số cổ phần có quyền biểu quyết có trụ sở hoặc chi nhánh trên địa bàn cấp tỉnh tại thời điểm thẩm định giá

Lãi suất tiền gửi kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	5,20%
Lãi suất tiền gửi kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	5,20%
Lãi suất tiền gửi kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam	5,20%
Lãi suất tiền gửi kì hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam	5,20%
Lãi suất tiền gửi bình quân cho kì hạn 12 tháng	5,20%
Biên độ lãi suất cho vay phổ biến từ 3% - 4% (trung bình 3,5%)	3,50%
Chi phí lãi vay trong dài hạn được xác định là:	8,70%
R_d : Chi phí sử dụng vốn vay được xác định là	8,70%
t: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20,00%
R_e: Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu	9,78%
F_d: Tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại thời điểm thẩm định giá	24,13%
F_e: Tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà tại thời điểm thẩm định giá	75,87%
Kết quả xác định chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền là:	**9,10%**

- d. Ước tính thu nhập hàng năm do các tài sản (của doanh nghiệp thẩm định giá nhưng không bao gồm tài sản vô hình không xác định được) tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập cho doanh nghiệp cần thẩm định giá bằng cách lấy giá trị các tài sản này đã được tính tại Bước 1 nhân với (x) các mức tỷ suất lợi nhuận tương ứng xác định tại điểm c;
- e. Ước tính thu nhập do tài sản vô hình không xác định được đem lại cho doanh nghiệp cần thẩm định giá bằng cách lấy thu nhập mà doanh nghiệp cần thẩm định giá có thể đạt được tính tại điểm b khoản này trừ đi (-) thu nhập do các tài sản (của doanh nghiệp thẩm định giá nhưng không bao gồm tài sản vô hình không xác định được) tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập cho doanh nghiệp cần thẩm định giá tính tại điểm d khoản này;
- f. Ước tính tỷ suất vốn hóa phù hợp cho thu nhập do tài sản vô hình không xác định được đem lại cho doanh nghiệp cần thẩm định giá. Tỷ suất vốn hóa này ít nhất phải bằng chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá;
- g. Ước tính giá trị tài sản vô hình không xác định được của doanh nghiệp cần thẩm định giá bằng cách vốn hóa phần thu nhập do các tài sản vô hình này đem lại cho doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Chỉ tiêu	Giá trị
1. Giá trị tài sản tham gia vào quá trình tạo thu nhập doanh nghiệp	**263.200.785.118**
- Tài sản cố định hữu hình	62.805.878.759

- Tài sản cố định vô hình ghi nhận trên Báo cáo tài chính	-
- Giá trị lợi thế tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm	200.380.356.056
- Bất động sản đầu tư	-
- Tài sản dài hạn khác	14.550.303
- Vốn luân chuyển ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn (= Các khoản phải thu ngắn hạn + Hàng tồn kho + Tài sản ngắn hạn khác - Nợ ngắn hạn không bao gồm vay ngắn hạn.)	-
2. Thu nhập của doanh nghiệp thẩm định xác định trên cơ sở dòng tiền thuần trong quá khứ	**1.618.267.016**
3. Tỷ suất lợi nhuận phù hợp cho các tài sản của doanh nghiệp thẩm định giá (theo chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền)	9,10%
4. Ước tính thu nhập hàng năm do các tài sản tham gia vào quá trình tạo thu nhập của doanh nghiệp {(4) = (1) x (3)}	23.951.271.446
5. Ước tính thu nhập do tài sản vô hình không xác định được đem lại cho doanh nghiệp cần thẩm định giá {(5) = (2) - (4)} (Giá trị này không thấp hơn 0 đồng)	-
6. Ước tính tỷ suất vốn hóa phù hợp cho thu nhập do tài sản vô hình không xác định được đem lại cho doanh nghiệp cần thẩm định giá	9,78%
7. Ước tính giá trị tài sản vô hình không xác định được của doanh nghiệp cần thẩm định giá {(7) = (5) / (6)}	-

Tài sản vô hình không xác định được (bao gồm thương hiệu và tài sản vô hình không xác định được khác) **- đồng**

3. Tài sản dở dang dài hạn:

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.517.012.041	16.517.012.041	-
Tổng cộng	**16.517.012.041**	**16.517.012.041**	-

Phương pháp xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán

4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	**5.439.463.922**	**5.439.463.922**	-
Công ty Lạng Sơn	100.000.000	100.000.000	-
Công ty Hoa Thảo	150.000.000	150.000.000	-
Công ty Xaisombour	1.907.054.467	1.907.054.467	-
Công ty Cổ phần Địa ốc Hồng Hà	200.000.000	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương Nam	582.409.455	582.409.455	-
Công ty Cổ phần 3B	2.500.000.000	2.500.000.000	-
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	**(100.000.000)**	-	**100.000.000**
Công ty Lạng Sơn	(100.000.000)	-	100.000.000
Tổng cộng	**5.339.463.922**	**5.439.463.922**	**100.000.000**

Nguyên nhân: do đánh giá lại các khoản dự phòng đầu tư tài chính dài hạn mà Công ty đang quản lý.

Phương pháp xác định như sau:

- Đối với khoản đầu tư vốn góp vào doanh nghiệp có tỷ lệ sở hữu dưới 50%: Được xác định theo phương pháp giá giao dịch (trong trường hợp cổ phiếu đã thực hiện niêm yết/đăng ký giao dịch trên sàn Upcom) hoặc được xác định theo phương pháp khác phù hợp với Chuẩn mực thẩm định giá và hồ sơ, tài liệu được cung cấp. Trường hợp không có đầy đủ hồ sơ thì giá trị khoản đầu tư được xác định trên cơ sở: tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp cần thẩm định giá trên tổng số vốn thực góp tại các doanh nghiệp khác và giá trị vốn chủ sở hữu tại các doanh nghiệp khác theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán, soát xét. Trường hợp chưa kiểm toán, soát xét thì căn cứ vào giá trị vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất của doanh nghiệp đó để xác định.

  Tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị thẩm định không được cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến các khoản đầu tư tài chính để thực hiện việc đánh giá các khoản đầu tư này. Do đó, giá trị các khoản đầu tư tài chính được ghi nhận theo số liệu trên sổ kế toán của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá. Đối với khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, do không có đủ cơ sở và hồ sơ để thực hiện đánh giá lại, giá trị dự phòng được xác định bằng 0 đồng.

5. Tài sản dài hạn khác:

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Chi phí trả trước dài hạn khác	14.550.303	14.550.303	-
Tổng cộng	**14.550.303**	**14.550.303**	-

Phương pháp xác định như sau:

- Chi phí trả trước dài hạn được xác định theo số liệu ghi nhận trên sổ kế toán

6. Tiền và các khoản tương đương tiền tăng:

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Tiền mặt tồn quỹ	804.622.500	804.623.000	500
Tiền gửi ngân hàng	2.346.710.743	2.346.710.743	-
Tổng cộng	**3.151.333.243**	**3.151.333.743**	**500**

Nguyên nhân: do xác định lại theo biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt và ghi nhận theo số dư tài khoản theo xác nhận của ngân hàng. Chi tiết tại Phụ lục 7.

Phương pháp xác định như sau:

- Tiền mặt được xác định theo biên bản kiểm quỹ của doanh nghiệp cần thẩm định giá;
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, tiền gửi có kỳ hạn và các khoản tương đương tiền được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và Sao kê tài khoản ngân hàng tại thời điểm thẩm định giá (nếu có).

7. Các khoản phải thu ngắn hạn:

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Phải thu ngắn hạn khách hàng	8.615.695.500	8.615.695.500	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.299.352.132	2.299.352.132	-
Phải thu ngắn hạn khác	239.130.244.690	274.822.122.436	35.691.877.746
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(980.000.000)	-	980.000.000
Tài sản thiếu chờ xử lý	11.035.925	11.035.925	-
Tổng cộng	**249.076.328.247**	**285.748.205.993**	**36.671.877.746**

Nguyên nhân: do đánh giá lại dự phòng công nợ phải thu khó đòi. Chi tiết tại Phụ lục 8.

Phương pháp xác định như sau:

- Tỷ lệ đối chiếu các khoản công nợ phải thu tại thời điểm thẩm định giá như sau:

	Số dư phải thu theo sổ sách	Số dư phải thu có đối chiếu	Tỷ lệ đối chiếu
Phải thu ngắn hạn khách hàng	8.615.695.500	-	0
Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.299.352.132	-	0
Phải thu ngắn hạn khác	239.130.244.690	-	0

- Bao gồm các khoản phải thu khách hàng, trả trước cho người bán, các khoản phải thu khác, tạm ứng đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và biên bản đối chiếu xác nhận công nợ (nếu có).
- Đối với các khoản công nợ phải thu khó đòi mà tình trạng hoạt động khách hàng đã thực hiện tạm ngừng hoạt động hoặc không có thông tin liên hệ thì giá trị dự phòng công nợ phải thu khó đòi được xác định theo số liệu ghi nhận trên Báo cáo tài chính. Đối với các khoản công nợ được trích lập trên cơ sở ước tính kế toán của Công ty thì giá trị dự phòng được xác định lại bằng 0.

8. Hàng tồn kho:

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Nguyên vật liệu tồn kho (*)	309.829.493	309.829.493	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	2.260.285.703	2.260.285.703	-
Hàng hóa (*)	312.912.369	312.912.369	-
Tổng cộng	**2.883.027.565**	**2.883.027.565**	**-**

Phương pháp xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán.
- (*) Căn cứ Biên bản kiểm kê nguyên vật liệu và hàng hóa của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà, tại thời điểm 31/12/2025, Công ty không còn hiện vật đối với các tài sản theo danh mục đang theo dõi trên sổ sách kế toán. Tuy nhiên, đến thời điểm thẩm định, Công ty chưa xác định được trách nhiệm của các cá nhân, bộ phận liên quan cũng như chưa có phương án xử lý đối với phần tài sản thiếu hụt này. Do đó, thẩm định viên tạm thời ghi nhận giá trị các tài sản nêu trên theo giá trị còn đang hạch toán trên sổ sách kế toán do Công ty cung cấp.

9. Đối với tài sản ngắn hạn khác:

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Chi phí trả trước ngắn hạn khác	12.000.000	12.000.000	-
Tổng cộng	**12.000.000**	**12.000.000**	**-**

Phương pháp xác định như sau:

- Tài sản ngắn hạn khác của Công ty tại thời điểm thẩm định giá là chi phí bảo trì hệ thống kiểm soát xe thông minh T1-T8/2026 được xác định theo số liệu ghi nhận trên sổ kế toán tại thời điểm thẩm định giá.

10. Các khoản nợ phải trả:

Kết quả xác định như sau:

Nội dung	Giá trị sổ kế toán	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
Các khoản phải trả ngắn hạn	**347.738.050.327**	**437.309.285.282**	**89.571.234.955**
Phải trả người bán ngắn hạn	39.622.389.405	40.648.719.441	1.026.330.036
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.002.899.552	1.002.899.552	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	78.372.967.925	184.208.212.544	105.835.244.619
Phải trả người lao động	853.168.887	853.168.887	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	10.344.406.961	10.344.406.961	-
Phải trả ngắn hạn khác	179.704.887.811	162.414.548.111	(17.290.339.700)
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	37.255.025.261	37.255.025.261	-
Quỹ khen thưởng phúc lợi	582.304.525	582.304.525	-

Các khoản phải trả dài hạn	**4.320.000.000**	**4.320.000.000**	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	4.320.000.000	4.320.000.000	-
Tổng cộng	**352.058.050.327**	**441.629.285.282**	**89.571.234.955**

Phương pháp xác định như sau:

- Tỷ lệ đối chiếu công nợ phải trả tại thời điểm thẩm định giá như sau:

	Số dư phải trả theo sổ sách	Số dư phải trả có đối chiếu	Tỷ lệ đối chiếu
Các khoản phải trả ngắn hạn			
Phải trả người bán ngắn hạn	39.622.389.405	37.011.849.568	93,41%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.002.899.552	-	0,00%
Phải trả ngắn hạn khác	179.704.887.811	-	0,00%
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	37.255.025.261	-	0,00%
Các khoản phải trả dài hạn			
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	4.320.000.000	-	0,00%

- Các khoản phải trả người bán, người mua trả tiền trước, các khoản vay và các khoản phải trả khác đang luân chuyển tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán và biên bản đối chiếu xác nhận công nợ (nếu có).

- Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán. Riêng đối với nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền chậm nộp luỹ kế đến thời điểm 31/12/2025 được xác định bổ sung trên cơ sở thông báo nộp tiền thuê đất, giá trị đã hạch toán và nghĩa vụ của Công ty Tân Hồng Hà liên quan đến việc sử dụng 4 thửa đất. Cụ thể như sau:

Địa điểm thuê đất	Tiền thuê đất đến 31/12/2024	Phát sinh năm 2025			Số còn phải nộp
		Số phải nộp theo thông báo	Số tiền được miễn giảm	Số tiền đã nộp	
1. Tại số 105 + 109 Trường Chinh	38.359.119.183	10.824.852.557	3.247.455.767	7.928.090.238	38.008.425.735
2. Tại số 87 Nguyễn Khiết	3.128.453.048	1.341.456.480	402.436.944	670.728.240	3.396.744.344
3. Tại số 33 Tân Ấp	32.107.155.795	6.490.534.752	2.082.160.426	1.794.588.323	34.720.941.798
4. Tại số 664 Bạch Đằng	19.208.970.249	3.681.061.770	1.104.318.531	920.000.000	20.865.713.488
Cộng	**92.803.698.275**	**22.337.905.559**	**6.836.371.668**	**11.313.406.801**	**96.991.825.365**

Tổng số tiền thuê đất phải nộp luỹ kế đến thời điểm 31/12/2025 xác định lại là:	96.991.825.365 đồng
Tổng số tiền chậm nộp luỹ kế đến thời điểm 31/12/2025 theo thông báo số 26139/TB-HAN-KDT của Cục Thuế thành phố Hà Nội là	86.593.644.446 đồng
Tổng cộng số tiền thuê đất và tiền chậm nộp luỹ kế đến thời điểm 31/12/2025 xác định lại tại 5 vị trí thuê đất là	**183.585.469.811 đồng**
Trong đó:	
Nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền chậm nộp phải thu Công ty Tân Hồng Hà liên quan đến việc sử dụng 4 thửa đất theo hợp đồng hợp tác là (xác định theo số liệu ước tính của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà)	35.691.877.746 đồng

- Các khoản chi phí phải trả được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính, sổ kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp và hồ sơ liên quan đến các khoản trích trước vào chi phí.

- Đối với khoản công nợ phải trả cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36 (nay đã bàn giao cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam) được xác định theo số liệu ghi nhận trên Biên bản làm việc giữa các bên. Cụ thể như sau:

+ Theo đó, Công ty Hồng Hà đang ghi nhận số dư công nợ phải trả Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây lắp và Thương mại 36 trên cơ sở Quyết định số 01/2014/QĐST-KDTM ngày 28/02/2014 của Toà án nhân dân quận Hai Bà Trưng, tổng số nợ gốc và lãi mà Công ty Hồng Hà phải thanh toán cho Tổng Công ty 36 là 37.011.849.568 đồng.

+ Tuy nhiên, theo Biên bản làm việc ngày 11/04/2023 giữa Công ty CP Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà và Tổng Công ty 36 - CTCP thì Công nợ đến thời điểm 30/09/2014 Công ty Hồng Hà phải thanh toán cho Tổng Công ty 36 với tổng số tiền là 38.038.179.604 đồng.

Kết luận về giá trị doanh nghiệp

(1) Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà xác định lại tại thời điểm 31/12/2025 là (trước thời điểm tăng vốn đợt 1)	**135.322.543.100 đồng**
(2) Số tiền thu được từ chào bán cổ phần đợt 1 là:	22.200.000.000 đồng
(3) Giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà xác định lại tại thời điểm 31/12/2025 có tính đến kết quả từ đợt chào bán cổ phần đợt 1 là:{(3) = (1) + (2)}	157.522.543.100 đồng
(4) Tổng số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà sau đợt chào bán lần 1	4.440.000 cổ phần
(5) Giá trị tương ứng một cổ phần sau khi phát hành đợt 1 {(5) = (3)	**35.479 đồng/cổ phần**
(6) Số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên	710.300 cổ phần
(7) Giá trị phần vốn của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Hạ tầng đô thị UDIC - Công ty TNHH Một thành viên tại Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà xác định lại theo kết quả tăng vốn đợt 1 là:	**25.200.733.700 đồng**

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

Thời hạn có hiệu lực của báo cáo thẩm định giá được xác định theo thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá.

9. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

Báo cáo thẩm định giá này phải được đọc cùng với các giới hạn được trình bày tại Chứng thư thẩm định giá.

10. Các phụ lục kèm theo

Công ty TNHH Thẩm định giá AASC Việt Nam phát hành để Quý Tổng Công ty sử dụng kết quả thẩm định giá theo đúng mục đích thẩm định giá tại Báo cáo này.

Báo cáo này được lập làm 05 bản đóng kèm theo Chứng thư thẩm định giá.

Tạ Châu Phong	**Nguyễn Thị Hậu**
Thẩm định viên	**Phó Tổng Giám đốc**
Thẻ thẩm định viên số: XIII18.2023	Thẻ thẩm định viên số: XI16.1495

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại thời điểm 31/12/2025

Mã số	TÀI SẢN	Theo sổ kế toán VND	Số xác định lại VND	Chênh lệch VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**	**255.122.689.055**	**291.794.567.301**	**36.671.878.246**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3.151.333.243**	**3.151.333.743**	**500**
111	1. Tiền	3.151.333.243	3.151.333.743	500
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**	**249.076.328.247**	**285.748.205.993**	**36.671.877.746**
131	1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	8.615.695.500	8.615.695.500	-
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.299.352.132	2.299.352.132	-
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	239.130.244.690	274.822.122.436	35.691.877.746
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(980.000.000)	-	980.000.000
139	5. Tài sản thiếu chờ xử lý	11.035.925	11.035.925	-
140	**III. Hàng tồn kho**	**2.883.027.565**	**2.883.027.565**	-
141	1. Hàng tồn kho	2.883.027.565	2.883.027.565	-
150	**IV. Tài sản ngắn hạn khác**	**12.000.000**	**12.000.000**	-
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12.000.000	12.000.000	-
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**	**27.847.605.884**	**285.157.261.081**	**257.309.655.197**
220	**I. Tài sản cố định**	**5.976.579.618**	**263.186.234.815**	**257.209.655.197**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	5.976.579.618	62.805.878.759	56.829.299.141
227	2. Tài sản cố định vô hình	-	200.380.356.056	200.380.356.056
240	**II. Tài sản dở dang dài hạn**	**16.517.012.041**	**16.517.012.041**	-
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	16.517.012.041	16.517.012.041	-
250	**III. Đầu tư tài chính dài hạn**	**5.339.463.922**	**5.439.463.922**	**100.000.000**
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.439.463.922	5.439.463.922	-
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(100.000.000)	-	100.000.000
260	**IV. Tài sản dài hạn khác**	**14.550.303**	**14.550.303**	-
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14.550.303	14.550.303	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**	**282.970.294.939**	**576.951.828.382**	**293.981.533.443**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

tại thời điểm 31/12/2025

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Theo sổ kế toán	Số xác định lại	Chênh lệch
		VND	VND	VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**	**352.058.050.327**	**441.629.285.282**	**89.571.234.955**
310	**I. Nợ ngắn hạn**	**347.738.050.327**	**437.309.285.282**	**89.571.234.955**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	39.622.389.405	40.648.719.441	1.026.330.036
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	1.002.899.552	1.002.899.552	-
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	78.372.967.925	184.208.212.544	105.835.244.619
314	4. Phải trả người lao động	853.168.887	853.168.887	-
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	10.344.406.961	10.344.406.961	-
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	179.704.887.811	162.414.548.111	(17.290.339.700)
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	37.255.025.261	37.255.025.261	-
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi	582.304.525	582.304.525	-
330	**II. Nợ dài hạn**	**4.320.000.000**	**4.320.000.000**	**-**
338	1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	4.320.000.000	4.320.000.000	-
400	**Đ. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**(69.087.755.388)**	**135.322.543.100**	**204.410.298.488**
410	**I. VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**(69.087.755.388)**	**135.322.543.100**	**204.410.298.488**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu	22.200.000.000	22.200.000.000	-
416	2. Chênh lệch đánh giá lại tài sản		204.410.298.488	204.410.298.488
418	3. Quỹ đầu tư phát triển	304.850.612	304.850.612	-
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(91.592.606.000)	(91.592.606.000)	-
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**282.970.294.939**	**576.951.828.382**	**293.981.533.443**

BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH LẠI GIÁ TRỊ TÀI SẢN

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
1	*2*	*3*	*4*	*5 = 4 - 3*
I.	**Tài sản dài hạn**	**27.847.605.884**	**285.157.261.081**	**257.309.655.197**
1.	Tài sản cố định hữu hình	5.976.579.618	62.805.878.759	56.829.299.141
-	*Nhà cửa vật kiến trúc*	*5.976.579.618*	*62.547.688.168*	*56.571.108.550*
-	*Máy móc, thiết bị quản lý*	-	*196.316.388*	*196.316.388*
-	*Phương tiện vận tải*	-	*61.874.203*	*61.874.203*
-	*Giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm*	-	*200.380.356.056*	*200.380.356.056*
2.	Tài sản dở dang dài hạn	16.517.012.041	16.517.012.041	-
-	*Chi phí xây dựng cơ bản dở dang*	*16.517.012.041*	*16.517.012.041*	-
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.339.463.922	5.439.463.922	100.000.000
-	*Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết*	*5.439.463.922*	*5.439.463.922*	-
-	*Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn*	*(100.000.000)*	-	*100.000.000*
4.	Tài sản dài hạn khác	14.550.303	14.550.303	-
-	*Chi phí trả trước dài hạn*	*14.550.303*	*14.550.303*	-
II.	**Tài sản ngắn hạn**	**255.122.689.055**	**291.794.567.301**	**36.671.878.246**
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	3.151.333.243	3.151.333.743	500
-	*Tiền mặt tồn quỹ*	*804.622.500*	*804.623.000*	*500*
-	*Tiền gửi ngân hàng*	*2.346.710.743*	*2.346.710.743*	-
2.	Các khoản phải thu	249.076.328.247	285.748.205.993	36.671.877.746
-	*Phải thu ngắn hạn khách hàng*	*8.615.695.500*	*8.615.695.500*	-
-	*Trả trước cho người bán ngắn hạn*	*2.299.352.132*	*2.299.352.132*	-
-	*Phải thu ngắn hạn khác*	*239.130.244.690*	*274.822.122.436*	*35.691.877.746*
-	*Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi*	*(980.000.000)*	-	*980.000.000*
-	*Tài sản thiếu chờ xử lý*	*11.035.925*	*11.035.925*	-
3.	Hàng tồn kho	2.883.027.565	2.883.027.565	-
-	*Nguyên vật liệu tồn kho*	*309.829.493*	*309.829.493*	-
-	*Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang*	*2.260.285.703*	*2.260.285.703*	-
-	*Hàng hóa*	*312.912.369*	*312.912.369*	-
4.	Tài sản ngắn hạn khác	12.000.000	12.000.000	-
-	*Chi phí trả trước ngắn hạn*	*12.000.000*	*12.000.000*	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**282.970.294.939**	**576.951.828.382**	**293.981.533.443**

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Tên tài sản	Quy mô	năm sử dụng	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại					Chênh lệch giá trị còn lại
				Nguyên giá	Giá trị còn lại	Suất vốn đầu tư	Nguyên giá	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11 = 8 - 10*	*12 = 11 - 6*
I	**Tài sản đang sử dụng**			**35.279.696.367**	**5.594.169.600**		**129.036.730.208**		**66.489.042.040**	**62.547.688.168**	**56.953.518.568**
1	**Khu nhà A**										
1.1	Khu nhà A1:				-						
-	Nhà làm việc 3 gian Phương Liệt	202,0 m2	1995	131.288.016	-	5.935.000	1.198.870.000	60,0%	719.322.000	479.548.000	479.548.000
-	Nhà làm việc 2 tầng (2B) PL	348,0 m2	1994	56.396.100	-	5.935.000	2.065.380.000	62,0%	1.280.535.600	784.844.400	784.844.400
-	Nhà làm việc 2 tầng (2A) PL	607,0 m2	1994	151.179.580	-	5.935.000	3.602.545.000	62,0%	2.233.577.900	1.368.967.100	1.368.967.100
-	Hội trường Phương Liệt	240,0 m2	1995	139.200.000	-	5.935.000	1.424.400.000	60,0%	854.640.000	569.760.000	569.760.000
1.2	Khu nhà A2:				-						
-	Xưởng cửa nhôm cuốn	230,0 m2	1994	87.842.015	-	2.835.182	652.091.818	80,0%	521.673.455	130.418.363	130.418.363
-	Phần cải tạo thêm của nhà số 2 (quán café)	80,0 m2				5.406.495	432.519.600	50,0%	216.259.800	216.259.800	216.259.800
-	Nhà bảo vệ 2 tầng Phương Liệt	88,0 m2	1994	56.039.900	-	3.445.636	303.216.000	80,0%	242.572.800	60.643.200	60.643.200
-	Nhà 12 gian 2 tầng kho PL+nhà mái vảy 4gian +4 gian kho kk	398,0 m2	1995	331.667.155	-	5.935.000	2.362.130.000	60,0%	1.417.278.000	944.852.000	944.852.000
-	Nhà để xe cổng ngõ 109 (Nhà kho sắt)			55.047.861	-		55.047.861	80,0%	44.038.289	11.009.572	11.009.572
-	Hệ thống cổng điện và nhà bảo vệ 105+109 TC			47.981.773	-		47.981.773	50,0%	23.990.887	23.990.886	23.990.886
1.3	Khu nhà A3:										
-	Nhà số 49	432,0 m2	2016	1.290.372.000	-	2.835.182	1.224.798.545	36,0%	440.927.476	783.871.069	783.871.069
1.4	Khu nhà A4										
-	Xưởng sx số 2	2.159,0 m2	2000	2.745.115.599	-	5.935.000	12.813.665.000	50,0%	6.406.832.500	6.406.832.500	6.406.832.500
-	Xưởng tôn sun tex	933,0 m2	2003	380.000.000	-	1.759.738	1.641.835.554	80,0%	1.313.468.443	328.367.111	328.367.111
-	Phần làm thêm xưởng tôn suntex	120,0 m2				1.759.738	211.168.560	50,0%	105.584.280	105.584.280	105.584.280
1.5	Khu nhà A5										
-	Nhà 5 tầng bổ sung	1.090,0 m2	2008	2.210.261.430	-	5.935.000	6.469.150.000	34,0%	2.199.511.000	4.269.639.000	4.269.639.000
-	Khu 10 gian 3 tầng + đổ BT đường	1.058,0 m2	2000	1.763.366.700	-	5.935.000	6.279.230.000	50,0%	3.139.615.000	3.139.615.000	3.139.615.000
-	Nhà 5 tầng	4.317,0 m2	2001	2.877.843.227	-	5.935.000	25.621.395.000	48,0%	12.298.269.600	13.323.125.400	13.323.125.400
1.6	Khu nhà A6										
-	Nhà Campuchia	281,0 m2	2008	396.402.362	-	5.935.000	1.667.735.000	34,0%	567.029.900	1.100.705.100	1.100.705.100

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Tên tài sản	Quy mô	năm sử dụng	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại					Chênh lệch giá trị còn lại
				Nguyên giá	Giá trị còn lại	Suất vốn đầu tư	Nguyên giá	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11 = 8 - 10*	*12 = 11 - 6*
-	Nhà công trình tóc	2.730,0 m2		1.490.580.000	-	1.759.738	4.804.084.740	80,0%	3.843.267.792	960.816.948	960.816.948
2	**Khu nhà B**										
2.1	Khu nhà B1										
-	Nhà 2 tầng tóc mi	881,0 m2	1997	405.650.551	-	5.935.000	5.228.735.000	56,0%	2.928.091.600	2.300.643.400	2.300.643.400
2.2	Khu nhà B2										
-	Công trình tóc	1.340,7 m2	1995	2.074.121.404	-	1.759.738	2.359.280.737	80,0%	1.887.424.589	471.856.148	471.856.148
-	Nhà ăn ca	326,0 m2	1997	342.441.582	-	2.835.182	924.269.273	80,0%	739.415.418	184.853.855	184.853.855
-	Nhà 11 gian kho + Gara + Bếp	289,0 m2	1995	119.520.975	-	2.835.182	819.367.545	80,0%	655.494.036	163.873.509	163.873.509
2.3	Khu nhà B3										
-	San lấp ao+ XD quanh khu bờ ao	693,0 m2	1996	539.794.057	-	1.759.738	1.219.498.434	80,0%	975.598.747	243.899.687	243.899.687
-	XD giếng,cải tạo ao tháp nước	140,0 m2	1997	367.839.565	-	1.759.738	246.363.320	80,0%	197.090.656	49.272.664	49.272.664
2.4	Khu vực khác										
-	Nhà làm việc 5 tầng 109 TC	3.125,5 m2	2015	11.654.520.000	5.594.169.600	5.935.000	18.549.842.500	20,0%	3.709.968.500	14.839.874.000	9.245.704.400
-	Hệ thống thoát nước PL		2009	2.822.333.000	-	1,485	4.190.355.720	64,0%	2.681.827.661	1.508.528.059	1.508.528.059
2.5	Tài sản chưa được ghi nhận trên sổ sách										
-	Nhà mái vảy xưởng cơ khí	159,0 m2	1997			1.759.738	279.798.342	80,0%	223.838.674	55.959.668	55.959.668
-	7 gian nhà kho	252,0 m2	1997			2.835.182	714.465.818	80,0%	571.572.655	142.893.163	142.893.163
-	Kho 2 tầng	58,0 m2				5.935.000	344.230.000	80,0%	275.384.000	68.846.000	68.846.000
-	Xưởng sx số 1 (đũa)	365,0 m2	1997	-	-	2.835.182	1.034.841.364	80,0%	827.873.091	206.968.273	206.968.273
-	Nhà kho sắt	218,0 m2	1998	-	-	1.759.738	383.622.884	80,0%	306.898.307	76.724.577	76.724.577
-	Nhà 10 gian 2t lợp tôn + kiot	1.641,0 m2	2002	-	-	1.759.738	2.887.730.058	80,0%	2.310.184.046	577.546.012	577.546.012
	Nhà số 43	892,7 m2		-	-	1.759.738	1.570.918.113	80,0%	1.256.734.490	314.183.623	314.183.623
-	Nhà mái vảy 4 gian + 4 gian kho	110,0 m2	1997	-	-	3.445.636	379.020.000	80,0%	303.216.000	75.804.000	75.804.000
-	Nhà sản xuất tấm lợp Austnam +	1.185,0 m2	2002	-	-	2.835.182	3.359.690.455	80,0%	2.687.752.364	671.938.091	671.938.091
-	Nhà kho 1 (105 Trường Chinh)	211,9 m2		-	-	1.759.738	372.923.677	50,0%	186.461.838	186.461.839	186.461.839
-	Nhà kho 2 (105 Trường Chinh)	102,7 m2		-	-	1.759.738	180.760.287	50,0%	90.380.144	90.380.143	90.380.143
-	Nhà kho 3 (105 Trường Chinh)	364,4 m2		-	-	1.759.738	641.279.147	50,0%	320.639.573	320.639.574	320.639.574
-	Nhà kho 4 (105 Trường Chinh)	360,0 m2		-	-	1.759.738	633.505.680	50,0%	316.752.840	316.752.840	316.752.840
-	Nhà kho 5 (105 Trường Chinh)	414,0 m2		-	-	1.759.738	728.531.532	50,0%	364.265.766	364.265.766	364.265.766

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Tên tài sản	Quy mô	năm sử dụng	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại					Chênh lệch giá trị còn lại
				Nguyên giá	Giá trị còn lại	Suất vốn đầu tư	Nguyên giá	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11 = 8 - 10*	*12 = 11 - 6*
-	Nhà đa năng 2 tầng (105 Trường Chinh)	720,0 m2		-	-	5.935.000	4.273.200.000	50,0%	2.136.600.000	2.136.600.000	2.136.600.000
-	Nhà kho 6 (105 Trường Chinh)	27,8 m2		-	-	1.759.738	48.859.126	50,0%	24.429.563	24.429.563	24.429.563
-	Kiot mặt đường 105 Trường Chinh	265,0 m2		-	-	3.445.636	913.093.636	50,0%	456.546.818	456.546.818	456.546.818
2.6	Tài sản không xác định được trên thực địa	-									
-	Nhà sản xuất hàng mỹ nghệ		1994	48.057.900	-		48.057.900		48.057.900	-	-
-	Xây dựng nền bãi để xe sông lừ		2008	246.875.815	-		246.875.815		246.875.815	-	-
-	Xưởng bột giấy thanh hóa		1998	31.500.000	-		31.500.000		31.500.000	-	-
-	Bể nước ngầm PL+ tường bao bờ			1.125.751.000	-		1.125.751.000		1.125.751.000	-	-
-	Xưởng mộc 11 gian	565,0 m2	1995	363.243.800	-		363.243.800		363.243.800	-	-
3	**Dãy 109 Trường Chinh**										
-	Kiot 109 Trường Chinh	381,0 m2	2016	927.463.000	-	5.406.495	2.059.874.595	18,0%	370.777.427	1.689.097.168	1.689.097.168
II	**Tài sản mang đi góp vốn và đã có quyết định trúng đấu giá thi hành án của Cục Thi hành án dân sự TP Hà Nội**			**18.969.276.328**	**382.410.018**		-		-	-	**(382.410.018)**
1	**664 Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng (theo địa chỉ cũ)**			**6.003.960.829**	**382.410.018**		-		-	-	**(382.410.018)**
1.1	Khu nhà D1										
-	Công trình xưởng sx nước BĐ			491.601.200	-		-		-	-	-
-	Nhà vệ sinh Bốt Vuông		1999	56.800.986	-		-		-	-	-
-	Nhà vệ sinh (I+II)		1999	84.267.655	-		-		-	-	-
-	Nhà kho số 1		1995	114.176.663	-		-		-	-	-
1.2	Khu nhà D2										
-	Khu nhà xưởng Bốt vuông		1995	55.929.100	-		-		-	-	-
-	Khu nhà xskd Bốt Vuông		1997	81.340.000	-		-		-	-	-
-	Nhà 5 gian mái bằng		2001	224.579.676	-		-		-	-	-

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Tên tài sản	Quy mô	năm sử dụng	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại					Chênh lệch giá trị còn lại
				Nguyên giá	Giá trị còn lại	Suất vốn đầu tư	Nguyên giá	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11 = 8 - 10*	*12 = 11 - 6*
-	Nhà làm việc mái bằng Bốt Vuông		1995	65.170.000	-		-				-
1.3	Khu nhà D3										
-	Khu nhà làm việc + kho Bốt vuông		1995	201.411.153	-		-		-	-	-
-	Nhà làm việc 3 tầng		2003	821.364.982	-		-		-	-	-
-	Kho xưởng mộc		1998	95.978.273	-		-		-	-	-
1.4	Khu nhà D4										
-	Nhà kho bốt vuông		1997	68.300.000	-		-		-	-	-
-	Nhà kho Bốt vuông 800m2		2008	569.897.318	-		-		-	-	-
-	Kho số IV		2008	64.033.496	-		-		-	-	-
1.5	Khu nhà D5										
-	Khu nhà xưởng (10 năm)		2011	386.220.909	-		-		-	-	-
-	Kiốt 5 gian bốt vuông		1999	35.000.000	-		-		-	-	-
1.6	Khu nhà D10										
-	Công trình mặt bằng Bốt vuông		1999	1.237.640.552	-		-		-	-	-
-	Cống thoát nước		2015	836.633.442	264.933.841		-		-	-	(264.933.841)
-	Nâng cấp đường vào bãi BV		2001	329.589.500	113.806.633		-		-	-	(113.806.633)
-	BT sân đường nội bộ BV		2002	184.025.924	3.669.544		-		-	-	(3.669.544)
2	**Ngõ 95 đường Gia Thượng, tổ 18 Thượng Thanh, Long Biên**			**6.251.914.119**	-						
2.1	Khu nhà Đ1										
-	Nhà sx hàng 2 tầng		1995	516.040.000	-		-		-	-	-
-	Nhà ăn ca + nhà kho Mai Lâm		1995	166.245.797	-		-		-	-	-
2.2	Khu nhà Đ2										
-	Sân bãi chứa VL cảng Mai Lâm		1992	113.999.944	-		-		-	-	-
-	Đường vào cầu cảng Mai Lâm		1993	33.467.207	-		-		-	-	-
2.3	Khu nhà Đ3										
-	Khu nhà xưởng ĐG (3 cái)		2008	3.046.689.000	-		-		-	-	-
-	Khu nhà xưởng Đức Giang		2008	418.879.999	-		-		-	-	-
-	Bê tông đường và cống thoát nước ĐG		2005	66.267.500	-		-		-	-	-

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Tên tài sản	Quy mô	năm sử dụng	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại					Chênh lệch giá trị còn lại
				Nguyên giá	Giá trị còn lại	Suất vốn đầu tư	Nguyên giá	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11 = 8 - 10*	*12 = 11 - 6*
2.4	Tài sản khác										
-	Nhà Số 11- Đức Giang (GĐ I)		2014	635.910.440	-		-		-	-	-
-	Nhà Số 12- Đức Giang		2014	641.219.932	-		-		-	-	-
-	Bổ sung Nhà 12 Đức Giang		2015	26.030.000	-		-		-	-	-
-	Nhà Số 11- Đức Giang(GĐ II)		2014	527.658.991	-		-		-	-	-
-	Bổ sung Nhà 11 (GĐ II)		2015	59.505.309	-		-		-	-	-
3	**Số 87 Nguyễn Khiết, Phúc Tân**			**1.832.807.653**	-						
3.1	Khu nhà G1										
-	Cải tạo sửa chữa xưởng		2008	150.808.653	-		-		-	-	-
-	sàng cát		2008	89.782.000	-		-		-	-	-
3.2	Khu nhà G2										
-	Nhà 2 tầng phúc tân		1990	73.710.000	-		-		-	-	-
-	Xây dựng nhà kho PT 1		2008	1.518.507.000	-		-		-	-	-
4	**Số 33 Tân Ấp, Phúc Xá**			**4.880.593.727**	-						
4.1	Khu nhà C1										
-	Nhà điều hành sản xuất		1996	753.453.020	-		-		-	-	-
-	Nhà kho số 2		2002	272.097.853	-		-		-	-	-
-	Nhà 3 tầng Phúc Xá		2008	901.740.000	-		-		-	-	-
4.2	Khu nhà C2										
-	Nhà kho 10 gian		1996	600.535.657	-		-		-	-	-
-	Nhà kho số 9		2008	194.074.930	-		-		-	-	-
-	Nhà kho số 6		2008	85.314.137	-		-		-	-	-
-	Nhà kho số 11		2008	41.756.000	-		-		-	-	-
4.3	Khu nhà C3										
-	Nhà kho 7 gian		2008	89.230.202	-		-		-	-	-
-	Nhà kho 8 gian		2008	43.862.839	-		-		-	-	-
-	Công trình Tuy nee		1990	260.035.235	-		-		-	-	-
-	Nhà kho T1, SA1, SD1		2016	544.626.434	-		-		-	-	-
4.4	Khu nhà C4										

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI NHÀ CỬA, VẬT KIẾN TRÚC

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Tên tài sản	Quy mô	năm sử dụng	Giá trị sổ sách		Giá trị đánh giá lại					Chênh lệch giá trị còn lại
				Nguyên giá	Giá trị còn lại	Suất vốn đầu tư	Nguyên giá	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11 = 8 - 10*	*12 = 11 - 6*
-	Nhà kho 8 gian (kho bãi PX)		1996	213.490.242	-		-		-	-	-
-	Văn phòng chỉ huy công trường XD + nhà xe		1996	173.873.818	-		-		-	-	-
-	Cửa hàng bán lẻ vật liệu PX		1994	62.790.000	-		-		-	-	-
-	Cửa hàng bán lẻ 2 tầng PX		1988	207.480.000	-		-		-	-	-
-	Hội trường phúc xá		1968	145.580.000	-		-		-	-	-
4.5	Khu nhà C5										
-	Gara ô tô		2008	91.139.760	-		-		-	-	-
-	Khu nhà xưởng		2008	199.513.600	-		-		-	-	-
	Tổng cộng			**54.248.972.695**	**5.976.579.618**		**129.036.730.208**		**66.489.042.040**	**62.547.688.168**	**56.571.108.550**

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI MÁY MÓC, THIẾT BỊ QUẢN LÝ

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Tên tài sản	Số lượng	Thời gian sử dụng	Giá trị sổ sách						Chênh lệch giá trị còn lại
				Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	
1	*2*	*3*	*5*	*6*	*7*	*9*	*10*	*11*	*12 = 9 - 11*	*13 = 12 - 7*
1	**Văn phòng Công ty**									
-	Nâng cấp trạm biến áp 630		2015	466.250.909	-	466.250.909	80%	373.000.727	93.250.182	93.250.182
-	Hệ thống để xe tự động		2018	116.015.000	-	116.015.000	80%	92.812.000	23.203.000	23.203.000
2	**Xí nghiệp Bạch Đằng**									
-	Trạm điện bốt vuông		1998	95.402.382	-	95.402.382	80%	76.321.906	19.080.476	19.080.476
3	**Đức Giang**									
-	Trạm biến áp 180KVA-35/4 KV		2013	271.913.652	-	271.913.652	80%	217.530.922	54.382.730	54.382.730
4	**Phúc Tân (tài sản không còn hiện trạng)**									
-	Dây chuyền đóng gạch sinh thái (5 năm)		2011	32.000.000	-	32.000.000	80%	25.600.000	6.400.000	6.400.000
	Tổng cộng			**981.581.943**	**-**	**981.581.943**		**785.265.555**	**196.316.388**	**196.316.388**

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI PHƯƠNG TIỆN VẬN TẢI

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

STT	Tên tài sản	Số lượng	Nước sản xuất	Năm sản xuất	Thời gian sử dụng	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại				Chênh lệch giá trị còn lại
						Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11*	*12 = 9 - 11*	*13 = 12 - 8*
	Tài sản không xác định được hiện trạng tại thời điểm thẩm định											
1	**Xí nghiệp Bạch Đằng**											
-	Xe ô tô Toyota	1		2000		90.000.000	-	90.000.000	80,00%	72.000.000	18.000.000	18.000.000
2	**Phúc Xá**											
-	Xe ô tô Lifan 520 30L-53-37	1		2008		219.371.013	-	219.371.013	80,00%	175.496.810	43.874.203	43.874.203
	Tổng cộng					**309.371.013**	-	**309.371.013**		**247.496.810**	**61.874.203**	**61.874.203**

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

STT	Tên tài sản	Năm sử dụng	Giá trị sổ sách		Theo đánh giá lại					Chênh lệch
			Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Hiện trạng sử dụng tài sản	Tỷ lệ % hao mòn	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại	Giá trị còn lại
1	*2*	*3*	*4*	*6*	*7*	*8*	*9*	*10*	*11 = 7 - 10*	*12 = 11 - 6*
A	**Tài sản vô hình ghi nhận trên Báo cáo tài chính**		-	-	-				-	-
				-	-				-	-
				-	-				-	-
B	**Giá trị lợi thế tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm**		-	-	**200.380.356.056**			-	**200.380.356.056**	**200.380.356.056**
-	Giá trị lợi ích của chủ sở hữu thu được từ phát triển dự án tại số 105 Trường Chinh, phường Phương Liệt, TP Hà Nội				138.768.294.754			-	138.768.294.754	138.768.294.754
-	Giá trị tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm tại 5 thửa đất còn lại				61.612.061.302				61.612.061.302	61.612.061.302
C	**Tài sản vô hình không xác định được (bao gồm thương hiệu và tài sản vô hình không xác định được khác)**				-				-	-
	Tổng cộng		-	-	**200.380.356.056**				**200.380.356.056**	**200.380.356.056**

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Tỷ lệ	Tại thời điểm đầu dự án	Năm thứ 1	Năm thứ 2	Năm thứ 3	Năm thứ 4
I.	**Doanh thu phát triển dự án**		-	-	**680.295.775.931**	**719.412.168.946**	**114.765.686.793**
1.	Chuyển nhượng căn hộ			-	680.295.775.931	719.412.168.946	
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1						11.116.153.545
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại						93.715.374.900
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe						9.934.158.349
II.	**Chi phí phát triển dự án**		**1.062.195.368.219**	**480.253.091.338**	**559.779.839.949**	**637.861.468.719**	**174.273.158.998**
1.	Tiền sử dụng đất		1.062.195.368.219				
2.	Chi phí đầu tư xây dựng			374.564.652.201	396.101.781.584	359.037.665.542	
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	0,50%		-	3.401.478.880	3.597.060.845	573.828.434
4.	Chi phí lãi vay	9,95%		105.688.439.138	153.473.621.726	141.482.286.096	133.367.991.423
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ		1.062.195.368.219	1.062.195.368.219	1.542.448.459.557	1.421.932.523.576	1.340.381.823.349
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm						40.331.339.141
6.	Chi phí thuế TNDN	1,00%		0	6.802.957.759	133.744.456.237	0
III	**Vốn thực hiện dự án**		**1.062.195.368.219**	**480.253.091.338**	**(120.515.935.982)**	**(81.550.700.227)**	**19.176.133.064**
-	Nguồn vốn vay		1.062.195.368.219	480.253.091.338	(120.515.935.982)	(81.550.700.227)	19.176.133.064
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**		-	-	-	-	-
-	Thời gian chiết khấu (năm)		0	1	2	3	4
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	**9,78%**	-	-	-	-	-

Chi phí đầu tư	*Giá trị*
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**

Phân bổ chi phí đầu tư	*Giá trị*	*DT khai thác*
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894	19.888 m2
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611	54.090 m2

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Năm thứ 5	Năm thứ 6	Năm thứ 7	Năm thứ 8	Năm thứ 9	Năm thứ 10
I.	**Doanh thu phát triển dự án**	**118.249.973.044**	**121.840.042.226**	**125.539.105.908**	**129.350.473.163**	**133.277.553.528**	**137.323.860.054**
1.	Chuyển nhượng căn hộ						
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1	11.453.639.966	11.801.372.476	12.159.662.144	12.528.829.487	12.909.204.750	13.301.128.206
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại	96.560.573.682	99.492.152.699	102.512.734.454	105.625.021.073	108.831.796.712	112.135.930.060
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe	10.235.759.396	10.546.517.051	10.866.709.309	11.196.622.604	11.536.552.066	11.886.801.787
II.	**Chi phí phát triển dự án**	**176.198.605.669**	**177.969.476.717**	**179.559.882.522**	**180.941.038.387**	**182.080.966.784**	**182.944.169.691**
1.	Tiền sử dụng đất						
2.	Chi phí đầu tư xây dựng						
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	591.249.865	609.200.211	627.695.530	646.752.366	666.387.768	686.619.300
4.	Chi phí lãi vay	135.276.016.663	137.028.937.365	138.600.847.852	139.962.946.881	141.083.239.876	141.926.211.251
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ	1.359.557.956.413	1.377.175.249.897	1.392.973.345.247	1.406.662.782.721	1.417.922.008.805	1.426.394.082.920
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141
6.	Chi phí thuế TNDN	0	0	0	0	0	0
III	**Vốn thực hiện dự án**	**17.617.293.484**	**15.798.095.350**	**13.689.437.474**	**11.259.226.083**	**8.472.074.115**	**5.288.970.497**
-	Nguồn vốn vay	17.617.293.484	15.798.095.350	13.689.437.474	11.259.226.083	8.472.074.115	5.288.970.497
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**	-	-	-	-	-	-
-	Thời gian chiết khấu (năm)	5	6	7	8	9	10
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	-	-	-	-	-	-

Chi phí đầu tư	*Giá trị*
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**
Phân bổ chi phí đầu tư	***Giá trị***
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Năm thứ 11	Năm thứ 12	Năm thứ 13	Năm thứ 14	Năm thứ 15	Năm thứ 16
I.	**Doanh thu phát triển dự án**	**141.493.012.445**	**145.788.740.303**	**150.214.886.458**	**154.775.410.411**	**159.474.391.871**	**164.316.034.408**
1.	Chuyển nhượng căn hộ						
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1	13.704.950.459	14.121.032.755	14.549.747.309	14.991.477.637	15.446.618.898	15.915.578.248
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại	115.540.376.897	119.048.182.740	122.662.485.568	126.386.518.630	130.223.613.335	134.177.202.236
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe	12.247.685.089	12.619.524.808	13.002.653.581	13.397.414.144	13.804.159.638	14.223.253.924
II.	**Chi phí phát triển dự án**	**183.491.268.018**	**183.678.604.842**	**183.457.808.850**	**182.775.314.003**	**181.571.831.074**	**179.781.766.243**
1.	Tiền sử dụng đất						
2.	Chi phí đầu tư xây dựng						
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	707.465.062	728.943.702	751.074.432	773.877.052	797.371.959	821.580.172
4.	Chi phí lãi vay	142.452.463.815	142.618.322.000	142.375.395.277	141.670.097.811	140.443.119.974	138.628.846.930
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ	1.431.683.053.417	1.433.349.969.849	1.430.908.495.248	1.423.820.078.500	1.411.488.642.951	1.393.254.743.013
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141
6.	Chi phí thuế TNDN	0	0	0	0	0	0
III	**Vốn thực hiện dự án**	**1.666.916.432**	**(2.441.474.601)**	**(7.088.416.749)**	**(12.331.435.548)**	**(18.233.899.938)**	**(24.865.607.306)**
-	Nguồn vốn vay	1.666.916.432	(2.441.474.601)	(7.088.416.749)	(12.331.435.548)	(18.233.899.938)	(24.865.607.306)
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**	-	-	-	-	-	-
-	Thời gian chiết khấu (năm)	11	12	13	14	15	16
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	-	-	-	-	-	-

Chi phí đầu tư	***Giá trị***
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**
Phân bổ chi phí đầu tư	***Giá trị***
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Năm thứ 17	Năm thứ 18	Năm thứ 19	Năm thứ 20	Năm thứ 21	Năm thứ 22
I.	**Doanh thu phát triển dự án**	**169.304.669.213**	**174.444.758.970**	**179.740.901.853**	**185.197.835.633**	**190.820.441.923**	**196.613.750.539**
1.	Chuyển nhượng căn hộ						
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1	16.398.775.204	16.896.642.019	17.409.624.071	17.938.180.257	18.482.783.410	19.043.920.714
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại	138.250.822.096	142.448.117.055	146.772.841.888	151.228.865.368	155.820.173.721	160.550.874.195
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe	14.655.071.913	15.099.999.897	15.558.435.894	16.030.790.007	16.517.484.792	17.018.955.630
II.	**Chi phí phát triển dự án**	**177.332.581.490**	**174.204.224.566**	**172.055.116.580**	**169.346.167.968**	**166.021.012.309**	**162.018.438.075**
1.	Tiền sử dụng đất						
2.	Chi phí đầu tư xây dựng						
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	846.523.346	872.223.795	898.704.509	925.989.178	954.102.210	983.068.753
4.	Chi phí lãi vay	136.154.719.003	132.940.528.030	128.903.626.612	124.125.922.733	118.535.713.556	112.055.202.065
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ	1.368.389.135.707	1.336.085.708.843	1.295.513.835.298	1.247.496.710.885	1.191.313.704.080	1.126.182.935.326
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141
6.	Chi phí thuế TNDN	0	60.133.601	1.921.446.318	3.962.916.916	6.199.857.403	8.648.828.116
III	**Vốn thực hiện dự án**	**(32.303.426.864)**	**(40.571.873.545)**	**(48.017.124.413)**	**(56.183.006.805)**	**(65.130.768.754)**	**(74.926.651.606)**
-	Nguồn vốn vay	(32.303.426.864)	(40.571.873.545)	(48.017.124.413)	(56.183.006.805)	(65.130.768.754)	(74.926.651.606)
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**	-	-	-	-	-	-
-	Thời gian chiết khấu (năm)	17	18	19	20	21	22
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	-	-	-	-	-	-

Chi phí đầu tư	***Giá trị***
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**
Phân bổ chi phí đầu tư	***Giá trị***
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Năm thứ 23	Năm thứ 24	Năm thứ 25	Năm thứ 26	Năm thứ 27	Năm thứ 28
I.	**Doanh thu phát triển dự án**	**202.582.944.006**	**208.733.362.186**	**215.070.507.062**	**221.600.047.656**	**228.327.825.103**	**235.259.857.873**
1.	Chuyển nhượng căn hộ						
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1	19.622.094.147	20.217.820.926	20.831.633.969	21.464.082.376	22.115.731.917	22.787.165.538
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại	165.425.198.736	170.447.507.769	175.622.294.105	180.954.186.954	186.447.956.070	192.108.516.016
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe	17.535.651.123	18.068.033.491	18.616.578.988	19.181.778.326	19.764.137.116	20.364.176.319
II.	**Chi phí phát triển dự án**	**157.271.992.074**	**151.709.551.013**	**145.252.858.603**	**137.817.025.471**	**129.309.988.909**	**119.631.929.237**
1.	Tiền sử dụng đất						
2.	Chi phí đầu tư xây dựng						
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	1.012.914.720	1.043.666.811	1.075.352.535	1.108.000.238	1.141.639.126	1.176.299.289
4.	Chi phí lãi vay	104.600.000.230	96.078.592.268	86.391.754.812	75.431.930.546	63.082.551.594	49.217.308.648
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ	1.051.256.283.720	965.613.992.647	868.258.842.334	758.109.854.735	633.995.493.409	494.646.318.074
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141
6.	Chi phí thuế TNDN	11.327.737.983	14.255.952.793	17.454.412.115	20.945.755.546	24.754.459.049	28.906.982.159
III	**Vốn thực hiện dự án**	**(85.642.291.073)**	**(97.355.150.313)**	**(110.148.987.600)**	**(124.114.361.326)**	**(139.349.175.335)**	**(155.959.267.776)**
-	Nguồn vốn vay	(85.642.291.073)	(97.355.150.313)	(110.148.987.600)	(124.114.361.326)	(139.349.175.335)	(155.959.267.776)
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**	-	-	-	-	-	-
-	Thời gian chiết khấu (năm)	23	24	25	26	27	28
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	-	-	-	-	-	-

Chi phí đầu tư	***Giá trị***
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**
Phân bổ chi phí đầu tư	***Giá trị***
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Năm thứ 29	Năm thứ 30	Năm thứ 31	Năm thứ 32	Năm thứ 33	Năm thứ 34
I.	**Doanh thu phát triển dự án**	**242.402.347.158**	**249.761.682.418**	**257.344.447.096**	**265.157.424.510**	**273.207.603.918**	**281.502.186.773**
1.	Chuyển nhượng căn hộ						
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1	23.478.983.884	24.191.805.835	24.926.269.060	25.683.030.588	26.462.767.397	27.266.177.015
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại	197.940.930.562	203.950.417.214	210.142.351.881	216.522.273.684	223.095.889.913	229.869.081.131
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe	20.982.432.712	21.619.459.369	22.275.826.155	22.952.120.238	23.648.946.608	24.366.928.627
II.	**Chi phí phát triển dự án**	**108.674.639.337**	**96.320.843.591**	**84.763.338.520**	**86.357.185.913**	**87.999.422.512**	**89.691.517.414**
1.	Tiền sử dụng đất						
2.	Chi phí đầu tư xây dựng						
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	1.212.011.736	1.248.808.412	1.286.722.235	1.325.787.123	1.366.038.020	1.407.510.934
4.	Chi phí lãi vay	33.699.361.505	16.380.486.332	-	-	-	-
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ	338.687.050.298	164.628.003.335	-	-	-	-
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141
6.	Chi phí thuế TNDN	33.431.926.955	38.360.209.707	43.145.277.144	44.700.059.649	46.302.045.352	47.952.667.340
III	**Vốn thực hiện dự án**	**(174.059.046.962)**	**(164.628.003.335)**	-	-	-	-
-	Nguồn vốn vay	(174.059.046.962)	(164.628.003.335)	-	-	-	-
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**	-	**29.144.174.632**	**212.912.447.717**	**219.131.577.738**	**225.539.520.547**	**232.142.008.499**
-	Thời gian chiết khấu (năm)	29	30	31	32	33	34
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	-	**1.772.792.598**	**11.797.158.862**	**11.059.908.811**	**10.369.061.232**	**9.721.666.744**

Chi phí đầu tư	*Giá trị*
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**
Phân bổ chi phí đầu tư	***Giá trị***
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Năm thứ 35	Năm thứ 36	Năm thứ 37	Năm thứ 38	Năm thứ 39	Năm thứ 40
I.	**Doanh thu phát triển dự án**	**290.048.593.163**	**298.854.468.452**	**307.927.690.114**	**317.276.374.786**	**326.908.885.525**	**336.833.839.289**
1.	Chuyển nhượng căn hộ						
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1	28.093.978.149	28.946.911.326	29.825.739.554	30.731.249.007	31.664.249.727	32.625.576.348
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại	236.847.906.434	244.038.608.873	251.447.621.039	259.081.570.813	266.947.287.303	275.051.806.946
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe	25.106.708.580	25.868.948.253	26.654.329.522	27.463.554.966	28.297.348.495	29.156.455.995
II.	**Chi phí phát triển dự án**	**91.434.984.318**	**93.231.382.877**	**95.082.320.096**	**96.989.451.769**	**98.954.483.960**	**100.979.174.527**
1.	Tiền sử dụng đất						
2.	Chi phí đầu tư xây dựng						
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	1.450.242.966	1.494.272.342	1.539.638.451	1.586.381.874	1.634.544.428	1.684.169.196
4.	Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-	-
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ	-	-	-	-	-	-
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141
6.	Chi phí thuế TNDN	49.653.402.211	51.405.771.394	53.211.342.505	55.071.730.754	56.988.600.391	58.963.666.190
III	**Vốn thực hiện dự án**	-	-	-	-	-	-
-	Nguồn vốn vay	-	-	-	-	-	-
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**	**238.944.947.986**	**245.954.424.716**	**253.176.709.159**	**260.618.262.158**	**268.285.740.706**	**276.186.003.902**
-	Thời gian chiết khấu (năm)	35	36	37	38	39	40
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	**9.114.965.940**	**8.546.376.930**	**8.013.483.727**	**7.514.025.403**	**7.045.885.977**	**6.607.084.970**

Chi phí đầu tư	***Giá trị***
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**
Phân bổ chi phí đầu tư	***Giá trị***
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Năm thứ 41	Năm thứ 42	Năm thứ 43	Năm thứ 44	Năm thứ 45	Năm thứ 46
I.	**Doanh thu phát triển dự án**	**347.060.114.650**	**357.596.859.731**	**368.453.500.392**	**379.639.748.664**	**391.165.611.433**	**403.041.399.396**
1.	Chuyển nhượng căn hộ						
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1	33.616.088.846	34.636.673.304	35.688.242.705	36.771.737.754	37.888.127.712	39.038.411.269
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại	283.402.379.805	292.006.476.056	300.871.792.669	310.006.260.294	319.418.050.357	329.115.582.366
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe	30.041.645.999	30.953.710.371	31.893.465.018	32.861.750.616	33.859.433.365	34.887.405.762
II.	**Chi phí phát triển dự án**	**103.065.334.701**	**105.214.830.698**	**107.429.585.393**	**109.711.580.040**	**112.062.856.045**	**114.485.516.789**
1.	Tiền sử dụng đất						
2.	Chi phí đầu tư xây dựng						
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	1.735.300.573	1.787.984.299	1.842.267.502	1.898.198.743	1.955.828.057	2.015.206.997
4.	Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-	-
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ	-	-	-	-	-	-
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141
6.	Chi phí thuế TNDN	60.998.694.987	63.095.507.258	65.255.978.750	67.482.042.156	69.775.688.847	72.138.970.652
III	**Vốn thực hiện dự án**	-	-	-	-	-	-
-	Nguồn vốn vay	-	-	-	-	-	-
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**	**284.326.119.089**	**292.713.368.174**	**301.355.254.140**	**310.259.507.765**	**319.434.094.529**	**328.887.221.748**
-	Thời gian chiết khấu (năm)	41	42	43	44	45	46
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	**6.195.768.589**	**5.810.201.499**	**5.448.759.139**	**5.109.920.547**	**4.792.261.655**	**4.494.449.032**

Chi phí đầu tư	*Giá trị*
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**
Phân bổ chi phí đầu tư	***Giá trị***
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611

XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DỰ ÁN 105 TRƯỜNG CHINH THEO PHƯƠNG PHÁP DÒNG TIỀN CHIẾT KHẤU

TT	Nội dung	Năm thứ 47	Năm thứ 48	Năm thứ 49	Năm thứ 50	Cộng dòng tiền phát sinh trong tương lai
I.	**Doanh thu phát triển dự án**	**415.277.736.282**	**427.885.568.356**	**440.876.174.211**	**454.261.174.860**	**13.036.297.448.684**
1.	Chuyển nhượng căn hộ					1.399.707.944.877
2.	Doanh thu thuần sàn thương mại dịch vụ tầng 1	40.223.617.435	41.444.806.461	42.703.070.785	43.999.536.014	1.127.114.900.603
3.	Doanh thu thuần sàn văn phòng, thương mại các tầng còn lại	339.107.531.446	349.402.836.101	360.010.706.205	370.940.631.245	9.502.207.309.295
4.	Doanh thu thuần sàn khai thác chỗ gửi xe	35.946.587.401	37.037.925.794	38.162.397.221	39.321.007.601	1.007.267.293.910
II.	**Chi phí phát triển dự án**	**116.981.729.514**	**119.553.727.257**	**122.203.810.852**	**124.934.350.984**	**9.216.906.613.425**
1.	Tiền sử dụng đất					1.062.195.368.219
2.	Chi phí đầu tư xây dựng					1.129.704.099.326
3.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo, bán hàng	2.076.388.681	2.139.427.842	2.204.380.871	2.271.305.874	65.181.487.243
4.	Chi phí lãi vay	-	-	-	-	3.493.676.482.011
-	Dự nợ gốc vay đầu kỳ	-	-	-	-	36.174.521.820.594
5.	Chi phí khấu hao sàn TMDV và sàn tầng hầm	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	40.331.339.141	1.895.572.939.611
6.	Chi phí thuế TNDN	74.574.001.692	77.082.960.275	79.668.090.840	82.331.705.969	1.570.576.237.014
III	**Vốn thực hiện dự án**	-	-	-	-	-
-	Nguồn vốn vay	-	-	-	-	-
IV	**Dòng tiền thuần từ phát triển dự án**	**338.627.345.909**	**348.663.180.239**	**359.003.702.500**	**369.658.163.017**	**5.714.963.774.869**
-	Thời gian chiết khấu (năm)	47	48	49	50	
V	**Chiết khấu về thời điểm thẩm định**	**4.215.234.033**	**3.953.447.337**	**3.707.993.841**	**3.477.847.888**	**138.768.294.754**

Chi phí đầu tư	***Giá trị***
Tiền sử dụng đất	1.062.195.368.219
Chi phí xây dựng	1.129.704.099.326
Vốn hoá chi phí lãi vay	400.644.346.960
Tổng cộng	**2.592.543.814.505**
Phân bổ chi phí đầu tư	***Giá trị***
+) Phần căn hộ chung cư	696.970.874.894
+) Phần sàn TMDV và tầng hầm	1.895.572.939.611

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

tại thời điểm 31/12/2025

TT	Tên, địa chỉ lô đất	Diện tích đất (m2)	Hồ sơ pháp lý của lô đất	Tình hình sử dụng đất		
				Thời hạn sử dụng đất	Mục đích sử dụng đất	Nguồn gốc sử dụng đất
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*
1	105 Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	4.814,0	- Quyết định số 9380/QĐ-UB ngày 22/12/2004 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà chuyển mục đích sử dụng 9.089m2 đất thuê để sản xuất kinh doanh tại 105 đường Trường Chinh, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội sang thuê để đầu tư xây dựng Tổ hợp cao tầng, văn phòng kết hợp siêu thị cho thuê; - Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BT888003, số vào sổ cấp GCN: CT00966 ngày 11/11/2014 - Hợp đồng thuê đất số 379/HĐTĐ ngày 30/6/2014 giữa UBND thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà; - Quyết định số 916/QĐ-UBND ngày 25/2/2009 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh nội dung Điều I Quyết định số 9380/QĐ-UB ngày 22/12/2004 của UBND thành phố - Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000238 cấp ngày 03/12/2008	Đến ngày 22/12/2054	Để xây dựng công trình dịch vụ thương mại, văn phòng cao 29 tầng	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
		2.529,0			Để xây dựng gara ô tô cao 5 tầng	
		1.746,0	Diện tích làm đường giao thông theo quy hoạch, không được ký hợp đồng, không có thông báo nộp tiền sử dụng đất			
2	Ngõ 109 Trường Chinh, phường Phương Liệt, thành phố Hà Nội	21.758,9	- Hợp đồng thuê đất số 234-245/ĐCNĐ-HĐTĐ ngày 29/9/2000 giữa Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà; - Phụ lục hợp đồng thuê đất số 234-245/ĐCNĐ-HĐTĐ-PL1 ngày 23/11/2005 giữa Sở Tài nguyên Môi trường và Nhà đất và Công ty Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà; - Biên bản bàn giao mặt bằng dự án thoát nước nhằm cải thiện môi trường Hà Nội - Dự án II địa bàn phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân - Bản đồ hiện trạng năm 2016 đã được Sở Tài nguyên và môi trường và UBND phường xác nhận diện tích cả khu đất là 22.748,9 trong đó gồm 990m2 của Công ty Austnam	Hàng năm	Sản xuất, văn phòng làm việc, cho thuê	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm

3	Tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội	15.350,0	- Quyết định số 581/QĐ-UB ngày 17/3/1995 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu 8.827m2 đất do Công ty Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng Hà Nội đang quản lý sử dụng cho Công ty Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng Hà Nội thuê để sử dụng vào mục đích xây dựng xí nghiệp liên doanh xi măng Thăng Long, Hà Nội - Hợp đồng thuê đất số 39/12.75/HĐ-TĐTN ngày 14/12/1995 giữa Công ty Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng Hà Nội và Ban Dịch vụ đất đai Hà Nội; - Hồ sơ mốc địa giới ngày 05/03/1996	20 năm kể từ 17/03/1995	Xây dựng xí nghiệp liên doanh xi măng Thăng Long, Hà Nội	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
4	Tại số 664 Bạch Đằng, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội	6.921,7	- Quyết định số 2179/QĐ-UBND ngày 5/5/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà thuê 9.496m2 đất tại số 664 phố Bạch Đằng, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng để sử dụng làm văn phòng, trụ sở làm việc; - Hợp đồng thuê đất số 348/HĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 7/5/2019 giữa UBND thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà;	Hàng năm	Sử dụng làm văn phòng, trụ sở làm việc (ngoài chỉ giới đường đỏ)	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
		2.574,3		Hàng năm	Sử dụng làm văn phòng, trụ sở làm việc (trong chỉ giới đường đỏ)	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
5	Ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội	15.249,6	- Hợp đồng thuê đất số 158-245/ĐC-NĐ-HĐTĐ ngày 8/8/2000 giữa Sở Địa chính - Nhà đất Hà Nội và Công ty Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng Hà Nội;	Hàng năm	Kinh doanh dịch vụ	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
6	Tại số 87 Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội	4.236,0	- Hợp đồng thuê đất số 728/HĐTĐ ngày 30/12/2014 giữa UBND thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà; - Phụ lục hợp đồng thuê đất số 172/PLHĐTĐ-STNMT-CCQLĐĐ ngày 10/5/2019 giữa UBND thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Xuất nhập khẩu Hồng Hà;	Hàng năm	Làm nơi tập kết vật liệu xây dựng	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
	Tổng cộng	**75.179,5**				

BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN HOÁ THU NHẬP

TT	Nội dung	Ghi chú cách tính	Tại ngõ 109 Trường Chinh, phường Phương Liệt	Tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng	Tại số 664 phố Bạch Đằng, phường Hồng Hà	Ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà	Tại số 87 phố Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà
1.	Doanh thu cho thuê tính trên 1m2 nhà xưởng hàng năm	(1)	926.280	889.868	1.344.643	1.413.191	1.363.111
	Trong đó:						
-	Đơn giá cho thuê nhà xưởng		93.000	87.242	124.504	130.851	126.214
-	Hiệu suất cho thuê tại từng khu vực (ước tính theo QĐ số 55/2024/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội)		83%	85%	90%	90%	90%
2.	Chi phí tiếp thị, quảng cáo (ước tính theo QĐ số 55/2024/QĐ-UBND TP Hà Nội)	(2)	4.631	4.449	6.723	7.066	6.816
3.	Thu nhập thuần từ hoạt động cho thuê	{(3) = (1) - (2)}	921.649	885.419	1.337.920	1.406.125	1.356.296
4.	Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền:		9,10%	9,10%	9,10%	9,10%	9,10%
5.	Giá trị tài sản xác định lại theo phương pháp thu nhập tính trên 1m2 nhà xưởng	{(5) = (3) / (4)}	10.128.007	9.729.880	14.702.417	15.451.921	14.904.348
6.	Đơn giá xây dựng 1 m2 nhà xưởng (chưa bao gồm thuế GTGT- áp dụng cho khung nhà xưởng khẩu độ 15m)		4.041.184	4.041.184	4.041.184	4.041.184	4.041.184
7.	Đơn giá quyền sử dụng đất xác định lại theo phương pháp vốn hoá thu nhập tính trên 1m2 sàn xây dựng công trình (đồng)	**{(7) = (5) - (6)}**	**6.086.823**	**5.688.696**	**10.661.234**	**11.410.738**	**10.863.164**
8.	Mật độ xây dựng nhà xưởng tối đa (Theo quy chuẩn 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng)	(8)	70%	70%	70%	70%	70%
9.	Đơn giá quyền sử dụng đất xác định lại theo phương pháp vốn hoá thu nhập tính trên 1m2 đất (đồng)	**(9) = (7) x (8)**	**4.260.776**	**3.982.087**	**7.462.864**	**7.987.516**	**7.604.215**

BẢNG XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT THEO PHƯƠNG PHÁP VỐN HOÁ THU NHẬP

TT	Nội dung	Ghi chú cách tính	Tại ngõ 109 Trường Chinh, phường Phương Liệt	Tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng	Tại số 664 phố Bạch Đằng, phường Hồng Hà	Ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà	Tại số 87 phố Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà
10.	Mục đích sử dụng đất theo hợp đồng thuê đất		Sản xuất, văn phòng làm việc, cho thuê	Xây dựng xí nghiệp liên doanh xi măng Thăng Long, Hà Nội	Sử dụng làm văn phòng, trụ sở làm việc (ngoài chỉ giới đường đỏ)	Kinh doanh dịch vụ	Làm nơi tập kết vật liệu xây dựng
11.	Đơn giá quyền sử dụng đất theo Bảng giá đất (theo Nghị quyết số 52/2025/NQ-HĐND ngày	TMDV	31.902.000	13.577.000	44.701.650	22.771.000	40.662.000
		SXKD	21.596.000	10.900.000	28.566.000	15.825.000	26.374.000

BẢNG TÍNH XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ QUYỀN THUÊ ĐẤT TRẢ TIỀN HÀNG NĂM

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên, địa chỉ lô đất	Diện tích (m2)	Thời hạn sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Thời điểm thẩm định giá	Thời gian tính lợi thế	Giá đất xác định lại	Tỷ lệ % tính tiền thuê đất (i)	Đơn giá thuê đất xác định lại (VND/năm)	Tiền thuê đất xác định lại	Thông báo thuê đất năm 2025	Giá trị tạo bởi quyền thuê đất trả tiền hàng năm
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]	[9]	[10] = [8]x[9]	[11] = [3]x[10]	[12]	[13] = MAX(([11]-[12])x[7],0)
1	Ngõ 109 Trường Chinh, phường Phương Liệt, quận Thanh Xuân, Hà Nội	21.758,9 m2	Hàng năm	Sản xuất, văn phòng làm việc, cho thuê	31-12-25	5,00				12.643.800.956	4.086.188.800	42.788.060.780
-	Kinh doanh dịch vụ	18.658,9 m2					31.902.000	2,00%	638.040	11.905.124.556		
-	Văn phòng làm việc	300,0 m2					31.902.000	1,40%	446.628	133.988.400		
-	Kho xưởng sản xuất	2.800,0 m2					21.596.000	1,00%	215.960	604.688.000		
2	Tại ngõ 95 Gia Thượng, phường Việt Hưng, thành phố Hà Nội (ii)	15.350,0 m2	20 năm kể từ 17/03/1995	Xây dựng xí nghiệp liên doanh xi măng Thăng Long, Hà Nội	31-12-25	5,00	10.900.000	1,00%	109.000	1.673.150.000	200.000.000	7.365.750.000
3	Tại số 664 Bạch Đằng, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội	9.496,0 m2	Hàng năm	Sử dụng làm văn phòng, trụ sở làm việc (ngoài chỉ giới đường đỏ)	31-12-25	5,00				5.137.287.954	3.681.061.770	7.281.130.922
-	Ngoài chỉ giới đường đỏ	6.921,7 m2					44.701.650	1,40%	625.823	4.331.759.751		
-	Trong chỉ giới đường đỏ	2.574,3 m2							312.912	805.528.203		
4	Ngõ 33 Tân Ấp, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội	15.249,6 m2	Hàng năm	Kinh doanh dịch vụ	31-12-25	5,00	22.771.000	2,00%	455.420	6.944.972.832	6.490.534.752	2.272.190.400
5	Tại số 87 Nguyễn Khiết, phường Hồng Hà, thành phố Hà Nội	4.236,0 m2	Hàng năm	Làm nơi tập kết vật liệu xây dựng	31-12-25	5,00	40.662.000	1,00%	406.620	1.722.442.320	1.341.456.480	1.904.929.200
	Tổng cộng	**66.090,50**										**61.612.061.302**

(i) Tỷ lệ % tính tiền thuê đất được xác định theo Quyết định số 62/2024/QĐ-UBND ngày 22/10/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc quy định mức tỷ lệ (%) để tính đơn giá thuê đất, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất xây dựng công trình ngầm, mức tỷ lệ (%) thu đối với đất có mặt nước trên địa bàn thành phố Hà Nội, theo đó:

BẢNG TÍNH XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ QUYỀN THUÊ ĐẤT TRẢ TIỀN HÀNG NĂM

tại thời điểm 31/12/2025

+) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 2% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm mặt bằng kinh doanh thuộc các ngành thương mại, dịch vụ (không bao gồm trường hợp quy định tại Điểm c, d Khoản 3 Điều này)

+) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1,4% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với trường hợp mục đích sử dụng đất thuê làm trụ sở, văn phòng độc lập (không gắn với công trình để sản xuất, kinh doanh)

+) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 1% giá đất tính thu tiền thuê đất đối với các trường hợp:
a) Được cấp có thẩm quyền cho thuê đất để xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê đất đã có hạ tầng theo quy định của pháp luật (không bao gồm trường hợp cho thuê tài sản gắn liền với đất);
b) Thuê đất làm sân đường nội bộ, vườn hoa, phục vụ cho tòa nhà chung cư trong khu đô thị (không sử dụng để kinh doanh dịch vụ);
c) Thuê đất sử dụng vào mục đích để làm chợ;
d) Thuê đất đối với phần diện tích xây dựng công trình ngầm vượt ra ngoài phần diện tích trên mặt đất gắn với phần ngầm của công trình trên mặt đất để làm chỗ đỗ xe trong khuôn viên nhà chung cư hoặc trong tòa nhà hỗn hợp văn phòng, thương mại dịch vụ và chung cư để ở (phần đất xây dựng tầng hầm mở rộng);
đ) Các trường hợp còn lại không thuộc quy định tại khoản 1, khoản 2, khoản 4 Điều này.

+) Tỷ lệ phần trăm (%) tính đơn giá thuê đất một năm là 0,5% đối với các trường hợp sau:
a) Trường hợp thuộc Danh mục ngành, nghề ưu đãi đầu tư; ngành, nghề đặc biệt ưu đãi đầu tư, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn, địa bàn có điều kiện kinh tế - xã hội đặc biệt khó khăn thực hiện theo quy định của pháp luật về đầu tư.
b) Đất sử dụng vào mục đích sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản.

(ii) Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty không có thông báo nộp tiền thuê đất năm 2025 của Cục thuế. Giá trị tiền thuê đất năm 2025 được xác định trên cơ sở số liệu tạm nộp của Công ty

BẢNG KÊ CHI TIẾT TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Nội dung	Giá trị sổ sách	Giá trị đánh giá lại	Chênh lệch	Ghi chú (Có kiểm kê, xác nhận: X)
1	*2*	*3*	*4*	*5 = 4 - 3*	*6*
1	**Tiền mặt tồn quỹ**	**804.622.500**	**804.623.000**	**500**	
-	Tiền mặt	804.622.500	804.623.000	500	X
2	**Tiền gửi ngân hàng**	**2.346.710.743**	**2.346.710.743**	-	
-	Tài khoản số 073704078888888 tại Ngân hàng TMCP Phát triển thành phố Hồ Chí Minh	2.344.413.783	2.344.413.783	-	X
-	Tài khoản số 100001491177 tại Ngân hàng TMCP Quốc Dân	707.599	707.599	-	X
-	Tài khoản số 119000144998 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam	3.248	3.248	-	X
-	Tài khoản số 353573958 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng	510.801	510.801	-	X
-	Tài khoản số 00100001807344 tại Ngân hàng thương mại TNHH MTV Kỷ nguyên Thịnh Vượng	1.055.076	1.055.076	-	X
-	Khác	20.236	20.236	-	
	Tổng cộng	**3.151.333.243**	**3.151.333.743**	**500**	

BẢNG KÊ CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Biên bản đối chiếu: X
1	*2*	*3*	*4*	*5 = 4 - 3*	*6*
1	**Phải thu ngắn hạn khách hàng**	**8.615.695.500**	**8.615.695.500**	-	
-	Công ty TNHH xúc tiến thương mại công nghiệp văn hoá quốc gia 2050	40.000.000	40.000.000	-	
-	Dịch vụ tiêu thụ tôn Austnam	3.642.981.606	3.642.981.606	-	
-	Công ty Cổ phần tổng hợp Duy An	119.000.000	119.000.000	-	
-	Công ty TNHH Kiến trúc X1-HAAI	706.200.480	706.200.480	-	
-	Công ty TNHH Hùng Linh VN	1.201.632.000	1.201.632.000	-	
-	Khách lẻ	28.500.000	28.500.000	-	
-	Khách hàng Phúc Xá (Tiền thuê kho)	2.444.769.480	2.444.769.480	-	
-	Công ty CP PANAMOTION VN	22.000.000	22.000.000	-	
-	Công ty cổ phần PX-FIVITECH	30.000.000	30.000.000	-	
-	Trung tâm xử lý bom mìn vật nổ - Tổng công ty XD Lũng lô	41.222.000	41.222.000	-	
-	Ủy ban ND phường Nghi Tân	766.000	766.000	-	
-	Trung tâm viễn thông 3-Viễn Thông Hà Nội-CN tập đoàn BCVTVN	59.400.000	59.400.000	-	
-	Xí nghiệp XD công trình giao thông	279.223.934	279.223.934	-	
2	**Trả trước cho người bán ngắn hạn**	**2.299.352.132**	**2.299.352.132**	-	
-	Công ty HAAI Trường Đại học Kiến trúc	800.000.000	800.000.000	-	
-	Xí nghiệp liên doanh Lào Việt	396.231.336	396.231.336	-	
-	Xí nghiệp Xây dựng Công trình	420.556.607	420.556.607	-	
-	Khoan giếng Đức Giang	46.200.000	46.200.000	-	
-	Lê Minh Hồng	65.000.000	65.000.000	-	
-	Nguyễn Bình Hiển	19.514.539	19.514.539	-	
-	Nguyễn Minh Hưng	62.756.150	62.756.150	-	
-	Trung tâm môi trường và phát triển cộng đồng	15.000.000	15.000.000	-	
-	Công ty TNHH Kiểm toán TPP	15.000.000	15.000.000	-	
-	Văn phòng Luật sư A&A Phan Tiến	90.000.000	90.000.000	-	
-	Nguyễn Văn Thịnh	59.604.600	59.604.600	-	
-	Công ty TNHH thẩm định giá và Giám định	25.000.000	25.000.000	-	
-	Công ty TNHH Kiểm toán và thẩm định giá Á Âu	60.000.000	60.000.000	-	
-	Trung tâm nghiên cứu Địa kỹ thuật - Đại học mỏ địa chất	55.000.000	55.000.000	-	
-	Công ty CP khảo sát và xây dựng Nam Từ	19.488.900	19.488.900	-	
-	Xí nghiệp 203 - Cty CP TVXD Công trình thủy I	150.000.000	150.000.000	-	
3	**Phải thu ngắn hạn khác**	**239.130.244.690**	**274.822.122.436**	**35.691.877.746**	
3.1	**TK 1388**	**223.615.481.205**	**223.615.481.205**	-	
	TK 13881	*220.158.083.979*	*220.158.083.979*	-	
-	Nguyễn Văn Chiến	195.000.000	195.000.000	-	
-	Chi phí giải phóng mặt bằng Phúc Xá	2.090.442.865	2.090.442.865	-	
-	Công ty Sun ASIA ROYAL.com LTD	12.951.000.000	12.951.000.000	-	
-	Công ty CP BĐS Phương Nam	53.533.654.651	53.533.654.651	-	
-	Dự án 105 Trường Chinh	654.299.363	654.299.363	-	
-	Dương Thanh Huyền	800.000.000	800.000.000	-	
-	Công ty CP Địa ốc Hồng Hà	768.054.545	768.054.545	-	

BẢNG KÊ CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Biên bản đối chiếu: X
1	*2*	*3*	*4*	*5 = 4 - 3*	*6*
-	Công đoàn vay tiền mua lại CP của CBCNV khó khăn	6.849.374.000	6.849.374.000	-	
-	Lê Minh Hồng	205.000.000	205.000.000	-	
-	Lương Văn Lý chi nhánh HCM	998.150.000	998.150.000	-	
-	Lã Xuân Thắng	200.000.000	200.000.000	-	
-	Công ty CP Mỹ Phương	250.000.000	250.000.000	-	
-	Nguyễn Bá Hội	200.000.000	200.000.000	-	
-	Nguyễn Đức Thắng	72.273.676.000	72.273.676.000	-	
-	Nguyễn Quốc Khánh	6.821.100	6.821.100	-	
-	Nguyễn Quốc Xương	5.681.745.759	5.681.745.759	-	
-	Nguyễn Trường Sơn (Chấn)	40.000.000	40.000.000	-	
-	Nguyễn Việt Trung	34.000.000.000	34.000.000.000	-	
-	Phạm Văn Mai	560.000.000	560.000.000	-	
-	Trần Đình Thông	547.000.000	547.000.000	-	
-	Trịnh Thế Đức	1.540.649.600	1.540.649.600	-	
-	Công ty TNHH Vạn Xuân (vaxuco)	800.000.000	800.000.000	-	
-	Đặng Văn Từ	48.711.541	48.711.541	-	
-	Trịnh Hữu Hậu	190.000.000	190.000.000	-	
-	Hoàng Trọng	50.000.000	50.000.000	-	
-	Lê Chí Thanh (XN Thủy lợi)	27.590.000	27.590.000	-	
-	Lê Mạnh Hùng	1.545.000.000	1.545.000.000	-	
-	Lê Quang Thành	95.000.000	95.000.000	-	
-	Phan Thị Nhung	32.000.000	32.000.000	-	
-	Nguyễn Quốc Khánh	16.730.000	16.730.000	-	
-	Nguyễn Quốc Xương	4.030.000.000	4.030.000.000	-	
-	Nguyễn Văn Thịnh	1.029.123.000	1.029.123.000	-	
-	Phạm An Thành	113.922.486	113.922.486	-	
-	Nguyễn Bình Hiển	16.000.000	16.000.000	-	
-	Anh Cương nhôm cuốn	109.999.377	109.999.377	-	
-	Nguyễn Tiến Định (Tạm ứng đi Triệu Sơn Thanh Hóa)	181.256.080	181.256.080	-	
-	Giải phóng mặt bằng khu Phương Liệt	4.899.916.412	4.899.916.412	-	
-	Huỳnh Đức Toàn	300.000.000	300.000.000	-	
-	Lê Mạnh Hùng	4.953.000.000	4.953.000.000	-	
-	Thái Đình Bình	200.200.000	200.200.000	-	
-	Nhà xưởng Triệu Sơn Thanh Hóa	112.167.200	112.167.200	-	
-	Phạm Quang An	10.000.000	10.000.000	-	
-	Phạm Quang Tính	692.780.000	692.780.000	-	
-	Trần Ngọc Tuấn	30.000.000	30.000.000	-	
-	Nguyễn Thị Tuyết	89.820.000	89.820.000	-	
-	Xí nghiệp Cơ khí XD và SX VL	140.000.000	140.000.000	-	
-	Nguyễn Trung Du	50.000.000	50.000.000	-	
-	Nguyễn Văn Thịnh	50.000.000	50.000.000	-	
-	Nguyễn Quốc Xương	6.000.000.000	6.000.000.000	-	
	TK13882	*403.422.345*	*403.422.345*	-	
-	Nguyễn Thế Cường	367.522.345	367.522.345	-	
-	Phạm An Thành	35.900.000	35.900.000	-	
	TK 13883	*182.462.939*	*182.462.939*	-	
-	Nguyễn Việt Trung	182.462.939	182.462.939	-	

BẢNG KÊ CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Biên bản đối chiếu: X
1	*2*	*3*	*4*	*5 = 4 - 3*	*6*
	TK13884	*222.850.000*	*222.850.000*	-	
-	Đỗ Trọng Chiến	150.000.000	150.000.000	-	
-	Hoàng Trọng	22.850.000	22.850.000	-	
-	Nhữ Văn Nam	50.000.000	50.000.000	-	
	TK 13885	*2.648.661.942*	*2.648.661.942*	-	
-	Bùi Duy Quang	252.538.764	252.538.764	-	
-	Phạm Thanh Chất	616.798.900	616.798.900	-	
-	Bùi Văn Doãn	140.641.449	140.641.449	-	
-	Phạm Việt Thắng	1.226.382.829	1.226.382.829	-	
-	Phạm An Thành	412.300.000	412.300.000	-	
3.2	**Tài khoản Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký**	**404.558.903**	**404.558.903**	-	
3.3	**Tạm ứng (TK141)**	**15.110.204.582**	**50.802.082.328**	-	
-	Trần Anh Cự	830.000.000	830.000.000	-	
-	Trần Văn Hùng	99.000.000	99.000.000	-	
-	Nguyễn Thị Mến	8.439.972	8.439.972	-	
-	Trịnh Minh Tuấn	4.854.442	4.854.442	-	
-	Nguyễn Quốc Hưng NXTL	2.300.000.000	2.300.000.000	-	
-	Nguyễn Quốc Hưng	5.915.000.000	5.915.000.000	-	
-	Nguyễn Minh Quyết	1.170.000.000	1.170.000.000	-	
-	Phạm Quang Tuấn	4.772.910.168	4.772.910.168	-	
-	Phạm Quang Tuyến	10.000.000	10.000.000	-	
3.4	**Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Tân Hồng Hà liên quan đến nghĩa vụ tiền thuê đất và tiền chậm nộp của 4 thửa đất đã bàn giao theo hợp đồng**	-	**35.691.877.746**	**35.691.877.746**	
4	**Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**	**(980.000.000)**	-	**980.000.000**	
-	Lê Minh Hồng	(270.000.000)	-	270.000.000	
-	Công ty Cổ phần Mỹ Phương	(250.000.000)	-	250.000.000	
-	Huỳnh Đức Toàn	(300.000.000)	-	300.000.000	
-	Các đối tượng khác	(160.000.000)	-	160.000.000	
5	**Tài sản thiếu chờ xử lý**	**11.035.925**	**11.035.925**	-	
-	Tài sản thiếu chờ xử lý	11.035.925	11.035.925	-	
			-	-	
	Tổng cộng	**249.076.328.247**	**285.748.205.993**	**36.671.877.746**	

BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI HÀNG TỒN KHO

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

STT	Nội dung	Đơn vị tính	Giá trị sổ sách		Giá trị sổ xác định lại		Chênh lệch
			Số lượng	Thành tiền	Số lượng	Thành tiền	
1	*2*	*3*	*4*	*5*	*6*	*7*	*8 = 7 - 5*
1	**Nguyên vật liệu**			**309.829.493**		**309.829.493**	-
-	Bộ ghế gụ vanh chi tiết	bộ	8	25.848.000	8	25.848.000	-
-	Bộ ghế gụ đã định hoa văn	bộ	6	28.434.000	6	28.434.000	-
-	Bộ ghế hương đã định hoa văn	bộ	4	23.864.000	4	23.864.000	-
-	Bột kim cương	gam	3861	64.859.783	3.861	64.859.783	-
-	Gỗ lim	m3	2792	42.717.600	2.792	42.717.600	-
-	Băng tải inox	cái	1	9.750.000	1	9.750.000	-
-	Kích răng 85	cái	1	4.300.000	1	4.300.000	-
-	Máy hút chân không	cái	1	51.056.110	1	51.056.110	-
-	Máy hàn cao tần	cái	1	22.000.000	1	22.000.000	-
-	Xy lanh thủy lực nhật 3500m	cái	1	28.500.000	1	28.500.000	-
-	Kích thủy lực 200 tấn	cái	1	8.500.000	1	8.500.000	-
2	**Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (ngắn hạn)**			**2.260.285.703**		**2.260.285.703**	-
-	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (ngắn hạn)			2.260.285.703		2.260.285.703	-
3	**Hàng hóa**			**312.912.369**		**312.912.369**	-
-	Bộ bàn ghế quốc đào	bộ	2	20.037.037	2	20.037.037	-
-	Giường	cái	1	7.105.000	1	7.105.000	-
-	Kệ góc	cái	1	2.500.000	1	2.500.000	-
-	Khung gương	cái	1	1.576.000	1	1.576.000	-
-	Tủ thờ	cái	1	4.437.500	1	4.437.500	-
-	Tủ tivi	cái	1	7.200.000	1	7.200.000	-
-	Kệ tivi	cái	50	75.000.000	50	75.000.000	-
-	Đá Granite Terrazzo	m2	789,93	195.056.832	790	195.056.832	-
	Tổng cộng			**2.883.027.565**		**2.883.027.565**	-

BẢNG KÊ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Diễn giải	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Có Biên bản đối chiếu: X
1	*2*	*3*	*4*	*5 = 4 - 3*	*6*
A	**NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**	**347.738.050.327**	**437.309.285.282**	**89.571.234.955**	
1	**Phải trả người bán ngắn hạn**	**39.622.389.405**	**40.648.719.441**	**1.026.330.036**	
-	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Phương	1.400.000.000	1.400.000.000	-	
-	Công ty TNHH mua bán nợ Việt Nam	37.011.849.568	38.038.179.604	1.026.330.036	X
-	Công ty tư vấn trường Đại học Xây Dựng (CCU)	1.045.431.880	1.045.431.880	-	
-	Công ty TNHH KD VLXD Hương Cường	5.126.368	5.126.368	-	
-	Công ty CP Khoan và DV kỹ thuật khai thác mỏ	7.857.200	7.857.200	-	
-	CÔNG TY TNHH GRAB	5.268.000	5.268.000	-	
-	Doãn Thanh Hải	15.250.000	15.250.000	-	
-	Hưng Nhôm Cuốn	25.446.389	25.446.389	-	
-	Phạm Quang An	11.160.000	11.160.000	-	
-	Xí nghiệp SX và KD VLXD - UDIC	95.000.000	95.000.000	-	
2	**Người mua trả tiền trước ngắn hạn**	**1.002.899.552**	**1.002.899.552**	-	
-	Ông Phạm Trường Minh	900.000.000	900.000.000	-	
-	Công ty TNHH Hanbitnano Hà Nội	101.700.000	101.700.000	-	
-	Công ty Cổ phần thương mại, dịch vụ tổng hợp Việt Nga	800.000	800.000	-	
-	Công ty CP TTB và VT y tế HN	399.552	399.552	-	
3	**Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**	**78.372.967.925**	**184.208.212.544**	**105.835.244.619**	
-	Thuế giá trị gia tăng	539.677.824	539.677.824	-	
-	Thuế thu nhập cá nhân	83.064.909	83.064.909	-	
-	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	77.750.225.192	183.585.469.811	105.835.244.619	
4	**Phải trả người lao động**	**853.168.887**	**853.168.887**	-	
-	Phải trả người lao động	853.168.887	853.168.887	-	
5	**Chi phí phải trả ngắn hạn**	**10.344.406.961**	**10.344.406.961**	-	
-	Chi phí lãi vay	10.344.406.961	10.344.406.961	-	
6	**Phải trả ngắn hạn khác**	**179.704.887.811**	**162.414.548.111**	**(17.290.339.700)**	
6.1	Kinh phí công đoàn	319.784.419	319.784.419	-	
6.2	Phải trả về cổ phần hoá	603.000.000	603.000.000	-	
6.3	Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.982.586.500	1.982.586.500	-	
6.4	Phải trả ngắn hạn khác	176.799.516.892	159.509.177.192	(17.290.339.700)	
-	Công ty TNHH PT Đô thị và XD 379	2.000.000.000	2.000.000.000	-	
-	Công ty CPĐT và TM Bắc Chương Dương	300.000.000	300.000.000	-	
-	Công ty CP bất động sản Phương Nam	15.000.000.000	15.000.000.000	-	
-	Phạm Hiếu Bình	5.660.000.000	5.660.000.000	-	
-	Công ty Cổ phần năng lượng Toàn Cầu	9.200.000.000	9.200.000.000	-	
-	Công ty Hồng Hà	140.000.000	140.000.000	-	
-	Tạ Văn Tạo	50.000.000	50.000.000	-	
-	Công trình lan can phòng hộ Vĩnh Yên	27.020.363	27.020.363	-	
-	Công ty phải trả cho dự án Việt Hưng	110.555.160.300	110.555.160.300	-	
-	Công ty CP địa ốc Hồng Hà	10.800.000.000	10.800.000.000	-	
-	Nguyễn Minh Hải	50.000.000	50.000.000	-	
-	Nguyễn Hoàng Cường	17.290.339.700	-	(17.290.339.700)	
-	Hưng nhôm cuốn	1.245.600.000	1.245.600.000	-	

BẢNG KÊ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

tại thời điểm 31/12/2025

Đơn vị: đồng

TT	Diễn giải	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch	Có Biên bản đối chiếu: X
1	*2*	*3*	*4*	*5 = 4 - 3*	*6*
-	Phạm Quang Tuấn	150.000.000	150.000.000	-	
-	Công ty CP ĐT và TM Tân Hồng Hà	3.871.768.554	3.871.768.554	-	
-	Xí nghiệp Phúc Tân	50.000.000	50.000.000	-	
-	Công nợ phải trả khác	409.627.975	409.627.975	-	
7	**Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**	**37.255.025.261**	**37.255.025.261**	-	
-	Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chương Dương	1.596.500.000	1.596.500.000	-	
-	Công ty Cổ phần Lương Gia	6.530.000.000	6.530.000.000	-	
-	Vay cá nhân	29.128.525.261	29.128.525.261	-	
8	**Quỹ khen thưởng phúc lợi**	**582.304.525**	**582.304.525**	-	
-	Quỹ khen thưởng phúc lợi	582.304.525	582.304.525	-	
			-	-	
B	**NỢ PHẢI TRẢ DÀI HẠN**	**4.320.000.000**	**4.320.000.000**	-	
1	**Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**	**4.320.000.000**	**4.320.000.000**	-	
-	Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Chương Dương	1.180.000.000	1.180.000.000	-	
-	Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển nông thôn - Chi nhánh Tây Hồ	3.140.000.000	3.140.000.000	-	
	Tổng cộng	**352.058.050.327**	**441.629.285.282**	**89.571.234.955**	

CHỈ SỐ VNINDEX VÀ GIÁ ĐÓNG CỬA CỔ PHIẾU TẠI PHIÊN GIAO DỊCH CUỐI THÁNG

Ngày	Chỉ số VNINDEX		Cổ phiếu NVL		Cổ phiếu VCG		Cổ phiếu VPI		Cổ phiếu VRE		Lãi suất TPCP 10	MRP
	Giá đóng cửa	Biến động giá	Giá đóng cửa có điều chỉnh	Biến động giá	Giá đóng cửa có điều chỉnh	Biến động giá	Giá đóng cửa có điều chỉnh	Biến động giá	Giá đóng cửa có điều chỉnh	Biến động giá		
31-12-25	1.784,49	5,53%	12.330	-9,80%	20.080	-4,83%	52.640	3,77%	32.500	-1,75%	4,00%	5,20%
28-11-25	1.690,99	3,13%	13.670	8,49%	21.100	-8,86%	50.730	-0,35%	33.080	2,86%	4,22%	2,78%
31-10-25	1.639,65	-1,33%	12.600	-10,51%	23.150	-5,93%	50.910	-0,70%	32.160	3,74%	3,80%	-1,64%
30-09-25	1.661,70	-1,22%	14.080	-9,22%	24.610	9,04%	51.270	-1,06%	31.000	5,59%	3,64%	-1,52%
29-08-25	1.682,21	11,96%	15.510	0,91%	22.570	-1,91%	51.820	9,83%	29.360	8,18%	3,45%	11,67%
31-07-25	1.502,52	9,19%	15.370	9,86%	23.010	17,46%	47.180	-2,64%	27.140	13,99%	3,29%	8,92%
30-06-25	1.376,07	3,26%	13.990	7,04%	19.590	9,26%	48.460	-0,19%	23.810	-10,35%	3,18%	3,00%
30-05-25	1.332,60	8,67%	13.070	24,12%	17.930	6,03%	48.550	0,39%	26.560	16,29%	3,08%	8,41%
29-04-25	1.226,30	-6,16%	10.530	10,73%	16.910	-2,08%	48.360	-8,13%	22.840	23,46%	3,05%	-6,42%
31-03-25	1.306,86	0,11%	9.510	-2,86%	17.270	1,89%	52.640	-2,68%	18.500	10,12%	2,96%	-0,13%
28-02-25	1.305,36	3,19%	9.790	18,67%	16.950	8,38%	54.090	0,84%	16.800	5,13%	2,97%	2,94%
24-01-25	1.265,05	-0,14%	8.250	-12,79%	15.640	8,54%	53.640	-1,32%	15.980	-3,50%	2,83%	-0,37%
31-12-24	1.266,78	1,31%	9.460	-6,43%	14.410	4,34%	54.360	2,22%	16.560	-4,22%	2,77%	1,07%
29-11-24	1.250,46	-1,11%	10.110	4,23%	13.810	-1,99%	53.180	0,85%	17.290	0,29%	2,68%	-1,33%
31-10-24	1.264,48	-1,82%	9.700	-4,90%	14.090	-5,37%	52.730	-0,68%	17.240	-6,56%	2,66%	-2,04%
30-09-24	1.287,94	0,32%	10.200	-14,72%	14.890	-0,27%	53.090	3,17%	18.450	-0,49%	2,66%	0,10%
30-08-24	1.283,87	2,59%	11.960	9,32%	14.930	3,90%	51.460	-3,23%	18.540	3,23%	2,71%	2,36%
31-07-24	1.251,51	0,50%	10.940	-10,91%	14.370	-0,83%	53.180	20,40%	17.960	-9,06%	2,76%	0,27%
28-06-24	1.245,32	-1,30%	12.280	-7,95%	14.490	-11,16%	44.170	-2,00%	19.750	-6,00%	2,74%	-1,53%
31-05-24	1.261,72	4,32%	13.340	-5,26%	16.310	3,89%	45.070	0,83%	21.010	-3,09%	2,66%	4,09%
26-04-24	1.209,52	-5,81%	14.080	-11,61%	15.700	-13,16%	44.700	1,04%	21.680	-13,18%	2,50%	-6,02%
29-03-24	1.284,09	2,50%	15.930	0,89%	18.080	4,51%	44.240	0,68%	24.970	-2,42%	2,42%	2,30%
29-02-24	1.252,73	7,59%	15.790	2,40%	17.300	-4,47%	43.940	5,07%	25.590	18,04%	2,31%	7,40%
31-01-24	1.164,31	3,04%	15.420	-2,03%	18.110	3,43%	41.820	0,36%	21.680	-3,64%	2,28%	2,85%
29-12-23	1.129,93	3,27%	15.740	-3,67%	17.510	8,83%	41.670	-0,17%	22.500	5,44%	2,20%	3,09%
30-11-23	1.094,13	6,41%	16.340	37,20%	16.090	19,45%	41.740	4,35%	21.340	-0,47%	2,28%	6,22%
31-10-23	1.028,19	-10,91%	11.910	-17,35%	13.470	-21,32%	40.000	-0,37%	21.440	-14,95%	2,42%	-11,12%
29-09-23	1.154,15	-5,71%	14.410	-23,68%	17.120	-16,45%	40.150	3,11%	25.210	-13,84%	2,20%	-5,89%
31-08-23	1.224,05	0,09%	18.880	8,44%	20.490	12,27%	38.940	-6,71%	29.260	2,16%	2,36%	-0,10%
31-07-23	1.222,90	9,17%	17.410	26,99%	18.250	23,48%	41.740	6,56%	28.640	10,66%	2,40%	8,97%
30-06-23	1.120,18	4,19%	13.710	9,94%	14.780	9,73%	39.170	-4,25%	25.880	-1,11%	2,45%	3,98%
31-05-23	1.075,17	2,48%	12.470	-5,53%	13.470	9,16%	40.910	4,04%	26.170	-2,17%	2,95%	2,24%

CHỈ SỐ VNINDEX VÀ GIÁ ĐÓNG CỬA CỔ PHIẾU TẠI PHIÊN GIAO DỊCH CUỐI THÁNG

Ngày	Chỉ số VNINDEX		Cổ phiếu NVL		Cổ phiếu VCG		Cổ phiếu VPI		Cổ phiếu VRE		Lãi suất TPCP 10	MRP
	Giá đóng cửa	Biến động giá	Giá đóng cửa có điều chỉnh	Biến động giá	Giá đóng cửa có điều chỉnh	Biến động giá	Giá đóng cửa có điều chỉnh	Biến động giá	Giá đóng cửa có điều chỉnh	Biến động giá		
28-04-23	1.049,12	-1,46%	13.200	12,53%	12.340	-5,95%	39.320	-7,15%	26.750	-6,27%	3,22%	-1,73%
31-03-23	1.064,64	3,90%	11.730	19,82%	13.120	6,06%	42.350	9,60%	28.540	10,66%	3,45%	3,61%
28-02-23	1.024,68	-7,78%	9.790	-25,32%	12.370	-12,14%	38.640	-2,08%	25.790	-10,08%	4,12%	-8,13%
31-01-23	1.111,18	10,34%	13.110	1,39%	14.080	26,62%	39.460	-1,30%	28.680	12,91%	4,36%	9,97%
30-12-22	1.007,09	-3,94%	12.930	-40,03%	11.120	10,65%	39.980	-11,80%	25.400	-13,93%	4,65%	-4,33%
30-11-22	1.048,42	1,99%	21.560	-66,65%	10.050	-2,24%	45.330	5,17%	29.510	24,20%	4,80%	1,59%
31-10-22	1.027,94	-9,20%	64.640	-17,55%	10.280	-25,29%	43.100	-3,17%	23.760	-12,13%	4,00%	-9,53%
30-09-22	1.132,11	-11,59%	78.400	3,66%	13.760	-1,36%	44.510	0,59%	27.040	1,08%	3,30%	-11,86%
31-08-22	1.280,51	6,15%	75.630	9,94%	13.950	-3,79%	44.250	5,66%	26.750	-1,07%	2,85%	5,91%
29-07-22	1.206,33	0,73%	68.790	0,00%	14.500	28,55%	41.880	-1,60%	27.040	-1,92%	2,58%	0,51%
30-06-22	1.197,60	-7,36%	68.790	-4,50%	11.280	-29,37%	42.560	2,43%	27.570	-5,32%	2,48%	-7,56%
31-05-22	1.292,68	-5,42%	72.030	-4,87%	15.970	-2,74%	41.550	0,51%	29.120	-2,41%	2,34%	-5,62%
29-04-22	1.366,80	-8,40%	75.720	2,37%	16.420	-31,87%	41.340	0,00%	29.840	-7,64%	2,28%	-8,59%
31-03-22	1.492,15	0,14%	73.970	6,39%	24.100	-0,45%	41.340	-5,85%	32.310	-0,12%	2,20%	-0,05%
28-02-22	1.490,13	0,76%	69.530	-5,76%	24.210	3,37%	43.910	9,99%	32.350	-4,15%	2,12%	0,58%
28-01-22	1.478,96	-1,29%	73.780	-12,20%	23.420	-19,16%	39.920	7,63%	33.750	16,10%	2,12%	-1,47%
31-12-21	1.498,28	1,34%	84.030	8,37%	28.970	2,37%	37.090	2,63%	29.070	1,01%	2,08%	1,17%
30-11-21	1.478,44	2,37%	77.540	0,64%	28.300	21,41%	36.140	31,95%	28.780	-4,48%	2,070%	2,19%
29-10-21	1.444,27	7,57%	77.050	7,16%	23.310	2,46%	27.390	4,94%	30.130	7,22%	2,150%	7,39%
30-09-21	1.342,60	0,84%	71.900	-2,30%	22.750	-3,72%	26.100	1,20%	28.100	6,56%	2,120%	0,66%
31-08-21	1.331,47	1,64%	73.590	0,38%	23.630	-1,58%	25.790	7,55%	26.370	-1,24%	2,050%	1,46%
30-07-21	1.310,05	-6,99%	73.310	-14,06%	24.010	-3,50%	23.980	9,20%	26.700	-12,92%	2,160%	-7,17%
30-06-21	1.408,55	6,06%	85.300	21,96%	24.880	5,29%	21.960	5,48%	30.660	8,00%	2,200%	5,88%
31-05-21	1.328,05	7,15%	69.940	2,43%	23.630	-1,25%	20.820	-6,72%	28.390	-8,15%	2,270%	6,96%
29-04-21	1.239,39	4,02%	68.280	63,23%	23.930	6,69%	22.320	0,40%	30.910	-2,12%	2,360%	3,83%
31-03-21	1.191,44	1,97%	41.830	1,14%	22.430	-6,46%	22.230	5,86%	31.580	-1,50%	2,300%	1,77%
26-02-21	1.168,47	10,59%	41.360	-0,74%	23.980	1,91%	21.000	-0,28%	32.060	3,59%	2,170%	10,41%
29-01-21	1.056,61	-4,28%	41.670	22,88%	23.530	4,81%	21.060	2,83%	30.950	2,04%	2,170%	-4,46%
31-12-20	1.103,87		33.910		22.450		20.480		30.330		2,280%	

Nguồn dữ liệu: cafef.vn (lấy ngày 28/10/2026)