

- ✧ **Số chứng thư:** 012/2025/A.025 (**Số hợp đồng:** A.034/25/SaigonPA/HĐ)
- ✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty TNHH DHA Commercial Service
- ✧ **Địa chỉ:** 20 Cộng Hòa, Phường 12, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- ✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công tại thời điểm 30/09/2024
- ✧ **Địa chỉ tài sản thẩm định:** 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình, TP.HCM
- ✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 20/03/2025.



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH DHA Commercial Service

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.034/25/SaigonPA/HĐ ngày 10/03/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH DHA Commercial Service;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.025 ngày 20/03/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2024/A.025 ngày 20/03/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH DHA Commercial Service
- Địa chỉ : 20 Cộng Hòa, Phường 12, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0317324148
- Người đại diện : Bà Nguyễn Thị Hoàng Uyên Chức vụ: Giám đốc

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn
- Địa chỉ : 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công tại thời điểm 30/09/2024.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời điểm thẩm định giá: tháng 09/2024.
- Thời điểm thực hiện cuộc thẩm định giá: tháng 03/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác xét duyệt tín dụng.

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá là công ty cổ phần, phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF) được sử dụng với giả định coi các cổ phần ưu đãi (nếu có) của doanh nghiệp cần thẩm định giá như cổ phần thường.

8. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp giá giao dịch.
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp tài sản.
- Cách tiếp cận từ thu nhập – phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công tại thời điểm 30/09/2024 là 15.676 đồng/cổ phần.
(Bảng chữ: Mười lăm nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng trên mỗi cổ phần)

10. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

11. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.034/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính đối với tài sản theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Trong điều kiện hạn chế về nguồn thông tin được cung cấp và thời gian thực hiện cuộc thẩm định giá, một số khoản mục tài sản của doanh nghiệp thẩm định giá được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán của doanh nghiệp (chi tiết xem báo cáo thẩm định giá). Trong trường hợp đánh giá lại các khoản mục này theo giá trị thị trường có thể làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

- Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá là công ty cổ phần, phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF) được sử dụng với giả định coi các cổ phần ưu đãi (nếu có) của doanh nghiệp cần thẩm định giá như cổ phần thường.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 (ba) bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 02 bản – có giá trị như nhau.
- Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Saigon PA đều là hành vi vi phạm pháp luật.

THẨM ĐỊNH VIÊN



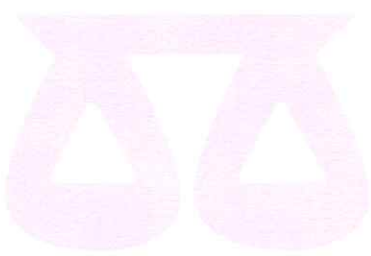
Th.s Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374


SAIGON PA



BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1315/TB-BTC ngày 29/12/2023 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2024.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

2. CÁC THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ CUỘC THẨM ĐỊNH GIÁ:

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH DHA Commercial Service
- Địa chỉ : 20 Cộng Hòa, Phường 12, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công tại thời điểm 30/09/2024.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác xét duyệt tín dụng.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Thời điểm thẩm định giá: tháng 09/2024.
- Thời điểm thực hiện cuộc thẩm định giá: tháng 03/2025.

2.6. Nguồn thông tin được sử dụng trong quá trình thẩm định giá:

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch tài sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến tài sản thẩm định giá, cơ sở dữ liệu quốc gia về giá, thông tin của các cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.

2.7. Căn cứ pháp lý của cuộc thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;

- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, 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, 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 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, 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, 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 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 25 tháng 07 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.034/25/SaigonPA/HĐ giữa Công ty TNHH DHA Commercial Service và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 10/03/2025;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công (bản photo);
- Báo cáo cân đối kế toán từ 01/01/2024 đến 30/09/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công;
- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh quý 3 năm 2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công;
- Bảng chi tiết tài khoản kế toán của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công từ 01/01/2024 – 30/09/2024;
- Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công;
- Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công;
- Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công;
- Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 045836 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/08/1998, đăng ký lại lần thứ 1 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301466073 ngày 25/07/2007 và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 26 ngày 14/01/2022.
- Bảng chi tiết cổ đông của doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2024:

Tại thời điểm 30/06/2024		
	Cổ phiếu phổ thông	Tỷ lệ
Bà Huỳnh Bích Ngọc	165.918.367	55,31%
Bà Đặng Huỳnh Ước My	60.000.000	20,00%
Ông Đặng Hồng Anh	43.469.388	14,49%
Ông Đặng Văn Thành	30.612.245	10,20%
Tổng số lượng cổ phiếu đã phát hành	300.000.000	100,00%

- Lĩnh vực hoạt động: Hoạt động chính của Công ty là mua bán các loại đường cát, mật rỉ, cồn, sản lát, mua bán máy móc, vật tư, nguyên liệu cho các ngành sản xuất, bách hóa, lương thực, nông sản, thực phẩm và các dịch vụ sản xuất, chế biến, đóng gói liên quan khác.
- Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là trong vòng 12 tháng.
- Số lượng nhân viên: 76 nhân viên.
- Báo cáo tình hình tài chính doanh nghiệp giai đoạn 2022 – 9 tháng 2024:

Năm	2022	2023	Tại 30/9/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	2.963.110.808.100	4.368.256.784.950	4.557.292.991.982
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	332.574.603.316	73.024.869.567	61.753.122.608
1. Tiền	61.615.502.239	62.441.854.648	50.941.453.147
2. Các khoản tương đương tiền	270.959.101.077	10.583.014.919	10.811.669.461
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	419.804.409.540	811.769.926.668	789.929.000.139
1. Chứng khoán kinh doanh	554.142.593.998	554.142.593.998	604.142.593.998
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(175.704.341.498)	(44.971.126.998)	(80.750.743.598)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	41.366.157.040	302.598.459.668	266.537.149.739
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	2.135.359.421.235	3.418.726.063.989	3.618.971.453.167
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	262.123.951.645	1.357.153.542.136	1.921.156.589.314
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	823.757.570.176	1.021.098.541.446	740.155.126.824
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	904.058.389.263	724.196.461.249	639.334.278.208
6. Phải thu ngắn hạn khác	157.505.453.620	385.235.968.892	416.791.383.220
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(12.085.943.469)	(68.958.449.734)	(98.465.924.399)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
IV. Hàng tồn kho	73.576.913.065	62.605.679.313	78.173.685.331
1. Hàng tồn kho	73.576.913.065	62.605.679.313	78.173.685.331

Năm	2022	2023	Tại 30/9/2024
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			
V. Tài sản ngắn hạn khác	1.795.460.944	2.130.245.413	8.465.730.737
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	1.795.460.944	2.130.245.413	1.412.940.176
2. Thuế GTGT được khấu trừ			7.052.790.561
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
5. Tài sản ngắn hạn khác			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	5.512.517.450.630	5.424.353.735.328	5.673.216.029.707
I. Các khoản phải thu dài hạn	5.882.016.368	5.882.016.368	510.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
2. Trả trước cho người bán dài hạn			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
4. Phải thu nội bộ dài hạn			
5. Phải thu về cho vay dài hạn			500.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	5.882.016.368	5.882.016.368	10.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi			
II. Tài sản cố định	49.627.421.145	38.145.642.857	35.222.723.563
1. Tài sản cố định hữu hình	30.017.580.252	21.525.868.322	20.004.193.174
- Nguyên giá	84.163.264.241	84.001.136.968	85.245.237.878
- Giá trị hao mòn lũy kế	(54.145.683.989)	(62.475.268.646)	(65.241.044.704)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
- Nguyên giá			
- Giá trị hao mòn lũy kế			
3. Tài sản cố định vô hình	19.609.840.893	16.619.774.535	15.218.530.389
- Nguyên giá	39.950.897.491	40.494.729.929	40.494.729.929
- Giá trị hao mòn lũy kế	(20.341.056.598)	(23.874.955.394)	(25.276.199.540)
III. Bất động sản đầu tư	11.088.390.834	10.751.196.430	10.599.341.887
- Nguyên giá	15.499.572.961	15.499.572.961	15.499.572.961
- Giá trị hao mòn lũy kế	(4.411.182.127)	(4.748.376.531)	(4.900.231.074)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	3.799.540.000	4.264.348.000	101.850.072.508
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.799.540.000	4.264.348.000	101.850.072.508
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.433.865.397.715	5.354.229.544.871	5.512.615.950.203
1. Đầu tư vào công ty con	1.466.816.637.362	1.502.331.137.362	1.497.337.066.927
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	3.925.388.768.473	3.788.644.167.536	3.964.774.643.303
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	144.677.367	174.427.367	174.427.367
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	(38.484.685.487)	(16.920.187.394)	(16.920.187.394)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	80.000.000.000	80.000.000.000	67.250.000.000
VI. Tài sản dài hạn khác	8.254.684.568	11.080.986.802	12.417.941.546
1. Chi phí trả trước dài hạn	5.298.219.011	4.006.360.241	5.343.314.985
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	2.956.465.557	7.074.626.561	7.074.626.561
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			

Năm	2022	2023	Tại 30/9/2024
4. Tài sản dài hạn khác			
5. Lợi thế thương mại			
TỔNG TÀI SẢN	8.475.628.258.730	9.792.610.520.278	10.230.509.021.689
NGUỒN VỐN			
C. NỢ PHẢI TRẢ	4.795.473.098.907	6.016.630.403.696	6.383.666.632.217
I. Nợ ngắn hạn	2.947.001.613.514	4.097.036.175.976	4.361.299.518.957
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	67.509.159.372	929.820.916.519	784.572.475.551
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	514.618.071.258	701.112.753.450	1.001.463.088.042
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22.877.025.048	20.959.540.086	1.857.307.896
4. Phải trả người lao động		15.000.000	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	37.105.857.663	30.922.346.541	19.078.542.514
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn			
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng			
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn			
9. Phải trả ngắn hạn khác	33.745.274.689	32.338.081.726	78.355.265.891
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	2.241.865.441.839	2.322.409.869.647	2.412.787.181.696
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn		29.420.000.000	29.420.000.000
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	29.280.783.645	30.037.668.007	33.765.657.367
13. Quỹ bình ổn giá			
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
II. Nợ dài hạn	1.848.471.485.393	1.919.594.227.720	2.022.367.113.260
1. Phải trả người bán dài hạn			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn			
3. Chi phí phải trả dài hạn			
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh			
5. Phải trả nội bộ dài hạn			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn			
7. Phải trả dài hạn khác		6.761.399.426	8.586.938.603
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	1.848.471.485.393	1.912.832.828.294	2.013.780.174.657
9. Trái phiếu chuyển đổi			
10. Cổ phiếu ưu đãi			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
12. Dự phòng phải trả dài hạn			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	3.680.155.159.823	3.775.980.116.582	3.846.842.389.472
I. Vốn chủ sở hữu	3.680.155.159.823	3.775.980.116.582	3.846.842.389.472
1. Vốn góp của chủ sở hữu	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000	3.000.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần			
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu			
4. Vốn khác của chủ sở hữu			
5. Cổ phiếu quỹ			
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản			
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái			
8. Quỹ đầu tư phát triển			
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	15.044.664.315	15.044.664.315	15.044.664.315

Năm	2022	2023	Tại 30/9/2024
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	665.110.495.508	760.935.452.267	831.797.725.157
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	565.994.572.428	656.190.062.430	751.508.367.181
- LNST chưa phân phối năm nay	99.115.923.080	104.745.389.837	80.289.357.976
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác			
1. Nguồn kinh phí			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
TỔNG NGUỒN VỐN	8.475.628.258.730	9.792.610.520.278	10.230.509.021.689

– Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2022 – 9 tháng 2024:

Năm	2022	2023	9 tháng 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.580.512.792.802	5.158.414.980.004	3.269.980.882.544
2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	4.580.512.792.802	5.158.414.980.004	3.269.980.882.544
4. Giá vốn hàng bán	4.401.945.045.302	5.026.287.844.691	3.194.967.806.212
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	178.567.747.500	132.127.135.313	75.013.076.332
6. Doanh thu hoạt động tài chính	595.887.847.766	471.492.022.207	482.359.314.107
7. Chi phí tài chính	582.105.311.716	321.041.840.283	391.499.176.605
Chi phí lãi vay	330.511.172.334	409.207.658.648	294.319.111.121
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			
9. Chi phí bán hàng	278.919.270	247.726.729	330.347.354
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	80.827.948.083	167.954.850.942	82.366.401.773
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	111.243.416.197	114.374.739.566	83.176.464.707
12. Thu nhập khác	3.788.476.202	1.209.086.882	2.132.012.475
13. Chi phí khác	145.742.424	1.001.620.049	5.019.119.206
14. Lợi nhuận khác	3.642.733.778	207.466.833	(2.887.106.731)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	114.886.149.975	114.582.206.399	80.289.357.976
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.770.226.895	13.954.977.566	
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại		4.118.161.004	
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	99.115.923.080	104.745.389.837	80.289.357.976

4. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG, CÁC THÔNG TIN VỀ THỊ TRƯỜNG GIAO DỊCH CỦA NHÓM (LOẠI) TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ

4.1. Thông tin tổng quan về ngành mía đường

- Trong niên vụ 2023 – 2024, sản lượng mía đường Việt Nam đạt kết quả tích cực nhờ mở rộng vùng nguyên liệu mía, giúp doanh nghiệp trong ngành kinh doanh thuận lợi. Theo Hiệp hội Mía đường Việt Nam, sản lượng mục tiêu niên vụ 2023 – 2024 dự kiến sẽ tăng trưởng so với niên vụ trước. Diện tích mía thu hoạch ước đạt 159,159 ha (tăng 12% so với cùng kỳ), sản lượng mía chế biến đạt hơn 10,9 triệu tấn (tăng 13%), sản xuất hơn 1 triệu tấn đường các loại (tăng 10%).

- Sản lượng và diện tích mía gia tăng nhờ giá thu mua mía ổn định với mức 1,1 – 1,3 triệu đồng/tấn, tương đương với các nước trong khu vực, giúp nông dân yên tâm mở rộng vùng nguyên liệu và ngăn chặn tình trạng mất giá sau vụ thu hoạch.
- Giá đường nội địa ít biến động trong nửa đầu năm 2024 và dự báo có thể duy trì quanh mức 20.000 – 21.000 đồng/kg cho đến hết niên vụ 2023 – 2024. Giá đường nội địa phụ thuộc vào diễn biến cung – cầu trong nước, ít bị ảnh hưởng trực tiếp bởi giá thế giới trong ngắn hạn nhờ chính sách quản lý tốt đường nhập khẩu và phòng vệ thương mại của Nhà nước.
- Theo số liệu của Sở giao dịch hàng hóa Việt Nam, nguồn cung mía đường của Việt Nam không đáp ứng đủ nhu cầu nội địa. Nhu cầu tiêu thụ đường trong nước ở mức 2,5 triệu tấn/năm trong khi sản lượng sản xuất chỉ ở mức 1 triệu tấn/năm, tương đương tỷ lệ cung ứng 40%.
- Ngoài những yếu tố thuận lợi, ngành mía đường Việt Nam cũng đối mặt với nhiều khó khăn như đường nhập lậu, biến đổi khí hậu, hạn hán, bão lũ, cạnh tranh từ nước ngoài.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá là công ty cổ phần, phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF) được sử dụng với giả định coi các cổ phần ưu đãi (nếu có) của doanh nghiệp cần thẩm định giá như cổ phần thường.

6. CÁCH TIẾP CẬN, PHƯƠNG PHÁP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp tài sản: phương pháp chính xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá
 - + *Phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tính tổng giá trị của các tài sản thuộc quyền sở hữu và sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp giá giao dịch: phương pháp bổ trợ xác định giá trị khoản đầu tư tài chính dài hạn
 - + *Phương pháp giá giao dịch ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua giá giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp hoặc chuyển nhượng cổ phần thành công trên thị trường của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ thu nhập – phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp: phương pháp bổ trợ xác định giá trị khoản đầu tư tài chính dài hạn.
 - + *Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá với giá trị hiện tại của các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.*

6.2. Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá

6.2.1. Kết quả xác định giá trị cổ phần của doanh nghiệp

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp (giá trị vốn chủ sở hữu) Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công tại thời điểm 30/09/2024 theo phương pháp sai sản như sau:

STT	Chi tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)
I.	Tài sản dài hạn	5.673.216.029.707	6.399.601.368.731	726.385.339.024	
1.	Tài sản cố định	35.222.723.563	35.222.723.563	-	sổ sách
-	TSCĐ hữu hình	20.004.193.174	20.004.193.174	-	
-	TSCĐ vô hình trên BCTC	15.218.530.389	15.218.530.389	-	
-	TSCĐ vô hình chưa được ghi nhận trên BCTC			-	
2.	Bất động sản đầu tư	10.599.341.887	10.599.341.887	-	sổ sách
3.	Tài sản dở dang dài hạn	101.850.072.508	101.850.072.508	-	sổ sách
4.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.512.615.950.203	6.239.001.289.227	726.385.339.024	phụ lục 1
5.	Các khoản phải thu dài hạn	510.000.000	510.000.000	-	sổ sách
6.	Tài sản dài hạn khác	12.417.941.546	12.417.941.546	-	sổ sách
II.	Tài sản ngắn hạn	4.557.292.991.982	4.557.292.991.982	-	
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	61.753.122.608	61.753.122.608	-	sổ sách
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	789.929.000.139	789.929.000.139	-	sổ sách
3.	Các khoản phải thu	3.618.971.453.167	3.618.971.453.167	-	sổ sách
4.	Hàng tồn kho	78.173.685.331	78.173.685.331	-	sổ sách
5.	Tài sản ngắn hạn khác	8.465.730.737	8.465.730.737	-	sổ sách
A.	Tổng Tài sản của doanh nghiệp	10.230.509.021.689	10.956.894.360.713	726.385.339.024	
B.	Nợ phải trả	6.254.072.198.100	6.254.072.198.100	-	sổ sách
C.	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp	3.976.436.823.589	4.702.822.162.613	726.385.339.024	

- Tại thời điểm thẩm định giá, số lượng cổ phần đang lưu hành của của doanh nghiệp là 300.000.000 cổ phiếu. Giá trị 1 cổ phần của doanh nghiệp được xác định như sau:

$$4.702.822.162.613 \text{ đồng} : 300.000.000 \text{ cổ phiếu} = 15.676 \text{ đồng/cổ phiếu}$$

6.2.2. Phương pháp xác định

- Giá trị doanh nghiệp có sự khác biệt so với sổ sách kế toán do việc xác định lại các khoản đầu tư tài chính dài hạn của doanh nghiệp theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá. (chi tiết xem Phụ lục 1)
- Các khoản mục được xác định lại bao gồm các khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện Gia Lai, Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công và Công ty Cổ phần Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa.

- Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Điện Gia Lai tại thời điểm 30/09/2024 được xác định lại theo phương pháp giá giao dịch. Giá trị tài sản được xác định dựa trên số lượng cổ phiếu mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công nắm giữ và giá đóng cửa tại thời điểm thẩm định giá hoặc ngày giao dịch gần nhất trước thời điểm thẩm định giá trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh:

60.161.981 cổ phiếu x 11.650 đồng/cổ phiếu = 700.887.078.650 đồng

- Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công tại thời điểm 30/09/2024 được xác định lại theo phương pháp giá giao dịch. Giá trị tài sản được xác định dựa trên số lượng cổ phiếu mà Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công nắm giữ và giá đóng cửa tại thời điểm thẩm định giá hoặc ngày giao dịch gần nhất trước thời điểm thẩm định giá trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (đồng thời thực hiện hoàn nhập phần trích lập dự phòng đầu tư tài chính dài hạn đối với khoản đầu tư này):

29.532.425 cổ phiếu x 8.250 đồng/cổ phiếu = 243.642.506.250 đồng

- Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa tại thời điểm 30/09/2024 được xác định theo giá bình quân của phương pháp giá giao dịch và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp.

a) *Xác định giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa theo phương pháp giá giao dịch:*

- Giá cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa tại thời điểm thẩm định giá hoặc ngày giao dịch gần nhất trước thời điểm thẩm định giá trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh là **12.900 đồng/cổ phiếu**.

b) *Xác định giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp:*

- **Mô hình thẩm định giá:**

- Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp – giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa được xác định trên cơ sở chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF) hàng năm về thời điểm thẩm định giá, cộng với giá trị các tài sản phi hoạt động, trừ nợ phải trả chi phí sử dụng vốn tại thời điểm thẩm định giá, cụ thể:

$$V_0 = \sum_{k=1}^n \frac{FCFF_t}{(1+WACC)^t} + \frac{V_n}{(1+WACC)^n} + \text{Tài sản phi hoạt động} - \text{Nợ phải trả chi phí sử dụng vốn}$$

Trong đó,

+ V_0 : Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định

+ WACC: Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp

+ n: Giai đoạn dự báo dòng tiền

+ $FCFF_t$: Dòng tiền tự do của doanh nghiệp dự kiến ở năm t (giá định dòng tiền được ghi nhận tại thời điểm cuối năm) được xác định như sau:

$FCFF = \text{Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIT*}) + \text{Khấu hao} - \text{Chi đầu tư vốn} - \text{Thay đổi vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn (1)}$

+ V_n : Giá trị doanh nghiệp tại cuối năm n khi dòng tiền tự do của doanh nghiệp được giả định tăng trưởng đều theo tỷ lệ g và kéo dài vô hạn, V_n được xác định theo công thức:

$$V_n = \frac{FCFF_{n+1}}{WACC - g}$$

+ g: tốc độ tăng trưởng của dòng tiền tự do

- **Thuyết minh tính toán dòng tiền:**

- Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT*) là lợi nhuận trước lãi vay sau thuế của doanh nghiệp đã loại trừ các khoản thu nhập và chi phí từ tài sản phi hoạt động gồm tiền, các khoản tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn (giả định doanh nghiệp chỉ vay vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp). EBIAT* được xác định theo công thức:

$$EBIAT^* = EBIT^* \times (1 - t)$$

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (t) được sử dụng trong giai đoạn dự báo dòng tiền là thuế suất hiện hành 20% (giả định không đổi trong các giai đoạn dự báo). Trong giai đoạn đã có báo cáo tài chính, thuế suất được dùng là thuế suất hiệu dụng được tính theo công thức sau:

$$t_{hiệu dụng} = (Lợi nhuận trước thuế - Lợi nhuận sau thuế) / Lợi nhuận trước thuế$$

- Chi đầu tư bao gồm tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định của doanh nghiệp (giả định các khoản chi đầu tư tài chính ngắn hạn và dài hạn không đóng góp vào hoạt động sản xuất kinh doanh chính của doanh nghiệp).
- Vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn được tính theo công thức sau:

$$Vốn luân chuyển ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn = (Các khoản phải thu ngắn hạn + Hàng tồn kho + Tài sản ngắn hạn khác) - Nợ ngắn hạn không bao gồm vay ngắn hạn$$

- Để thuận tiện trong việc ước tính dòng tiền tự do của doanh nghiệp trong tương lai, công thức (1) ở trên được biến đổi tương đương như sau:

$$FCFF_t = EBIT_t^* \times (1 - t) - \text{Mức tái đầu tư} \quad (2)$$

- Mức tái đầu tư của doanh nghiệp được xác định gồm chi đầu tư dài hạn (chi đầu tư vốn – khấu hao) và chi đầu tư ngắn hạn (thay đổi trong vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn).
- Gọi RIRF là tỷ lệ tái đầu tư của doanh nghiệp, được xác định bằng mức tái đầu tư trên lợi nhuận trước lãi vay sau thuế của doanh nghiệp. Thay RIRF vào công thức (2), ta có công thức mới tương đương như sau:

$$FCFF_t = EBIT_t^* \times (1 - t) \times (1 - RIRF_t) \quad (3)$$

- Tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận hàng năm của doanh nghiệp phụ thuộc vào sự thay đổi các yếu tố nội tại bên trong (thay đổi trong hiệu quả sử dụng nguồn vốn) và mức tái đầu tư trong quá khứ (các khoản đầu tư trong quá khứ hình thành nên tài sản, đóng góp vào tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận trong tương lai) của doanh nghiệp, được ước tính theo công thức sau:

$$g_{EBIT^*} = \frac{ROA_t^* - ROA_{t-1}^*}{ROA_{t-1}^*} + ROA_t^* \times RIRF_{t-1}$$

- Căn cứ số liệu hoạt động kinh doanh trong quá khứ, ROA* của doanh nghiệp đang cải thiện dần qua các năm, với chỉ số các năm từ 2021 đến 2023 lần lượt 5,03%; 5,69% và 6,42% (ROA* được xác định dựa trên lợi nhuận trước lãi vay sau thuế đã điều chỉnh thu nhập, chi phí từ tài sản phi hoạt động và bình quân tổng tài sản hoạt động của doanh nghiệp). Tỷ lệ tăng trưởng ROA* hàng năm của doanh nghiệp duy trì ở mức 12 – 13%/năm. Trong bối cảnh kinh tế vĩ mô trong nước tiếp tục đà phục hồi, hoạt động kinh doanh của ngành tích cực, Saigon PA nhận định doanh nghiệp có khả năng tiếp tục cải thiện hiệu quả sử dụng nguồn vốn trong thời gian tới. Tuy vậy, đứng trên quan điểm thận trọng phù hợp với mục đích thẩm định giá, Saigon PA đưa ra giả định tăng trưởng bình quân ROA* của doanh nghiệp ở mức khoảng 4%/năm trong giai đoạn 2024 – 2028 và ROA* ổn định không đổi sau năm 2028.

- Tỷ lệ tái đầu tư của doanh nghiệp được lấy theo tỷ lệ bình quân trong giai đoạn 2021 – 2023 của doanh nghiệp, tương ứng 29,21% và giả định không đổi trong giai đoạn dự báo dòng tiền.
- Saigon PA dự báo dòng tiền tương lai của doanh nghiệp theo 2 giai đoạn như sau:
 - + Giai đoạn 1 từ năm 2024 đến 2028: Trong giai đoạn này, tăng trưởng lợi nhuận của doanh nghiệp được đóng góp từ 2 yếu tố, tăng trưởng từ việc cải thiện hiệu quả sử dụng nguồn vốn của doanh nghiệp và tăng trưởng từ hoạt động tái đầu tư trong quá khứ.
 - + Giai đoạn 2 từ sau năm 2028: Trong giai đoạn này, tăng trưởng lợi nhuận của doanh nghiệp chủ yếu đến từ hoạt động tái đầu tư trong quá khứ, tương ứng với mức 2,28%/năm, phù hợp với tỷ lệ lạm phát bình quân trong dài hạn của Việt Nam, và giả định không đổi xuyên suốt giai đoạn dự báo.
- Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó,

- + WACC: Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền
- + R_d : Chi phí sử dụng nợ vay của doanh nghiệp, được xác định bằng chi phí lãi vay trên bình quân dư nợ vay của doanh nghiệp trong 4 quý gần nhất liền kề trước thời điểm thẩm định giá, tương ứng 10,04%/năm.
- + F_d : Tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn có tồn chi phí sử dụng vốn của doanh nghiệp, được xác định bằng tỷ trọng bình quân nợ vay của doanh nghiệp trong giai đoạn 2021 – 2023, tương ứng 57,29%.
- + t : Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp lấy theo thuế suất biên quy định của Nhà nước, tương ứng 20%.
- + F_e : Tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn của doanh nghiệp, được xác định bằng $(1 - F_d)$, tương ứng 42,71%.
- + R_e : Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu, được xác định như sau:

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

Trong đó,

- + R_f : Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm tại thời điểm thẩm định giá.
- + β_L : Hệ số rủi ro hệ thống của doanh nghiệp, được tính theo phương pháp hồi quy biến động giá tham chiếu có điều chỉnh của cổ phiếu với biến động giá của thị trường theo công thức:

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

Biến động giá cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa có điều chỉnh hàng tháng trong 5 năm quá khứ đến thời điểm thẩm định giá. Biến động giá thị trường được tính toán dựa trên chỉ số VN-INDEX giai đoạn tương ứng với cổ phiếu. (Chi tiết xem phụ lục 4)

- + MRP: Phần bù rủi ro thị trường, 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 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 ước tính theo phương pháp thống kê theo chỉ số VN-INDEX trong giai đoạn 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. (Chi tiết xem phụ lục 4)

Bảng tổng hợp các số liệu tính toán:

Chỉ tiêu	Giá trị
Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R_f)	2,66%
Phần bù rủi ro thị trường (MRP)	5,34%
Hệ số rủi ro hệ thống doanh nghiệp (β_L)	1,0037
Chi phí sử dụng vốn chủ (R_e)	8,02%
Chi phí sử dụng nợ (R_d)	10,04%
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (t)	20%
Tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn (F_d)	57,29%
Tỷ trọng vốn chủ trên tổng nguồn vốn (F_e)	42,71%
Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC)	8,03%

- Bảng tổng hợp dòng tiền tự do của doanh nghiệp trong quá khứ (giai đoạn 2021 – 2023) được trình bày chi tiết tại *Phụ lục 2* đính kèm báo cáo.
- Bảng tổng hợp dự báo dòng tiền tự do của doanh nghiệp trong tương lai được trình bày chi tiết tại *Phụ lục 3* đính kèm báo cáo.
- Bảng xác định giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp:

	Giá trị dòng tiền thuần FCFF	Thời gian chiết khấu (năm)	Giá trị sau chiết khấu về thẩm định giá
FCFF1 (2024)	983.285.081.172	1	910.208.877.250
FCFF2 (2025)	1.042.566.026.032	2	893.360.615.651
FCFF3 (2026)	1.106.267.030.830	3	877.495.343.467
FCFF4 (2027)	1.174.793.879.239	4	862.597.396.356
FCFF5 (2028)	1.248.596.767.242	5	848.653.273.784
V5	22.224.560.589.407	5	15.105.714.348.654
Tổng giá trị dòng tiền thuần doanh nghiệp (1)			19.498.029.855.163
Tài sản phi hoạt động (2)			11.455.493.546.895
– Tiền và các khoản tương đương tiền			4.806.052.249.303
– Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			3.550.712.095.407
– Các khoản đầu tư tài chính dài hạn			3.098.729.202.185
Tổng giá trị doanh nghiệp $V_0 = (1) + (2)$			30.953.523.402.058
Giá trị nợ phải trả chi phí sử dụng vốn			16.644.762.514.429
Lợi ích cổ đông không kiểm soát			722.014.059.855
Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp:			13.586.746.827.774
Số lượng cổ phần phát hành			762.112.326
Giá trị 1 cổ phần			17.828

- ⚠ Một số lưu ý về kết quả thẩm định giá cổ phiếu theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa:

- + *Giá trị tài sản phi hoạt động của Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa được xác định theo giá trị sổ sách kế toán của Công ty tại thời điểm thẩm định giá.*
- + *Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá là công ty cổ phần, phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp được sử dụng với giả định coi các cổ phần ưu đãi của doanh nghiệp cần thẩm định giá như cổ phần thường.*
- Giá trị trung bình 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa tại thời điểm 30/09/2024 theo phương pháp giá giao dịch và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp:
 $(12.900 \text{ đồng/cổ phiếu} + 17.828 \text{ đồng/cổ phiếu}) : 2 = 15.364 \text{ đồng/cổ phiếu}$
- Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Cổ phần Thành Thành Công – Biên Hòa tại thời điểm 30/09/2024 được xác định lại theo giá thị trường:
 $166.570.976 \text{ cổ phiếu} \times 15.364 \text{ đồng/cổ phiếu} = 2.559.196.475.264 \text{ đồng}$

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- **Giá trị 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Thành Thành Công tại thời điểm 30/09/2024 là 15.676 đồng/cổ phần.**
(Bảng chữ: Mười lăm nghìn sáu trăm bảy mươi sáu đồng trên mỗi cổ phần)

❖ Một số lưu ý về kết quả thẩm định giá:

- Trong điều kiện hạn chế về nguồn thông tin được cung cấp và thời gian thực hiện cuộc thẩm định giá, một số khoản mục tài sản của doanh nghiệp cần thẩm định giá được ghi nhận theo giá sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2024. Trong trường hợp các khoản mục này được đánh giá lại theo giá trị thị trường có thể làm thay đổi kết quả thẩm định giá. Theo quan điểm của Thẩm định viên thực hiện hồ sơ, trong trường hợp trên, kết quả thẩm định giá nhiều khả năng thay đổi theo hướng tăng lên do giá trị quyền sử dụng đất lâu dài (trong tài sản cố định vô hình) có xu hướng tăng theo thời gian và mức hao mòn thực tế của tài sản cố định thường nhỏ hơn mức khấu hao trên sổ sách kế toán của doanh nghiệp (theo Thuyết minh BCTC tại 30/6/2024, tổng nguyên giá các tài sản cố định đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại thời điểm thẩm định giá khoảng 70,5 tỷ đồng).
- Đối với các khoản đầu tư tài chính được xác định lại theo phương pháp giá giao dịch, mặc dù phản ánh được giá giao dịch thành của tài sản nhưng giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán có thể không phản ánh đầy đủ đặc điểm của doanh nghiệp do chịu ảnh hưởng nhiều bởi các yếu tố khác như tính chu kỳ, tâm lý thị trường, tin tức hay bước giá ngẫu nhiên trong ngắn hạn tại thời điểm thẩm định giá. Đối với khoản đầu tư được xác định lại theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, giá trị thẩm định phản ánh được triển vọng phát triển của doanh nghiệp nhưng phụ thuộc vào nhiều yếu tố mang tính chất dự báo trong tương lai. Khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ các giả định được nêu xuyên suốt trong quá trình thẩm định giá.

8. THỜI HẠN CÓ HIỆU LỰC CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

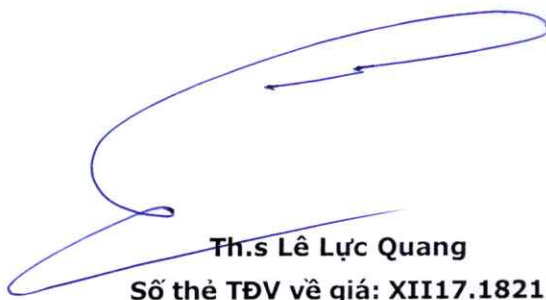
- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.034/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính đối với tài sản theo quy định của Pháp luật.

- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định và hướng dẫn tổ thẩm định Saigon PA khi khảo sát vị trí và hiện trạng thực tế tài sản.
- Khách hàng và các bên liên quan chịu trách nhiệm về tính chính xác của danh mục, số lượng và các thông tin khác liên quan đến tài sản được thẩm định giá đã cung cấp. Tổ thẩm định Saigon PA không thẩm định tính sở hữu hợp pháp hay những thay đổi pháp lý trên giấy tờ gốc mà có thể hiện hoặc không thể hiện trên bản sao đã được cung cấp, và Saigon PA giả định rằng tất cả giấy tờ pháp lý được cung cấp là trung thực và chính xác.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Trong điều kiện hạn chế về nguồn thông tin được cung cấp và thời gian thực hiện cuộc thẩm định giá, một số khoản mục tài sản của doanh nghiệp thẩm định giá được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán của doanh nghiệp (*chi tiết xem báo cáo thẩm định giá*). Trong trường hợp đánh giá lại các khoản mục này theo giá trị thị trường có thể làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá là công ty cổ phần, phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF) được sử dụng với giả định coi các cổ phần ưu đãi (nếu có) của doanh nghiệp cần thẩm định giá như cổ phần thường.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá; các phụ lục 1, 2, 3 và 4; các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định.

THẨM ĐỊNH VIÊN


Th.s Lê Lực Quang
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821



Nguyễn Mạnh Hùng
Số thẻ TĐV về giá: VI10.374

BẢNG KÊ ĐÁNH GIÁ CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN
tại thời điểm 30/09/2024



Diễn giải	Số lượng cổ phiếu	Số sổ sách	Số xác định lại		Chênh lệch	Đơn vị: đồng
			Giá trị 1 cổ phần của Công ty nhận góp vốn xác định lại thời điểm 30/06/2024	Giá trị khoản đầu tư xác định lại		
I	3	4	5	6 = 3 x 5	7 = 6 - 4	8
Dầu tư vào công ty con		1.497.337.066.927		1.497.337.066.927		
- Công ty CPTM Thành Thành Công		285.961.570.815		285.961.570.815		
- Công ty CP Năng lượng Bình Thuận		23.239.240.000		23.239.240.000		
- Công ty CP Năng lượng TTC		33.000.000.000		33.000.000.000		
- Công ty CP Thành Thành Nam		80.000.000.000		80.000.000.000		
- Công ty CP Xây dựng & Kết cấu Thép Đại Tín		8.976.000.000		8.976.000.000		
- Công ty CP BĐS Thành Thành Công Tân Thắng		4.500.000.000		4.500.000.000		
- Công ty CP KCN TTC		670.428.756.112		670.428.756.112		
- Công ty CP Năng lượng sạch Ninh Thuận		13.900.000.000		13.900.000.000		
- Công ty CP Khai thác & Quản lý KCN Đặng Huỳnh		142.117.000.000		142.117.000.000		
- Công ty CP XNK Tân Định		235.214.500.000		235.214.500.000		
II		3.964.774.643.303		4.674.403.698.327	709.629.055.024	
Dầu tư vào công ty liên doanh, liên kết						
- Công ty Cổ phần Thành Thành Công - Biên Hòa (SBT)	166.570.976	1.931.852.337.070	15.364	2.559.196.475.264	627.344.138.194	Phương pháp giá giao dịch và FCFF
- Công ty Cổ phần Điện Gia Lai (GEG)	60.161.981	550.164.134.070	11.650	700.887.078.650	150.722.944.580	Phương pháp giá giao dịch
- Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công (VNG)	29.532.425	312.080.534.000	8.250	243.642.506.250	(68.438.027.750)	Phương pháp giá giao dịch
- Công ty Cổ phần Toàn Hải Ván		1.170.677.638.163		1.170.677.638.163		



Đơn vị: đồng

STT	Diễn giải	Số lượng cổ phiếu	Số sổ sách	Số xác định lại		Chênh lệch	Ghi chú
				Giá trị 1 cổ phần của Công ty nhận góp vốn xác định lại thời điểm 30/06/2024	Giá trị khoản đầu tư xác định lại		
I	2	3	4	5	6 = 3 x 5	7 = 6 - 4	8
III	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
-	Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín	5	174.427.367		174.427.367	-	
-	Công ty Cổ phần Điện Mặt Trời TTC Đức Huệ - Long An	17.435	77.367		77.367	-	
			174.350.000		174.350.000	-	
IV	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn						
-	Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi		67.250.000.000		67.250.000.000	-	
-	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Gia Định		60.000.000.000		60.000.000.000	-	
			7.250.000.000		7.250.000.000	-	
V	Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn						
-	Công ty Cổ phần Du lịch Thành Thành Công		(16.920.187.394)		(163.903.394)	16.756.284.000	
-	Công ty Cổ phần Năng lượng Bình Thuận		(16.756.284.000)		-	16.756.284.000	
			(163.903.394)		(163.903.394)	-	
	Tổng cộng		5.512.615.950.203		6.239.001.289.227	726.385.339.024	

Phụ lục 2: Bảng tổng hợp dòng tiền tự do (FCFF) của Công ty Cổ phần Thành Công - Biên Hòa giai đoạn 2021 - 2023

Danh mục	2020	2021	2022	2023
EBIT*	430.938.550.045	192.916.647.328	(53.542.129.942)	(75.421.827.026)
Lãi vay	691.890.712.661	813.904.183.931	1.498.900.145.403	1.713.862.808.091
EBIT*	1.122.829.262.706	1.006.820.831.259	1.445.358.015.461	1.638.440.981.065
Thuế suất thuế TNĐN	21,7%	20,1%	19,0%	16,7%
EBIT*(1-t)	879.346.012.007	804.689.627.138	1.171.148.947.834	1.365.572.741.555
Tổng tài sản hoạt động (A*)	15.996.367.242.843	20.582.907.965.944	21.264.051.107.933	22.657.977.969.201
Tài sản phi hoạt động:	4.474.532.006.416	7.147.460.066.643	8.670.235.309.695	11.419.392.595.429
Tiền và tương đương tiền	1.823.297.113.682	2.563.428.628.818	3.146.177.234.431	4.569.359.741.279
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.239.955.689.130	2.031.295.970.757	2.528.431.661.031	3.832.187.429.751
Đầu tư tài chính dài hạn	1.411.279.203.604	2.532.735.467.068	2.995.626.414.233	3.017.845.424.399
Mức tái đầu tư	(234.604.094.811)	(527.499.002.582)	1.100.794.088.075	402.700.605.079
Khấu hao	454.273.798.191	510.336.527.132	589.172.967.518	585.244.158.873
Chi đầu tư vốn	219.669.703.380	124.621.269.388	257.294.624.616	554.021.630.907
Vốn luân chuyển thuần	6.992.038.462.572	6.850.254.717.734	8.282.927.148.711	8.716.850.281.756
Phai thu ngắn hạn*	6.219.459.439.416	8.661.533.528.748	9.733.674.362.672	11.255.093.559.687
Hàng tồn kho	3.158.779.109.857	4.625.727.670.410	4.504.475.953.178	3.931.361.452.705
Tài sản ngắn hạn khác	135.839.161.874	144.649.203.863	134.336.185.033	126.446.493.144
Nợ ngắn hạn (không gồm nợ vay)	2.522.039.248.575	6.581.655.685.287	6.089.559.352.172	6.596.051.223.780
Thay đổi vốn luân chuyển thuần		(141.783.744.838)	1.432.672.430.977	433.923.133.045
RIRF		-65,55%	93,99%	29,49%
ROA*		5,03%	5,69%	6,42%
FCFF_direct		1.332.188.629.720	70.354.859.759	962.872.136.476

Phụ lục 3: Bảng tổng hợp dự báo dòng tiền tự do (FCFF) của Công ty Cổ phần Thành Công - Biên Hòa giai đoạn 2024 - 2028

Danh mục	2024	2025	2026	2027	2028
EBT*					
Lãi vay					
EBIT*	1.736.248.728.104	1.840.924.846.031	1.953.405.743.665	2.074.407.938.927	2.204.726.371.374
Thuế suất thuế TNDN	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
RIRF	29,21%	29,21%	29,21%	29,21%	29,21%
ROA*	6,68%	6,95%	7,22%	7,51%	7,81%
g_EBIT*_RIR&ROA	5,97%	6,03%	6,11%	6,19%	6,28%
g_EBIT*_RIR	1,97%	2,03%	2,11%	2,19%	2,28%
g_EBIT*_ROA	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%	4,00%
FCFF_direct	983.285.081.172	1.042.566.026.032	1.106.267.030.830	1.174.793.879.239	1.248.596.767.242
Giá trị doanh nghiệp cuối kỳ dự báo					
Hệ số chiết khấu	1,0803	1,1670	1,2607	1,3619	1,4713
FCFF hiện giá	910.208.877.250	893.360.615.651	877.495.343.467	862.597.396.356	15.954.367.622.439
Tổng giá trị hiện giá FCFF	19.498.029.855.163				

Phụ lục 4: Bảng tổng hợp chỉ số VN-INDEX, lãi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 10 năm và biến động giá cổ phiếu SBT

Stt	Ngày	Chỉ số VN-INDEX	R'm	Rf	R'f	R'm - R'f (MRP)	SBT	Re
0	9/30/2019	996,56					14,69	
1	10/31/2019	998,82	0,23%	3,58%	0,30%	-0,07%	15,43	5,04%
2	11/29/2019	970,75	-2,81%	3,51%	0,29%	-3,10%	15,39	-0,26%
3	12/31/2019	960,99	-1,01%	3,48%	0,29%	-1,30%	15,22	-1,10%
4	1/31/2020	936,62	-2,54%	2,88%	0,24%	-2,78%	15,26	0,26%
5	2/28/2020	882,19	-5,81%	2,79%	0,23%	-6,04%	17,82	16,78%
6	3/31/2020	662,53	-24,90%	2,18%	0,18%	-25,08%	10,45	-41,36%
7	4/29/2020	769,11	16,09%	2,50%	0,21%	15,88%	11,32	8,33%
8	5/29/2020	864,47	12,40%	2,90%	0,24%	12,16%	12,26	8,30%
9	6/30/2020	825,11	-4,55%	2,98%	0,25%	-4,80%	10,99	-10,36%
10	7/31/2020	798,39	-3,24%	2,80%	0,23%	-3,47%	10,86	-1,18%
11	8/31/2020	881,65	10,43%	2,90%	0,24%	10,19%	11,81	8,75%
12	9/30/2020	905,21	2,67%	2,75%	0,23%	2,44%	12,18	3,13%
13	10/30/2020	925,47	2,24%	2,53%	0,21%	2,03%	12,49	2,55%
14	11/30/2020	1.003,08	8,39%	2,75%	0,23%	8,16%	15,33	22,74%
15	12/31/2020	1.103,87	10,05%	2,28%	0,19%	9,86%	17,80	16,11%
16	1/29/2021	1.056,61	-4,28%	2,17%	0,18%	-4,46%	15,29	-14,10%
17	2/26/2021	1.168,47	10,59%	2,17%	0,18%	10,41%	18,43	20,54%
18	3/31/2021	1.191,44	1,97%	2,27%	0,19%	1,78%	19,03	3,26%
19	4/29/2021	1.239,39	4,02%	2,36%	0,20%	3,83%	16,99	-10,72%
20	5/31/2021	1.328,05	7,15%	2,27%	0,19%	6,96%	16,91	-0,47%
21	6/30/2021	1.408,55	6,06%	2,20%	0,18%	5,88%	17,84	5,50%
22	7/30/2021	1.310,05	-6,99%	2,16%	0,18%	-7,17%	15,76	-11,66%
23	8/31/2021	1.331,47	1,64%	2,05%	0,17%	1,46%	19,20	21,83%
24	9/30/2021	1.342,06	0,80%	2,12%	0,18%	0,62%	17,88	-6,88%
25	10/29/2021	1.444,27	7,62%	2,15%	0,18%	7,44%	18,69	4,53%
26	11/30/2021	1.478,44	2,37%	2,07%	0,17%	2,19%	20,81	11,34%
27	12/31/2021	1.498,28	1,34%	2,08%	0,17%	1,17%	22,00	5,72%
28	1/31/2022	1.478,96	-1,29%	2,08%	0,17%	-1,46%	18,69	-15,05%
29	2/28/2022	1.490,13	0,76%	2,12%	0,18%	0,58%	19,20	2,73%
30	3/31/2022	1.492,15	0,14%	2,20%	0,18%	-0,05%	20,39	6,20%
31	4/29/2022	1.366,80	-8,40%	2,28%	0,19%	-8,59%	16,14	-20,84%
32	5/31/2022	1.292,68	-5,42%	2,34%	0,20%	-5,62%	14,87	-7,87%
33	6/30/2022	1.197,60	-7,36%	2,48%	0,21%	-7,56%	15,84	6,52%
34	7/29/2022	1.206,33	0,73%	2,58%	0,22%	0,51%	15,29	-3,47%
35	8/31/2022	1.280,51	6,15%	2,80%	0,23%	5,92%	14,91	-2,49%
36	9/30/2022	1.132,11	-11,59%	3,00%	0,25%	-11,84%	13,76	-7,71%
37	10/31/2022	1.027,94	-9,20%	4,00%	0,33%	-9,53%	11,38	-17,30%
38	11/30/2022	1.048,42	1,99%	4,80%	0,40%	1,59%	11,82	3,87%
39	12/30/2022	1.007,09	-3,94%	4,65%	0,39%	-4,33%	13,18	11,51%
40	1/31/2023	1.111,18	10,34%	4,36%	0,36%	9,97%	13,41	1,75%
41	2/28/2023	1.024,68	-7,78%	4,12%	0,34%	-8,13%	13,27	-1,04%
42	3/31/2023	1.064,64	3,90%	3,45%	0,29%	3,61%	13,09	-1,36%
43	4/28/2023	1.049,12	-1,46%	3,22%	0,27%	-1,73%	15,46	18,11%
44	5/31/2023	1.075,17	2,48%	2,95%	0,25%	2,24%	15,05	-2,65%
45	6/30/2023	1.120,18	4,19%	2,45%	0,20%	3,98%	15,15	0,66%
46	7/31/2023	1.222,90	9,17%	2,40%	0,20%	8,97%	15,90	4,95%
47	8/31/2023	1.224,05	0,09%	2,36%	0,20%	-0,10%	16,20	1,89%
48	9/29/2023	1.154,15	-5,71%	2,36%	0,20%	-5,91%	14,65	-9,57%
49	10/31/2023	1.028,19	-10,91%	2,42%	0,20%	-11,12%	13,00	-11,26%
50	11/30/2023	1.094,13	6,41%	2,28%	0,19%	6,22%	13,20	1,54%
51	12/29/2023	1.129,93	3,27%	2,20%	0,18%	3,09%	13,20	0,00%
52	1/31/2024	1.164,31	3,04%	2,28%	0,19%	2,85%	13,40	1,52%
53	2/29/2024	1.252,73	7,59%	2,31%	0,19%	7,40%	13,30	-0,75%
54	3/29/2024	1.284,09	2,50%	2,42%	0,20%	2,30%	12,40	-6,77%
55	4/26/2024	1.209,52	-5,81%	2,50%	0,21%	-6,02%	10,90	-12,10%
56	5/31/2024	1.261,72	4,32%	2,66%	0,22%	4,09%	11,75	7,80%
57	6/28/2024	1.245,32	-1,30%	2,74%	0,23%	-1,53%	11,80	0,43%
58	7/31/2024	1.251,51	0,50%	2,76%	0,23%	0,27%	12,90	9,35%
59	8/30/2024	1.283,87	2,59%	2,71%	0,23%	2,36%	12,55	-2,73%
60	9/30/2024	1.287,94	0,32%	2,66%	0,22%	0,10%	12,90	2,80%