

**Số chứng thư:** 012/2026/A.033 (**Số hợp đồng:** 1201/2026/HS-SAIGONPA)

**Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC

**Địa chỉ:** Thôn 1 Quỳnh Hồng, Xã Quỳnh Lưu, Tỉnh Nghệ An

**Tài sản thẩm định giá:** Giá trị doanh nghiệp (giá trị vốn chủ sở hữu) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC

**Địa chỉ tài sản thẩm định:** Thôn 1 Quỳnh Hồng, Xã Quỳnh Lưu, Tỉnh Nghệ An

**Ngày phát hành chứng thư:** 30/3/2026.



## CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

### Kính gửi: Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 1201/2026/HS-SAIGONPA ngày 12/01/2026 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.033 ngày 10/2/2026 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 012/2026/A.033 ngày 30/3/2026 với các nội dung sau đây:

#### 1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC
- Địa chỉ : Thôn 1 Quỳnh Hồng, Xã Quỳnh Lưu, Tỉnh Nghệ An
- Mã số thuế : 2901945138
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Đình Chung
- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng 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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

#### 3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị doanh nghiệp (giá trị vốn chủ sở hữu) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC.

#### 4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời điểm thẩm định giá: ngày 30/6/2025.
- Thời điểm thực hiện thẩm định giá: tháng 01/2026.

#### 5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tư vấn xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC phục vụ mục đích chuyển nhượng – mua bán cổ phần của doanh nghiệp (ngoại trừ các đơn vị có vốn nhà nước, cá nhân người nước ngoài, các tập đoàn đa quốc gia).

#### 6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị thị trường.

#### 7. 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.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- 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.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính tại 30/6/2025 do khách hàng cung cấp là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thực hiện thẩm định giá.



- Báo cáo tài chính do khách hàng cung cấp tại 30/6/2025, 31/12/204 và 31/12/2023 là báo cáo tài chính chưa kiểm toán. Các báo cáo tài chính phản ánh trung thực tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và dòng tiền của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC chỉ vay vốn phục vụ hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp, là vận hành Bệnh viện Đa khoa Quang Thành.
- Tài sản phi hoạt động (tài sản không tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập từ hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp) gồm tiền và các khoản tương đương tiền.
- Khoản nợ phải trả chi phí sử dụng vốn là khoản vay và nợ thuê tài chính của doanh nghiệp.

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

- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp tài sản.

**9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

| Tài sản thẩm định giá                                                                 | Giá trị thẩm định giá (VND) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Giá trị doanh nghiệp (giá trị vốn chủ sở hữu) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC | 236.383.570.100             |

**Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 236.384.000.000 VND.**

**Bảng chữ: Hai trăm ba mươi sáu tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu đồng.**

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

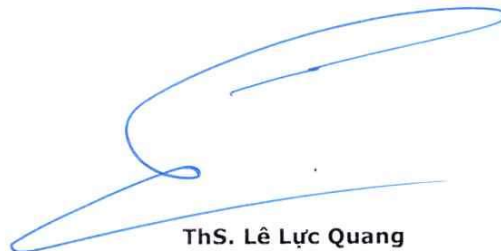
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

**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 1201/2026/HS-SAIGONPA. 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 về quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với các tài sản của doanh nghiệp 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.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.

- Báo cáo 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 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.
- Báo cáo tài chính tại 30/6/2025, 31/12/2024 và 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC là báo cáo tài chính chưa kiểm toán. Một số khoản mục trên báo cáo tài chính được lấy theo số liệu sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính do khách hàng cung cấp, được trình bày chi tiết tại báo cáo thẩm định giá.
- Hiện trạng tài sản cố định của doanh nghiệp được ghi nhận tại thời điểm thực hiện thẩm định giá (tháng 1/2026) có độ trễ so với thời điểm thẩm định giá (30/6/2025). Saigon PA thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện giả định không có sự thay đổi lớn về hiện trạng trong giai đoạn này có thể làm thay đổi trọng yếu đến giá trị tài sản thẩm định giá.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 05 bản chính. Trong đó, Saigon PA giữ 01 bản, khách hàng giữ 04 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**



**ThS. Lê Lực Quang**  
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

**CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC**



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

*Tp. Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 3 năm 2026*

## **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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: Ông Nguyễn Mạnh Hùng Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc
- 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 lại lần 4 ngày 27/6/2025.
- Thẩm định viên thực hiện: Lê Lực Quang Số thẻ thẩm định viên: XII17.1821
- Hoạt động theo Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2026.
- 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 Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC
- Địa chỉ : Thôn 1 Quỳnh Hồng, Xã Quỳnh Lưu, Tỉnh Nghệ An

#### **2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:**

- Giá trị doanh nghiệp (giá trị vốn chủ sở hữu) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC.

#### **2.3. Mục đích thẩm định giá:**

- Tư vấn xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC phục vụ mục đích chuyển nhượng – mua bán cổ phần của doanh nghiệp (ngoại trừ các đơn vị có vốn nhà nước, cá nhân người nước ngoài, các tập đoàn đa quốc gia).

#### **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: ngày 30/6/2025.
- Thời điểm thực hiện thẩm định giá: tháng 01/2026.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin từ kết quả khảo sát thực tế tài sản tại khu vực và thời điểm thẩm định giá;
- 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;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- 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 lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 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 năm 2026;
- Hợp đồng thẩm định giá số A1201/2026/HS-SAIGONPA giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 12/01/2026;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC (bản photo);
- Báo cáo tài chính kết thúc tại 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Báo cáo tài chính kết thúc tại 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Báo cáo tài chính kết thúc tại 30/06/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Bảng tổng hợp kết quả hoạt động kinh doanh đến hết năm 2025;

- Bảng cân đối tài khoản từ ngày 01/01/2025 đến 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Biên bản kiểm kê quỹ tại 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Sao kê các tài khoản tiền gửi ngân hàng từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Các văn bản đối chiếu công nợ phải trả đến 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Danh mục chi tiết tài sản cố định tại 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Hồ sơ pháp lý về quyền sử dụng, quyền sở hữu các tài sản cố định của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Chứng từ kế toán về việc điều chỉnh tăng giá trị tính khấu hao của tài sản Trạm biến áp 250KVA;
- Biên bản đánh giá lại tài sản cố định Trạm biến áp 250KVA;
- Hợp đồng tín dụng số 3600-LAV-201904852 ngày 28/10/2019 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tỉnh Nghệ An và Công ty TNHH Y Dược Tân Sơn;
- Danh mục chi tiết hàng tồn kho tại 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Danh mục chi tiết công cụ dụng cụ tại 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Danh mục chi tiết chi phí trả trước tại 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Sổ chi tiết tài khoản 241 từ 01/01/2025 đến 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Danh mục chi tiết công nợ phải thu tại 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Danh mục chi tiết công nợ phải trả tại 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC;
- Các tài liệu khác có liên quan.

### **3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:**

#### **3.1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá**

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN TÂN SƠN HC
- Tên nước ngoài: JOINT STOCK COMPANY TAN SON HC
- Tên viết tắt: TẬP ĐOÀN HC
- Địa chỉ: Thôn Hồng Tiến, Thị trấn Cầu Giát, Huyện Quỳnh Lưu (nay là Xã Quỳnh Lưu), Tỉnh Nghệ An, Việt Nam (theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp)
- Điện thoại: 02383668668
- Mã số thuế: 2901945138
- Email: quangthanhbv@gmail.com
- Website: bvquangthanh.com
- Vốn điều lệ: 80.000.000.000 đồng
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng
- Tổng số cổ phần: 8.000.000 cổ phần
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Đình Chung
- Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
- Ngành nghề chính: Hoạt động của các bệnh viện, trạm y tế

- Công ty hiện đang quản lý, điều hành Bệnh viện Đa khoa Quang Thành

### 3.2. Thông tin về Bệnh viện Đa khoa Quang Thành

- Bệnh viện Đa khoa Quang Thành được Bộ Y tế cấp phép hoạt động theo Giấy phép số 283/BYT-GPHĐ ngày 14/08/2020 phát triển từ Phòng khám đa khoa Quang Thành hoạt động với hình thức là Bệnh viện đa khoa với 252 nhân lực, gồm:
  - + 73 Bác sĩ, trong đó: 12 Bác sĩ CKI, 1 Bác sĩ CKII, 1 Thạc sĩ, 58 Bác sĩ Chuyên khoa;
  - + 10 Dược sĩ;
  - + 93 Điều dưỡng, 21 KTV, 10 Nữ hộ sinh;
  - + 59 Nhân viên khối hành chính.
- Bệnh viện có 5 khoa Lâm sàng, 1 khoa Cận lâm sàng và 1 khoa Dược - VTYT:
  - + Khoa Ngoại sản - GMHS;
  - + Khoa Khám bệnh cấp cứu;
  - + Khoa Nội nhi;
  - + Khoa Liên chuyên khoa;
  - + Khoa YHCT - PNCN;
  - + Khoa Cận lâm sàng;
  - + Khoa Dược - VTYT
- Địa chỉ: Thôn 1 Quỳnh Hồng, Xã Quỳnh Lưu, Tỉnh Nghệ An
- Email: [quangthanhbv@gmail.com](mailto:quangthanhbv@gmail.com)
- Hotline: 0968265585  
(Nguồn: [bvquangthanh.com](http://bvquangthanh.com))

### 3.3. Tình hình tài chính doanh nghiệp

- Báo cáo tình hình tài chính doanh nghiệp giai đoạn 2023 – 6 tháng đầu năm 2025 do khách hàng cung cấp:

| NĂM                                          | 2023                  | 2024                  | tại 30/6/2025         |
|----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5.685.490.467</b>  | <b>10.098.994.759</b> | <b>40.137.712.804</b> |
| <b>II. Đầu tư tài chính</b>                  | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 0                     | 0                     | 0                     |
| 2. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn           | 0                     | 0                     | 0                     |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 0                     | 0                     | 0                     |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính (*)    | 0                     | 0                     | 0                     |
| <b>III. Các khoản phải thu</b>               | <b>64.027.588.117</b> | <b>60.322.690.796</b> | <b>57.030.891.875</b> |
| 1. Phải thu của khách hàng                   | 22.813.402.434        | 6.999.574.513         | 357.120.542           |
| 2. Trả trước cho người bán                   | 2.214.185.683         | 3.783.116.283         | 7.130.831.333         |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc        | 0                     | 0                     | 0                     |
| 4. Phải thu khác                             | 39.000.000.000        | 49.540.000.000        | 49.542.940.000        |
| 5. Tài sản thiếu chờ xử lý                   | 0                     | 0                     | 0                     |
| 6. Dự phòng phải thu khó đòi (*)             | 0                     | 0                     | 0                     |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>11.156.860.742</b> | <b>9.717.219.167</b>  | <b>8.121.615.157</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                              | 11.156.860.742        | 9.717.219.167         | 8.121.615.157         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho            | 0                     | 0                     | 0                     |
| <b>V. Tài sản cố định</b>                    | <b>60.756.405.370</b> | <b>76.772.600.013</b> | <b>74.418.616.189</b> |
| - Nguyên giá                                 | 75.678.742.232        | 98.520.452.232        | 101.188.966.232       |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                     | -14.922.336.862       | -21.747.852.219       | -26.770.350.043       |
| <b>VI. Bất động sản đầu tư</b>               | <b>0</b>              | <b>0</b>              | <b>0</b>              |
| - Nguyên giá                                 | 0                     | 0                     | 0                     |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                 | 0                     | 0                     | 0                     |
| <b>VII. XDCB dở dang</b>                     | <b>0</b>              | <b>103.636.000</b>    | <b>463.617.850</b>    |

| NĂM                                      | 2023                   | 2024                   | tại 30/6/2025          |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>VIII. Tài sản khác</b>                | <b>2.376.033.789</b>   | <b>4.027.693.300</b>   | <b>3.536.177.110</b>   |
| 1. Thuế GTGT được khấu trừ               | 0                      | 0                      | 0                      |
| 2. Tài sản khác                          | 2.376.033.789          | 4.027.693.300          | 3.536.177.110          |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                 | <b>144.002.378.485</b> | <b>161.042.834.035</b> | <b>183.708.630.985</b> |
| <b>I. NỢ PHẢI TRẢ</b>                    | <b>61.720.722.471</b>  | <b>65.584.226.884</b>  | <b>61.435.057.455</b>  |
| 1. Phải trả người bán                    | 16.582.518.489         | 17.114.238.652         | 11.302.558.621         |
| 2. Người mua trả tiền trước              | 0                      | 0                      | 0                      |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước   | 210.136.717            | 1.617.648.956          | 3.208.198.612          |
| 4. Phải trả người lao động               | 0                      | 5.381.391.538          | 7.120.365.225          |
| 5. Phải trả khác                         | 1.188.067.265          | 1.580.947.738          | 2.221.934.997          |
| 6. Vay và nợ thuê tài chính              | 43.740.000.000         | 39.890.000.000         | 37.582.000.000         |
| 7. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh     | 0                      | 0                      | 0                      |
| 8. Dự phòng phải trả                     | 0                      | 0                      | 0                      |
| 9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi             | 0                      | 0                      | 0                      |
| 10. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ | 0                      | 0                      | 0                      |
| <b>II. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>82.281.656.014</b>  | <b>95.458.607.151</b>  | <b>122.273.573.530</b> |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                | 80.000.000.000         | 80.000.000.000         | 80.000.000.000         |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                  | 0                      | 0                      | 0                      |
| 3. Vốn khác của chủ sở hữu               | 0                      | 0                      | 0                      |
| 4. Cổ phiếu quỹ (*)                      | 0                      | 0                      | 0                      |
| 5. Chênh lệch tỷ giá hối đoái            | 0                      | 0                      | 0                      |
| 6. Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu          | 0                      | 0                      | 0                      |
| 7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối     | 2.281.656.014          | 15.458.607.151         | 42.273.573.530         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>               | <b>144.002.378.485</b> | <b>161.042.834.035</b> | <b>183.708.630.985</b> |

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2023 – 6 tháng đầu năm 2025 do khách hàng cung cấp:

| NĂM                                                       | 2023                   | 2024                   | 6 tháng 2025          |
|-----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------|
| <b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>          | <b>120.302.664.104</b> | <b>168.349.673.624</b> | <b>99.340.525.948</b> |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                           | 0                      | 0                      | 0                     |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>120.302.664.104</b> | <b>168.349.673.624</b> | <b>99.340.525.948</b> |
| <b>4. Giá vốn hàng bán</b>                                | <b>102.179.851.324</b> | <b>135.368.265.175</b> | <b>61.321.776.272</b> |
| <b>5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>      | <b>18.122.812.780</b>  | <b>32.981.408.449</b>  | <b>38.018.749.676</b> |
| <b>6. Doanh thu hoạt động tài chính</b>                   | <b>6.551.357</b>       | <b>3.972.673</b>       | <b>4.078.992</b>      |
| <b>7. Chi phí tài chính</b>                               | <b>4.432.502.241</b>   | <b>3.606.155.443</b>   | <b>1.659.220.958</b>  |
| Trong đó: Chi phí lãi vay                                 | 0                      | 0                      | 1.659.220.958         |
| <b>8. Chi phí quản lý kinh doanh</b>                      | <b>8.953.616.348</b>   | <b>13.392.498.337</b>  | <b>6.499.155.767</b>  |
| <b>9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>         | <b>4.743.245.548</b>   | <b>15.986.727.342</b>  | <b>29.864.451.943</b> |
| 10. Thu nhập khác                                         | 19.360.653             | 1.281.803.647          | 103.400.000           |
| 11. Chi phí khác                                          | 27.153.405             | 2.395.671.832          | 236                   |
| <b>12. Lợi nhuận khác</b>                                 | <b>-7.792.752</b>      | <b>-1.113.868.185</b>  | <b>103.399.764</b>    |
| <b>13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>              | <b>4.735.452.796</b>   | <b>14.872.859.157</b>  | <b>29.967.851.707</b> |
| 14 Chi phí thuế TNDN                                      | 0                      | 1.365.563.736          | 3.012.126.309         |
| <b>15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>       | <b>4.735.452.796</b>   | <b>13.507.295.421</b>  | <b>26.955.725.398</b> |

- Bảng tổng hợp một số chỉ số tài chính của doanh nghiệp giai đoạn 2023 – 6 tháng đầu năm 2026:

| Năm                          | 2023 | 2024  | 6 tháng 2025 |
|------------------------------|------|-------|--------------|
| <b>I. Hiệu quả hoạt động</b> |      |       |              |
| 1. ROEA                      | 6,4% | 15,2% |              |

|                                                         |        |       |       |
|---------------------------------------------------------|--------|-------|-------|
| 2. ROAA                                                 | 3,4%   | 8,9%  |       |
| 3. ROS                                                  |        |       |       |
| Biên lợi nhuận gộp                                      | 15,1%  | 19,6% | 38,3% |
| Biên lợi nhuận hoạt động                                | 7,6%   | 11,6% | 31,7% |
| Biên lợi nhuận ròng (sau thuế)                          | 3,9%   | 8,0%  | 27,1% |
| <b>II. Tính thanh khoản và hiệu quả sử dụng tài sản</b> |        |       |       |
| 1. Thanh toán hiện hành                                 | 4,63   | 3,28  | 4,56  |
| 2. Thanh toán nhanh                                     | 4,01   | 2,90  | 4,22  |
| 3. Thanh toán tức thời                                  | 0,32   | 0,39  | 1,68  |
| 4. Vòng quay khoản phải thu khách hàng                  | 6,15   | 11,29 |       |
| 5. Vòng quay hàng tồn kho                               | 7,87   | 12,97 |       |
| 6. Vòng quay khoản phải trả người bán                   | 5,81   | 7,95  |       |
| 7. Số ngày phải thu khách hàng bình quân                | 59,32  | 32,32 |       |
| 8. Số ngày tồn kho bình quân                            | 46,38  | 28,14 |       |
| 9. Số ngày phải trả người bán bình quân                 | 62,79  | 45,92 |       |
| 10. Chu kỳ tiền mặt                                     | 42,91  | 14,54 |       |
| 11. Vòng quay tài sản cố định                           | 2,07   | 2,45  |       |
| <b>III. Cơ cấu vốn và khả năng trả nợ</b>               |        |       |       |
| 1. Vay/vốn chủ                                          | 0,53   | 0,42  | 0,31  |
| 2. Vay ngắn hạn/dài hạn                                 | -      | -     | -     |
| 3. Vay/tài sản                                          | 0,30   | 0,25  | 0,20  |
| 4. EBIT/lãi vay                                         | 2,07   | 5,12  | 19,06 |
| 5. Tiền mặt/vốn chủ                                     | 0,07   | 0,11  | 0,33  |
| <b>IV. Phân tích Dupont</b>                             |        |       |       |
| 1. Hệ số gánh nặng thuế TNDN                            | 100,0% | 90,8% | 89,9% |
| 2. Hệ số gánh nặng lãi vay                              | 51,7%  | 80,5% | 94,8% |
| 3. EBIT/doanh thu thuần                                 | 7,6%   | 11,0% | 31,8% |
| 4. Doanh thu thuần/tài sản                              | 0,84   | 1,05  | 0,54  |
| 5. Tài sản/vốn chủ                                      | 1,75   | 1,69  | 1,50  |
| 6. ROE                                                  | 5,8%   | 14,1% | 22,0% |
| 7. ROA                                                  | 3,3%   | 8,4%  | 14,7% |

- Về tình hình tài chính doanh nghiệp: Tổng tài sản của doanh nghiệp có xu hướng tăng, chủ yếu ở khoản mục tài sản cố định; tiền và các khoản tương đương tiền. Nguyên giá tài sản cố định tăng từ hơn 75 tỷ lên 101 tỷ đồng cho thấy doanh nghiệp có thực hiện đầu tư cơ sở vật chất, trang thiết bị mới trong giai đoạn này. Trong khi đó, các khoản phải thu và hàng tồn kho lại có xu hướng giảm, giúp cải thiện chỉ số về vòng quay tài sản, tăng hiệu quả sử dụng vốn của doanh nghiệp. Tỷ trọng tiền mặt ở mức cao cũng góp phần giảm thiểu rủi ro thanh khoản, các chỉ số thanh toán hiện hành và thanh toán nhanh duy trì ở mức 3-4 lần. Nguồn vốn tăng lên của doanh nghiệp được đóng góp chủ yếu từ lợi nhuận sau thuế chưa phân phối, trong khi vay và nợ thuê tài chính có xu hướng giảm dần. Tỷ lệ đòn bẩy tài chính giảm dần từ 0,3 năm 2023 về 0,2 tại 30/6/2025. Tỷ lệ đảm bảo lãi vay duy trì ở mức cao.
- Về kết quả hoạt động kinh doanh: Doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính tăng trưởng mạnh trong năm 2024 (gần 40%) và tiếp tục tích cực trong 6 tháng đầu năm 2025. Các chỉ số về biên lợi nhuận và hiệu quả sử dụng vốn đều tăng mạnh trong giai đoạn này.

#### **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. Tổng quan về kinh tế Việt Nam**

- Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2025 ước tính tăng khoảng 8,02% so với 2024. Trong đó, 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%.
- Quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2025 ước đạt 12.847,6 nghìn tỷ đồng, tương đương 514 tỷ USD. GDP bình quân đầu người theo giá hiện hành ước đạt 125,5 triệu đồng/người, tăng 3326 USD so với cùng kỳ.
- 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%. Riêng ngành y tế và hoạt động trợ giúp xã hội chiếm 2,95%.
- Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa năm 2025 ước đạt 475,04 tỷ USD, tăng 17,0% so với 2024 trong khi kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 455,01 tỷ USD, tăng 19,4%. Cán cân thương mại hàng hóa cả năm 2025 xuất siêu 20,03 tỷ USD.
- Chỉ số giá tiêu dùng CPI năm 2025 tăng 3,31% so với năm trước. Chỉ số giá vàng tăng 47,67% trong khi chỉ số giá đô lô Mỹ tăng bình quân 3,92%.

##### **4.2. Tổng quan về bệnh viện tư nhân tại Việt Nam**

- Theo thống kê của Bộ Y tế, tính đến tháng 8/2025, tại Việt Nam có khoảng 400 bệnh viện tư nhân, gồm 378 bệnh viện có vốn đầu tư trong nước và 22 bệnh viện có vốn đầu tư nước ngoài. Trong số đó, có 116 bệnh viện với quy mô từ 100 giường bệnh trở lên.
- Bệnh viện tư nhân chiếm khoảng 23,8% trong tổng số bệnh viện trên toàn quốc. Tuy nhiên, tỷ lệ giường bệnh của bệnh viện tư nhân chỉ chiếm khoảng 7%.
- Ngoài ra, khối y tế tư nhân còn có khoảng hơn 53.000 phòng khám tư nhân và cơ sở dịch vụ y tế đang cung cấp dịch vụ trên cả nước.
- Theo số liệu của Sở Y tế Nghệ An, tính đến cuối 2024, trên địa bàn tỉnh có 3.720 cơ sở y tế ngoài công lập đã được cấp giấy phép hoạt động. Trong đó có 15 bệnh viện đa khoa, chuyên khoa. Tổng số giường bệnh là 1.861 giường, chiếm gần 10% số giường bệnh kế hoạch của toàn tỉnh. Địa bàn huyện Quỳnh Lưu (cũ) có 2 bệnh viện, gồm bệnh viện Đa khoa Quanh Thành và bệnh viện Đa khoa Minh An. Số lượng bệnh nhân khám, điều trị ở các bệnh viện công lập và ngoài công lập trên địa bàn huyện Quỳnh Lưu (cũ) là tương đương nhau.

#### **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.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.

- 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.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC tiếp tục hoạt động trong tương lai sau thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính tại 30/6/2025 do khách hàng cung cấp là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thực hiện thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính do khách hàng cung cấp tại 30/6/2025, 31/12/2024 và 31/12/2023 là báo cáo tài chính chưa kiểm toán. Các báo cáo tài chính phản ánh trung thực tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và dòng tiền của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC chỉ vay vốn phục vụ hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp, là vận hành Bệnh viện Đa khoa Quang Thành.
- Tài sản phi hoạt động (tài sản không tham gia vào quá trình tạo ra thu nhập từ hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp) gồm tiền và các khoản tương đương tiền.
- Khoản nợ phải trả chi phí sử dụng vốn là khoản vay và nợ thuê tài chính của doanh nghiệp.

## 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, nguồn thông tin thu thập được và các thỏa thuận với khách hàng, 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 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.*

### 6.2. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp (giá trị vốn chủ sở hữu) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC tại thời điểm 30/6/2025 như sau:

Đơn vị tính: đồng

| STT        | Chi tiêu                                  | Số liệu<br>sổ sách kế toán | Số liệu<br>xác định lại | Chênh lệch             | Ghi chú Phụ<br>lục chi tiết |
|------------|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------------|
|            | (1)                                       | (2)                        | (3)                     | (4)=(3)-(2)            | (5)                         |
| <b>I.</b>  | <b>Tài sản dài hạn</b>                    | <b>74.882.234.039</b>      | <b>188.992.231.222</b>  | <b>114.109.997.183</b> |                             |
| 1.         | Tài sản cố định                           | 74.418.616.189             | 188.528.613.372         | 114.109.997.183        |                             |
| -          | TSCĐ hữu hình                             | 73.976.450.558             | 120.167.573.628         | 46.191.123.070         | Phụ lục 2,3,4,5             |
| -          | TSCĐ vô hình trên BCTC                    | 442.165.631                | 442.165.631             | -                      | Phụ lục 6                   |
| -          | TSCĐ vô hình chưa được ghi nhận trên BCTC |                            | 67.918.874.113          | 67.918.874.113         | Mục 6.3.2                   |
| 2.         | Tài sản dở dang dài hạn                   | 463.617.850                | 463.617.850             | -                      | Phụ lục 7                   |
| <b>II.</b> | <b>Tài sản ngắn hạn</b>                   | <b>108.826.396.946</b>     | <b>108.826.396.043</b>  | <b>(903)</b>           |                             |
| 1.         | Tiền và các khoản tương đương tiền        | 40.137.712.804             | 40.137.711.901          | (903)                  | Phụ lục 9                   |
| 2.         | Các khoản phải thu                        | 57.030.891.875             | 57.030.891.875          | -                      | Phụ lục 10                  |
| 3.         | Hàng tồn kho                              | 8.121.615.157              | 8.121.615.157           | -                      | Phụ lục 11                  |
| 4.         | Tài sản ngắn hạn khác                     | 3.536.177.110              | 3.536.177.110           | -                      | Phụ lục 12                  |
| <b>A.</b>  | <b>Tổng Tài sản của doanh nghiệp</b>      | <b>183.708.630.985</b>     | <b>297.818.627.265</b>  | <b>114.109.996.280</b> |                             |

Đơn vị tính: đồng

| STT | Chi tiêu                                     | Số liệu sổ sách kế toán | Số liệu xác định lại | Chênh lệch      | Ghi chú Phụ lục chi tiết |
|-----|----------------------------------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|
| B.  | Nợ phải trả                                  | 61.435.057.455          | 61.435.057.165       | (290)           | Phụ lục 13               |
| C.  | Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp | 122.273.573.530         | 236.383.570.100      | 114.109.996.570 |                          |

### 6.3. Phương pháp xác định và nguyên nhân tăng, giảm

Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp có sự khác biệt so với sổ sách kế toán do việc xác định lại các khoản mục trên Báo cáo tình hình tài chính của doanh nghiệp. (Chi tiết xem Phụ lục 1)

#### 6.3.1. Đối với tài sản cố định hữu hình

- **Bảng đánh giá lại tài sản:** (Chi tiết xem Phụ lục 2,3,4,5)

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| - Giá trị còn lại theo sổ sách kế toán | 73.976.450.558        |
| - Số xác định lại                      | 120.167.573.628       |
| - Chênh lệch                           | <b>46.191.123.070</b> |

- **Phương pháp đánh giá lại tài sản:**

#### **Xác định nguyên giá:**

+ Đối với nhà cửa, vật kiến trúc có đầy đủ đặc điểm, thông tin kinh tế - kỹ thuật về diện tích xây dựng, diện tích sàn, quy mô tầng, kết cấu chính công trình, nguyên giá tài sản được xác định dựa trên chi phí xây dựng mới công trình quy định bởi Bộ Xây dựng và diện tích sàn xây dựng theo hồ sơ pháp lý đã đối chiếu với hiện trạng thực tế.

+ Đối với các hạng mục nhà cửa, vật kiến trúc còn lại, nguyên giá tài sản được ước tính dựa trên nguyên giá ghi nhận trên sổ sách kế toán có tính đến yếu tố trượt giá theo thời gian về thời điểm thẩm định giá. Chỉ số trượt giá về thời gian được xác định theo chỉ số giá xây dựng ban hành bởi UBND Tỉnh Nghệ An qua các năm.

+ Đối với phương tiện vận tải, tổ thẩm định không ước tính nguyên giá tài sản mà xác định trực tiếp giá trị còn lại của tài sản theo phương pháp so sánh. (Chi tiết xem Bảng thông tin giao dịch thị trường và Bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh đối với phương tiện vận tải)

+ Đối với máy móc, thiết bị và tài sản cố định hữu hình khác, nguyên giá được ước tính dựa trên nguyên giá ghi nhận trên sổ sách kế toán có tính đến yếu tố trượt giá theo thời gian về thời điểm thẩm định giá. Chỉ số trượt giá về thời gian được xác định theo chỉ số giá dịch vụ y tế được công bố bởi Cục Thống kê Việt Nam qua các năm trong điều kiện giá định mức tăng trong giá dịch vụ y tế có thể được phản ánh vào trong giá trị máy móc thiết bị y tế cùng ngành.

+ Những tài sản không ghi nhận được hiện trạng thực tế trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng được ghi nhận nguyên giá 0 đồng.

#### **Xác định chất lượng còn lại:**

+ Tỷ lệ chất lượng còn lại của các tài sản cố định hữu hình được ước tính theo kỹ thuật tuổi đời và dựa trên hiện trạng thực tế tài sản tại thời điểm thực hiện thẩm định giá. Trong đó,

+ Kỹ thuật tuổi đời xác định tỷ lệ hao mòn của tài sản thẩm định theo công thức sau:

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

+ Ngoài ra, chất lượng còn lại của tài sản còn được ước tính dựa trên cơ sở xem xét, đánh giá tình trạng ngoại quan, khả năng hoạt động, vận hành thực tế của tài sản tại thời điểm khảo sát hiện trạng.

+ Những tài sản không ghi nhận được hiện trạng thực tế trong quá trình khảo sát dưới sự hướng dẫn của khách hàng được ghi nhận chất lượng còn lại là 0%.

#### 6.3.2. Đối với tài sản cố định vô hình

– **Bảng đánh giá lại tài sản:** (Chi tiết xem Phụ lục 6 và Mục 6.3.2)

|                                        |                       |
|----------------------------------------|-----------------------|
| - Giá trị còn lại theo sổ sách kế toán | 442.165.631           |
| - Số xác định lại                      | 68.361.039.744        |
| - Chênh lệch                           | <b>67.918.874.113</b> |

– **Phương pháp đánh giá lại đối với tài sản vô hình xác định được (ghi nhận trên sổ sách kế toán):**

##### **Xác định nguyên giá:**

+ Đối với phần mềm máy tính, hệ thống phần mềm quản lý, nguyên giá được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh trên sổ kế toán.

##### **Xác định chất lượng còn lại:**

+ Tỷ lệ chất lượng còn lại được xác định theo kỹ thuật tuổi đời dựa trên thời gian khấu hao theo sổ sách kế toán và tuổi đời hiệu quả (thời gian hoạt động) thực tế của tài sản.

– **Phương pháp xác định giá trị tài sản vô hình không xác định được (không ghi nhận được trên sổ sách kế toán):**

**Tài sản vô hình không xác định được (như thương hiệu, chất lượng nhân sự, khả năng điều hành của đội ngũ quản lý,...) được xác định theo các bước sau:**

Bước 1: 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. Trong đó, các tài sản không bao gồm tài sản phi hoạt động là tiền và các khoản tương đương tiền.

Đơn vị: đồng

|                                                 |                        |
|-------------------------------------------------|------------------------|
| Tài sản cố định hữu hình                        | 120.167.573.628        |
| Tài sản cố định vô hình được ghi nhận trên BCTC | 442.165.631            |
| Tài sản dở dang dài hạn                         | 463.617.850            |
| Các khoản phải thu ngắn hạn                     | 57.030.891.875         |
| Hàng tồn kho                                    | 8.121.615.157          |
| Tài sản khác                                    | 3.536.177.110          |
| <b>Tổng giá trị</b>                             | <b>189.762.041.251</b> |

Bước 2: Ước tính mức thu nhập mà doanh nghiệp cần thẩm định giá có thể đạt được hàng năm trên cơ sở ước tính dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF) trong các năm gần nhất đến thời điểm thẩm định giá. Dòng tiền tự do hàng năm của doanh nghiệp được xác định theo công thức sau:

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

- Lợi nhuận trước lãi vay sau thuế (EBIAT) là lợi nhuận trước lãi vay sau thuế đã loại trừ các khoản lợi nhuận từ tài sản phi hoạt động và được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó,

+ t: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp, lấy theo mức thuế suất hiệu dụng:

$$t_{\text{hiệu dụng}} = (\text{Lợi nhuận trước thuế} - \text{Lợi nhuận sau thuế}) \div \text{Lợi nhuận trước thuế}$$

- Chi đầu tư vốn là các khoản chi đầu tư mua sắm tài sản cố định của doanh nghiệp.
- Vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn được tính theo công thức sau:

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

Bảng tổng hợp dòng tiền tự do của doanh nghiệp giai đoạn 2020 – 2025:

Đơn vị: đồng

| Năm                                                              | 2020             | 2021            | 2022             | 2023            | 2024             | 2025 <sup>(1)</sup>           |
|------------------------------------------------------------------|------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|
| EBIT                                                             | (1.446.660.382)  | (4.927.252.494) | 3.214.145.481    | 9.169.196.432   | 19.588.910.112   | 45.881.474.223                |
| t                                                                | 0,0%             | 0,0%            | 0,0%             | 0,0%            | 9,2%             | 5,1%                          |
| EBIT x (1 - t)                                                   | (1.446.660.382)  | (4.927.252.494) | 3.214.145.481    | 9.169.196.432   | 17.790.338.298   | 43.554.065.067                |
| Khấu hao                                                         | 3.605.712.992    | 4.875.089.290   | 6.392.035.790    | 8.536.356.394   | 11.216.608.254   | 15.697.783.622 <sup>(2)</sup> |
| Chi đầu tư vốn                                                   | 24.064.159.385   | 8.364.005.000   | 16.168.084.001   | 11.071.061.350  | 25.945.346.000   | 11.803.714.071 <sup>(3)</sup> |
| Vốn luân chuyển thuần ngoài tiền, tài sản phi hoạt động ngắn hạn | 23.347.228.422   | 14.184.330.887  | 45.801.112.882   | 59.579.760.177  | 48.373.376.379   | 18.916.094.146                |
| Phải thu ngắn hạn                                                | 24.709.333.514   | 20.827.849.673  | 47.559.642.440   | 64.027.588.117  | 60.322.690.796   | 53.984.498.151                |
| Hàng tồn kho                                                     | 3.108.995.984    | 5.479.796.561   | 14.811.910.506   | 11.156.860.742  | 9.717.219.167    | 10.382.605.745                |
| Tài sản khác                                                     | 2.137.386.999    | 1.936.475.846   | 1.679.442.119    | 2.376.033.789   | 4.027.693.300    | 3.827.624.288                 |
| Nợ phải trả ngắn hạn ngoài nợ vay                                | 6.608.488.075    | 14.059.791.193  | 18.249.882.183   | 17.980.722.471  | 25.694.226.884   | 49.278.634.038                |
| Thay đổi vốn luân chuyển thuần ngoài tiền, tương đương tiền      | (1.026.991.417)  | (9.162.897.535) | 31.616.781.995   | 13.778.647.295  | (11.206.383.798) | (29.457.282.233)              |
| FCFF                                                             | (20.878.115.358) | 746.729.331     | (38.178.684.725) | (7.144.155.819) | 14.267.984.350   | 76.905.416.851                |

(1): Số liệu kinh doanh của doanh nghiệp trong cả năm 2025 do khách hàng cung cấp tại thời điểm thực hiện thẩm định giá.

(2): Do chưa có số liệu chi tiết báo cáo tài chính cả năm 2025, khấu hao được tạm tính bằng 2 lần khấu hao 6 tháng đầu năm 2025.

(3): Số liệu được ước tính trong điều kiện giả định không có thực hiện điều chỉnh giảm nguyên giá tài sản cố định và xây dựng cơ bản dở dang.

Dòng tiền tự do của doanh nghiệp có xu hướng cải thiện dần từ năm 2023 nhờ tăng trưởng trong kết quả hoạt động kinh doanh và sử dụng hiệu quả nguồn vốn lưu động. Doanh nghiệp tạo ra dòng tiền dương từ năm 2024 (với 14,3 tỷ đồng) và tăng mạnh trong năm 2025 (với 76,9 tỷ đồng). Đứng trên quan điểm thận trọng, Saigon PA đề xuất sử dụng FCFF bình quân trong giai đoạn 3 năm gần nhất với thời điểm thực hiện thẩm định giá làm mức thu nhập bình quân mà doanh nghiệp có thể đạt được hàng năm, tương ứng **28.009.748.461 VND/năm**.

Bước 3: Ước tính 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. Theo quy định của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, 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. Do đó, Saigon PA đề xuất sử dụng chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp làm tỷ suất lợi nhuận cho các tài sản của doanh nghiệp và được tính 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 của doanh nghiệp, được xác định theo chi phí sử dụng nợ của các khoản nợ phải trả có chi phí sử dụng vốn được dự kiến tài trợ cho hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp. Khoản nợ phải trả có chi phí sử dụng vốn là khoản nợ vay tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Tỉnh Nghệ An với điều kiện giả định doanh nghiệp chỉ sử dụng vốn vay vào mục đích phục vụ hoạt động kinh doanh chính là đầu tư, điều hành, quản lý Bệnh viện Đa khoa Quang Thành. Qua đó, chi phí sử dụng nợ của doanh nghiệp được tính bằng chi phí lãi vay trên bình quân dư nợ vay theo báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 trước khi quy đổi về năm theo công thức lãi suất kép, tương ứng 8,75%/năm.
- $F_d$ : Tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn, được xác định dựa trên tỷ trọng nợ phải trả chi phí sử dụng vốn (nợ vay và thuê tài chính) trên tổng nguồn vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá tại thời điểm 30/6/2025, tương ứng 23,51%.
- $t$ : Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp, được lấy theo thuế suất biên quy định bởi Nhà nước, tương ứng 20%.
- $F_e$ : Tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn, được xác định theo công thức  $1 - F_d$ , tương ứng 76,49%.
- $R_e$ : Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp. Tại thời điểm thẩm định giá, Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC chưa niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán Việt Nam, đồng thời không có nhiều doanh nghiệp cùng ngành thuộc lĩnh vực điều hành, quản lý bệnh viện đã niêm yết cổ phiếu trên sàn. Do đó, Saigon PA đề xuất ước tính chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu dựa trên dữ liệu thị trường chứng khoán Hoa Kỳ theo công thức sau:

$$R_e = R_{fHK} + \beta_L \times MR_{PHK} + \text{Phần bù rủi ro quốc gia} + \text{Phần bù rủi ro tỷ giá (nếu có)}$$

Trong đó,

+  $R_{FHK}$ : Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro tại thị trường Hoa Kỳ, được ước tính dựa trên lãi suất trái phiếu Chính phủ Hoa Kỳ kỳ hạn 10 năm gần thời điểm thẩm định giá, tương ứng 3,95%.

+  $MRP_{HK}$ : Phần bù rủi ro thị trường chứng khoán tại Hoa Kỳ, được lấy theo cơ sở dữ liệu tài chính quốc tế của Giáo sư Aswath Damodaran

(Nguồn: [https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New\\_Home\\_Page/datacurrent.html](https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html))

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

Hệ số rủi ro phi đòn bẩy các doanh nghiệp thuộc nhóm ngành dịch vụ y tế, chăm sóc sức khỏe được lấy theo dữ liệu tài chính quốc tế của giáo sư Aswath Damodaran là 0,6889.

Hệ số rủi ro của doanh nghiệp thẩm định giá có xem xét đến ảnh hưởng của cơ cấu vốn được ước tính như sau:

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

Cơ cấu vốn của doanh nghiệp được lấy theo cơ cấu vốn trên báo cáo tài chính tại 30/6/2025.

+ Phần bù rủi ro quốc gia giữa Việt Nam so với Hoa Kỳ được lấy theo cơ sở dữ liệu tài chính quốc tế của giáo sư Aswath Damodaran, tương ứng mức 3,90%.

+ Đối với phần bù rủi ro tỷ giá: Trong bối cảnh lãi suất điều hành tại thị trường Hoa Kỳ đang trong xu hướng giảm (từ 5,5% về 3,75% trong giai đoạn 2024 – 2025) trong khi mặt bằng lãi suất tại thị trường Việt Nam tăng nhẹ 1-2%, Saigon PA cho rằng áp lực tăng tỷ giá trong thời gian tới là không lớn, nhiều khả năng nằm trong biên độ kiểm soát của Ngân hàng Nhà nước, không ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Do đó, Saigon PA đề xuất không xem xét phần bù rủi ro tỷ giá trong mô hình định giá.

Bảng xác định chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu:

|                                              |               |
|----------------------------------------------|---------------|
| $R_{FHK}$                                    | 3,95%         |
| $\beta_L$                                    | 0,8583        |
| $MRP_{HK}$                                   | 4,46%         |
| Phần bù rủi ro quốc gia                      | 3,90%         |
| <b>Tỷ suất sinh lời kỳ vọng vốn chủ (Re)</b> | <b>11,68%</b> |

Bảng xác định chi phí sử dụng vốn bình quân giá quyền:

|             |               |
|-------------|---------------|
| $F_d$       | 23,51%        |
| $R_d$       | 8,75%         |
| $F_e$       | 76,49%        |
| $R_e$       | 11,68%        |
| $t$         | 20,00%        |
| <b>WACC</b> | <b>10,58%</b> |



Bước 4: 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 tính ở bước 1 nhân với tỷ suất lợi nhuận đã xác định ở bước 3 như sau:

$$189.762.041.251 \text{ VND} \times 10,58\% = 20.076.823.964 \text{ VND}$$

Bước 5: 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 bước 2 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 bước 4:

$$28.009.748.46 \text{ VND} - 20.076.823.964 \text{ VND} = 7.932.924.496 \text{ VND}$$

Bước 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. Theo quy định của Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam, tỷ suất vốn hóa ít nhất phải bằng chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá. Trong điều kiện thông tin thu thập được, Saigon PA đề xuất sử dụng chi phí sử dụng vốn chủ (Re) là tỷ suất vốn hóa, tương ứng **11,68%**.

Bước 7: 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 như sau:

$$7.932.924.496 \text{ VND} : 11,68\% = 67.918.874.113 \text{ VND}$$

#### 6.3.3. Đối với tài sản dở dang

- Tài sản dở dang là các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán. (Chi tiết xem Phụ lục 7)

#### 6.3.4. Đối với công cụ, dụng cụ đã xuất dùng

- Công cụ dụng cụ đã xuất dùng được xác định theo giá trị tại sổ sách kế toán tại thời điểm thẩm định giá. (Chi tiết xem Phụ lục 8)

#### 6.3.5. Đối với tiền và các khoản tương đương tiền

- **Bảng đánh giá lại tài sản:** (Chi tiết xem Phụ lục 9)

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| - Giá trị theo sổ sách kế toán | 40.137.712.804 |
| - Số xác định lại              | 40.137.711.901 |
| - Chênh lệch                   | (903)          |

- **Phương pháp đánh giá lại:**

- + Tiền mặt tại công ty được xác định theo biên bản kiểm kê quỹ tiền mặt tại thời điểm thẩm định giá.
- + Tài khoản tiền gửi ngân hàng được đối chiếu lại theo bản sao kê tài khoản ngân hàng đến thời điểm thẩm định giá.

#### 6.3.6. Đối với hàng tồn kho và tài sản ngắn hạn khác

- Hàng tồn kho gồm nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ tồn kho phục vụ nhu cầu hoạt động, kinh doanh của doanh nghiệp, được xác định bằng chi phí thực tế phát sinh trên sổ kế toán. (Chi tiết xem Phụ lục 11)
- Tài sản ngắn hạn khác gồm các khoản chi phí trả trước; thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước. Giá trị các khoản mục được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán tại thời điểm thẩm định giá. (Chi tiết xem Phụ lục 12)

#### 6.3.7. Đối với các khoản phải thu và nợ phải trả

- Giá trị các khoản phải thu, phải trả được xác định trên cơ sở rà soát lại biên bản đối chiếu công nợ. Các khoản phải thu, phải trả chưa có biên bản đối chiếu được ghi nhận lại theo giá trị sổ sách kế toán tại thời điểm thẩm định giá.
- Tỷ lệ giá trị đã đối chiếu các khoản phải thu trên tổng giá trị các khoản phải thu là 4,9%.  
(Chi tiết xem Phụ lục 8)
- Tỷ lệ giá trị đã đối chiếu các khoản phải trả trên tổng giá trị các khoản phải trả là 16,4%.  
(Chi tiết xem Phụ lục 13)

#### 7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

| Tài sản thẩm định giá                                                                 | Giá trị thẩm định giá<br>(VND) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Giá trị doanh nghiệp (giá trị vốn chủ sở hữu) của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC | 236.383.570.100                |

**Kết luận tổng giá trị tài sản (làm tròn): 236.384.000.000 VND.**

**Bảng chữ: Hai trăm ba mươi sáu tỷ ba trăm tám mươi bốn triệu đồng.**

#### 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 A1201/2026/HS-SAIGONPA. 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 về quyền sử dụng, quyền sở hữu đối với các tài sản của doanh nghiệp 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.
- Kết quả thẩm định trên đây, mặc dù đã được khảo sát, phân tích kỹ lưỡng nhưng vẫn là ý chủ quan của tổ thẩm định giá. Nó có giá trị tham khảo cho mục đích đã ghi trong hợp đồng tại thời điểm thẩm định giá.
- Báo cáo 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 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.
- Báo cáo tài chính tại 30/6/2025, 31/12/2024 và 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Tân Sơn HC là báo cáo tài chính chưa kiểm toán. Một số khoản mục trên báo cáo tài chính được lấy theo số liệu sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính do khách hàng cung cấp, được trình bày chi tiết tại báo cáo thẩm định giá.
- Hiện trạng tài sản cố định của doanh nghiệp được ghi nhận tại thời điểm thực hiện thẩm định giá (tháng 1/2026) có độ trễ so với thời điểm thẩm định giá (30/6/2025). Saigon PA thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện giả định không có sự thay đổi lớn về hiện trạng trong giai đoạn này có thể làm thay đổi trọng yếu đến giá trị tài sản thẩm định giá.

#### 10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

- Hồ sơ thẩm định giá của tài sản: kế hoạch thẩm định giá, các giấy tờ pháp lý liên quan đến tài sản thẩm định, sơ đồ vị trí tài sản, hình ảnh thực tế tài sản, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản, các phụ lục.

**THẨM ĐỊNH VIÊN**



**ThS. Lê Lực Quang**  
Số thẻ TĐV về giá: XII17.1821

**CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC**



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

# MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Đường tiếp giáp tài sản thẩm định



Tổng quan tài sản thẩm định



Hiện trạng tài sản thẩm định



Nhà khám bệnh và điều trị



Nhà khám bệnh và điều trị



Ô tô khám lưu động



Xe ô tô cứu thương



Xe ô tô cứu thương



Xe công vụ Toyota Fortuner



Xe ô tô khách 16 chỗ Ford



Hệ thống phẫu thuật nội soi xương khớp



Hệ thống tấm nhận ảnh X-quang kỹ thuật số



Máy xét nghiệm miễn dịch tự động maglumi



Máy siêu âm doppler màu 3-4 chiều HS50



Máy siêu âm 4DBT 12 HD live



Máy siêu âm 4D



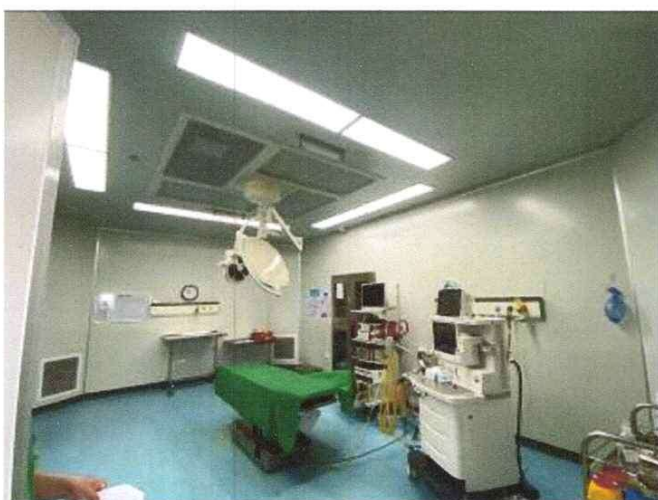
Máy CT 06 lát



Hệ thống chụp XQuang



Bể chứa nước và bể xử lý nước thải



Hệ thống phòng mổ



Thang máy khu 6 tầng



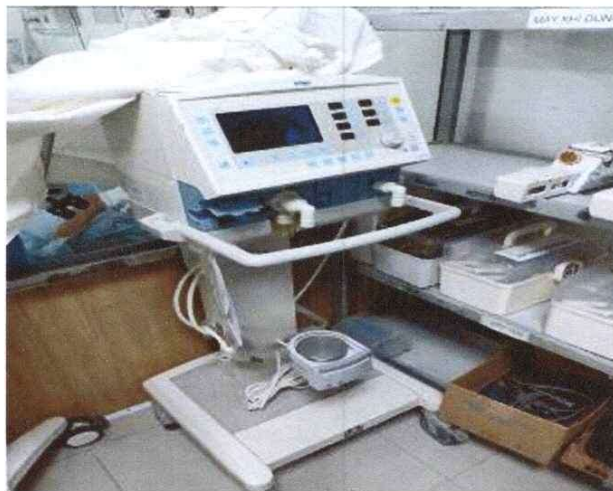
Máy xét nghiệm huyết học tự động Laser



Hệ thống khí y tế



Đèn mổ treo trần 2 nhánh



Máy thở xâm nhập và không xâm nhập



Nồi hấp 350l vuông hai cửa



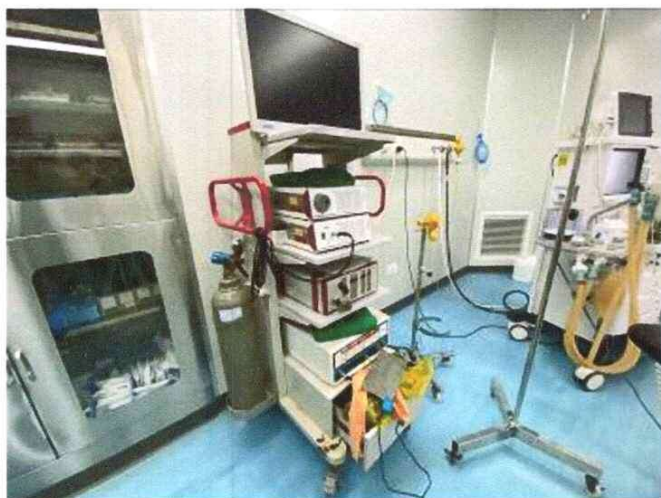
Máy xét nghiệm sinh hóa tự động



Thi công, lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy



Thi công lắp đặt nội thất hội trường



Hệ thống phẫu thuật nội soi



Máy thở xâm nhập và không xâm nhập



Hệ thống máy siêu âm



Máy phân tích đông máu tự động SF-8050



Máy phát điện Denyo 400KVA



Máy Real time PCR 96 mẫu



Bộ nội soi dạ dày tá tràng + đại tràng sử dụng nguồn sáng xenon 300W



Trạm biến áp 250KVA



Phần mềm Nanosoft



Máy tán sỏi nội soi Laser, Model: HZ-B



Máy siêu âm mắt AB



Bộ nội soi dạ dày tá tràng + đại tràng



Máy phẫu thuật mắt Phaco



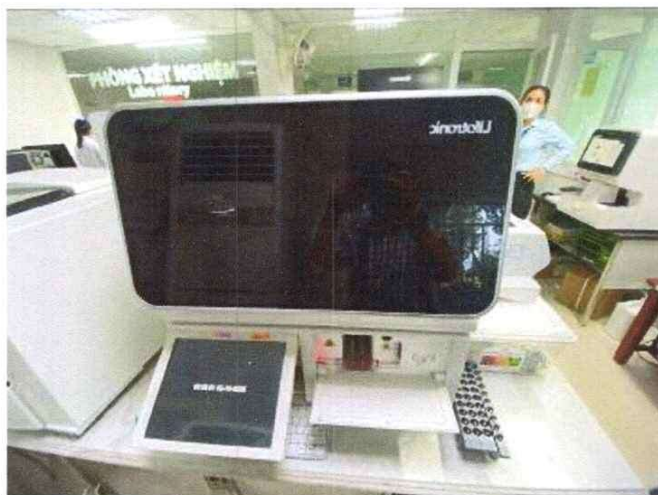
Máy siêu âm Doppler màu ARIETTA S60



Máy điều trị bướu cổ bằng sóng cao tần AK-F200



Dây nội soi dạ dày video EG29-i10c



Hệ thống xét nghiệm miễn dịch điện hóa



Máy xét nghiệm sinh hóa tự động AU680



Máy gây mê kèm thở



Máy bơm thuốc cản quang tự động



Hệ thống máy CT nha kỹ thuật số 3D 3 trong 1



Hệ thống hình ảnh X-quang kỹ thuật số FXRD-1717NB



Hệ thống X-quang thường quy



Máy đo độ loãng xương toàn thân (bằng tia X)



Hệ thống máy X-quang C-Arm



Máy tán sỏi ngoài cơ thể HK.ESWL-109



Máy siêu âm màu tổng quát



Máy phân tích huyết học tự động DH76



Kính hiển vi phẫu thuật OM-6 Takagi Seiko Co



Hệ thống chuyển đổi kỹ thuật số máy X Quang



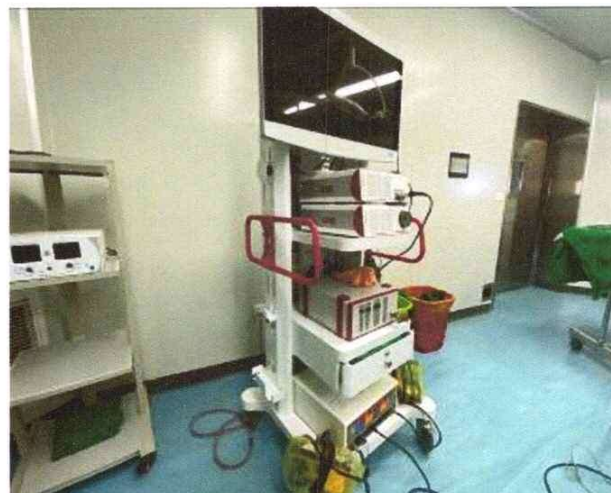
Máy siêu âm màu Aloka 3500SX



Máy thở xâm nhập và không xâm nhập



Máy sinh thiết chân không vú, model: Bexcore System - BXS100



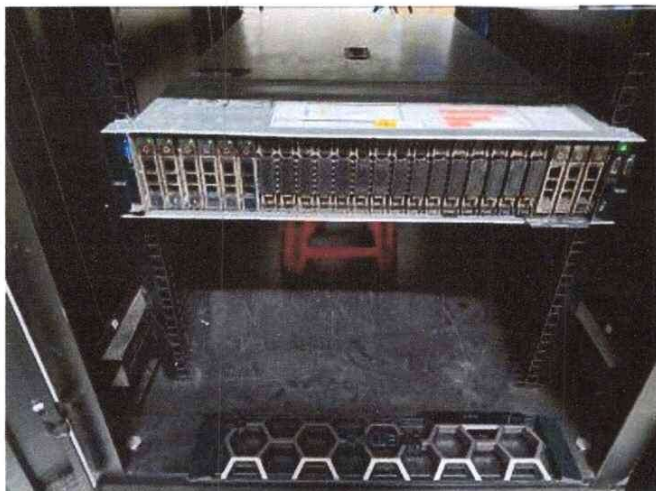
Hệ thống phẫu thuật nội soi ổ bụng Full HD - 3CCD



Nồi hấp 350L vuông hai cửa tay quay



Máy phát điện công nghiệp Diesel, tên máy Caterpillar



Máy chủ Dell R750 - 24x2.5 inch



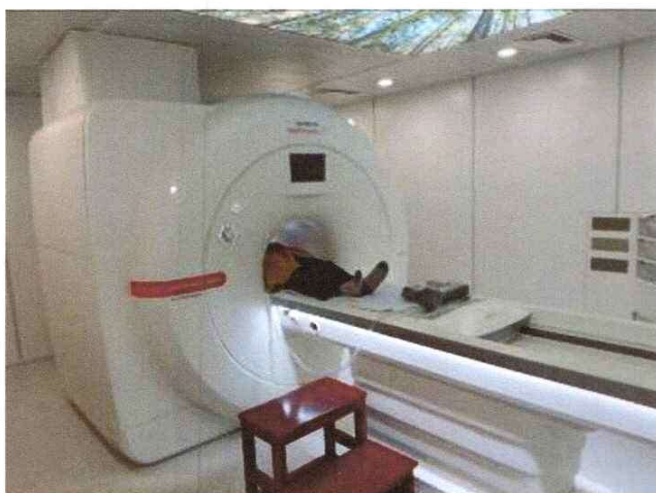
Máy gây mê kèm thở Model: Wato EX-65 Pro



Máy phân tích đông máu tự động



Máy siêu âm, chủng loại/Model: ACUSON Maple



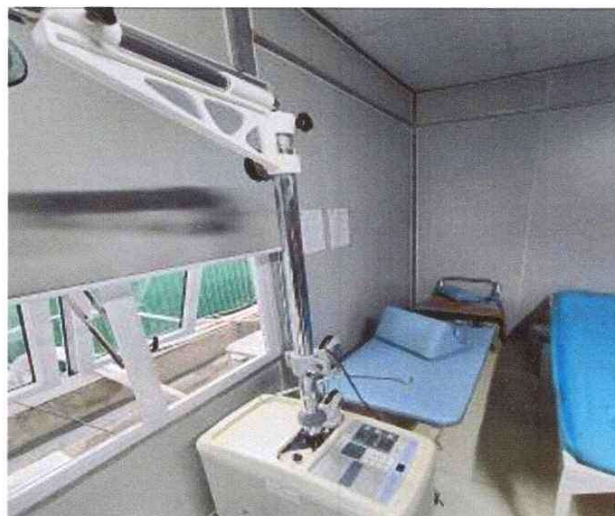
Hệ thống chụp cộng hưởng từ 1,5 Tesla



Hệ thống chụp cộng hưởng từ 1,5 Tesla



Kiosk lấy số, đăng ký khám. Model: QM0407S24A4, Hãng: CETECH,



Hệ thống kéo giãn cột sống HT101



Máy chẩn đoán nhiễm khuẩn Helicobacter pylori



Giường sưởi ấm hồi sức trẻ sơ sinh



Bàn mổ đa năng



Máy phá rung tim đồng bộ 2 pha



Máy sắc thuốc 24 ăm



Bàn sản phụ khoa



Ghế nha khoa AJAX A11



Máy xung kích 1 kênh (Model SALUS-RSWT,  
Remed-Hàn Quốc)

**SƠ ĐỒ VỊ TRÍ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ**  
**(tọa độ: 19.155278696508816, 105.63879892191602)**

