



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần TRANSIMEX LOGISTICS

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.086/26/SaigonPA/HĐ ngày 10/6/2026 ký kết giữa Công ty Cổ phần TRANSIMEX LOGISTICS và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 012/2026/A.082 ngày 23/6/2026 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.082 ngày 23/6/2026 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần TRANSIMEX LOGISTICS
- Địa chỉ : Tầng 2, Tòa nhà Phú Nhuận Plaza, 83 Trần Huy Liệu, Phường Cầu Kiệu, Tp. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0307821849
- Người đại diện: Ông *Trịnh Anh Tuấn*
- 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 Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị 1 cổ phiếu của Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Chợ Lớn (mã chứng khoán CLX) tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch.
- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinafreight (mã chứng khoán VNF) tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch.
- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (mã chứng khoán PDN) tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời điểm thẩm định: ngày 23/6/2026.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Định giá cổ phần tài sản bảo đảm cho phát hành trái phiếu riêng lẻ.

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.



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

- Cách tiếp cận từ thị trường – Phương pháp giá giao dịch.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (mã chứng khoán CLX) tại thời điểm 23/6/2026 là 14.672 đồng/cổ phiếu.
(Bảng chữ: Mười bốn nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng trên một cổ phiếu)
- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinafreight (mã chứng khoán VNF) tại thời điểm 23/6/2026 là 14.894 đồng/cổ phiếu.
(Bảng chữ: Mười bốn nghìn tám trăm chín mươi bốn đồng trên một cổ phiếu)
- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (mã chứng khoán PDN) tại thời điểm 23/6/2026 là 101.824 đồng/cổ phiếu.
(Bảng chữ: Một trăm linh một nghìn tám trăm hai mươi bốn đồng trên một cổ phiếu)

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

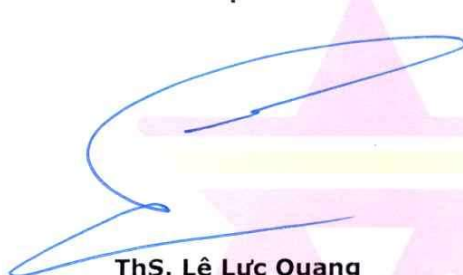
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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.086/26/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 liên quan đến tài sản thẩm định 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.
- Chứng thư thẩm định giá được phát hành 03 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



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

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 : 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, TP HCM.
- Mã số thuế : 0309509811
- Người đại diện: 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: Th.s 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 : sale.saigonpa@gmail.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 TRANSIMEX LOGISTICS
- Địa chỉ : Tầng 2, Tòa nhà Phú Nhuận Plaza, 83 Trần Huy Liệu, Phường Cầu Kiệu, Tp. Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Đầu Tư Chợ Lớn (mã chứng khoán CLX) tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch.
- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinafreight (mã chứng khoán VNF) tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch.
- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (mã chứng khoán PDN) tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Định giá cổ phần tài sản bảo đảm cho phát hành trái phiếu riêng lẻ.

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: 23/6/2026.

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.
- 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 12 ngày 12 tháng 05 năm 2026;
- 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 A.086/26/SaigonPA/HĐ giữa Công ty Cổ phần TRANSIMEX LOGISTICS và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 10/6/2026;
- Thông tin và tài liệu liên quan đến Cổ phiếu Công Ty Cổ Phần Xuất Nhập Khẩu Và Đầu Tư Chợ: thông tin công bố trên trang web của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội của mã chứng khoán CLX (<https://www.hnx.vn>);
- Thông tin và tài liệu liên quan đến Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinafreight: thông tin công bố trên trang web của Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội của mã chứng khoán VNF (<https://www.hnx.vn>);
- Thông tin và tài liệu liên quan đến Cổ phiếu Công ty Cổ phần Cảng Đồng: thông tin công bố trên trang web của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM của mã chứng khoán PDN (<https://www.hsx.vn>).
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn

❖ Khái quát Công ty

- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn là doanh nghiệp được cổ phần hóa từ công ty Nhà nước – Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn theo Quyết định số 2286/QĐ-UBND ngày 13/5/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301307933, đăng ký lần đầu ngày 06/8/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 25/4/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp.
- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm: Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp; Dịch vụ cho thuê mặt bằng, quầy sạp; Kinh doanh cho thuê văn phòng; Cho thuê nhà xưởng; Dịch vụ cho thuê kho bãi; Hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa; Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh; Bán buôn thực phẩm.
- Tên quốc tế: CHO LON INVESTMENT AND IMPORT EXPORT CORPORATION
- Tên viết tắt: CHOLIMEX
- Trụ sở chính: 631 – 633 Nguyễn Trãi, Phường Chợ Lớn, Tp. Hồ Chí Minh
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh An Trung – Tổng Giám đốc
- Số lượng nhân viên tại 31/12/2025: 173 người
- Website: <https://www.cholimex.vn/>
- Mã cổ phiếu: CLX (sàn giao dịch UPCOM)
- Ngày niêm yết: 01/03/2017
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành: 86.600.000 cổ phiếu

❖ Lịch sử hình thành

- Ngày 15/04/1981: Công ty Công tư hợp doanh xuất nhập khẩu trực dụng và chuyên ngành Quận 5 được thành lập theo Quyết định số 73/QĐ-UB của UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ngày 02/06/1983: Đổi tên thành Công ty Cung ứng Hàng Xuất khẩu Quận 5 theo Quyết định số 78/QĐ-UB của UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ngày 07/04/1989: Đổi tên thành Liên hiệp Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Quận 5 theo Quyết định số 172/QĐ-UB của UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ngày 15/01/1993: Đổi tên thành Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn theo Quyết định số 21/QĐ-UB của UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ngày 05/02/1997: Được giao làm chủ đầu tư xây dựng Khu công nghiệp Vĩnh Lộc tại huyện Bình Chánh và huyện Hóc Môn với quy mô diện tích 207ha theo Quyết định số 81/TTg của Thủ tướng Chính phủ;
- Ngày 30/04/1997: Khởi công xây dựng Khu công nghiệp Vĩnh Lộc;
- Ngày 16/08/2005: UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 145/2005/QĐ-UBND về việc chuyển đổi Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con;
- Năm 2010: Chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn theo Quyết định số 3074/QĐ-UBND ngày 12/07/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Ngày 04/03/2016: Bán đấu giá cổ phần thành công lần đầu ra công chúng (IPO) với 21.581.400 cổ phần được chào bán và mức giá đấu thành công bình quân là 10.000 đồng;
- Ngày 15/07/2016: Chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với vốn điều lệ 866 tỷ đồng;
- Ngày 08/09/2016: Trở thành công ty đại chúng;
- Ngày 01/03/2017: Chính thức được giao dịch trên thị trường UPCOM;

❖ **Danh sách cổ đông lớn**

- Công ty TNHH MTV Đầu tư Tài chính Nhà nước Thành phố Hồ Chí Minh: 49,00%
- Công ty Cổ phần Transimex: 28,11%

❖ **Hoạt động kinh doanh chính**

- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh (thực hiện theo Quyết định số 64/2009/QĐ-UBND ngày 31/7/2009 và Quyết định số 79/2009/QĐ-UBND ngày 17/10/2009 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về phê duyệt quy hoạch kinh doanh nông sản, thực phẩm trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh);
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Sản xuất, chế biến các mặt hàng thủy sản;
- Bán buôn thực phẩm (không hoạt động tại trụ sở). Mua bán thủy hải sản;
- Bán buôn đồ uống;
- Hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa. Nhập khẩu vật tư, nguyên liệu, thiết bị, máy móc và hàng hóa phục vụ cho nhu cầu sản xuất kinh doanh;
- Kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Dịch vụ cho thuê mặt bằng, quầy sạp. Kinh doanh địa ốc. Kinh doanh cho thuê văn phòng (chỉ thực hiện đối với những dự án được cấp có thẩm quyền phê duyệt). Đầu tư xây dựng khu du lịch sinh thái, nhà nghỉ, khách sạn. Cho thuê nhà xưởng;
- Dịch vụ cho thuê kho bãi (trừ kinh doanh kho bãi);
- Sản xuất kinh doanh nước uống đóng chai, nước giải khát trái cây, nước giải khát có gas (không sản xuất nước giải khát ở các khu dân cư tập trung tại Tp. Hồ Chí Minh);
- Dịch vụ văn phòng.

3.2. Công ty Cổ phần Vinafreight

❖ **Khái quát công ty**

- Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302511219, đăng ký lần đầu ngày 14/01/2002 và đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 10/10/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh) cấp.
- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm: Cung cấp dịch vụ vận tải hàng hóa xuất nhập khẩu; đại lý giao nhận cho các hàng giao nhận vận tải nước ngoài; bán vé máy bay, dịch vụ các thủ tục hải quan và các dịch vụ có liên quan đến giao nhận vận chuyển hàng hóa xuất nhập khẩu; kinh doanh các dịch vụ về gom hàng lẻ xuất nhập khẩu (CFS); kinh doanh kho bảo quản hàng hóa xuất nhập khẩu, kinh doanh kho bãi theo quy định của pháp luật.
- Tên quốc tế: VINAFREIGHT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: VINAFREIGHT
- Trụ sở chính: Tầng 8, Tòa nhà Phú Nhuận Plaza, Số 82 Trần Huy Liệu, Phường Cầu Kiệu, Tp. Hồ Chí Minh
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Anh Minh – Tổng Giám đốc
- Số lượng nhân viên tại 31/12/2025: 175 người
- Website: <https://vinafreight.com/>
- Mã cổ phiếu: VNF (sàn giao dịch HNX)
- Ngày niêm yết: 01/12/2010
- Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành: 31.715.880 cổ phiếu

❖ **Lịch sử hình thành**

- Những năm đầu 1990: Công ty Vinafreight là đơn vị chuyên về vận tải hàng không thuộc Công ty Giao nhận kho vận ngoại thương Thành phố Hồ Chí Minh (VINATRANS), chuyên thực hiện các dịch vụ về vận chuyển hàng không, dịch vụ hậu cần và đại lý tàu biển.
- Ngày 10/12/1997: Công ty Vinafreight được thành lập.
- Năm 2002: Công ty được cổ phần hóa và chính thức đi vào hoạt động với mô hình công ty cổ phần.
- Năm 2005: Công ty tăng vốn điều lệ lên 27 tỷ đồng.
- Năm 2007: Công ty tăng vốn điều lệ lên 56 tỷ đồng.
- Ngày 01/12/2010: Cổ phiếu công ty chính thức được giao dịch trên sàn HNX.
- Ngày 14/05/2021: Công ty tăng vốn điều lệ lên 251,45 tỷ đồng.
- Ngày 24/12/2021: Công ty tăng vốn điều lệ lên 264 tỷ đồng.
- Ngày 27/12/2022: Công ty tăng vốn điều lệ lên 317 tỷ đồng.

❖ **Danh sách cổ đông lớn**

- Công ty Cổ phần Transimex: 61,05%
- Công ty Cổ phần Quản lý và Phát triển Bất động sản Conasi: 13,11%
- Công ty Cổ phần Giao nhận Kho vận Ngoại thương Việt Nam: 10,87%

❖ **Hoạt động kinh doanh chính**

- Các dịch vụ về vận tải hàng hóa xuất nhập khẩu;
- Đại lý tàu biển, đại lý quản lý Container cho các hãng tàu, cung ứng tàu biển;
- Đại lý giao nhận cho các hãng giao nhận vận tải nước ngoài;
- Kinh doanh các dịch vụ về kho gom hàng lẻ xuất nhập khẩu.

3.3. Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai

❖ **Khái quát Công ty**

- Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tiền thân là một xí nghiệp trực thuộc Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai, được chuyển đổi thành công ty cổ phần vào ngày 24/08/2005 theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600334112 ngày 04/01/2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai (nay là Sở Tài chính Thành phố Đồng Nai) cấp. Giấy chứng nhận thay đổi gần nhất vào ngày 31/07/2025.
- Các sản phẩm chính mà Công ty cung cấp bao gồm: khai thác cầu cảng, phao neo tàu; dịch vụ xếp dỡ hàng hóa; dịch vụ cho thuê kho bãi; dịch vụ giao nhận hàng hóa. Công ty hiện đang quản lý 3 cảng là Cảng Long Bình Tân (có 3 cầu cảng), Cảng có thể tiếp nhận tàu có trọng tải lên tới 5.000DWT. Hàng hóa thông qua cảng chủ yếu là container, sắt thép nguyên vật liệu thành phẩm, than đá, vật liệu xây dựng... Năng suất xếp dỡ cont từ 15 container/giờ, năng suất hàng tổng hợp thực hiện đạt từ 1.000 - 5.000 tấn/ngày; Cảng Gò Dầu A (có 3 cầu cảng, có khả năng tiếp nhận tàu trọng tải 10.000 DWT) và Cảng Gò Dầu B (có 3 cầu cảng, có thể tiếp nhận tàu có trọng tải đến 15.000 DWT).
- Tên quốc tế: DONG NAI PORT JOINT-STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: DONG NAI PORT
- Trụ sở chính: 1B-D3, Khu phố Bình Dương, Phường Long Hưng, Thành phố Đồng Nai.
- Số nhân viên tại 31/12/2025: 304 người
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Tuấn – Tổng Giám đốc
- Website: <http://dongnai-port.com/>
- Mã cổ phiếu: PDN (sàn giao dịch HOSE)
- Ngày niêm yết: 26/10/2011
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 55.565.820 cổ phiếu

❖ **Lịch sử hình thành**

- Năm 1989: Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tiền thân là một xí nghiệp trực thuộc Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai được thành lập;
- Năm 1995: Thành lập doanh nghiệp nhà nước Cảng Đồng Nai trực thuộc Sở Giao thông Vận tải Đồng Nai;
- Năm 2006: Cảng Đồng Nai được cổ phần hóa và chính thức đi vào hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với số vốn điều lệ là 35 tỷ đồng;
- Tháng 02/2008: Tăng vốn điều lệ lên 49 tỷ đồng;
- Tháng 06/2008: Tăng vốn điều lệ lên 51,45 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu thưởng;
- Năm 2010: Cổ phiếu của công ty được niêm yết và giao dịch trên sàn UPCoM;
- Tháng 06/2010: Công ty hủy niêm yết trên sàn UPCoM để chuyển sang niêm yết tại sàn HOSE;
- Tháng 11/2010: Tăng vốn điều lệ lên 82,320 tỷ đồng;
- Ngày 26/10/2011: Cổ phiếu của Công ty được niêm yết và giao dịch trên sàn HOSE;
- Tháng 08/2014: Tăng vốn điều lệ lên 123.47 tỷ đồng;
- Ngày 14/08/2019: Tăng vốn điều lệ lên 185.21 tỷ đồng;
- Ngày 17/07/2023: Tăng vốn điều lệ lên 370,43 tỷ đồng;
- Ngày 31/07/2025: Tăng vốn điều lệ lên 555,65 tỷ đồng.

❖ **Danh sách cổ đông lớn**

- Tổng Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp: 51,00%
- Tổng Công ty Cổ phần Đường Sông Miền Nam: 20,25%
- Công ty Cổ phần Transimex: 9,00%

❖ **Hoạt động kinh doanh chính**

- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải;
- Bốc xếp hàng hóa (Bốc xếp hàng hóa cảng biển)
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.



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 thị trường chứng khoán Việt Nam

- Mặc dù chịu ảnh hưởng lớn từ chính sách thuế quan của Mỹ nhưng thị trường chứng khoán Việt Nam trong năm 2025 vẫn giữ vững xu hướng tăng trưởng tích cực. Động lực chính đến từ nền tảng kinh tế vĩ mô ổn định, tăng trưởng phục hồi của các doanh nghiệp niêm yết trên sàn, lãi suất duy trì ở mức thấp, tăng trưởng tín dụng, đẩy mạnh đầu tư công.
- Về chỉ số, VN-INDEX kết thúc năm 2025 ở mức 1.784,49 điểm, tăng hơn 40% so với năm 2024. HNX-INDEX đạt 248,77% điểm, tăng 9,4%.
- Về quy mô thị trường, vốn hóa toàn thị trường đạt 9.975,36 nghìn tỷ đồng, tương đương 77,95 GDP tính đến cuối năm 2025.
- Thanh khoản thị trường duy trì ở mức cao, khối lượng giao dịch bình quân đạt hơn 772 triệu cổ phiếu/ngày tương ứng với giá trị giao dịch bình quân hơn 23.627 tỷ đồng/ngày.
- Về cấu trúc thị trường, tính đến ngày 31/12/2025, sàn HOSE có 681 mã chứng khoán đang niêm yết, gồm 400 mã cổ phiếu, 4 mã chứng chỉ quỹ đóng, 18 mã chứng chỉ quỹ ETF và 259 mã chứng quyền.
- Trong năm 2025, hệ thống KRX được đưa vào vận hành giúp nâng cao năng lực xử lý giao dịch, cải thiện độ ổn định của hệ thống và tăng cường khả năng giám sát, tạo nền tảng để mở rộng quy mô thị trường, đa dạng hóa sản phẩm và hội nhập sâu hơn với thị trường tài chính quốc tế.
- Trong năm 2025, FTSE Russell cũng đã chính thức công bố thị trường chứng khoán Việt Nam đáp ứng đầy đủ các tiêu chí và được nâng hạng từ thị trường cận biên lên thị trường mới nổi thứ cấp.

4.3. Tổng quan về thị trường thực phẩm – đồ uống

- Theo báo cáo thường niên của iPOS.vn và Nestlé Professional, thị trường F&B Việt Nam năm 2025 bước vào trạng thái phát triển chậm và ổn định hơn.
- Toàn ngành có khoảng 329.500 cửa hàng, tăng 2% so với năm 2024. Tổng doanh thu của ngành trong năm 2025 đạt khoảng 726.500 tỷ đồng, tăng 5,5% so với cùng kỳ. Đây là mức tăng trưởng khiêm tốn nhưng vẫn phản ánh nhu cầu tiêu dùng cho ăn uống ở Việt Nam chưa suy yếu.
- Trong năm 2026, thị trường F&B Việt Nam được dự báo đạt mốc 333.600 cửa hàng với tổng doanh thu kỳ vọng chạm ngưỡng 760 nghìn tỷ đồng, duy trì đà tăng trưởng ổn định khoảng 4,6%. Đây được xem là giai đoạn ngành chuyển mình từ tăng trưởng nóng sang phát triển thực chất.
- Số liệu tổng hợp doanh thu và lợi nhuận năm 2025 của các doanh nghiệp ngành thực phẩm và đồ uống đã niêm yết trên sàn chứng khoán Việt Nam cho thấy trong khi doanh thu chỉ tăng nhẹ gần 1% so với cùng kỳ thì lợi nhuận sau thuế tăng khoảng 19%.

4.4. Tổng quan về thị trường cảng thủy nội địa & logistics Việt Nam

- Theo Báo cáo logistics Việt Nam 2025 của Bộ Công thương, hệ thống cảng thủy nội địa ở Việt Nam bao gồm 293 cảng. Trong đó có 218 cảng hàng hóa, 12 cảng hành khách và 63 cảng chuyên dùng. Bến thủy nội địa gồm 8.199 bến. Trong đó đã cấp phép hoạt động là 6.497 bến, đạt 75%; không cấp phép là 1.702. Bến khách ngang sông gồm 2.526 bến, trong đó có phép là 2.058, đạt 81,5%.



- Hoạt động vận tải hàng hóa tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định trong năm 2025. Theo số liệu của Bộ Xây dựng, khối lượng hàng hóa vận chuyển toàn ngành đạt khoảng 3.028 triệu tấn, tăng 14,1% so với năm 2024. Trong đó khối lượng hàng hóa vận chuyển bằng đường sông đạt 598 triệu tấn, tăng trưởng 12,8%.
- Dịch vụ kho bãi cũng tiếp tục duy trì đà tăng trưởng ổn định. Theo số liệu của Bộ Công thương và Hiệp hội Doanh nghiệp Dịch vụ Logistics Việt Nam, đến 2025, cả nước có khoảng 1.200 – 1.300 kho bãi logistics hiện đại, với tổng diện tích khoảng 5,8 – 6,0 triệu m², tăng khoảng 15% so với năm 2024. Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 85 – 90%, phản ánh nhu cầu lưu trữ hàng hóa cao, đặc biệt tại các vùng kinh tế trọng điểm như Đông Nam Bộ và Đồng bằng sông Hồng.
- Chiến lược phát triển dịch vụ logistics Việt nam thời kỳ 2025 – 2035, tầm nhìn đến 2050 được ban hành kèm theo Quyết định số 2229/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Qua đó, chiến lược đặt ra các mục tiêu trọng tâm:
 - + Giảm tỷ lệ chi phí logistics xuống còn 12 – 15% GDP.
 - + Tăng tỷ lệ doanh nghiệp thuê ngoài dịch vụ logistics lên 70 – 80%.
 - + Tốc độ tăng trưởng ngành logistics đạt 12 – 15%/năm.
 - + Ít nhất 80% doanh nghiệp logistics ứng dụng chuyển đổi số.
 - + Xây dựng tối thiểu 5 trung tâm logistics hiện đại, đạt chuẩn quốc tế.
- Số liệu tổng hợp doanh thu và lợi nhuận của các doanh nghiệp ngành hàng & dịch vụ công nghiệp đã niêm yết trên sàn chứng khoán Việt Nam cho thấy cả doanh thu và lợi nhuận sau thuế tăng trưởng khoảng hơn 10% so với cùng kỳ năm 2024.

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.

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, nguồn thông tin thu thập được và qua trao đổi với khách hàng, Saigon PA lựa chọn phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp giá giao dịch.
 - + *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.*

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

6.2.1. Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (mã chứng khoán CLX) tại thời điểm 23/6/2026

- Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá trị doanh nghiệp, các thỏa thuận với khách hàng nêu tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn tại thời điểm 23/6/2026 được xác định theo phương pháp giá giao dịch. Dựa vào đặc điểm của tài sản thẩm định (doanh nghiệp đã niêm yết cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội – sàn UPCOM), Saigon PA xác định giá trị tài sản theo giá đóng cửa bình quân gia quyền theo khối lượng của 20 phiên (ngày) giao dịch gần nhất từ thời điểm thẩm định giá có giao dịch tài sản, theo công thức sau:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^{20} (P_i \times Q_i)}{\sum_{i=1}^{20} Q_i}$$

- Trong đó,
P: Giá cổ phiếu tại thời điểm thẩm định giá.
P_i: Giá đóng cửa tại phiên (ngày) giao dịch thứ *i* của cổ phiếu.
Q_i: Tổng khối lượng giao dịch (nhưng không bao gồm khối lượng được giao dịch thông qua phương thức giao dịch thỏa thuận) của phiên (ngày) giao dịch thứ *i* của cổ phiếu.

- **Bảng tổng hợp thông tin giao dịch:**

		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=(3)/(2)
Stt	Ngày giao dịch	Giá đóng cửa (đồng/cp)	Khối lượng (cổ phiếu)	Giá trị (đồng)	Giá trị cổ phiếu (đồng/cp)
1	23/06/2026	14.600	24.000	350.400.000	
2	22/06/2026	14.600	28.600	417.560.000	
3	19/06/2026	14.700	21.200	311.640.000	
4	18/06/2026	14.700	22.700	333.690.000	
5	17/06/2026	14.700	96.400	1.417.080.000	
6	16/06/2026	14.800	165.100	2.443.480.000	
7	15/06/2026	14.700	40.600	596.820.000	
8	12/06/2026	14.600	28.700	419.020.000	
9	11/06/2026	14.500	157.500	2.283.750.000	
10	10/06/2026	14.500	138.400	2.006.800.000	
11	09/06/2026	14.700	13.000	191.100.000	
12	08/06/2026	14.600	42.300	617.580.000	
13	05/06/2026	14.700	25.400	373.380.000	
14	04/06/2026	14.700	27.200	399.840.000	
15	03/06/2026	14.800	25.000	370.000.000	
16	02/06/2026	14.700	40.400	593.880.000	
17	01/06/2026	14.800	10.800	159.840.000	
18	29/05/2026	14.900	126.300	1.881.870.000	
19	28/05/2026	14.600	37.700	550.420.000	
20	27/05/2026	14.700	11.800	173.460.000	
		Tổng giá trị	1.083.100	15.891.610.000	14.672

- **Kết luận:** Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch là **14.672 đồng/cổ phiếu**.

6.2.2. Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinafreight (mã chứng khoán VNF) tại thời điểm 23/6/2026

- Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá trị doanh nghiệp, các thỏa thuận với khách hàng nêu tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinafreight tại thời điểm 23/6/2026 được xác định theo phương pháp giá giao dịch. Dựa vào đặc điểm của tài sản thẩm định (doanh nghiệp đã niêm yết cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội – sàn HNX), Saigon PA xác định giá trị tài sản theo giá đóng cửa bình quân gia quyền theo khối lượng của 20 phiên (ngày) giao dịch gần nhất từ thời điểm thẩm định giá có giao dịch tài sản, theo công thức sau:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^{20} (P_i \times Q_i)}{\sum_{i=1}^{20} Q_i}$$

- Trong đó,

P : Giá cổ phiếu tại thời điểm thẩm định giá.

P_i : Giá đóng cửa tại phiên (ngày) giao dịch thứ i của cổ phiếu.

Q_i : Tổng khối lượng giao dịch (nhưng không bao gồm khối lượng được giao dịch thông qua phương thức giao dịch thỏa thuận) của phiên (ngày) giao dịch thứ i của cổ phiếu.

- **Bảng tổng hợp thông tin giao dịch:**

		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=(3)/(2)
Stt	Ngày giao dịch	Giá đóng cửa (đồng/cp)	Khối lượng (cổ phiếu)	Giá trị (đồng)	Giá trị cổ phiếu (đồng/cp)
1	23/06/2026	15.000	13.400	201.000.000	
2	22/06/2026	15.200	8.100	123.120.000	
3	19/06/2026	15.100	4.300	64.930.000	
4	18/06/2026	15.000	400	6.000.000	
5	17/06/2026	15.100	6.600	99.660.000	
6	15/06/2026	14.600	1.000	14.600.000	
7	12/06/2026	14.700	7.300	107.310.000	
8	11/06/2026	14.600	6.000	87.600.000	
9	09/06/2026	14.500	500	7.250.000	
10	08/06/2026	15.000	1.000	15.000.000	
11	05/06/2026	14.700	1.300	19.110.000	
12	03/06/2026	14.700	700	10.290.000	
13	02/06/2026	14.700	1.300	19.110.000	
14	01/06/2026	14.800	100	1.480.000	
15	28/05/2026	14.800	6.200	91.760.000	
16	21/05/2026	14.800	800	11.840.000	
17	20/05/2026	14.800	3.200	47.360.000	
18	19/05/2026	14.900	10.000	149.000.000	
19	18/05/2026	14.700	5.700	83.790.000	
20	15/05/2026	14.900	1.200	17.880.000	
	Tổng giá trị		79.100	1.178.090.000	14.894

- **Kết luận:** Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinafreight tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch là **14.894 đồng/cổ phiếu**.

6.2.3. Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (mã chứng khoán PDN) tại thời điểm 23/6/2026

- Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá trị doanh nghiệp, các thỏa thuận với khách hàng nêu tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tại thời điểm 23/6/2026 được xác định theo phương pháp giá giao dịch. Dựa vào đặc điểm của tài sản thẩm định (doanh nghiệp đã niêm yết cổ phần trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh – sàn HOSE), Saigon PA xác định giá trị tài sản theo giá đóng cửa bình quân gia quyền theo khối lượng của 20 phiên (ngày) giao dịch gần nhất từ thời điểm thẩm định giá có giao dịch tài sản, theo công thức sau:

$$P = \frac{\sum_{i=1}^{20} (P_i \times Q_i)}{\sum_{i=1}^{20} Q_i}$$

– Trong đó,

P_i : Giá cổ phiếu tại thời điểm thẩm định giá.

P_i : Giá đóng cửa tại phiên (ngày) giao dịch thứ i của cổ phiếu.

Q_i : Tổng khối lượng giao dịch (nhưng không bao gồm khối lượng được giao dịch thông qua phương thức giao dịch thỏa thuận) của phiên (ngày) giao dịch thứ i của cổ phiếu.

– **Bảng tổng hợp thông tin giao dịch:**

		(1)	(2)	(3)=(1)x(2)	(4)=(3)/(2)
Stt	Ngày giao dịch	Giá đóng cửa (đồng/cp)	Khối lượng (cổ phiếu)	Giá trị (đồng)	Giá trị cổ phiếu (đồng/cp)
1	23/06/2026	102.700	1.000	102.700.000	
2	22/06/2026	100.000	100	10.000.000	
3	19/06/2026	100.000	1.200	120.000.000	
4	18/06/2026	100.100	1.000	100.100.000	
5	17/06/2026	99.900	400	39.960.000	
6	16/06/2026	105.200	100	10.520.000	
7	15/06/2026	102.000	300	30.600.000	
8	12/06/2026	99.000	4.400	435.600.000	
9	11/06/2026	98.700	900	88.830.000	
10	10/06/2026	98.000	6.600	646.800.000	
11	09/06/2026	99.800	26.600	2.654.680.000	
12	08/06/2026	103.000	1.800	185.400.000	
13	05/06/2026	104.100	1.500	156.150.000	
14	04/06/2026	106.000	1.300	137.800.000	
15	03/06/2026	108.600	300	32.580.000	
16	02/06/2026	104.500	2.600	271.700.000	
17	01/06/2026	105.000	1.100	115.500.000	
18	29/05/2026	105.900	14.800	1.567.320.000	
19	28/05/2026	109.000	1.200	130.800.000	
20	27/05/2026	108.000	900	97.200.000	
Tổng giá trị		68.100	6.934.240.000	101.824	

– **Kết luận:** Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai tại thời điểm 23/6/2026 theo phương pháp giá giao dịch là **101.824 đồng/cổ phiếu**.

❖ **Lưu ý về kết quả thẩm định giá:**

– Giá trị tài sản được ước tính theo phương pháp giá giao dịch dựa trên giá cổ phiếu đã niêm yết trên sàn chứng khoán và có giao dịch trong 30 ngày kể từ thời điểm thẩm định giá về trước. Về bản chất, giá cổ phiếu giao dịch trên sàn chứng khoán phản ánh được giá trị giao dịch thành của tài sản tại thời điểm thẩm định. Tuy nhiên, giá giao dịch cổ phiếu luôn biến động theo thời gian và chịu ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khác nhau (như xu hướng chung thị trường, tính chu kỳ, tâm lý nhà đầu tư, tính ngẫu nhiên của bước giá trong ngắn hạn,...) có thể không phản ánh đầy đủ các đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của doanh nghiệp/cổ phiếu tại thời điểm xem xét. Việc sử dụng giá giao dịch bình quân theo khối lượng trong nhiều phiên (ngày) có thể giúp giảm thiểu tác động của những yếu tố trên nhưng cũng không thể loại trừ hoàn toàn các tác động này lên giá trị tài sản thẩm định. Do đó, Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Chợ Lớn (mã chứng khoán CLX) tại thời điểm 23/6/2026 là 14.672 đồng/cổ phiếu.
(Bảng chữ: Mười bốn nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng trên một cổ phiếu)
- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Vinafreight (mã chứng khoán VNF) tại thời điểm 23/6/2026 là 14.894 đồng/cổ phiếu.
(Bảng chữ: Mười bốn nghìn tám trăm chín mươi bốn đồng trên một cổ phiếu)
- Giá trị 1 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Cảng Đồng Nai (mã chứng khoán PDN) tại thời điểm 23/6/2026 là 101.824 đồng/cổ phiếu.
(Bảng chữ: Một trăm linh một nghìn tám trăm hai mươi bốn đồng trên một cổ phiếu)

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.086/26/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 liên quan đến tài sản thẩm định 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 thẩm định viên 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.

