

- ♣ **Số chứng thư:** 012/2025/A.085 (**Số hợp đồng:** A.066/25/SaigonPA/HĐ)
- ♣ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Liên Thái Bình Dương
- ♣ **Địa chỉ:** Tầng 7, Tòa nhà Opera View, 161 Đồng Khởi, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- ♣ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị 30% cổ phần của Công ty TNHH AUTOGRILL VFS F&B tại thời điểm 31/12/2024 theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp trong điều kiện doanh nghiệp hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027.
- ♣ **Ngày phát hành chứng thư:** 09/05/2025.

Số: 012/2025/A.085

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 05 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH XUẤT NHẬP KHẨU LIÊN THÁI BÌNH DƯƠNG

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.066/25/SaigonPA/HĐ ngày 28/04/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Liên Thái Bình Dương;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.085 ngày 09/05/2025 của Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn;

Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 012/2025/A.085 ngày 09/05/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Liên Thái Bình Dương
- Địa chỉ : Tầng 7, Tòa nhà Opera View, 161 Đồng Khởi, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0302826071
- Người đứng đầu : Ông Lê Thái Bảo Chức vụ: ...

2. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

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

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị 30% cổ phần của Công ty TNHH AUTOGRILL VFS F&B tại thời điểm 31/12/2024 theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp trong điều kiện doanh nghiệp hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời điểm thẩm định giá: 31/12/2024.
- Thời điểm thực hiện thẩm định giá: tháng 04/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tham khảo giá trị phục vụ việc mua bán nội bộ

6. CƠ SỞ GIÁ TRỊ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Cơ sở giá trị đầu tư.

7. GIẢ THIẾT VÀ GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT:

❖ GIẢ THIẾT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Báo cáo tài chính của doanh nghiệp tại 31/12/2024 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời thực hiện điểm thẩm định giá. Báo cáo phản ánh trung thực tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm thẩm định giá.
- Tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp chỉ bao gồm tiền, tương đương và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn;

- Nợ phải trả chi phí sử dụng vốn của doanh nghiệp chỉ bao gồm các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn;
- Các khoản phải thu và nợ phải trả dài hạn được giả định có thể thu hồi, trả nợ hết trong giai đoạn dự báo và được phản ánh trong dòng tiền;
- Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp được sử dụng với giả định coi các cổ phần ưu đãi (nếu có) của doanh nghiệp cần thẩm định giá như cổ phần thường.
- Các giả định được trình bày xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá.

❖ **GIẢ THIẾT ĐẶC BIỆT**

- Doanh nghiệp cần thẩm định giá hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027.

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

- Cách tiếp cận từ thu nhập – phương pháp dòng tiền chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp.

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tài sản thẩm định giá	Giá trị (VND)
Giá trị 30% cổ phần của Công ty TNHH AUTOGRILL VFS F&B tại thời điểm 31/12/2024 theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp trong điều kiện doanh nghiệp hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027.	252.665.996.284
Giá trị tài sản (làm tròn)	252.666.000.000

Bảng chữ: Hai trăm năm mươi hai tỷ sáu trăm sáu mươi sáu triệu đồng.

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

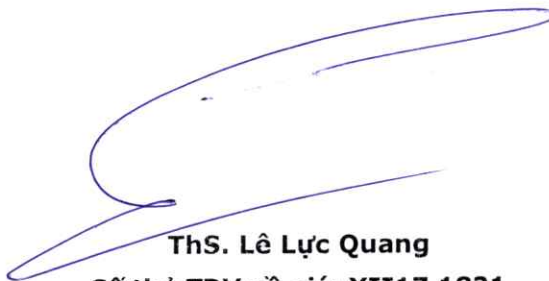
- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là sáu (06) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá này.

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 A.066/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định.
- 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 kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Phương pháp thẩm định giá được thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá giữa Saigon PA và khách hàng. Kết quả thẩm định giá phụ thuộc nhiều vào kỳ vọng hoạt động kinh doanh, dòng tiền có thể tạo ra trong tương lai của doanh nghiệp và giai đoạn dự báo dòng tiền. Tại thời điểm thẩm định giá, khách hàng chưa cung cấp kế hoạch hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, các số liệu được dự phóng dựa trên dữ liệu quá khứ và triển vọng phát triển trong tương lai. Tổ thẩm định khuyến nghị khách hàng và các bên sử dụng kết quả thẩm định giá cần lưu ý khi có biến động lớn về các yếu tố kinh tế - xã hội có thể làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, từ đó ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá.
- Tại thời điểm thực hiện thẩm định giá, một số khoản mục trên báo cáo tài chính được lấy theo số liệu sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính đã kiểm toán tại 31/12/2024 của doanh nghiệp. Tổ thẩm định khuyến nghị khách hàng và các bên liên quan cần lưu ý trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- 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 TDV về giá: XII17.1821

CHỦ TỊCH HĐQT



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

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH GIÁ

1. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên DN : Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn (Saigon PA).
- Địa chỉ : Tầng 2-3, số 151 Trần Huy Liệu, Phường 8, Quận Phú Nhuận, TP HCM.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá mã số 012/TĐG do Bộ Tài chính cấp lần đầu ngày 19/08/2015 và cấp đổi lần 3 ngày 21/09/2022.
- Hoạt động theo Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc doanh nghiệp đủ điều kiện hoạt động kinh doanh dịch vụ thẩm định giá năm 2025.
- Điện thoại : 028.3993.6939 Hotline: 0909.186.779
- Email : info@thamdinggiasaigon.com Website: http://saigonpa.vn

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

2.1. Thông tin về khách hàng thẩm định giá:

- Tên khách hàng : Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Liên Thái Bình Dương
- Địa chỉ : Tầng 7, Tòa nhà Opera View, 161 Đồng Khởi, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị 30% cổ phần của Công ty TNHH AUTOGRILL VFS F&B tại thời điểm 31/12/2024 theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp trong điều kiện doanh nghiệp hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Tham khảo giá trị phục vụ việc mua bán nội bộ

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị đầu tư.
- Lý do: Giá trị tài sản thẩm định được xác định theo cách tiếp cận từ thu nhập, thông qua việc quy đổi dòng tiền thuần trong tương lai về thời điểm thẩm định giá. Độ tin cậy trong việc dự báo dòng tiền tương lai tạo ra bởi tài sản phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác nhau mà tổ thẩm định không thể xem xét, đánh giá hay kiểm soát đầy đủ trong mô hình định giá. Giá trị tài sản thẩm định phụ thuộc lớn vào các biến số dự báo đầu vào, phản ánh tiềm năng phát triển trong tương lai của doanh nghiệp nhưng cũng mang tính bất định.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Thời điểm thẩm định giá: 31/12/2024.
- Thời điểm thực hiện thẩm định giá: tháng 04/2025.

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 tại 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 ngày 25 tháng 07 năm 2022;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 3 ngày 21/09/2022;
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề tại các doanh nghiệp thẩm định giá và Danh sách doanh nghiệp thẩm định giá, chi nhánh doanh nghiệp thẩm định giá không bảo đảm điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.066/25/SaigonPA/HĐ giữa Công ty TNHH Xuất Nhập Khẩu Liên Thái Bình Dương và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 28/04/2025;
- Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư Dự án đầu tư AUTOGRILL VFS F&B có mã số dự án: 9883238381 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023;
- Agreement between Vietnam Food and Beverage Services Company Ltd and Host of Holland BV (Following Acquisition & Merger with Vietnam Airport F&B B.V.);
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

3.1. Thông tin chung về doanh nghiệp thẩm định giá

- Công ty TNHH Autogrill VFS F&B được thành lập theo Giấy chứng nhận đầu tư số 41102200074 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/01/2013.
- Chủ sở hữu của Công ty là Công ty HMSHost International B.V, thành lập tại Hà Lan và Công ty TNHH Dịch vụ Thực phẩm và Giải khát Việt Nam, thành lập tại Việt Nam.
- Địa chỉ: Số Kiosk 1.1.16, Lầu 1, Ga đi quốc tế, Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất, Đường Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Website: <https://www.autogrillvfs.com.vn>
- Điện thoại: (+84) 2873067366
- Hoạt động chính của Công ty là sản xuất thực phẩm, cung cấp dịch vụ nhà hàng và dịch vụ tư vấn quản lý tại sân bay Tân Sơn Nhất, sân bay Nội Bài, sân bay Đà Nẵng, sân bay Cam Ranh và sân bay Phú Quốc.
- Tổng số nhân viên tại 31/12/2024: 1.345 người.
- Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty trong thời gian không quá 12 tháng.

3.2. Sản phẩm, dịch vụ của doanh nghiệp

❖ Thương hiệu độc quyền

- **Banh Mi Kep:** Một nơi đáng để ghé qua nếu bạn muốn thử hương vị tuyệt vời của bánh mì Việt Nam trước những chuyến bay. Độ giòn của bánh kết hợp hoàn hảo với vị ngon của các loại nhân thịt, cộng hưởng với hương vị của từng loại sốt đặc trưng tạo nên sự độc đáo, thú vị khi thưởng thức.
- **Taste of Asia:** Taste of Asia phục vụ các món ngon châu Á, từ các món Việt được yêu thích, đến các món Hoa, Nhật, Malaysia và Singapore: Cơm tấm sườn nướng, Sushi hoặc Laksa cho bữa sáng. Bún Bò Huế hay Hoàn Thánh nóng hổi, thơm ngon cho bữa trưa và bữa tối. Thực đơn của Taste of Asia được tạo ra nhằm đáp ứng nhu cầu của tất cả mọi người với một mức giá hợp lý trong suốt 24 giờ.
- **Star Café:** Star Café mang đến hương vị cà phê tuyệt hảo nhất mà thiên nhiên ban tặng. Thương hiệu này tạo nên sự khác biệt ở phong cách thiết kế tinh xảo và mục đích hướng đến đối tượng khách hàng quốc tế năng động. Kết hợp giữa sự phát triển hiện đại và nét truyền thống trong hương vị cà phê, Star Café không chỉ là nơi để thưởng thức những ly cà phê chất lượng hàng đầu mà có thể tận hưởng những bữa ăn nhẹ với các loại bánh ngọt và sandwich được phục vụ nhanh chóng.
- **Next Noodles:** Next Noodles mang đến cho các thực khách sành điệu những tinh túy của ẩm thực Châu Á như Dimsum, Asian BBQ, Laksa, Hoàn thánh, Mì xào và Cơm Nasi Goreng. Đặc biệt, thực khách Next Noodles vừa có thể trải nghiệm cảm giác tuyệt vời được ngắm nhìn những chiếc phi cơ hạ cánh hoặc cất cánh trên đường băng vừa thưởng thức các món mì được gọi riêng theo ý mình, từ nước dùng đến nguyên liệu và từng loại mì.
- **Kaisha Sushi:** Nằm giữa không gian sang trọng bên cạnh khung cảnh lung linh của đường băng, Kaisha Sushi đưa trải nghiệm vừa ăn vừa ngắm cảnh đẹp lên một đẳng cấp hoàn toàn mới. Kaisha Sushi mang đến những nét đặc sắc nhất, phục vụ các món ăn tinh túy của ẩm thực Nhật Bản bao gồm sushi, sashimi, udon và món cà-ri Katsu đặc biệt. Thưởng thức các món ăn tinh tế trong khi ngắm nhìn những chiếc phi cơ đến và đi trên đường băng dài là một thử nghiệm hoàn hảo mà chắc chắn bạn không muốn bỏ lỡ.
- **Hanoi Cafe.Bar.Kitchen:** Hanoi Cafe.Bar.Kitchen là nhà hàng mang phong cách hiện đại với nội thất lấy cảm hứng từ thiên nhiên. Vị trí yên tĩnh, thức ăn được chế biến từ các nguyên liệu chất lượng cao, tươi ngon và hấp dẫn cùng với tầm nhìn toàn cảnh đường băng mang đến cho thực khách một trải nghiệm ẩm thực không thể nào quên. Thực đơn a-la-carte phong phú với nhiều món ngon Việt Nam, từ Lẩu đến Bún chả, và các loại Pizza thơm ngon.

- **Big Bowl:** Big Bowl tuân theo nguyên tắc truyền thống đun xương bò hầm hầm đủ 24 tiếng để cho ra một loại nước dùng trong, thanh ngọt tự nhiên. Hương vị thơm ngon của nước dùng được quyết định bởi các loại gia vị như hành và gừng nướng, thảo quả, hoa hồi, đinh hương, hạt ngò gai, quế thanh. Big Bowl cũng sử dụng 100% bò Úc và thịt gà chất lượng cao đạt quy chuẩn khắt khe về vệ sinh an toàn thực phẩm. Bánh phở mỏng và dai mềm. Và tất nhiên không thể thiếu các loại rau thơm, hành lá, giá đỗ, chanh, ớt tươi sạch rất đặc trưng của ẩm thực Việt Nam. Tất cả hòa quyện tạo ra mùi phở Việt Nam đặc trưng mà bất cứ ai được thưởng thức một lần sẽ chẳng thể quên.
- **Saigon Cafe.Bar.Kitchen:** Nằm trên tầng 3 của Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất, SAIGON CAFE.BAR.KITCHEN là sự kết hợp hoàn hảo giữa lối trang trí đầy phong cách và tầm nhìn toàn cảnh đường băng sân bay. SAIGON CAFE.BAR.KITCHEN mang đến cho hành khách yêu mến ẩm thực một thực đơn đầy đủ, bao gồm từ các món ăn Việt Nam được ưa thích nhất đến một loạt các món ngon của châu Á và phương Tây như các món cơm và mì, salad, pizza, sandwich và nhiều lựa chọn thú vị khác. Hành khách cũng sẽ thấy sự xuất hiện của một thực đơn cho trẻ em chuyên dụng với tranh vẽ và trò chơi đi kèm bút chì màu để giữ cho những hành khách nhí luôn vui vẻ trong suốt thời gian chờ đợi chuyển bay. Nhà hàng với thiết kế không gian đương đại này còn có một thực đơn đồ uống đầy hấp dẫn với cocktail, các loại bia địa phương và nhập khẩu, nhiều loại rượu vang và tất nhiên là các loại trà và cà phê. Saigon Cafe.Bar.Kitchen là không gian hoàn hảo cho hành khách trải nghiệm thưởng thức những món ngon trong khi ngắm nhìn hoạt động của các hãng bay trên đường băng.
- **Espresso To Go:** Espresso to Go phục vụ đa dạng các món ăn chú trọng đến sự tiện nghi cho du khách đang di chuyển, từ bánh mì tươi ngon và bánh ngọt, sandwich, bánh muffin, nước trái cây đến các loại cà phê đẳng cấp thế giới. Chúng tôi phục vụ những ly latte, cappuccino tinh tế, hay sôcôla nóng đặc biệt và mocha tuyệt hảo đáp ứng khẩu vị của tất cả mọi người.
- **Đà Nẵng Kiosk:** Tại Đà Nẵng Kiosk, chúng tôi trân trọng và đề cao trải nghiệm của khách hàng. Chúng tôi tin tưởng mạnh mẽ rằng những món ăn nhẹ và thức uống với chất lượng tốt nhất được phục vụ nhanh chóng trong không gian thân thiện bởi những nhân viên tận tâm sẽ mang lại niềm vui cho hành khách trước giờ cất cánh.
- **Heineken Bar & Kitchen:** Heineken Bar & Kitchen có rất nhiều lựa chọn bia tươi và bia đóng chai cho bạn. Các loại bia nhập khẩu bao gồm Desperados và Affligem. Nhân viên của chúng tôi luôn sẵn lòng giúp bạn chọn một loại bia phù hợp với khẩu vị của bạn. Bạn cũng có thể chọn thưởng thức một ly sinh tố, nước trái cây hoặc cà phê Việt Nam. Ngoài ra, pizza, salad hoặc súp là những lựa chọn tuyệt vời tring thực đơn của Heineken Bar nếu bạn cảm thấy đói.
- **Puro Gusto:** Kết hợp giữa mô hình quán bar Ý và quán cà phê truyền thống Anh-Mỹ, Puro Gusto là nhà hàng Cà phê, Bánh và Thức ăn ngon hiện đại ngay tại sân bay. Puro Gusto phục vụ các loại cà phê cao cấp đặc trưng kiểu Ý và những món ăn nhẹ mang đậm phong cách Ý trong một khung cảnh thanh lịch và hấp dẫn.
- ❖ **Thương hiệu đối tác**
- **Burger King:** Burger Whopper của Burger King lừng danh trên thế giới với 100% thịt bò nguyên chất nhập từ Úc được nướng lửa trực tiếp. Với thực đơn đa dạng, công thức chế biến độc đáo, BURGER KING tự hào mang đến cho khách hàng của mình những trải nghiệm ẩm thực tuyệt vời nhất, đúng như tinh thần của slogan "Taste is King".

- **Popeyes:** Popeyes nổi tiếng với món gà rán mang hương vị Cajun cay nồng của vùng Louisiana nước Mỹ. Tại Popeyes, mỗi miếng gà là sự kết hợp của thịt gà tươi ngon nhất, lớp bột giòn thơm, cùng với các loại nước sốt đặc biệt đậm đà hấp dẫn.
- **Tealive:** Thương hiệu trà sữa đến từ đất nước Malaysia đầy năng rất hứng khởi được để lại dấu ấn ở Việt Nam. Với hơn 40 loại đồ uống tuyệt vời trong thực đơn của chúng tôi từ những loại trà thơm ngon vị trái cây đến những loại béo ngậy, chắc chắn bạn sẽ tìm được một hương vị yêu thích! Chúng tôi mang trà đến với cuộc sống và mang sự sống cho trà. Và chúng tôi không thể chờ đợi thêm nữa để làm cho sự trải nghiệm về trà từ vùng đất Blue Dragon của bạn trở nên thú vị hơn.
- **Domino's PIZZA:** Domino's Pizza luôn mang đến cho hành khách những chiếc bánh pizza nóng giòn và tươi mới với vỏ bánh làm bằng bột tươi được nhào nặn thủ công, nước sốt cà chua tươi nguyên chất, 100% phô mai Mozzarella ngoại nhập và không thể thiếu các nguyên liệu hảo hạng, chất lượng cao và tươi ngon nhất phủ trên mặt bánh.
- **Crystal Jade Kitchen:** Thương thức ẩm thực Quảng Đông danh tiếng Châu Á từ các đầu bếp chuyên nghiệp tại Crystal Jade Kitchen. Với các món Dim Sum danh tiếng, các món quay đặc biệt hay nhiều món ngon hấp dẫn khác sẽ mang lại cảm giác ấm áp như bữa ăn tại nhà. Hãy cùng tận hưởng không gian sang trọng, các món Quảng Đông từ truyền thống đến hiện đại bên bạn bè và người thân yêu.

(Nguồn thông tin: <https://www.autogrillvfs.com.vn>; <https://ippgroup.vn>)

3.3. Tình hình tài chính doanh nghiệp

- Báo cáo tình hình tài chính của doanh nghiệp giai đoạn 2018 – 2024 do khách hàng cung cấp:

NĂM	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	289.590.760.694	316.234.458.943	128.805.762.673	78.351.287.997	187.571.520.159	427.533.268.643	582.765.076.233
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	196.110.096.921	216.411.492.513	42.604.892.119	20.344.260.702	93.716.224.008	192.673.941.445	260.671.091.912
1. Tiền	196.110.096.921	86.411.492.513	12.604.892.119	7.344.260.702	59.716.224.008	62.673.941.445	75.671.091.912
2. Các khoản tương đương tiền		130.000.000.000	30.000.000.000	13.000.000.000	34.000.000.000	130.000.000.000	185.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	17.200.000.000	10.535.000.000	10.851.915.890	144.151.748.545	214.468.258.834
1. Chứng khoán kinh doanh			17.200.000.000	10.535.000.000	10.851.915.890	144.151.748.545	214.468.258.834
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh							
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn							
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	54.629.014.041	65.540.149.165	36.532.132.500	12.095.587.251	43.653.834.921	46.622.682.750	58.438.166.515
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	34.993.022.768	43.268.950.213	24.640.524.404	679.145.623	38.308.956.602	41.297.996.912	49.306.427.036
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	86.606.693	17.882.201		14.028.489	3.453.423.100	148.404.212	2.533.301.013
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn							
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng							
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn							
6. Phải thu ngắn hạn khác	19.549.384.580	22.253.316.751	11.891.608.096	11.402.413.139	1.891.455.219	5.176.281.626	6.598.438.466
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi							
8. Tài sản thiếu chờ xử lý							
IV. Hàng tồn kho	6.688.659.864	6.698.579.508	3.423.279.367	2.612.424.530	6.682.435.669	7.708.786.141	6.277.924.749
1. Hàng tồn kho	6.688.659.864	6.698.579.508	3.423.279.367				
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho				2.612.424.530	6.682.435.669	7.708.786.141	6.277.924.749
V. Tài sản ngắn hạn khác	32.162.989.868	27.584.237.757	29.045.458.687	32.764.015.514	32.667.109.671	36.376.109.762	42.909.634.223
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	5.576.329.747	4.694.531.728	1.272.517.190	1.116.339.536	4.009.058.667	3.229.910.105	4.379.490.002

NĂM	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
2. Thuế GTGT được khấu trừ	26.586.660.121	22.889.706.029	27.772.941.497	31.647.675.978	28.658.051.004	33.146.199.657	38.530.144.221
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước							
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ							
5. Tài sản ngắn hạn khác							
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	213.635.015.722	179.835.227.369	141.890.871.778	103.704.868.401	78.309.115.344	66.663.433.832	53.505.566.638
I. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	-	8.950.578.898	9.492.591.580	8.733.749.981
1. Phải thu dài hạn của khách hàng							
2. Trả trước cho người bán dài hạn							
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc							
4. Phải thu nội bộ dài hạn							
5. Phải thu về cho vay dài hạn							
6. Phải thu dài hạn khác					8.950.578.898	9.492.591.580	8.733.749.981
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi							
II. Tài sản cố định	200.747.276.099	154.111.177.835	135.121.966.788	99.884.003.102	68.432.185.852	51.008.370.206	33.483.593.154
1. Tài sản cố định hữu hình	198.315.297.671	153.589.734.920	133.002.475.046	98.517.862.023	68.161.065.830	48.681.056.165	32.298.601.493
- Nguyên giá	407.760.706.249	420.207.256.967	454.648.088.270	460.806.588.089	462.487.671.794	475.054.330.242	472.320.429.671
- Giá trị hao mòn lũy kế	(209.445.408.578)	(266.617.522.047)	(321.645.613.224)	(362.288.726.066)	(394.326.605.964)	(426.373.274.077)	(440.021.828.178)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-	-	-	-	-
- Nguyên giá							
- Giá trị hao mòn lũy kế							
3. Tài sản cố định vô hình	2.431.978.428	521.442.915	2.119.491.742	1.366.141.079	271.120.022	2.327.314.041	1.184.991.661
- Nguyên giá	15.908.518.426	17.030.043.371	20.294.330.987	20.294.330.987	20.539.830.987	22.173.355.888	22.504.371.987
- Giá trị hao mòn lũy kế	(13.476.539.998)	(16.508.600.456)	(18.174.839.245)	(18.928.189.908)	(20.268.710.965)	(19.846.041.847)	(21.319.380.326)
III. Bất động sản đầu tư	-	-	-	-	-	-	-
- Nguyên giá							

NĂM	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
- Giá trị hao mòn lũy kế							
IV. Tài sản dở dang dài hạn	8.486.320.199	19.892.075.278	3.747.630.268	2.790.420.918	-	2.387.665.624	3.351.925.481
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn							
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	8.486.320.199	19.892.075.278	3.747.630.268	2.790.420.918		2.387.665.624	3.351.925.481
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-	-
1. Đầu tư vào công ty con							
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết							
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác							
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn							
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn							
VI. Tài sản dài hạn khác	4.401.419.424	5.831.974.256	3.021.274.722	1.030.444.381	926.350.594	3.774.806.422	7.936.298.022
1. Chi phí trả trước dài hạn	4.401.419.424	5.831.974.256	3.021.274.722	1.030.444.381	926.350.594	3.774.806.422	7.936.298.022
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại							
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn							
4. Tài sản dài hạn khác							
TỔNG TÀI SẢN	503.225.776.416	496.069.686.312	270.696.634.451	182.056.156.398	265.880.635.503	494.196.702.475	636.270.642.871
NGUỒN VỐN							
C. NỢ PHẢI TRẢ	117.389.862.198	142.408.036.357	121.064.103.113	169.889.931.784	188.399.595.719	145.412.334.457	187.522.576.895
I. Nợ ngắn hạn	117.389.862.198	142.408.036.357	121.084.103.113	169.889.931.784	176.250.137.773	130.582.011.522	170.838.952.303
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	56.809.040.634	72.326.749.975	47.813.555.912	62.570.727.774	114.980.278.825	62.901.663.149	96.075.547.182
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn				9			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	25.850.406.165	14.644.906.545	1.918.058.150	685.793.957	1.795.618.828	16.933.903.487	20.852.910.516

NĂM	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
4. Phải trả người lao động	343.370.368		23.308.061	79.503.028	116.762.677	153.149.593	21.606.760
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	32.950.751.112	51.170.840.782	64.896.551.858	46.381.979.182	55.309.479.176	47.340.533.380	49.319.880.568
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn							
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng							
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn							
9. Phải trả ngắn hạn khác	1.436.293.919	4.265.539.055	6.432.629.132	1.671.927.834	4.047.998.267	3.252.761.913	4.569.007.277
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn				58.500.000.000			
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn							
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi							
13. Quỹ bình ổn giá							
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ							
II. Nợ dài hạn	-	-	-	-	12.149.457.946	14.830.322.935	16.683.624.592
1. Phải trả người bán dài hạn							
2. Người mua trả tiền trước dài hạn							
3. Chi phí phải trả dài hạn							
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh							
5. Phải trả nội bộ dài hạn							
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn							
7. Phải trả dài hạn khác							
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn							
9. Trái phiếu chuyển đổi							
10. Cổ phiếu ưu đãi							

NĂM	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả							
12. Dự phòng phải trả dài hạn					12.149.457.946	14.830.322.935	16.683.624.592
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ							
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	385.835.914.218	353.661.649.955	149.612.531.338	12.166.224.614	77.481.039.784	348.784.368.018	448.748.065.976
I. Vốn chủ sở hữu	385.835.914.218	353.661.649.955	149.612.531.338	12.166.224.614	77.481.039.784	348.784.368.018	448.748.065.976
1. Vốn góp của chủ sở hữu	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000	104.462.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi							
2. Thặng dư vốn cổ phần							
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu							
4. Vốn khác của chủ sở hữu							
5. Cổ phiếu quỹ							
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản							
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái							
8. Quỹ đầu tư phát triển							
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp							
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu							
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	281.373.914.218	249.199.649.955	45.150.531.338	(92.295.775.386)	(26.980.960.216)	244.322.368.018	344.286.065.976
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	149.433.651.146	21.373.914.218	159.199.649.955	45.150.531.338	(92.295.775.386)	(26.980.960.216)	44.322.368.018
- LNST chưa phân phối năm nay	131.940.263.072	227.825.735.737	(114.049.118.617)	(137.446.306.724)	65.314.815.170	271.303.328.234	299.963.697.958
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB							

NĂM	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác		-	-				
1. Nguồn kinh phí							
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ							
TỔNG NGUỒN VỐN	503.225.776.416	496.069.686.312	270.696.634.451	182.056.156.398	265.880.635.503	494.196.702.475	636.270.642.871

– Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp giai đoạn 2018 – 2024 do khách hàng cung cấp:

NĂM	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	898.014.291.190	1.158.444.121.570	336.842.499.597	84.692.935.744	552.709.706.739	1.046.028.999.292	1.259.819.188.257
2. Các khoản giảm trừ doanh thu							
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	898.014.291.190	1.158.444.121.570	336.842.499.597	84.692.935.744	552.709.706.739	1.046.028.999.292	1.259.819.188.257
4. Giá vốn hàng bán	156.067.118.787	184.001.099.865	70.524.480.244	23.818.778.085	97.173.369.810	156.363.754.531	179.081.675.663
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	741.947.172.403	974.443.021.705	266.318.019.353	60.874.157.659	455.536.336.929	889.665.244.761	1.080.737.512.594
6. Doanh thu hoạt động tài chính	4.604.597.067	8.846.806.330	8.220.715.138	5.517.862.109	8.730.904.195	11.406.579.449	21.401.582.083
7. Chi phí tài chính	3.844.681.110	2.374.391.145	2.605.240.307	2.581.727.986	10.146.302.536	5.248.048.113	4.086.932.621
<i>Chi phí lãi vay</i>	<i>125.000.001</i>	<i>43.055.556</i>		<i>875.750.778</i>	<i>2.488.913.673</i>		
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết							
9. Chi phí bán hàng	411.542.275.832	493.537.219.767	269.081.681.770	148.208.396.598	281.020.183.140	453.708.899.569	500.290.187.505
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	161.640.612.648	209.298.242.375	105.674.502.974	57.338.009.809	110.453.381.737	157.516.208.590	228.061.323.104
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	169.524.199.880	278.079.974.748	(102.822.690.560)	(141.736.114.625)	62.647.373.711	284.598.667.938	369.700.651.447
12. Thu nhập khác	9.218.351.633	7.625.867.623	4.292.497.242	4.076.653.740	2.675.435.167	8.185.382.772	8.788.614.553
13. Chi phí khác	113.329.192	246.784.818	14.471.088.743	12	7.993.708	403.930.369	2.669.344.770

NĂM	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
14. Lợi nhuận khác	9.105.022.441	7.379.082.805	(10.178.591.501)	4.076.653.728	2.667.441.459	7.781.452.403	6.119.269.783
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	178.629.222.321	285.459.057.553	(113.001.282.061)	(137.659.460.897)	65.314.815.170	292.380.120.341	375.819.921.230
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	46.688.959.249	57.633.321.816	1.047.836.556	(213.154.173)		21.076.792.107	75.856.223.272
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại							
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	131.940.263.072	227.825.735.737	(114.049.118.617)	(137.446.306.724)	65.314.815.170	271.303.328.234	299.963.697.958

“H H H N”

– Bảng tổng hợp một số chỉ số tài chính của doanh nghiệp giai đoạn 2018 – 2024:

Năm	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
I. Hiệu quả hoạt động							
1. ROEA	41,2%	61,6%	-45,3%	-169,9%	145,7%	127,3%	75,2%
2. ROAA	30,6%	45,6%	-29,7%	-60,7%	29,2%	71,4%	53,1%
3. ROS							
Biên lợi nhuận gộp	82,6%	84,1%	79,1%	71,9%	82,4%	85,1%	85,8%
Biên lợi nhuận hoạt động	18,8%	23,4%	-32,2%	-170,8%	11,6%	26,6%	28,0%
Biên lợi nhuận ròng (sau thuế)	14,7%	19,7%	-33,9%	-162,3%	11,8%	25,9%	23,8%
II. Tính thanh khoản và hiệu quả sử dụng tài sản							
1. Thanh toán hiện hành	2,47	2,22	1,06	0,46	1,06	3,27	3,41
2. Thanh toán nhanh	2,41	2,17	1,04	0,45	1,03	3,22	3,37
3. Thanh toán tức thời	1,67	1,52	0,35	0,12	0,53	1,48	1,53
4. Vòng quay khoản phải thu khách hàng	26,43	29,60	9,92	6,69	28,35	26,28	27,81
5. Vòng quay hàng tồn kho	27,01	27,49	13,94	7,89	20,91	21,73	25,61
6. Vòng quay khoản phải trả người bán	3,19	2,85	1,12	0,42	1,14	1,77	2,23
7. Số ngày phải thu khách hàng bình quân	13,81	12,33	36,79	54,56	12,87	13,89	13,13
8. Số ngày tồn kho bình quân	13,52	13,28	26,19	46,25	17,46	16,80	14,25
9. Số ngày phải trả người bán bình quân	114,52	128,08	326,04	875,57	320,05	206,26	163,32
10. Chu kỳ tiền mặt	(87,19)	(102,47)	(263,05)	(774,77)	(289,72)	(175,58)	(135,94)
11. Vòng quay tài sản cố định	4,57	6,53	2,33	0,72	6,57	17,52	29,82
III. Cơ cấu vốn và khả năng trả nợ							
1. Vay/vốn chủ	-	-	-	4,81	-	-	-
2. Vay ngắn hạn/dài hạn							
3. Vay/tài sản	-	-	-	0,32	-	-	-
4. EBIT/lãi vay	1.430,03	6.631,02		(156,19)	27,24		
5. Tiền mặt/vốn chủ	0,51	0,61	0,28	1,67	1,21	0,55	0,58
IV. Phân tích Dupont							
1. Hệ số gánh nặng thuế TNDN	73,9%	79,8%	100,9%	99,8%	100,0%	92,8%	79,8%
2. Hệ số gánh nặng lãi vay	99,9%	100,0%	100,0%	100,6%	96,3%	100,0%	100,0%
3. EBIT/doanh thu thuần	19,9%	24,6%	-33,5%	-161,5%	12,3%	28,0%	29,8%
4. Doanh thu thuần/tài sản	1,78	2,34	1,24	0,47	2,08	2,12	1,98
5. Tài sản/vốn chủ	1,30	1,40	1,81	14,96	3,43	1,42	1,42
6. ROE	34,2%	64,4%	-76,2%	-1129,7%	84,3%	77,8%	66,8%
7. ROA	26,2%	45,9%	-42,1%	-75,5%	24,6%	54,9%	47,1%

- Về tình hình tài chính doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá, cơ cấu tài sản ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn. Tiền, tương đương tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn chiếm gần 3/4 tổng tài sản trong khi tài sản cố định chỉ chiếm khoảng 5%, phù hợp với đặc thù ngành nghề hoạt động của doanh nghiệp. Về cơ cấu nguồn vốn, nợ phải trả chiếm gần 30% trong khi vốn chủ sở hữu chiếm 70%. Doanh nghiệp không có nợ phải trả chi phí sử dụng vốn tại thời điểm thẩm định giá. Chỉ số về tính thanh khoản luôn duy trì ở mức trên 1. Doanh nghiệp gần như không có rủi ro vỡ nợ do không sử dụng vốn vay.
- Về kết quả hoạt động kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận cải thiện dần sau giai đoạn đại dịch Covid – 19. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng từ 84,7 tỷ đồng năm 2021 lên 1.259,8 tỷ đồng năm 2024, lợi nhuận ròng tăng tương ứng từ - 137,6 tỷ lên 299,9 tỷ đồng. Các chỉ số cơ bản về hiệu quả hoạt động kinh doanh cải thiện dần sau giai đoạn dịch.

- Tổ thẩm định Saigon PA nhận định doanh nghiệp thẩm định giá có tình hình tài chính lành mạnh, rủi ro thanh khoản và vỡ nợ ở mức thấp, hiệu quả hoạt động kinh doanh cao, đang trong giai đoạn phục hồi, tăng trưởng trở lại sau giai đoạn chịu ảnh hưởng bởi đại dịch Covid và có thể tiếp tục duy trì đà tăng trưởng trong thời gian tới.

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 2024 ước tính tăng khoảng 7,09% so với 2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.
- Quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2024 ước đạt 11.511,9 nghìn tỷ đồng, tương đương 476,3 tỷ USD. GDP bình quân đầu người theo giá hiện hành ước đạt 114 triệu đồng/người, tăng 377 USD so với cùng kỳ.
- Về cơ cấu nền kinh tế năm 2024, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,86%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,64%; khu vực dịch vụ chiếm 42,36%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,14%.
- Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa năm 2024 ước đạt 405,53 tỷ USD, tăng 14,3% so với 2023 trong khi kim ngạch nhập khẩu hàng hóa đạt 380,76 tỷ USD, tăng 16,75. Cán cân thương mại hàng hóa cả năm 2024 xuất siêu 24,77 tỷ USD.
- Chỉ số giá tiêu dùng CPI năm 2024 tăng 3,63% so với năm trước. Chỉ số giá vàng tăng 28,64% trong khi chỉ số giá đô lô Mỹ tăng bình quân 4,91%.

4.2. Tổng quan về ngành F&B Việt Nam

- Theo báo cáo của iPOS.vn, số lượng F&B tại Việt Nam ước tính đạt 323.010 năm 2024, tăng khoảng 1,8% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, mức tăng trưởng này vẫn thấp hơn đáng kể so với năm 2023, cho thấy thị trường vẫn đang trong giai đoạn điều chỉnh sau thời kỳ khó khăn.
- Doanh thu ngành F&B tại Việt Nam năm 2024 đạt khoảng 688,8 nghìn tỷ đồng, tăng khoảng 16,6% so với năm 2023. Bên cạnh các yếu tố nội tại, sự tăng trưởng doanh thu của ngành F&B cũng được thúc đẩy mạnh mẽ nhờ hai động lực chính. Một là, chi tiêu du lịch quốc tế, lượng khách quốc tế đến Việt Nam tăng trưởng trở lại, kéo theo nhu cầu ăn uống tại các điểm du lịch lớn. Hai là, bùng nổ dịch vụ giao đồ ăn trực tuyến, các ứng dụng giao đồ ăn trực tuyến tăng trưởng doanh thu, góp phần đẩy mạnh doanh thu toàn ngành.
- Số lượng cửa hàng dịch vụ F&B và doanh thu tại Việt Nam giai đoạn 2021 – 2024:

Năm	2021	2022	2023	2024
Số lượng cửa hàng dịch vụ F&B tại Việt Nam	293.446	307.763	317.299	323.010
Doanh thu ngành F&B (nghìn tỷ đồng)	442,2	529,3	590,9	688,8

nguồn: iPOS.vn

- Về cơ cấu số lượng nhà hàng dịch vụ F&B tại Việt Nam năm 2024, khu vực miền Nam tập trung nhiều nhất với thị phần 44,32%, theo sau là khu vực miền Bắc và miền Trung với tỷ trọng lần lượt 39,16% và 16,52%.
- Về thị phần doanh thu, nhóm Nhà hàng dịch vụ đầy đủ chiếm tỷ trọng cao nhất với 68,7%, Cửa hàng đồ uống chiếm 18,4%, Nhà hàng Dịch vụ nhanh & Cửa hàng ẩm thực đường phố chiếm 12,9%.

- Theo khảo sát của iPOS.vn, 49,2% doanh nghiệp F&B tại Việt Nam dự kiến sẽ tăng giá sản phẩm trong năm 2025 để đối phó với áp lực chi phí nguyên vật liệu tăng cao. Việc điều chỉnh giá bán sẽ là cách để các doanh nghiệp duy trì biên lợi nhuận, bù đắp cho những khoản chi phí gia tăng, đồng thời có thể nâng cao chất lượng dịch vụ, cải thiện trải nghiệm khách hàng.
- Theo báo cáo của iPOS.vn, doanh thu của ngành trong năm 2025 được dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng 9,6%, phù hợp với xu hướng chung của thị trường. Bức tranh kinh tế vĩ mô cho thấy những tín hiệu tích cực hơn từ sự phục hồi của ngành F&B về dài hạn. Về quy mô, số lượng cửa hàng dự báo đạt 331.369 năm 2025 và tiếp tục xu hướng trong giai đoạn 2025 – 2028.

(Nguồn thông tin: Báo cáo Thị trường kinh doanh ẩm thực tại Việt Nam năm 2024 của IPOS.VN & NESTLÉ PROFESSIONAL)

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

❖ GIÁ THIẾT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Báo cáo tài chính của doanh nghiệp tại 31/12/2024 là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời thực hiện điểm thẩm định giá. Báo cáo phản ánh trung thực tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty tại thời điểm thẩm định giá.
- Tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp bao gồm tiền, tương đương và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn;
- Nợ phải trả chi phí sử dụng vốn của doanh nghiệp bao gồm các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, dài hạn;
- Các khoản phải thu và nợ phải trả dài hạn được giả định có thể thu hồi, trả nợ hết trong giai đoạn dự báo và được phản ánh trong dòng tiền;
- Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp được sử dụng với giả định coi các cổ phần ưu đãi (nếu có) của doanh nghiệp cần thẩm định giá như cổ phần thường.
- Các giả định được trình bày xuyên suốt trong báo cáo thẩm định giá.

❖ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Doanh nghiệp cần thẩm định giá hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ thu nhập – phương pháp dòng tiền chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp:
 - + *Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá với giá trị hiện tại của các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.*

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

• Mô hình thẩm định giá:

- Căn cứ Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp, hợp đồng dịch vụ thẩm định giá ký kết giữa khách hàng và Saigon PA, tài sản thẩm định giá được xác định trên cơ sở chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp (FCFF) hàng năm về thời điểm thẩm định giá, cộng với giá trị các tài sản phi hoạt động, trừ nợ phải trả chi phí sử dụng vốn tại thời điểm thẩm định giá, theo công thức sau:

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

Trong đó,

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

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

+ n : Giai đoạn dự báo dòng tiền

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

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

+ V_n : Giá trị doanh nghiệp cuối kỳ dự báo

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

- Căn cứ các điều khoản ký kết giữa khách hàng và Saigon PA theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, giá trị thẩm định giá được ước tính trong điều kiện doanh nghiệp hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027. Qua đó, giai đoạn dự báo dòng tiền từ ngày 01/01/2025 đến hết ngày 17/01/2027.

- 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 tính từ lợi nhuận trước lãi vay và thuế (EBIT*) như sau:

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

Trong đó,

+ t : thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Trong giai đoạn đã có báo cáo tài chính, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được lấy theo thuế suất hiệu dụng theo công thức:

$$\text{thuế suất} = (\text{Lợi nhuận trước thuế} - \text{Lợi nhuận sau thuế}) / \text{Lợi nhuận trước thuế}$$

+ Trong giai đoạn dự báo dòng tiền, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được lấy theo thuế suất biên hiện hành, tương ứng 20%.

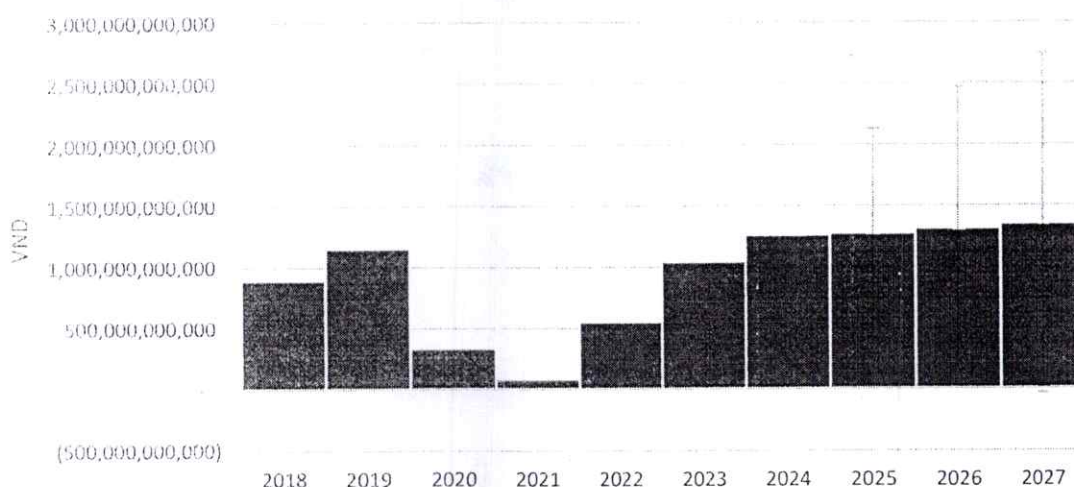
- Tại thời điểm thẩm định giá, khách hàng chưa cung cấp kế hoạch hoạt động kinh doanh trong tương lai. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ trong giai đoạn 2025 – 2027 được xác định dựa trên số liệu hoạt động kinh doanh trong giai đoạn 2018 – 2024 của doanh nghiệp và triển vọng phát triển ngành dựa trên mô hình Triple Exponential Smoothing (tạm dịch mô hình san bằng hàm mũ cấp ba) như sau:

Năm	Doanh thu thuần	Forecast (Doanh thu thuần)	Tỷ lệ tăng trưởng
2018	898.014.291.190		
2019	1.158.444.121.570		
2020	336.842.499.597		
2021	84.692.935.744		
2022	552.709.706.739		
2023	1.046.028.999.292		
2024	1.259.819.188.257		
2025		1.275.894.285.161	1,28%
2026		1.314.462.016.642	3,02%
2027*		1.353.029.748.122	2,93%

(*): Số liệu 2027 dự phóng cho cả năm. Theo mô hình thẩm định giá, doanh nghiệp hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027, doanh thu được giả định phân bổ đều theo ngày trong năm.

- Chi phí hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp bao gồm giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp được xác định dựa trên tỷ lệ phần trăm theo doanh thu bình quân hàng năm của doanh nghiệp trong giai đoạn 2018 – 2024, không bao gồm 2 năm dịch Covid 2020 và 2021.
- Tại thời điểm thẩm định giá, khách hàng chưa cung cấp kế hoạch phân bổ khấu hao tài sản cũng như kế hoạch chi đầu tư vốn của doanh nghiệp trong tương lai. Tổ thẩm định giá định hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp đã đi vào giai đoạn ổn định, doanh nghiệp không có kế hoạch đầu tư, mua sắm lớn, chi phí đầu tư vốn hàng năm bao gồm chi phí cải tạo, sửa chữa đúng bằng chi phí khấu hao tài sản hàng năm của doanh nghiệp.

Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ giai đoạn 2018 - 2024
và dự phóng giai đoạn 2025 - 2027



Số liệu 2027 dự phóng cho cả năm. Theo mô hình định giá, doanh nghiệp hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027, doanh thu được giá định phân bổ đều theo ngày trong năm.

■ Doanh thu thuần ■ Forecast(Doanh thu thuần)

- Vốn luân chuyển thuần ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn được tính theo công thức sau:
Vốn luân chuyển ngoài tiền mặt và tài sản phi hoạt động ngắn hạn = (Các khoản phải thu ngắn hạn + Hàng tồn kho + Tài sản ngắn hạn khác) - Nợ ngắn hạn không bao gồm vay ngắn hạn
- Các khoản phải thu ngắn hạn, hàng tồn kho, tài sản ngắn hạn khác và nợ ngắn hạn không bao gồm vay ngắn hạn được ước tính dựa trên tỷ lệ % theo doanh thu/giá vốn bình quân hàng năm trong giai đoạn 2018 - 2024 của doanh nghiệp, không bao gồm 2 năm dịch Covid 2020 và 2021.
- Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền của doanh nghiệp được xác định theo công thức sau:

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

Trong đó,

- + WACC: Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền
- + R_d : Chi phí sử dụng nợ vay của doanh nghiệp, được xác định bằng chi phí lãi vay bình quân của doanh nghiệp. Tuy nhiên, theo báo cáo tài chính của doanh nghiệp do khách hàng cung cấp tại thời điểm thẩm định giá, doanh nghiệp không sử dụng nguồn vốn từ nợ vay.
- + F_d : Tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn có tồn chi phí sử dụng vốn của doanh nghiệp, được xác định bằng tỷ trọng bình quân nợ vay của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá, tương ứng 0%.
- + t : Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp lấy theo thuế suất biên quy định của Nhà nước, tương ứng 20%.
- + F_e : Tỷ trọng vốn chủ sở hữu trên tổng nguồn vốn của doanh nghiệp, được xác định bằng $(1 - F_d)$, tương ứng 100%.
- + R_e : Chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu được xác định theo mô hình CAPM như sau:

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

Trong đó,

+ R_f : Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm tại thời điểm thực hiện thẩm định giá.

+ β_L : Hệ số rủi ro hệ thống của doanh nghiệp, được tính theo phương pháp hồi quy biến động giá tham chiếu có điều chỉnh của cổ phiếu với biến động giá của thị trường theo công thức:

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

Biến động giá cổ phiếu được xác định theo giá đóng cửa có điều chỉnh hàng tháng trong 5 năm quá khứ đến thời điểm thẩm định giá. Biến động giá thị trường được tính toán dựa trên chỉ số VNINDEX giai đoạn tương ứng với cổ phiếu.

Tại thời điểm thẩm định giá, doanh nghiệp thẩm định giá chưa niêm yết cổ phiếu trên các sàn giao dịch chứng khoán Việt Nam. Do đó, tổ thẩm định đề xuất ước tính hệ số rủi ro hệ thống của doanh nghiệp dựa trên hệ số rủi ro các doanh nghiệp thuộc ngành khách sạn, nhà hàng và giải trí đã niêm yết cổ phiếu trên sàn chứng khoán. Hệ số hồi quy được xem xét ở mức ý nghĩa thống kê 5%.

Do có sự khác biệt về cơ cấu vốn giữa doanh nghiệp cần thẩm định giá và các doanh nghiệp cùng ngành nghề được lựa chọn, tổ thẩm định thực hiện điều chỉnh hệ số rủi ro của các doanh nghiệp cùng ngành theo cơ cấu vốn của doanh nghiệp cần thẩm định giá. Việc điều chỉnh được thực hiện theo các bước sau:

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

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

Trong đó:

β_U : Hệ số rủi ro phi đòn bẩy

D/E: Tỷ trọng nợ phải trả có chi phí sử dụng vốn trên vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cùng ngành với doanh nghiệp cần thẩm định giá. D/E được tính bình quân theo cùng số năm thu thập số liệu để tính β_L

t: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

Trong đó:

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

β_U bình quân: Hệ số rủi ro phi đòn bẩy bình quân

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

t: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp

Bảng thống kê chỉ số VNINDEX, lãi suất trái phiếu Chính phủ kỳ hạn 10 năm, biến động giá cổ phiếu các doanh nghiệp, kết quả hồi quy được trình bày chi tiết tại phụ lục 1 và phụ lục 2 đính kèm báo cáo thẩm định giá.

Bảng tổng hợp kết quả ước tính hệ số rủi ro của doanh nghiệp:

Doanh nghiệp	BetaL	%D	%E	beta(U)	Ghi chú
CTCP One Capital Hospitality (OCH)	0,886	0,31	0,69	0,654	
CTCP Dịch vụ Du lịch Phú Thọ (DSP)	-0,632				không có ý nghĩa thống kê
CTCP Du lịch Thành Thành Công (VNG)	0,549	0,54	0,46	0,281	
CTCP Khách sạn Sài Gòn (SGH)	0,422				không có ý nghĩa thống kê
CTCP Du lịch Đồng Nai (DNT)	-0,865				không có ý nghĩa thống kê
CTCP Dịch vụ Du lịch Bến Thành (BTV)	0,619				không có ý nghĩa thống kê
CTCP Tập đoàn Khách sạn Đông Á (DAH)	1,468	0,20	0,80	1,224	
CTCP Dịch vụ Giải trí Hà Nội (HES)	0,834				không có ý nghĩa thống kê
CTCP Du lịch Dịch vụ Hội An (HOT)	0,344				không có ý nghĩa thống kê
TSTĐ	0,720	-	1,00	0,720	

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

Bảng tổng hợp các số liệu tính toán:

Chỉ tiêu	Giá trị
Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro (R_f)	3,03%
Phần bù rủi ro thị trường (MRP)	8,58%
Hệ số rủi ro hệ thống doanh nghiệp (β_L)	0,720
Chi phí sử dụng vốn chủ (R_e)	9,21%
Chi phí sử dụng nợ (R_d)	
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp (t)	20%
Tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn (F_d)	0%
Tỷ trọng vốn chủ trên tổng nguồn vốn (F_e)	100%
Chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền (WACC)	9,21%

❖ **Nhận định về kết quả xác định WACC theo phương pháp 1**

Tổ thẩm định Saigon PA nhận định kết quả tính toán WACC theo phương pháp trên có một số hạn chế nhất định. Thứ nhất, giá trị phụ thuộc nhiều vào biến động giá cổ phiếu của các doanh nghiệp cùng ngành được lựa chọn. Trong đó, nhiều doanh nghiệp có hệ số hồi quy không có ý nghĩa thống kê, thậm chí ngược chiều với xu hướng chung của thị trường. Điều này cho thấy có khả năng giá cổ phiếu các doanh nghiệp không phản ánh được rủi ro hệ thống so với thị trường chung hoặc không có tính tương đồng cao so với đặc thù hoạt động của doanh nghiệp cần thẩm định giá. Thứ hai, chỉ số VNINDEX biến động bất thường trong giai đoạn 2020 – 2024, dẫn đến tỷ suất sinh lời bình quân của chỉ số, được lấy theo biến động chỉ số VNINDEX trong giai đoạn này, cũng có thể không phản ánh được tỷ suất sinh lời bình quân trên thị trường. Thứ ba, chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền tính theo phương án này có sự khác biệt lớn so với tỷ suất sinh lời thực tế của doanh nghiệp.

Do đó, tổ thẩm định đề xuất ước tính chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu theo phương pháp 2 quy định tại Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp theo công thức sau:

$$R_e = R_{fHK} + \beta_L \times MRP_{HK} + \text{Phần bù rủi ro quốc gia} + \text{Phần bù rủi ro tỷ giá}$$

Trong đó,

+ R_{fHK} : Tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro được ước tính trên cơ sở lãi suất trái phiếu Chính phủ Hoa Kỳ kỳ hạn 10 năm là 4,58% (Nguồn dữ liệu của Giáo sư Aswath Damodaran https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)

+ MRP_{HK} : Phần bù rủi ro thị trường chứng khoán tại Hoa Kỳ được ước tính bằng tỷ suất lợi nhuận dự kiến khi đầu tư trên thị trường chứng khoán Mỹ trừ đi tỷ suất lợi nhuận phi rủi ro, tương ứng 4,33% (Nguồn dữ liệu của Giáo sư Aswath Damodaran - https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)

+ β_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 nhà hàng, ăn uống được lấy theo dữ liệu tài chính quốc tế của giáo sư Aswath Damodaran, tương ứng 0,8606.

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 kết thúc năm 2024.

+ 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 là 4,02%. (Nguồn Damodaran - https://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datacurrent.html)

+ Phần bù rủi ro tỷ giá được xác định dựa theo tỷ lệ trượt tỷ giá bình quân 10 năm tại Việt Nam trước thời điểm thẩm định giá, tương ứng 1,37%/năm.

Chi phí sử dụng vốn chủ của doanh nghiệp được xác định là:

$$\begin{aligned} R_e &= R_f + \beta \times MRP_{HK} + \text{rủi ro quốc gia} + \text{rủi ro tỷ giá} \\ &= 4,58\% + 0,8606 \times 4,33\% + 4,02\% + 1,37\% \\ &= \mathbf{13,69\%} \end{aligned}$$

Do doanh nghiệp không sử dụng vốn vay, chi phí sử dụng vốn bình quân gia quyền WACC đúng bằng chi phí sử dụng vốn chủ R_e của doanh nghiệp.

- Tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp được xác định theo thỏa thuận giữa Saigon PA và khách hàng trên hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, bao gồm tiền, tương đương tiền, các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn. Giá trị tài sản phi hoạt động được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.
- Giá trị doanh nghiệp cuối kỳ dự báo (tại thời điểm 17/01/2027) được ước tính theo giá trị thanh lý của doanh nghiệp dựa trên tổng tài sản hoạt động còn lại của doanh nghiệp sau khi khấu trừ các khoản nợ phải trả liên quan đến tài sản hoạt động.

Danh mục	Giá trị	Ghi chú
Giá trị thu hồi của tài sản hoạt động cuối kỳ dự báo	51.210.430.088	(1)
Các khoản phải thu dài hạn	-	Giả định doanh nghiệp có thể thu hồi trong giai đoạn dự báo và đã phản ánh trong dòng tiền.
Tài sản cố định	33.483.593.154	Giả định chi phí đầu tư vốn trong các năm dự báo dòng tiền đúng bằng chi phí khấu hao tài sản.
Tài sản dở dang dài hạn	3.351.925.481	
Tài sản dài hạn khác	7.936.298.022	
Các khoản phải thu ngắn hạn	3.621.607.821	Được ước tính theo tỷ lệ % trên doanh thu/giá vốn dự báo trong kỳ.
Hàng tồn kho	468.666.943	
Tài sản ngắn hạn khác	2.348.338.668	

Danh mục	Giá trị	Ghi chú
Nợ phải trả liên quan đến tài sản hoạt động cuối kỳ dự báo	10.343.875.422	(2)
Nợ phải trả ngắn hạn	10.343.875.422	Được ước tính theo tỷ lệ % trên doanh thu/giá vốn dự báo trong kỳ.
Nợ phải trả dài hạn	-	Giả định doanh nghiệp có thể trả hết trong giai đoạn dự báo và đã phản ánh trong dòng tiền.
Giá trị thanh lý doanh nghiệp cuối kỳ dự báo (tại 17/01/2027)	40.866.554.666	(3) = (1) - (2)

❖ Kết quả xác định giá trị tài sản thẩm định:

	Giá trị dòng tiền thuần FCFF	Thời gian chiết khấu (năm)	Giá trị sau chiết khấu về thẩm định giá
FCFF1 (2025)	237.185.918.571	1	208.625.137.277
FCFF2 (2026)	230.411.481.082	2	178.262.331.595
FCFF3 (18/1/2027)	-66.621.156.180	2,05	-51.235.661.626
V2027 (giá trị thanh lý doanh nghiệp tại 17/1/2027)	40.866.554.666	2,05	31.428.829.620
Cộng giá trị dòng tiền thuần doanh nghiệp (1)			367.080.636.867
Tài sản phi hoạt động (2)			475.139.350.746
- Tiền và các khoản tương đương tiền			260.671.091.912
- Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			214.468.258.834
Tổng cộng giá trị doanh nghiệp $V_0 = (1) + (2)$			842.219.987.613
Giá trị nợ phải trả chi phí sử dụng vốn			0
Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp:			842.219.987.613
Tỷ trọng vốn cần thẩm định			30%
Giá trị 30% cổ phần			252.665.996.284

(Bảng tổng hợp dòng tiền được trình bày chi tiết tại phụ lục 3 đính kèm báo cáo thẩm định giá)

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Tài sản thẩm định giá	Giá trị (VND)
Giá trị 30% cổ phần của Công ty TNHH AUTOGRILL VFS F&B tại thời điểm 31/12/2024 theo phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp trong điều kiện doanh nghiệp hoạt động có thời hạn đến hết ngày 17/01/2027.	252.665.996.284
Giá trị tài sản (làm tròn)	252.666.000.000

Bảng chữ: Hai trăm năm mươi hai tỷ sáu trăm sáu mươi sáu 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 đối kể từ ngày phát hành báo cáo thẩm định giá này.

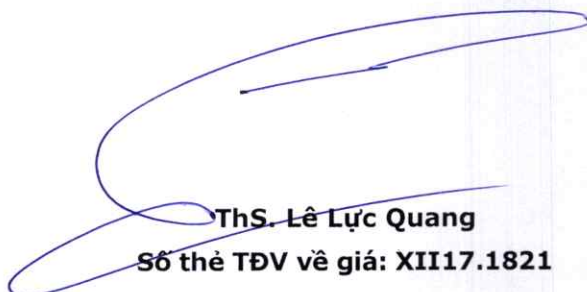
9. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- 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.066/25/SaigonPA/HĐ. Trong trường hợp khách hàng không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ bao gồm nghĩa vụ thanh toán đã ghi trong Hợp đồng nêu trên trong thời hạn quy định thì mặc nhiên hợp đồng vô hiệu và toàn bộ Chứng thư/ Báo cáo thẩm định giá liên quan đến Hợp đồng này nếu được thoả thuận giao trước cho khách hàng sẽ không có giá trị pháp lý.
- Kết quả thẩm định giá trên chỉ có giá trị khi khách hàng đã hoàn tất các thủ tục pháp lý và nghĩa vụ tài chính liên quan đến tài sản theo quy định của Pháp luật.
- Khách hàng là chủ tài sản hoặc bên thứ ba yêu cầu thẩm định giá phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trong việc cung cấp hồ sơ pháp lý, tài liệu liên quan quyền sở hữu, quyền sử dụng, đặc tính kinh tế - kỹ thuật và các tính năng khác có liên quan đến tài sản thẩm định.
- 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 kết quả thẩm định giá được lập dựa trên pháp lý, đặc điểm kinh tế kỹ thuật, hiện trạng của tài sản thẩm định, năng lực chuyên môn của tổ thẩm định, các giả định, giả thiết được nêu xuyên suốt trong nội dung của báo cáo. Độ tin cậy của báo cáo phụ thuộc nhiều vào khả năng nhận xét và mức độ am hiểu của người đọc đối với các điều khoản đính kèm trong bản báo cáo này. Saigon PA và tổ thẩm định giá hoàn toàn không có bất kỳ lợi ích nào, ngoài hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, có thể gây ra mâu thuẫn làm ảnh hưởng đến giá trị tài sản thẩm định.
- Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị khi đi kèm với các giả thiết, giả định được nêu xuyên suốt trong báo cáo kết quả thẩm định giá. Khách hàng và các bên liên quan chấp nhận rủi ro khi một số giả định được nêu ra có thể không chính xác trong thực tế, làm ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan cần xem xét kỹ trước khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Kết quả thẩm định giá chỉ được sử dụng "cho một mục đích thẩm định giá" duy nhất theo yêu cầu của khách hàng tại hợp đồng thẩm định giá. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- Phương pháp thẩm định giá được thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá giữa Saigon PA và khách hàng. Kết quả thẩm định giá phụ thuộc nhiều vào kỳ vọng hoạt động kinh doanh, dòng tiền có thể tạo ra trong tương lai của doanh nghiệp và giai đoạn dự báo dòng tiền. Tại thời điểm thẩm định giá, khách hàng chưa cung cấp kế hoạch hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, các số liệu được dự phóng dựa trên dữ liệu quá khứ và triển vọng phát triển trong giai đoạn dự báo. Tổ thẩm định khuyến nghị khách hàng và các bên sử dụng kết quả thẩm định giá cần lưu ý khi có biến động lớn về các yếu tố kinh tế - xã hội có thể làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, từ đó ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá.
- Tại thời điểm thực hiện thẩm định giá, một số khoản mục trên báo cáo tài chính được lấy theo số liệu sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính đã kiểm toán tại 31/12/2024 của doanh nghiệp. Tổ thẩm định khuyến nghị khách hàng và các bên liên quan cần lưu ý trước khi sử dụng kết quả 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, phụ lục, báo cáo kiểm soát nội bộ và biên bản khảo sát hiện trạng tài sản.

THẨM ĐỊNH VIÊN


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

CHỦ TỊCH HĐTV




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

