

✧ **Số chứng thư: 012/2025/A.119 (Số hợp đồng: A.114/25/SaigonPA/HĐ)**

✧ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá: Công ty TNHH Greenovation Packaging**

✧ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị dây chuyền sản xuất kệ kê hàng bằng gỗ đúc của Công ty TNHH Greenovation Packaging.

✧ **Địa chỉ:** Nhà xưởng 68-69, đường số 7, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

✧ **Ngày phát hành chứng thư:** 26/06/2025.



CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinghisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

Số: 012/2025/A.119

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2025



CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty TNHH Greenovation Packaging

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.114/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Greenovation Packaging;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.119 ngày 26/06/2025 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.119 ngày 26/06/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng: Công ty TNHH Greenovation Packaging
- Mã số thuế : 3603994322
- Địa chỉ : Nhà xưởng 68-69, đường số 7, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Đại diện : Bà Hoàng Minh Trang Chức vụ: Phó giám đốc

2. 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.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị dây chuyền sản xuất kệ kê hàng bằng gỗ đúc của Công ty TNHH Greenovation Packaging.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 20/06/2025.
- Địa điểm khảo sát: Nhà xưởng 68-69, đường số 7, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Phục vụ công tác vay vốn.

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 là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giả thiết đặc biệt: không có.

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

- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí tái tạo.





CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM
Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596
Website: www.thamdinghisaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Giá trị dây chuyền sản xuất kệ kê hàng bằng gỗ đúc	50.768.394.455
Tổng giá trị (VNĐ)		50.768.394.455
Tổng giá trị làm tròn (VNĐ)		50.768.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản: 50.768.000.000 VNĐ.

Bảng chữ: Năm mươi tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu đồng.

Lưu ý: Giá trị tài sản chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT)

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 ba (03) 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.114/25/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.
- 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 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. 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 rất 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.
- 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. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- 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 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.
- Báo cáo kết quả thẩm định giá số: 012/2025/A.119 kèm theo Chứng thư này.



SAIGON PA

CÔNG TY THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

151 Trần Huy Liệu, P.8, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM

Tel: 028. 3995 6939 - Fax: 028. 3995 6596

Website: www.thamdinhgiasaigon.com - Email: info@saigonpa.vn

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN

Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN

Mai Thanh Bình

Số thẻ ĐTV về giá: XVI25TS.2540

**TUO-CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC
P.CHỦ TỊCH HĐQT**



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ ĐTV về giá: IX14.1228

SAIGON PA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 06 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

1. CÁC 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.
- Thông báo số 1271/TB-BTC ngày 31/12/2024 của Bộ Tài chính về việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; 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;
- Điện thoại : 0236.358.8068 Fax: 0236.358.8068
- Email : info@thamdinghgiaisaigon.com Website: www.thamdinghgiaisaigon.com

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 Greenovation Packaging
- Mã số thuế : 3603994322
- Địa chỉ : Nhà xưởng 68-69, đường số 7, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.
- Đại diện : Bà Hoàng Minh Trang Chức vụ: Phó giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị dây chuyền sản xuất kệ kê hàng bằng gỗ dúc của Công ty TNHH Greenovation Packaging.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Phục vụ công tác vay vốn.

2.4. Cơ sở giá trị thẩm định giá:

- Cơ sở giá trị thị trường.

2.5. Thời điểm thẩm định giá:

- Tháng 06/2025. Ngày khảo sát hiện trạng 20/06/2025.
- Địa điểm khảo sát: Nhà xưởng 68-69, đường số 7, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

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

- Thông tin do khách hàng cung cấp;
- Thông tin thu thập trực tiếp từ kết quả khảo sát thực tế tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin thị trường về các giao dịch/rao bán tài sản trên các báo, internet, sàn giao dịch bất động sản và các phương tiện truyền thông khác đã qua kiểm chứng;
- Thông tin từ các văn bản pháp lý về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền trên đất, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực thẩm định giá;
- Thông tin từ cơ sở dữ liệu sẵn có của Công ty Thẩm định giá Sài Gòn.



2.7. Căn cứ pháp lý để thẩm định giá:

- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá.
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy định thi, quản lý, cấp và thu hồi Thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 32/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực 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 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Ban hành các chuẩn mực định giá Việt Nam về thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình 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 doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- 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;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ tài chính về Quy trình đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 19/VBHN-BTC ngày 20/07/2017 của Bộ Tài chính, Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10/6/2013 và áp dụng từ năm tài chính năm 2013, được sửa đổi, bổ sung bởi 02 Thông tư sau:
- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 28/11/2016 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/4/2017 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26/5/2017 và áp dụng từ năm tài chính 2016.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi ngày 19/06/2025;

- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 012/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 việc công bố Danh sách thẩm định về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá kể từ ngày 01/01/2025 tại các doanh nghiệp thẩm định giá; 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.114/25/SaigonPA/HĐ ngày 20/06/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty TNHH Greenovation Packaging;
- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 107154906020 ngày 06/05/2025.
- Tờ khai hàng hóa nhập khẩu số 107120288920 ngày 02/04/2025.
- Hợp đồng mua bán số JT20241214 ngày 14/12/2024 giữa bên mua là Công ty TNHH Greenovation Packaging và bên bán là Zhengzhou Jiutian Technology Machinery Co.,Ltd.
- Commercial invoice no.: JT20241214-2; date: Apr.14, 2025; L/C number: 0924IL2500123.
- Commercial invoice no.: JT20241214-1; date: Mar.31, 2025; L/C number: 0924IL2500123.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Qua khảo sát hiện trạng thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của khách hàng tại Nhà xưởng 68-69, đường số 7, khu công nghiệp Long Thành, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; tài sản thẩm định giá là dây chuyền sản xuất kệ kê hàng bằng gỗ dúc của Công ty TNHH Greenovation Packaging gồm các bộ phận được mô tả trong bảng sau:

STT	Danh mục	Số lượng	Công suất (KW)	Tổng công suất (KW)	Hiện trạng
I	Máy móc và thiết bị				- Tại thời điểm thẩm định, tài sản còn mới, đã được lắp đặt và vận hành thử vào tháng 6/2025. - Ngoại quan tổng thể tốt, các bộ phận trong dây chuyền đầy đủ. Chưa đưa vào sử dụng, hiện tại đang không hoạt động. - Chất lượng còn lại được đánh giá còn khoảng 99%.
1	Comprehensive crusher	1	107	107	
2	Belt conveyor	1	4	4	
3	Magnetic Separator	2	1	2	
4	Belt feeder	1	3	3	
5	Belt conveyor	1	4	4	
6	Crusher	1	160	160	
7	Cyclone	1	2	2	
8	Draught fan	1	30	30	
9	Simple bag dust removal	1	/	/	
10	Screw conveyor	1	8	8	
11	Hot air stove	1	3+1.5+3	8	
12	Hot air path	1	/	/	
13	Rotary dryer	1	11	11	
14	Cyclone	1	2	2	

STT	Danh mục	Số lượng	Công suất (KW)	Tổng công suất (KW)	Hiện trạng
15	Induced fan	1	22	22	
16	Screw conveyor	1	6	6	
17	Large angle belt conveyor	1	8	8	
18	Belt conveyor	1	15	15	
19	Belt conveyor	1	8	8	
20	Silo	2	4*5.5	22	
21	Mixer	4	11	44	
22	Glue Mixer Platform	2	/	/	
23	16000KN Automatic feeding	10	1.5*10	150	
24	30000KN Automatic feeding	2	20	40	
25	Automatic material distribution system	2	5	10	
26	Standard 16000KN presser	9	55	495	
27	Flat 16000KN presser	1	75	75	
28	Flat 30000KN presser	2	75	150	
29	Pallet mould	2	/	/	
30	Pallet mould	16	/	/	
31	Pallet mould	2	/	/	
32	Thermal oil fumace	1	40	40	
33	Automatic grabbing	6	11	54	
34	Control cabinet	1	/	/	
II	Phụ tùng				
1	Hammer Knife	12			
2	Crusher screen	1			
3	Hammer Mill	160			
4	Hammer Mill	4			
5	O-shape seal	5 boxes			
6	Combination pad	5 boxes			

STT	Danh mục	Số lượng	Công suất (KW)	Tổng công suất (KW)	Hiện trạng
7	Quick cylinder sea	20			
8	Guide bushing seal	20			
9	Intermediate relay	30			
10	Proximity switches	20			

4. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá là hợp pháp.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán và người mua sẵn sàng mua, không bị chi phối bởi lý do chủ quan khác.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá đại diện cho tài sản trên thị trường.
- Người cung cấp thông tin/hướng dẫn khảo sát có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Giá thiết đặc biệt: không có.

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

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

- Căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản thẩm định giá, mục đích thẩm định giá và nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
- Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp chi phí tái tạo.
 - + *Phương pháp chi phí tái tạo là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá.*

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

- Dựa trên hồ sơ pháp lý và hiện trạng thực tế tài sản, Saigon PA nhận định tài sản cần thẩm định giá là nhóm tài sản đặc thù chuyên ngành sản xuất kệ kê hàng, không có giao dịch phổ biến trên thị trường. Do đó, Saigon PA nhận định không đủ cơ sở để xác định giá trị tài sản theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường và các phương pháp thuộc cách tiếp cận từ thu nhập, do không thu thập được thông tin chuyển nhượng hoặc chào mua hoặc chào bán của tài sản so sánh tương tự tại thời điểm thẩm định giá, khu vực thẩm định giá và thông tin thu nhập có thể được tạo ra từ tài sản trong tương lai. Vì vậy, Saigon PA đề xuất sử dụng phương pháp chi phí tái tạo thuộc cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị tài sản. Qua đó, giá trị tài sản được xác định dựa vào hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp (hóa đơn, chứng từ, tờ khai hải quan) đã được đối chiếu, phân tích, điều chỉnh một cách phù hợp với thời điểm thẩm định giá và tỷ lệ chất lượng còn lại của tài sản.
- Tài sản thẩm định được xác định theo công thức sau:

$$\text{Giá trị của tài sản thẩm định} = \text{Nguyên giá (VNĐ)} \times \text{Tỷ lệ CLCL (\%)}$$

STT	Tên tài sản	Nguyên Giá (VNĐ)	CLCL (%)	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Dây chuyền sản xuất kệ kê hàng bằng gỗ đúc	51.281.206.520	99%	50.768.394.455
Tổng giá trị (VNĐ)				50.768.394.455

➤ Lưu ý:

- *Giá trị tài sản chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT)*

6. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

STT	Tên tài sản	Giá trị thẩm định (VNĐ)
1	Giá trị đây chuyển sản xuất kệ kê hàng bằng gỗ đúc	50.768.394.455
Tổng giá trị (VNĐ)		50.768.394.455
Tổng giá trị làm tròn (VNĐ)		50.768.000.000

Kết luận tổng giá trị tài sản: 50.768.000.000 VNĐ.

Bảng chữ: Năm mươi tỷ bảy trăm sáu mươi tám triệu đồng.

Lưu ý: Giá trị tài sản chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT)

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

- Thời hạn sử dụng kết quả thẩm định giá tài sản này là ba (03) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư thẩm định giá.

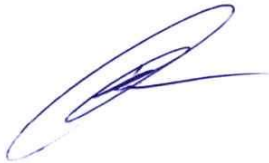
8. NHỮNG ĐIỀU KHOẢN LOẠI TRỪ VÀ HẠN CHẾ CỦA KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ:

- 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.114/25/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.
- 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 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. 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 rất 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.
- 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. Chúng tôi không chịu trách nhiệm khi khách hàng sử dụng chứng thư sai mục đích đã yêu cầu.
- 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 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.

9. CÁC PHỤ LỤC KÈM THEO: (Nếu có)

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

TRỢ LÝ THẨM ĐỊNH VIÊN



Nguyễn Văn Phước

THẨM ĐỊNH VIÊN



Mai Thanh Bình

Số thẻ TĐV về giá: XVI25TS.2540

TUQ. CTHĐTV kiêm GIÁM ĐỐC

P. CHỦ TỊCH HĐQT



Nguyễn Thị Diệu Vi

Số thẻ TĐV về giá: IX14.1228



MỘT SỐ HÌNH ẢNH TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ



Comprehensive crusher



Rotary dryer



Belt conveyer



Cyclone



Hot air stove



16000KN Automatic feeding



30000KN Automatic feeding



Standard 16000KN presser



Flat 16000KN presser



Flat 30000KN presser



Automatic grabbing



Silo



Mixer



Pallet mould



Thermal oil furnace



Control cabinet



Magnetic Separator



Belt feeder



Draught fan



Induced fan



Crusher



Hammer Mill