

- ✿ **Số chứng thư:** 012/2025/A.204 (Số hợp đồng: A.222/25/SaigonPA/HĐ)
- ✿ **Khách hàng yêu cầu thẩm định giá:** Công ty Cổ phần Thành Thành Nam
- ✿ **Địa chỉ:** 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh
- ✿ **Tài sản thẩm định giá:** Giá trị 01 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông tại thời điểm 30/6/2025.
- ✿ **Ngày phát hành chứng thư:** 24/11/2025.

Số: 012/2025/A.204

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 11 năm 2025

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Thành Thành Nam

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số A.222/25/SaigonPA/HĐ ngày 17/11/2025 ký kết giữa Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn và Công ty Cổ phần Thành Thành Nam;

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 012/2025/A.204 ngày 24/11/2025 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.204 ngày 24/11/2025 với các nội dung sau đây:

1. KHÁCH HÀNG YÊU CẦU THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên khách hàng : Công ty Cổ phần Thành Thành Nam
- Địa chỉ : 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0312907273
- Người đứng đầu/đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Triết
+ 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, Tp. Hồ Chí Minh

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Giá trị 01 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông tại thời điểm 30/6/2025.

4. THỜI ĐIỂM THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Thời điểm thẩm định giá: 30/6/2025.
- Thời điểm thực hiện thẩm định giá: tháng 11/2025
- Thời điểm khảo sát hiện trạng tài sản: 18/11/2025.

5. MỤC ĐÍCH THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tham khảo phục vụ cho hoạt động mua bán cổ phần doanh nghiệp.

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.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Báo cáo tài chính của doanh nghiệp do khách hàng cung cấp là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thực hiện thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính của doanh nghiệp kết thúc tại thời điểm 30/6/2025 là báo cáo tài chính chưa kiểm toán, soát xét. Saigon PA thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện giả định báo cáo tài chính phản ánh trung thực tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.

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

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

9. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Danh mục	Giá trị thẩm định (VND/cp)
Giá trị 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông tại thời điểm 30/6/2025.	18.992

Bảng chữ: Mười tám nghìn chín trăm chín mươi hai đồng một cổ phần.

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

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

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

- Kết quả thẩm định giá chỉ có hiệu lực khi các bên tham gia tuân thủ và hoàn thành các điều khoản trong hợp đồng thẩm định giá số A.222/25/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 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 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.

- Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh tại thời điểm 30/6/2025 là báo cáo tài chính chưa kiểm toán, soát xét. Saigon PA thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện giả định báo cáo tài chính do khách hàng cung cấp phản ánh trung thực tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý 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.
- Theo các điều khoản thỏa thuận với khách hàng tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, một số tài sản hữu hình, vô hình và tài sản tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính tại thời điểm 30/6/2025.
- 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

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 24 tháng 11 năm 2025

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 Cổ phần Thành Thành Nam
- Địa chỉ : 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, Tp. Hồ Chí Minh
- Mã số thuế : 0312907273
- Người đứng đầu/đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Triết
+ Chức vụ : Giám đốc

2.2. Thông tin về tài sản thẩm định giá:

- Giá trị 01 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông tại thời điểm 30/6/2025.

2.3. Mục đích thẩm định giá:

- Tham khảo phục vụ cho hoạt động mua bán cổ phần doanh nghiệp.

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: 30/6/2025.
- Thời điểm thực hiện thẩm định giá: tháng 11/2025
- Thời điểm khảo sát hiện trạng tài sản: 18/11/2025.

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 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;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18/01/2024;
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;
- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020;
- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật doanh nghiệp số 76/2025/QH15 ngày 17/6/2025;
- Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều chỉnh điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 71/2024 ngày 27/06/2024 của Chính phủ về Quy định về giá đất;
- Thông tư số 34/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định thi, cấp, quản lý, thu hồi thẻ thẩm định viên về giá;
- Thông tư số 39/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đào tạo, bồi dưỡng, cập nhật kiến thức và cấp chứng chỉ nghiệp vụ thẩm định giá;
- Thông tư số 38/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Quy định về đánh giá hoạt động doanh nghiệp thẩm định giá; trích lập dự phòng rủi ro nghề nghiệp, chế độ báo cáo về hoạt động thẩm định giá của doanh nghiệp thẩm định giá và chi phí phục vụ cho việc thẩm định giá của hội đồng thẩm định giá;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành các chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về quy tắc đạo đức nghề nghiệp thẩm định giá, phạm vi công việc thẩm định giá, cơ sở giá trị thẩm định giá, hồ sơ thẩm định giá;
- Thông tư số 31/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về thu thập và phân tích thông tin về tài sản thẩm định giá;
- Thông tư số 32/2024/TT-BTC ngày 16/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập;
- Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/05/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá tài sản vô hình;
- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20/06/2024 của Bộ Tài chính, Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0309509811 ngày 09/11/2009 và cấp đổi lần thứ 11 ngày 19 tháng 06 năm 2025;
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 12/TĐG ngày 19/08/2015; cấp lại lần 4 ngày 27/6/2025;
- Thông báo số 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;
- Quyết định số 02/2020/QĐ-UBND ngày 16/01/2020 của UBND tỉnh Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2020-2024;

- Quyết định số 79/2024/QĐ-UBND ngày 21/10/2024 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành về việc sửa đổi bổ sung Quyết định số 02/2020 ngày 16/01/2020 của UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh;
- Hợp đồng thẩm định giá số A.222/25/SaigonPA/HĐ giữa Công ty Cổ phần Thành Thanh Nam và Công ty TNHH Thẩm định giá Sài Gòn, ký ngày 17/11/2025;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363007, số vào sổ cấp GCN: CS13389 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363008, số vào sổ cấp GCN: CS13388 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363009, số vào sổ cấp GCN: CS13390 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363010, số vào sổ cấp GCN: CS13391 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363011, số vào sổ cấp GCN: CS13392 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO778398, số vào sổ cấp GCN: CS13788 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hồ sơ gốc số: 222 do UBND Quận 12 cấp ngày 19/2/2002;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO778141, số vào sổ cấp GCN: CS13750 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/10/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CK337584, số vào sổ cấp GCN: CS10022 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/11/2017;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BM742665, số vào sổ cấp GCN: CH02329 do UBND Quận 12 cấp ngày 20/2/2013;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO772540, số vào sổ cấp GCN: CS13790 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO772539, số vào sổ cấp GCN: CS13789 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2019;
- Bản đồ hiện trạng vị trí – cao độ số: 1257/2022/HĐĐĐ/APD-CL do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long cấp ngày 5/8/2022;
- Bản đồ hiện trạng cắm mốc số: 1257/2022/HĐĐĐ/APD-CL do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long cấp ngày 5/8/2022;
- Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số: 1257/2022/HĐĐĐ/APD-CL do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long cấp ngày 11/5/2022;
- Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số: 1257/2022/HĐĐĐ/APD-CL do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long cấp ngày 5/8/2022;
- Hợp đồng mua bán (một phần) công trình xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa Công ty Cổ phần Địa ốc An Lạc và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Hợp đồng (toàn bộ) mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Quốc Chiến, bà Nguyễn Thị Kiều và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Giấy phép xây dựng số: 101/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6/12/2021;
- Báo cáo kết quả thẩm định số: 16/TĐ-MA về việc kết quả thẩm định Hồ sơ thiết kế kỹ thuật – hạng mục phân thân dự án Khu chung cư kết hợp Thương mại Dịch vụ tại 765 và 751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Bản vẽ mặt bằng tổng thể mái do Viện Khoa học công nghệ xây dựng đã thẩm tra ngày 22/2/2022;
- Giấy phép xây dựng số: 14/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2022;
- Công văn: 4689/SXD-PTN&TTBĐS về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 387 căn hộ của dự án Khu chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ nhằm thừa đất số 2, tờ bản đồ số 2, và các thửa đất số 6, 15, 16, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu năm 2001) tại số 765 và số 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5/5/2022;
- Công văn số: 5125/UBND-ĐT về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 765 và số 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2020;

- Công văn số: 5126/UBND-ĐT về công nhận Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh làm chủ đầu tư dự án Khu chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 765 và số 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2020;
- Công văn số: 684/SQHKT-QHKV1 về việc ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình tại khu đất có diện tích 5.624,6m² , số 765 và số 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/2/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CL052615, số vào sổ cấp GCN: CT73330 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9/5/2018;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BX576618, số vào sổ cấp GCN: CH26461 do UBND Quận 6 cấp ngày 5/6/2015;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BX576616, số vào sổ cấp GCN: CH26461 do UBND Quận 6 cấp ngày 5/6/2015;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BX576617, số vào sổ cấp GCN: CH26461 do UBND Quận 6 cấp ngày 5/6/2015;
- Các tài liệu khác có liên quan.

3. THÔNG TIN VỀ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông
- Địa chỉ trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình (nay là Phường Tân Sơn Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314738599 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 15/11/2017 và đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 08/10/2024.
- Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản
- Ngành nghề kinh doanh:
 - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - + Xây dựng nhà để ở;
 - + Xây dựng nhà không để ở;
 - + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.
- Vốn điều lệ của Công ty đến ngày 30/6/2025: 330.000.000.000 VND
- Báo cáo tình hình tài chính của doanh nghiệp giai đoạn 2023 – 30/6/2025:

NĂM	2023	2024	30/6/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	8.360.040.542	31.636.476.410	38.784.707.357
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	12.778.233	18.455.754	10.444.350
1. Tiền	12.778.233	18.455.754	10.444.350
2. Các khoản tương đương tiền			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	51.654.521	53.826.260	54.953.515
1. Chứng khoán kinh doanh	51.654.521	53.826.260	54.953.515
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh			

NĂM	2023	2024	30/6/2025
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	6.083.931.176	29.424.803.372	38.719.309.492
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	1.200.000.000	11.325.750.000	20.194.292.548
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.200.278.082	909.000	8.043.000
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	2.683.653.094	18.098.144.372	18.516.973.944
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
IV. Hàng tồn kho	-	-	-
1. Hàng tồn kho			
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			
V. Tài sản ngắn hạn khác	2.211.676.612	2.139.391.024	-
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	166.666.668		
2. Thuế GTGT được khấu trừ	2.045.009.944	2.139.391.024	
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	488.226.279.983	1.207.811.365.968	1.228.875.293.783
I. Các khoản phải thu dài hạn	83.389.390.000	71.229.390.000	71.229.390.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
2. Trả trước cho người bán dài hạn			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
4. Phải thu nội bộ dài hạn			
5. Phải thu về cho vay dài hạn			
6. Phải thu dài hạn khác	83.389.390.000	71.229.390.000	71.229.390.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi			
II. Tài sản cố định	-	-	-
1. Tài sản cố định hữu hình	-	-	-
- Nguyên giá			
- Giá trị hao mòn lũy kế			
2. Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
- Nguyên giá			
- Giá trị hao mòn lũy kế			
3. Tài sản cố định vô hình	-	-	-
- Nguyên giá			
- Giá trị hao mòn lũy kế			
III. Bất động sản đầu tư	-	-	-
- Nguyên giá			
- Giá trị hao mòn lũy kế			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	404.836.889.983	446.581.975.968	467.645.903.783
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	404.836.889.983	446.581.975.968	467.645.903.783

NĂM	2023	2024	30/6/2025
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	690.000.000.000	690.000.000.000
1. Đầu tư vào công ty con		690.000.000.000	690.000.000.000
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	-	-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn			
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại			
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn			
4. Tài sản dài hạn khác			
5. Lợi thế thương mại			
TỔNG TÀI SẢN	496.586.320.525	1.239.447.842.378	1.267.660.001.140
NGUỒN VỐN			
C. NỢ PHẢI TRẢ	346.336.241.309	908.713.484.700	936.794.045.786
I. Nợ ngắn hạn	119.748.241.309	183.605.484.700	276.426.045.786
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	3.373.667.000	1.237.867.000	807.211.096
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn			
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	41.311.406	141.296.654	1.267.711.372
4. Phải trả người lao động			44.152.497
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	6.799.016.328	17.197.033.965	17.076.572.112
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	9.534.246.575	22.359.287.081	40.175.398.709
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	100.000.000.000	142.670.000.000	217.055.000.000
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	226.588.000.000	725.108.000.000	660.368.000.000
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	226.588.000.000	725.108.000.000	660.368.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi			
10. Cổ phiếu ưu đãi			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			

NĂM	2023	2024	30/6/2025
12. Dự phòng phải trả dài hạn			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	150.250.079.216	330.734.357.678	330.865.955.354
I. Vốn chủ sở hữu	150.250.079.216	330.734.357.678	330.865.955.354
1. Vốn góp của chủ sở hữu	150.000.000.000	330.000.000.000	330.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	150.000.000.000	330.000.000.000	330.000.000.000
- 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	250.079.216	734.357.678	865.955.354
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	106.166.923	250.079.216	734.357.678
- LNST chưa phân phối năm nay	143.912.293	484.278.462	131.597.676
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác			
1. Nguồn kinh phí			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
TỔNG NGUỒN VỐN	496.586.320.525	1.239.447.842.378	1.267.660.001.140

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2023 – 30/6/2025:

NĂM	2023	2024	30/6/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ		11.325.750.000	30.786.656.849
2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	11.325.750.000	30.786.656.849
4. Giá vốn hàng bán		266.386.659	215.130.705
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	11.059.363.341	30.571.526.144
6. Doanh thu hoạt động tài chính	574.652.744	540.835.955	530.973.288
7. Chi phí tài chính		10.985.621.617	30.839.581.248
Chi phí lãi vay		10.983.265.754	30.839.090.478
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			
9. Chi phí bán hàng			
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	389.429.045	6.899.082	10.660.430
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	185.223.699	607.678.597	252.257.754
12. Thu nhập khác			2.000.000
13. Chi phí khác		1.864.416	71.808.527

NĂM	2023	2024	30/6/2025
14. Lợi nhuận khác	-	(1.864.416)	(69.808.527)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	185.223.699	605.814.181	182.449.227
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	41.311.406	121.535.719	50.851.551
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	143.912.293	484.278.462	131.597.676

- Về cơ cấu tài sản: Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng khoảng 97% tổng giá trị sổ sách, chủ yếu tập trung tại khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn (Dự án An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Quận 12, Tp. Hồ Chí Minh) và khoản mục đầu tư vào công ty con (Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh); tài sản ngắn hạn chỉ chiếm tỷ trọng gần 3% còn lại.
- Về nguồn vốn: Tỷ trọng nợ phải trả chiếm 74%. Trong đó, tỷ trọng nợ vay và thuê tài chính chiếm gần 70%. Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 26%, chủ yếu từ vốn góp chủ sở hữu. Tỷ lệ đòn bẩy tài chính ở mức cao trên 2,6 lần.
- Về kết quả hoạt động kinh doanh, theo số liệu trên báo cáo tài chính, hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp có phát sinh doanh thu, chi phí trong năm 2024 và 6 tháng đầu năm 2025 nhưng biên lợi nhuận ròng ở mức thấp dưới 1%, tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu ở mức dưới 0,1%, lợi nhuận tạo ra chỉ vừa đủ bù đắp chi phí lãi vay phát sinh do đòn bẩy tài chính cao. Tỷ lệ bao phủ lãi vay ở mức quanh 1.

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

4.1. Thông tin tổng quan về kinh tế vĩ mô

- Theo số liệu của Cục Thống kê, GDP 9 tháng đầu năm 2025 của Việt Nam ước tăng 7,85% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 5,36% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%; khu vực dịch vụ tăng 8,49%, đóng góp 51,59%.
- Về cơ cấu nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 11,30%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 37,58%; khu vực dịch vụ chiếm 42,92%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 8,20%.
- Về sử dụng GDP, tiêu dùng cuối cùng tăng 8,07% so với cùng kỳ năm 2024, đóng góp 73,83% vào tốc độ tăng chung của nền kinh tế; tích lũy tài sản tăng 8,52%, đóng góp 41,43%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 15,51%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 16,75%.
- Kim ngạch xuất khẩu hàng hóa 9 tháng đầu năm 2025 đạt 348,74 tỷ USD, tăng 16,0% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 85,41 tỷ USD, tăng 2,0%, chiếm 24,5% tổng kim ngạch xuất khẩu; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 263,33 tỷ USD, tăng 21,4%, chiếm 75,5%.
- Kim ngạch nhập khẩu đạt 331,92 tỷ USD, tăng 18,8% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 105,67 tỷ USD, tăng 4,6%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 226,25 tỷ USD, tăng 26,8%. Cán cân thương mại hàng hóa xuất siêu 16,82 tỷ USD.
- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 3,27% trong 9 tháng đầu năm 2025, lạm phát cơ bản tăng 3,19%. Trong khi đó, chỉ số giá vàng tăng 41,86%, chỉ số giá đô la Mỹ tăng 3,80%.
- Nhìn chung, tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam tiếp tục đà phục hồi từ năm 2023, triển vọng tăng trưởng tích cực trong thời gian tới nhờ duy trì được môi trường vĩ mô thuận lợi với chính sách tài khóa, tiền tệ nới lỏng, lãi suất thấp, lạm phát, tỷ giá trong tầm kiểm soát.

4.2. Thông tin tổng quan về thị trường bất động sản

- Theo Báo cáo thị trường quý III/2025 của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs), nguồn cung nhà ở trong 9 tháng đầu năm 2025 đạt hơn 100 nghìn sản phẩm, cao hơn 22% so với cả năm 2024. Trong đó, có hơn 86 nghìn sản phẩm mới, gấp 1,3 lần cả năm 2024. Nguồn cung mới đa dạng hóa theo khu vực, mở rộng từ lõi đô thị ra các đô thị vệ tinh và đô thị thị loại II. Trong khi đó, miền Bắc dẫn đầu với 49% nguồn cung mới, miền Nam 27% và miền Trung 23%.
- Tỷ lệ hấp thụ trên nguồn cung mở bán mới đạt 68%, tương đương với hơn 58 nghìn giao dịch thành công, gấp đôi cùng kỳ năm 2024. Phần lớn giao dịch đến từ nhu cầu của người mua bất động sản thứ 2 trở lên.
- Theo Ông Nguyễn Văn Đình, chủ tịch VARs, trên nền tảng kinh tế khởi sắc, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục ghi nhận đà tăng trưởng tích cực cả về nguồn cung, lượng giao dịch và giá bán.
- Dự báo về thị trường, VARs cho rằng nguồn cung mới tiếp tục được cải thiện từ các dự án quy mô lớn đang triển khai và có kế hoạch mở bán. Giao dịch tiếp tục tỷ lệ thuận với tăng nguồn cung, nhưng tính chọn lọc cao hơn, tập trung vào các dự án có pháp lý hoàn thiện, hạ tầng kết nối chất lượng và chủ đầu tư uy tín.

5. GIÁ THIẾT VÀ GIÁ THIẾT ĐẶC BIỆT:

- Pháp lý của tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp là hợp pháp và đáng tin cậy.
- Điều kiện giao dịch trên thị trường bình thường, người bán sẵn sàng bán, người mua sẵn sàng mua, thông tin minh bạch, các bên tham gia đều có lợi ích và không bị ép buộc.
- Giá ước tính giao dịch thành công là giá có thể đại diện cho giá giao dịch tài sản trên thị trường.
- Khách hàng/đại diện khách hàng cung cấp thông tin về tài sản/hướng dẫn khảo sát tài sản trung thực, có đầy đủ thẩm quyền, hiểu biết về tài sản.
- Báo cáo tài chính của doanh nghiệp do khách hàng cung cấp là báo cáo tài chính được lập gần nhất với thời điểm thực hiện thẩm định giá.
- Báo cáo tài chính của doanh nghiệp kết thúc tại thời điểm 30/6/2025 là báo cáo tài chính chưa kiểm toán, soát xét. Saigon PA thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện giả định báo cáo tài chính phản ánh trung thực tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.

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

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

- Căn cứ các điều khoản thỏa thuận với khách hàng theo hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, đặc điểm của tài sản cần thẩm định giá, mục đích thẩm định và các nguồn thông tin thu thập được, Saigon PA lựa chọn các phương pháp thẩm định thuộc các cách tiếp cận sau để xác định giá trị tài sản:
 - Cách tiếp cận từ chi phí – phương pháp tài sản: phương pháp chính xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá.
 - + *Phương pháp tài sản là phương pháp ước tính giá trị của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tính tổng giá trị của các tài sản thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá.*
 - Cách tiếp cận từ thị trường – phương pháp so sánh: phương pháp bổ trợ xác định giá trị quyền sử dụng đất tại Dự án An Phú Đông 3.
 - + *Phương pháp so sánh xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở đối chiếu, phân tích và đánh giá các yếu tố so sánh của các tài sản so sánh với tài sản thẩm định giá từ đó điều chỉnh mức giá của các tài sản so sánh làm cơ sở ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.*

- Cách tiếp cận từ thu nhập – phương pháp dòng tiền chiết khấu: phương pháp hỗ trợ xác định giá trị khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Công trình Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại số 765 – 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh.

+ *Phương pháp dòng tiền chiết khấu xác định giá trị của tài sản dựa trên cơ sở quy đổi các dòng tiền trong tương lai dự kiến có được từ tài sản về giá trị hiện tại thông qua việc sử dụng tỷ suất chiết khấu phù hợp.*

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

- Kết quả xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông tại thời điểm 30/6/2025:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)
I.	Tài sản dài hạn	1.228.875.293.783	1.524.754.956.515	295.879.662.732	
1.	Tài sản cố định	0	0	0	
-	TSCĐ hữu hình		0	0	
-	TSCĐ vô hình trên BCTC	0	0	-	
-	TSCĐ vô hình chưa được ghi nhận trên BCTC			-	
2.	Tài sản dở dang dài hạn	467.645.903.783	653.198.792.093	185.552.888.310	đánh giá lại
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	690.000.000.000	800.326.774.422	110.326.774.422	đánh giá lại
4.	Các khoản phải thu dài hạn	71.229.390.000	71.229.390.000	-	sổ sách
5.	Tài sản dài hạn khác	0	0	-	
II.	Tài sản ngắn hạn	38.784.707.357	38.784.707.357	-	
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	10.444.350	10.444.350	-	sổ sách
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	54.953.515	54.953.515	-	sổ sách
3.	Các khoản phải thu	38.719.309.492	38.719.309.492	-	sổ sách
4.	Hàng tồn kho	0	0	-	
5.	Tài sản ngắn hạn khác	0	0	-	
A.	Tổng Tài sản của doanh nghiệp	1.267.660.001.140	1.563.539.663.872	295.879.662.732	
B.	Nợ phải trả	936.794.045.786	936.794.045.786	-	sổ sách
C.	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp	330.865.955.354	626.745.618.086	295.879.662.732	

- Tại thời điểm thẩm định giá, số lượng cổ phần đang lưu hành của doanh nghiệp là 33.000.000 cổ phần. Giá trị 1 cổ phần của doanh nghiệp được xác định như sau:

$$626.745.618.086 \text{ đồng} : 33.000.000 \text{ cổ phần} = 18.992 \text{ đồng/cổ phần}$$

6.3. Phương pháp xác định

- Giá trị doanh nghiệp có sự khác biệt so với sổ sách kế toán do việc đánh giá lại khoản mục tài sản dở dang dài hạn và khoản đầu tư tài chính dài hạn của doanh nghiệp theo giá trị thị trường tại thời điểm thẩm định giá.
- Tài sản dở dang dài hạn gồm các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh. Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất được xác định lại theo phương pháp so sánh thuộc cách tiếp cận từ thị trường. Các khoản chi phí khác được ghi nhận lại theo giá trị sổ sách kế toán tại thời điểm thẩm định giá.

Danh mục	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại
Chi phí QSDĐ	351.771.111.690	537.324.000.000
Chi phí tư vấn, thiết kế	3.593.995.439	3.593.995.439
Chi phí thi công xây dựng	19.932.187.150	19.932.187.150
Chi phí tư vấn, quản lý	318.181.820	318.181.820
Chi phí lãi vay	88.024.459.535	88.024.459.535
Chi phí quản lý khác	3.120.946.328	3.120.946.328
Chi phí tiền lương dự án	885.021.821	885.021.821
Tổng giá trị	467.645.903.783	653.198.792.093

- Đầu tư tài chính dài hạn là khoản đầu tư vào Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh, với tỷ lệ góp vốn 100% trên vốn điều lệ. Giá trị doanh nghiệp được xác định lại theo phương pháp tài sản dựa trên cơ sở đánh giá lại khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Công trình Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại số 765 – 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 (nay là Phường Bình Tây), Tp. Hồ Chí Minh.

6.4. Xác định giá trị quyền sử dụng đất tại Dự án An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

6.4.1. Thông tin về các thửa đất

6.4.1.1. Quyền sử dụng đất thửa đất 565, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 565, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường An Phú Đông 3, đường nhựa có chiều rộng lòng đường khoảng 6-7m, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 2267,4 m².
- Mặt tiền: khoảng 33m .
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 07/09/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông
- Hình dạng lô đất: tương đối vuông vức.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ Thông tin quy hoạch

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp – kết hợp phát triển du lịch.

6.4.1.2. Quyền sử dụng đất thửa đất 570, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 570, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Ven Sông, đường nhựa đang làm, có chiều rộng lòng đường khoảng 8-10m, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 562,6 m².
- Mặt tiền: khoảng 18m .
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 04/7/2071.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ Thông tin quy hoạch

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp – kết hợp phát triển du lịch, một phần thuộc quy hoạch đất giao thông.

6.4.1.3. Quyền sử dụng đất thửa đất 571, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ Vị trí

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 571, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường Ven Sông, đường nhựa đang làm, có chiều rộng lòng đường khoảng 8-10m, một mặt giáp sông Sài Gòn, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ Hiện trạng khu đất

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 276 m².
- Mặt tiền: khoảng 18m .
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 04/7/2071.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất cây xanh ven kênh rạch và quy hoạch đất giao thông.

6.4.1.4. Quyền sử dụng đất thửa đất 615-1, tờ bản đồ 5E (sơ đồ nền), Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 615-1, tờ bản đồ số 5E (sơ đồ nền), Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, liền kề với thửa đất 552, tờ bản đồ 38, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 244,1 m².
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất ở tại đô thị.
- Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: tương đối vuông vức.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp – kết hợp phát triển du lịch.

6.4.1.5. Quyền sử dụng đất thửa đất 577, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 577, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, liền kề với các thửa đất 565, 552, 563, 574, 570, 572, tờ bản đồ 38, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 4639,1 m². Trong đó,
 - + Đất trồng cây lâu năm: 45,6 m²
 - + Đất trồng cây hàng năm khác: 3009 m²
 - + Đất trồng lúa nước còn lại: 1584,5 m²
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây lâu năm + đất trồng cây hàng năm khác + đất trồng lúa nước.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 07/9/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: tương đối vuông vức.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp – kết hợp phát triển du lịch, một phần thuộc quy hoạch đất giao thông.

6.4.1.6. Quyền sử dụng đất thửa đất 552, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 552, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp mặt tiền đường An Phú Đông 3, đường nhựa, có chiều rộng lòng đường khoảng 6-7m, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 4329,4 m².
- Mặt tiền: khoảng 60m .
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 07/09/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được Công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp – kết hợp phát triển du lịch.

6.4.1.7. Quyền sử dụng đất thửa đất 563, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 563, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định không tiếp giáp đường, liền kề với các thửa đất 577, 574, tờ bản đồ 38, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 2169 m².
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.

- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: 20 năm tính từ ngày 20/02/2013.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp – kết hợp phát triển du lịch.
- phát triển du lịch.

6.4.1.8. Quyền sử dụng đất thửa đất 574, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 574, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Ven Sông, đường nhựa đang làm có chiều rộng lòng đường khoảng 8-10m, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 929,5 m².
- Mặt tiền: khoảng 50m
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 07/09/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: không cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp – kết hợp phát triển du lịch, một phần thuộc quy hoạch đất giao thông.

6.4.1.9. Quyền sử dụng đất thửa đất 575, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 575, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Ven Sông, đường nhựa đang làm có chiều rộng lòng đường khoảng 8-10m, một mặt giáp sông Sài Gòn, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 379,2 m².
- Mặt tiền: khoảng 21m
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 07/09/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất cây xanh ven kênh rạch và quy hoạch đất giao thông.

6.4.1.10. Quyền sử dụng đất thửa đất 576, tờ bản đồ 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 576, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Ven Sông, đường nhựa đang làm có chiều rộng lòng đường khoảng 8-10m, một mặt giáp sông Sài Gòn, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 473,2 m².
- Mặt tiền: khoảng 28m
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 07/09/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất cây xanh ven kênh rạch và quy hoạch đất giao thông.

6.4.1.11. Quyền sử dụng đất thửa đất 572, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 572, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Ven Sông, đường nhựa đang làm có chiều rộng lòng đường khoảng 8-10m, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 1255,7 m².
- Mặt tiền: khoảng 42m
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 07/09/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: cân đối.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất nhà vườn mật độ thấp – kết hợp phát triển du lịch, một phần thuộc quy hoạch đất giao thông.

6.4.1.12. Quyền sử dụng đất thửa đất 573, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

❖ **Vị trí**

- Tài sản thẩm định tọa lạc tại thửa đất số 573, tờ bản đồ số 38, Phường An Phú Đông, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Vị trí: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường Ven Sông, đường nhựa đang làm có chiều rộng lòng đường khoảng 8-10m, một mặt giáp sông Sài Gòn, cách Quốc lộ 1A khoảng 700-800m.

❖ **Hiện trạng khu đất**

- Tổng diện tích đất ở theo kích thước trên giấy chứng nhận là: 581,6 m².
- Mặt tiền: khoảng 41m
- Hình thức sử dụng: sử dụng riêng.
- Mục đích sử dụng đất: đất trồng cây hàng năm khác.
- Thời hạn sử dụng: đến ngày 07/09/2068.
- Nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được công nhận QSDĐ như giao đất không thu tiền sử dụng đất.
- Nội dung cập nhật GCN ngày 29/05/2023: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông.
- Hình dạng lô đất: tương đối vuông vức.
- Hiện trạng sử dụng hiện tại: đất trống.

❖ **Thông tin quy hoạch**

- Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam phường An Phú Đông, Quận 12 đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 4939/QĐ-UBND ngày 11/9/2013, tài sản thẩm định giá thuộc quy hoạch đất cây xanh ven kênh rạch và quy hoạch đất giao thông.

6.4.2. Xác định giá trị quyền sử dụng đất

- Căn cứ hồ sơ pháp lý khách hàng cung cấp, hiện trạng thực tế tài sản tại thời điểm thực hiện thẩm định giá, các thửa đất cùng đứng tên Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông, liền kề nhau hợp thành khối thống nhất (bao gồm phần diện tích đường ven sông) thực hiện Dự án An Phú Đông 3. Do đó, tổ thẩm định Saigon PA đề xuất ước tính giá trị các thửa đất căn thẩm định giá trong điều kiện hợp thửa.

❖ **Thông tin giao dịch thị trường và các yếu tố so sánh**

Tiến hành khảo sát thị trường, Saigon PA thu thập được thông tin về 3 giao dịch/mua bán tài sản tương đồng nhất với tài sản thẩm định:

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
1	Thời điểm/Tình trạng giao dịch		Rao bán T11/2025	Rao bán T11/2025	Rao bán T11/2025
2	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
3	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
4	Mục đích sử dụng đất	Nông nghiệp	HNK	ODT + CLN	ODT + CLN
5	Vị trí	Đường An Phú Đông 3 + giáp sông Sài Gòn, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh	Hẻm Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh	Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh	Hẻm đường An Phú Đông 3 + giáp sông Sài Gòn, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh
6	Chiều rộng mặt tiền	90,0m	30,0m	120,0m	60,0m
7	Quy mô diện tích	18106,8m ²	954,0m ²	23400,0m ²	8219,4m ²
8	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa khoảng 12m	Đường đất khoảng 2-3m	Đường nhựa khoảng 12m	Đường nhựa khoảng 4m
9	Hình dáng	tương đối vuông vức	Cân đối	Cân đối	Cân đối
10	Quy hoạch	đất ở	đất ở	đất giáo dục	đất ở
11	Giá rao bán (VND)		24.500.000.000	550.000.000.000	280.000.000.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
12	Nhận định từ giá rao bán về giá ước tính giao dịch thành công		Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp	Qua khảo sát thông tin trên thị trường, SaigonPA đánh giá khả năng thương lượng về giá thấp
13	Giá ước tính giao dịch thành công (VND)		22.540.000.000	539.000.000.000	257.600.000.000
14	Kết cấu công trình xây dựng		0	0	nhà cấp 4
	Diện tích sàn sử dụng		0,0	0,0	308,0
	Giá trị công trình xây dựng (VND)		0	0	1.401.400.000
15	Giá trị chuyển đổi mục đích sử dụng đất (VND)		0	73.900.000.000	1.401.400.000
16	Đơn giá QSDĐ (VND/m ²)		23.627.000	19.876.000	24.013.000
17	Thông tin tham chiếu		A. Lâm 0348070553	A. Quả 0981643559	A. Dưỡng 0988453743

❖ **Bảng điều chỉnh**

Trên cơ sở phân tích, đánh giá, so sánh, điều chỉnh các đặc trưng của tài sản so sánh so với tài sản thẩm định giá, Saigon PA tiến hành lập bảng điều chỉnh các yếu tố so sánh để xác định các mức giá chỉ dẫn như sau:

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
A	Đơn giá thị trường (VND/m ²)		23.627.000	19.876.000	24.013.000
B	Điều chỉnh theo các yếu tố so sánh				
1	Tình trạng pháp lý	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ	Giấy chứng nhận QSDĐ
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		23.627.000	19.876.000	24.013.000
2	Điều kiện giao dịch	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường	Tài sản giao dịch thông thường
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		23.627.000	19.876.000	24.013.000

STT	Yếu tố so sánh	TSTĐ	TSSS1	TSSS2	TSSS3
3	Vị trí	Đường An Phú Đông 3 + giáp sông Sài Gòn, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh	Hẻm Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh	Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh	Hẻm đường An Phú Đông 3 + giáp sông Sài Gòn, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh
	Tỷ lệ điều chỉnh		20,00%	10,00%	15,00%
	Mức điều chỉnh		4.725.400	1.987.600	3.601.950
	Giá trị sau điều chỉnh		28.352.400	21.863.600	27.614.950
4	Chiều rộng mặt tiền	90,0m	30,0m	120,0m	60,0m
	Tỷ lệ điều chỉnh		10,00%	-5,00%	5,00%
	Mức điều chỉnh		2.362.700	-993.800	1.200.650
	Giá trị sau điều chỉnh		30.715.100	20.869.800	28.815.600
5	Quy mô diện tích	18106,8m ²	954,0m ²	23400,0m ²	8219,4m ²
	Tỷ lệ điều chỉnh		-17,15%	5,29%	-9,89%
	Mức điều chỉnh		-4.052.031	1.051.440	-2.374.886
	Giá trị sau điều chỉnh		26.663.070	21.921.240	26.440.714
6	Cơ sở hạ tầng	Đường nhựa khoảng 12m	Đường đất khoảng 2-3m	Đường nhựa khoảng 12m	Đường nhựa khoảng 4m
	Tỷ lệ điều chỉnh		20%	0%	10%
	Mức điều chỉnh		4.725.400	0	2.401.300
	Giá trị sau điều chỉnh		31.388.470	21.921.240	28.842.014
7	Hình dáng	tương đối vuông vức	Cân đối	Cân đối	Cân đối
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	0,00%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	0	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.388.470	21.921.240	28.842.014
8	Quy hoạch	đất ở	đất ở	đất giáo dục	đất ở
	Tỷ lệ điều chỉnh		0,00%	31,57%	0,00%
	Mức điều chỉnh		0	6.274.853	0
	Giá trị sau điều chỉnh		31.388.470	28.196.094	28.842.014
C	Mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		31.388.470	28.196.094	28.842.014
C1	Giá trị trung bình của mức giá chỉ dẫn (VND/m ²)		29.475.526		

STT	Yếu tố so sánh	TSTD	TSSS1	TSSS2	TSSS3
C2	Mức độ chênh lệch với giá trị trung bình của các mức giá chỉ dẫn (%)		6%	-4%	-2%
D	Nhận định mức giá chỉ dẫn (VND/m²)		29.476.000		
E	Tổng giá trị điều chỉnh gộp		15.865.531	10.307.694	9.578.786
	Số lần điều chỉnh		4	4	4
	Biên độ điều chỉnh		10,0% - 20,0%	5,0% - 31,6%	5,0% - 15,0%
	Tổng giá trị điều chỉnh thuần		7.761.470	8.320.094	4.829.014

❖ **Phân tích và điều chỉnh các yếu tố khác biệt giữa các tài sản so sánh và tài sản thẩm định giá**

Qua phân tích những thông tin thu thập được, Saigon PA nhận định các tài sản so sánh có sự khác biệt chủ yếu về các yếu tố vị trí, chiều rộng mặt tiền, quy mô diện tích, cơ sở hạ tầng và quy hoạch sử dụng đất so với tài sản cần thẩm định:

- Về vị trí: Tài sản thẩm định giá tiếp giáp mặt tiền đường An Phú Đông 3 và sông Sài Gòn. Trong khi đó các tài sản so sánh 1 tiếp giáp hẻm đường An Phú Đông 3; tài sản so sánh 2 tiếp giáp mặt tiền đường An Phú Đông 3; tài sản so sánh 3 tiếp giáp hẻm đường An Phú Đông 3 và một mặt giáp sông Sài Gòn đều kém lợi thế hơn tài sản thẩm định giá. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá cao hơn các tài sản so sánh 1, 2 và 3 lần lượt khoảng 20%, 10% và 15% về yếu tố vị trí.
- Về chiều rộng mặt tiền: Tài sản thẩm định có chiều rộng mặt tiền khoảng 90m. Trong khi đó, tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt có chiều rộng mặt tiền khoảng 30m và 60m, kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định; tài sản so sánh 2 có chiều rộng mặt tiền khoảng 120m, lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt khoảng 10%; 5% và thấp hơn tài sản so sánh 2 khoảng 5% về yếu tố chiều rộng mặt tiền.
- Về quy mô diện tích: Tài sản thẩm định giá có quy mô diện tích là 18.106,8 m². Trong khi đó, các tài sản so sánh 1 và 3 có quy mô diện tích lần lượt là 954,0m²; 8.219,4m² kém lợi thế hơn so với tài sản thẩm định. Tài sản so sánh 2 có quy mô diện tích 24.400,0 m² kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất thấp hơn tài sản so sánh 1, 3 lần lượt khoảng 17,15%; 9,89 % và cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 5,29% về yếu tố quy mô diện tích.
- Về cơ sở hạ tầng: Tài sản thẩm định tiếp giáp đường nhựa rộng khoảng 12m trong khi tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt tiếp giáp đường đất khoảng 2-3m và đường nhựa khoảng 4m, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua khảo sát thông tin trên thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định có đơn giá cao hơn các tài sản so sánh 1 và 3 lần lượt khoảng 20%; 10% về yếu tố cơ sở hạ tầng.
- Về quy hoạch sử dụng đất: Tài sản thẩm định có phần lớn diện tích thuộc quy hoạch đất ở tại đô thị trong khi tài sản so sánh 2 có phần lớn diện tích thuộc quy hoạch đất giao dịch, kém lợi thế hơn tài sản thẩm định. Qua phân tích số liệu từ thị trường và cơ sở dữ liệu sẵn có của công ty, Saigon PA nhận định tài sản thẩm định giá có đơn giá quyền sử dụng đất cao hơn tài sản so sánh 2 khoảng 31,57% về yếu tố quy hoạch sử dụng đất.

❖ **Thống nhất mức giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định giá:**

- Qua bảng điều chỉnh, ta thấy chênh lệch giữa mỗi mức giá chỉ dẫn với mức giá trung bình của các mức giá chỉ dẫn không quá 15%. Saigon PA đề xuất sử dụng bình quân mức giá chỉ dẫn sau điều chỉnh của 3 tài sản so sánh để làm đơn giá chỉ dẫn cho tài sản thẩm định là đất nông nghiệp, tương ứng là **29.476.000 VND/m²**.
- Đối với phần diện tích đất ở tại đô thị thuộc thửa đất 615-1, tờ bản đồ 5E, do không thu thập được thông tin giao dịch tài sản có tính chất tương đồng như tài sản cần thẩm định giá trên thị trường tại thời điểm thực hiện thẩm định giá. Saigon PA đề xuất ước tính đơn giá đất dựa trên giá đất nông nghiệp thị trường và chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp lên đất ở theo bảng giá đất quy định bởi UBND Thành phố Hồ Chí Minh còn hiệu lực tại thời điểm thực hiện thẩm định giá. Qua đó, đơn giá đất ở được xác định như sau:

$$\text{Giá đất ở thị trường} = 29.476.000 \text{ VND/m}^2 + (15.300.000 - 520.000) \text{ VND/m}^2$$

$$= \mathbf{44.256.000 \text{ VND/m}^2}$$
- Bảng tổng hợp giá trị quyền sử dụng đất tại Dự án An Phú Đông 3:

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
1	Thửa đất số 565, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
1.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	2.267,40	29.476.000	66.833.882.400
2	Thửa đất số 570, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
2.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	562,60	29.476.000	16.583.197.600
3	Thửa đất số 571, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
3.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	276,00	29.476.000	8.135.376.000
4	Thửa đất số 615-1, tờ bản đồ số 5E (sơ đồ nền), địa chỉ: 1074/3C - Khu phố 3, phường An Phú Đông, TP HCM			
4.1	Giá trị quyền sử dụng đất ở	244,10	44.256.000	10.802.889.600
5	Thửa đất số 577, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
5.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây lâu năm	45,60	29.476.000	1.344.105.600
5.2	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hàng năm khác	3.009,00	29.476.000	88.693.284.000
5.3	giá trị quyền sử dụng đất trồng lúa nước còn lại	1.584,50	29.476.000	46.704.722.000
6	Thửa đất số 552, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
6.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	4.329,40	29.476.000	127.613.394.400
7	Thửa đất số 563, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			

STT	Tên tài sản	Diện tích (m ²)	Đơn giá (VND/m ²)	Giá trị thẩm định (VND)
7.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	2.169,00	29.476.000	63.933.444.000
8	Thửa đất số 574, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
8.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	929,50	29.476.000	27.397.942.000
9	Thửa đất số 575, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
9.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	379,20	29.476.000	11.177.299.200
10	Thửa đất số 576, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
10.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	473,20	29.476.000	13.948.043.200
11	Thửa đất số 572, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
11.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	1.255,70	29.476.000	37.013.013.200
12	Thửa đất số 573, tờ bản đồ số 38, địa chỉ: phường An Phú Đông, TP HCM			
12.1	Giá trị quyền sử dụng đất trồng cây hằng năm khác	581,60	29.476.000	17.143.241.600
Tổng giá trị (VND)				537.323.834.800
Tổng giá trị làm tròn (VND)				537.324.000.000

6.5. Xác định giá trị vốn chủ sở hữu Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh

6.5.1. Thông tin về doanh nghiệp

- Tên giao dịch tiếng Việt: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh
- Địa chỉ trụ sở chính: 253 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân Bình (nay là Phường Tân Sơn Hòa), Thành phố Hồ Chí Minh
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0314111769 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 14/11/2016 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 25/10/2024.
- Lĩnh vực kinh doanh: Kinh doanh bất động sản
- Ngành nghề kinh doanh:
 - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
 - + Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
 - + Hoạt động tư vấn quản lý;
 - + Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại.
- Vốn điều lệ của Công ty đến ngày 30/6/2025: 680.000.000.000 VND
- Báo cáo tình hình tài chính của doanh nghiệp giai đoạn 2023 – 30/6/2025:

NĂM	2023	2024	30/6/2025
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	491.927.778.571	334.350.631.931	438.847.124.510
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	48.887.287.561	7.393.585.672	64.406.902.437
1. Tiền	48.887.287.561	7.393.585.672	64.406.902.437
2. Các khoản tương đương tiền			
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
1. Chứng khoán kinh doanh			
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	417.517.291.058	295.090.884.364	353.171.565.722
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	39.966.673.709	6.549.387.246	6.986.482.699
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	189.309.412.936	52.002.563.858	42.919.182.962
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			550.000.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	188.241.204.413	236.538.933.260	302.715.900.061
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi			
8. Tài sản thiếu chờ xử lý			
IV. Hàng tồn kho	43.509.094	14.631.818	2.456.886.980
1. Hàng tồn kho	43.509.094	14.631.818	2.456.886.980
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho			
V. Tài sản ngắn hạn khác	25.479.690.858	31.851.530.077	18.811.769.371
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	61.879.425	49.600.778	87.113.339
2. Thuế GTGT được khấu trừ	22.430.392.699	26.852.541.523	13.702.584.187
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	2.987.418.734	4.949.387.776	5.022.071.845
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ			
5. Tài sản ngắn hạn khác			
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.592.686.323.466	2.086.097.960.663	2.227.549.724.442
I. Các khoản phải thu dài hạn	44.645.894.000	55.665.894.000	65.840.894.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng			
2. Trả trước cho người bán dài hạn			
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc			
4. Phải thu nội bộ dài hạn			
5. Phải thu về cho vay dài hạn			45.925.000.000
6. Phải thu dài hạn khác	44.645.894.000	55.665.894.000	19.915.894.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi			
II. Tài sản cố định	288.150.007	188.166.223	182.854.824
1. Tài sản cố định hữu hình	288.150.007	188.166.223	182.854.824
- Nguyên giá	533.952.727	533.952.727	585.307.272
- Giá trị hao mòn lũy kế	(245.802.720)	(345.786.504)	(402.452.448)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
- Nguyên giá			
- Giá trị hao mòn lũy kế			
3. Tài sản cố định vô hình	-	-	-
- Nguyên giá			

NĂM	2023	2024	30/6/2025
- Giá trị hao mòn lũy kế			
III. Bất động sản đầu tư	-	-	-
- Nguyên giá			
- Giá trị hao mòn lũy kế			
IV. Tài sản dở dang dài hạn	1.268.966.952.911	1.718.554.650.702	1.821.304.283.108
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn			
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.268.966.952.911	1.718.554.650.702	1.821.304.283.108
V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	145.100.000.000	145.100.000.000	145.100.000.000
1. Đầu tư vào công ty con	5.100.000.000	5.100.000.000	5.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	140.000.000.000	140.000.000.000	140.000.000.000
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	133.685.326.548	166.589.249.738	195.121.692.510
1. Chi phí trả trước dài hạn	133.685.326.548	166.589.249.738	195.121.692.510
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			
5. Lợi thế thương mại			
TỔNG TÀI SẢN	2.084.614.102.037	2.420.448.592.594	2.666.396.848.952
NGUỒN VỐN			
C. NỢ PHẢI TRẢ	1.399.917.458.971	1.739.138.591.790	1.984.791.004.103
I. Nợ ngắn hạn	899.690.887.356	891.431.044.200	882.395.210.322
1. Phải trả cho người bán ngắn hạn	57.187.331.961	131.130.269.880	153.608.484.988
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	423.460.564.557	307.624.595.557	266.333.975.527
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	273.680.195	690.925.105	1.005.929.307
4. Phải trả người lao động			697.946.430
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	4.411.706.552	1.964.809.926	245.438.775
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	77.502.180		
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	28.126.942.727	100.906.173.528	149.350.026.845
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	386.153.159.184	349.114.270.204	311.153.408.450
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	500.226.571.615	847.707.547.590	1.102.395.793.781
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	439.297.635.697	770.397.750.983	1.039.393.907.068

NĂM	2023	2024	30/6/2025
7. Phải trả dài hạn khác	60.928.935.918	77.309.796.607	63.001.886.713
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn			
9. Trái phiếu chuyển đổi			
10. Cổ phiếu ưu đãi			
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả			
12. Dự phòng phải trả dài hạn			
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ			
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	684.696.643.066	681.310.000.804	681.605.844.849
I. Vốn chủ sở hữu	684.696.643.066	681.310.000.804	681.605.844.849
1. Vốn góp của chủ sở hữu	680.000.000.000	680.000.000.000	680.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	680.000.000.000	680.000.000.000	680.000.000.000
- 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	4.696.643.066	1.310.000.804	1.605.844.849
- LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	4.108.770.679	696.643.066	1.310.000.804
- LNST chưa phân phối năm nay	587.872.387	613.357.738	295.844.045
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB			
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát			
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác			
1. Nguồn kinh phí			
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ			
TỔNG NGUỒN VỐN	2.084.614.102.037	2.420.448.592.594	2.666.396.848.952

- Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2023 – 30/6/2025:

NĂM	2023	2024	30/6/2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.461.641.066	11.384.252.671	973.422.582
2. Các khoản giảm trừ doanh thu			
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	35.461.641.066	11.384.252.671	973.422.582
4. Giá vốn hàng bán	23.349.072.158	5.624.420.552	369.768.960
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	12.112.568.908	5.759.832.119	603.653.622
6. Doanh thu hoạt động tài chính	17.494.273.107	11.643.015.570	6.534.226.901
7. Chi phí tài chính	3.122.019.477	4.506.791.631	3.651.681.584
Chi phí lãi vay	1.495.313.639	4.506.791.631	3.651.681.584
8. Phấn lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết			
9. Chi phí bán hàng	75.492.090		
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.004.278.954	10.252.030.844	3.535.973.915

NĂM	2023	2024	30/6/2025
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	13.405.051.494	2.644.025.214	(49.774.976)
12. Thu nhập khác	3.937.004.684	304.704.249	511.995.185
13. Chi phí khác	16.607.215.694	2.170.243.614	73.932.122
14. Lợi nhuận khác	(12.670.211.010)	(1.865.539.365)	438.063.063
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	734.840.484	778.485.849	388.288.087
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	146.968.097	165.128.111	92.444.042
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại			
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	587.872.387	613.357.738	295.844.045

- Về cơ cấu tài sản: Tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng khoảng 84%. Trong đó, chi phí đầu tư dở dang vào Dự án Công trình Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại số 765 – 751/8 đường Hồng Bàng chiếm gần 70%. Tài sản ngắn hạn đóng góp 16%, chủ yếu tập trung ở các khoản phải thu ngắn hạn.
- Về nguồn vốn: Tỷ trọng nợ phải trả chiếm 74%. Trong đó, tỷ trọng doanh thu chưa thực hiện dài hạn chiếm 39%, nợ vay và thuê tài chính chỉ chiếm gần 12%. Vốn chủ sở hữu chiếm tỷ trọng 26%, chủ yếu từ vốn góp chủ sở hữu. Tỷ lệ đòn bẩy tài chính ở mức thấp 0,46 lần.
- Về kết quả hoạt động kinh doanh, theo số liệu trên báo cáo tài chính, hoạt động kinh doanh chính của doanh nghiệp có lợi nhuận dương trong giai đoạn 2023 – 2 quý đầu năm 2025 nhưng lợi nhuận chịu ảnh hưởng lớn từ hoạt động tài chính, mức sinh lời trên vốn chủ sở hữu ở mức thấp, dưới 0,1%. Tỷ lệ bao phủ lãi vay ở mức quanh 1.

6.5.2. Xác định giá trị doanh nghiệp

- Kết quả xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh tại thời điểm 30/6/2025:

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)
I.	Tài sản dài hạn	2.227.549.724.442	2.346.270.654.015	118.720.929.573	
1.	Tài sản cố định	182.854.824	182.854.824	0	sổ sách
-	TSCĐ hữu hình	182.854.824	182.854.824	0	
-	TSCĐ vô hình trên BCTC	0	0	-	
-	TSCĐ vô hình chưa được ghi nhận trên BCTC			-	
2.	Tài sản dở dang dài hạn	1.821.304.283.108	1.940.025.212.681	118.720.929.573	đánh giá lại
3.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	145.100.000.000	145.100.000.000	-	sổ sách
4.	Các khoản phải thu dài hạn	65.840.894.000	65.840.894.000	-	sổ sách
5.	Tài sản dài hạn khác	195.121.692.510	195.121.692.510	-	sổ sách
II.	Tài sản ngắn hạn	438.847.124.510	438.847.124.510	-	
1.	Tiền và các khoản tương đương tiền	64.406.902.437	64.406.902.437	-	sổ sách
2.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	-	

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
	(1)	(2)	(3)	(4)=(3)-(2)	(5)
3.	Các khoản phải thu	353.171.565.722	353.171.565.722	-	sổ sách
4.	Hàng tồn kho	2.456.886.980	2.456.886.980	-	sổ sách
5.	Tài sản ngắn hạn khác	18.811.769.371	18.811.769.371	-	sổ sách
A.	Tổng Tài sản của doanh nghiệp	2.666.396.848.952	2.785.117.778.525	118.720.929.573	
B.	Nợ phải trả	1.984.791.004.103	1.984.791.004.103	-	sổ sách
C.	Tổng giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp	681.605.844.849	800.326.774.422	118.720.929.573	

6.5.3. Phương pháp xác định

- Giá trị doanh nghiệp có sự khác biệt so với sổ sách kế toán do việc đánh giá lại khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Công trình Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại số 765 – 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 (nay là Phường Bình Tây), Tp. Hồ Chí Minh.

6.5.3.1. Thông tin Dự án Công trình Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại số 765 – 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 (nay là Phường Bình Tây), Tp. Hồ Chí Minh.

- Tên dự án: Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh
- Địa điểm: Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 2; các thửa đất số 6, 15, 16, tờ bản đồ số 3, địa chỉ 765 và 751/8 đường Hồng Bàng Phường 6, Quận 6 (nay là Phường Bình Tây), Tp. Hồ Chí Minh.
- Diện tích khu đất phù hợp quy hoạch: 5.624,6 m²
- Ranh giới khu đất thực hiện dự án:
 - + Phía Bắc: giáp đường Hồng Bàng
 - + Phía Đông: giáp hẻm 571 Hồng Bàng
 - + Phía Nam: giáp khu dân cư hiện hữu
 - + Phía Tây: giáp khu dân cư hiện hữu
- Bảng cơ cấu sử dụng đất theo Công văn số 684/SQHKT-QHKV1 ngày 23/2/2021 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh:

Stt	Danh mục	Diện tích	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	2.564,0	45,59
2	Đất cây xanh, thảm cỏ	1.218,5	21,66
3	Đất giao thông, sân bãi	1.842,1	32,75
	Tổng cộng	5.624,6	100,00

- Mật độ xây dựng:
 - + Khối đế: 45,59%
 - + Khối tháp: 30,95%
- Hệ số sử dụng đất: 9,0
 - + Chức năng ở: 7,5
 - + Chức năng thương mại dịch vụ: 1,5
- Quy mô tầng hầm: 02 tầng
- Tổng diện tích sàn xây dựng tầng hầm: 10.610 m²
- Quy mô tầng nổi: 30 tầng (trệt + 29 lầu) + tầng tum thang
- Tổng diện tích sàn xây dựng (không kể tầng hầm): 52.171 m²

- Qua khảo sát hiện trạng thực tế tài sản dưới sự hướng dẫn của khách hàng tại thời điểm thực hiện thẩm định giá, dự án đã được xây dựng gần như hoàn thiện, đã có khách hàng mua căn hộ dọn vào ở.
- Theo số liệu khách hàng cung cấp, sản phẩm thương mại của dự án gồm 437 căn hộ, 8 căn shophouse và diện tích 2.146 m² sàn thương mại dịch vụ. Số liệu tổng hợp từ báo cáo bán hàng tại thời điểm tháng 6/2025 như sau:

+ Bảng tổng hợp tình hình bán hàng:

Danh mục	Số liệu	Đã bán	Chưa bán
Số lượng căn hộ	437,00	377,00	60,00
Số lượng căn Shophouse	8,00	3,00	5,00
Sàn thương mại dịch vụ (m ²)	2.146,00		2.146,00

+ Bảng tổng hợp doanh thu bán hàng:

Danh mục đã bán	Diện tích thông thủy (m ²)	Giá trị theo hợp đồng (VND, gồm VAT)	Số tiền KH đã thanh toán (VND)	Số tiền thanh toán còn lại (VND)
Căn hộ	24.286,89	1.846.228.418.994	1.433.872.349.907	412.356.069.087
Căn Shophouse	346,88	49.441.438.816	30.088.605.888	19.352.832.928
Tổng cộng	24.633,77	1.895.669.857.810	1.463.960.955.795	431.708.902.015

+ Bảng tổng hợp diện tích chưa bán:

Danh mục chưa bán	Diện tích thông thủy (m ²)
Căn hộ	4.908,74
Căn Shophouse	741,84
Sàn thương mại dịch vụ (m ²)	2.146,00
Tổng cộng	7.796,58

6.5.3.2. Xác định lại giá trị khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Công trình Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại số 765 – 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 (nay là Phường Bình Tây), Tp. Hồ Chí Minh.

- Giá trị tài sản được xác định lại dựa trên doanh thu bán hàng của dự án (bao gồm doanh thu đã nhận tiền theo hợp đồng, doanh thu còn lại theo hợp đồng đã bán, doanh thu dự kiến của sản phẩm chưa bán) và chi phí đầu tư còn lại để hoàn thiện dự án, sau khi sử dụng tỷ lệ chiết khấu phù hợp về thời điểm thẩm định giá.
- Chi phí đầu tư còn lại được lấy theo số liệu dự toán do khách hàng cung cấp:

Danh mục	Giá trị (VND)
Chi phí đất (tiền SDD)	93.134.361.781
Chi phí đầu tư xây dựng	260.092.554.399
Chi phí TV-TK-GS	5.077.801.909
Chi phí thi công xây dựng	169.421.436.983
Chi phí ĐTXD khác	977.220.326
Dự phòng ĐTXD	84.616.095.181
Tổng chi phí theo hợp đồng/dự toán	353.226.916.180

- Giá bán bình quân của căn hộ, shophouse, sàn TMDV được xác định dựa trên thông tin thu thập từ thị trường về giá giao dịch phổ biến các tài sản tại thời điểm thẩm định giá, giá bán dự kiến của chủ đầu tư. Chi phí bán hàng được giả định ở mức khoảng 2% trên doanh thu.

Danh mục	Giá bán bình quân (VND/m ²)
Căn hộ	78.000.000
Shophouse	136.500.000
Sàn TMDV	70.530.000

- Dự trên đặc điểm hiện trạng của dự án tại thời điểm thực hiện thẩm định giá, các chi phí đầu tư còn lại và doanh thu bán hàng dự kiến được giá định hoàn thành trong 1 năm từ thời điểm thẩm định giá.
- Tỷ suất chiết khấu xác định căn cứ trên cơ sở lãi suất cho vay kinh doanh bất động sản trung hạn bình quân của 4 ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm: ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công Thương Việt Nam) có trụ sở hoặc chi nhánh trên địa bàn thành phố tại thời điểm thẩm định giá. Qua đó, lãi suất được ước tính bằng bình quân lãi suất tiền gửi ngân hàng kỳ hạn 12 tháng của 4 ngân hàng thương mại nhà nước cộng biên độ khoảng 4%.

Ngân hàng	Lãi suất	Lãi suất bình quân
Agribank	8,70%	8,68%
BIDV	8,70%	
Vietinbank	8,70%	
Vietcombank	8,60%	

- Bảng tổng hợp thu nhập thuần từ dự án:

Đơn vị: đồng

Năm	0	1
Chi phí đầu tư còn lại		353.226.916.180
Doanh thu	1.330.873.596.177	1.027.962.898.196
Doanh thu đã nhận theo hợp đồng	1.330.873.596.177	
Doanh thu còn lại theo hợp đồng		392.462.638.196
Doanh thu còn lại chưa bán		635.500.260.000
Căn hộ		382.881.720.000
Shophouse		101.261.160.000
Sàn TMDV		151.357.380.000
Chi phí bán hàng		12.710.005.200
Thu nhập thuần	1.330.873.596.177	662.025.976.816
Hệ số chiết khấu	1,00	0,92
Thu nhập thuần hiện giá	1.330.873.596.177	609.151.616.503
Tổng thu nhập thuần hiện giá	1.940.025.212.681	

7. GIÁ TRỊ TÀI SẢN THẨM ĐỊNH GIÁ:

Danh mục	Giá trị thẩm định (VND/cp)
Giá trị 1 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông tại thời điểm 30/6/2025.	18.992

Bảng chữ: Mười tám nghìn chín trăm chín mươi hai đồng một cổ phần.

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.222/25/SaigonPA/HD. 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 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.
- Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh tại thời điểm 30/6/2025 là báo cáo tài chính chưa kiểm toán, soát xét. Saigon PA thẩm định giá trị tài sản trong điều kiện giả định báo cáo tài chính do khách hàng cung cấp phản ánh trung thực tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.
- Các số liệu được đo lại trên bản vẽ sơ đồ nhà đất hoặc bản đồ quy hoạch như diện tích, chiều rộng mặt tiền, chiều rộng mặt cắt đường (nếu có) chỉ mang tính tham khảo do có thể có sự sai lệch tỷ lệ trên bản vẽ hoặc sai số trong quá trình đo đạc của tổ thẩm định. Sự sai lệch này có thể ảnh hưởng đến kết quả thẩm định giá. Do đó, Saigon PA đề nghị các bên liên quan lưu ý khi sử dụng Chứng thư thẩm định giá.
- Trong điều kiện thị trường giao dịch hạn chế tài sản so sánh có cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định, Saigon PA sử dụng thông tin giá đất các tài sản so sánh sau khi thực hiện chuyển đổi về cùng mục đích sử dụng đất với tài sản thẩm định giá. Chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính trong điều kiện giả định chủ tài sản được cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền cho phép thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Trong thực tế, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất có thể phụ thuộc vào nhiều yếu tố khác mà Saigon PA không thể kiểm soát hết được. Do đó, Saigon PA lưu ý khách hàng và các bên liên quan cần xem xét kỹ đặc điểm này trước khi sử dụng kết quả thẩm định giá.
- Trong trường hợp sử dụng đất hỗn hợp (gồm đất phi nông nghiệp và nông nghiệp) làm tài sản so sánh, chi phí chuyển đổi mục đích sử dụng đất được ước tính dựa vào chênh lệch giá các loại đất theo bảng giá đất Nhà nước quy định bởi Ủy ban nhân dân cấp tỉnh/thành phố trực thuộc trung ương có hiệu lực tại thời điểm thẩm định giá. Các chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất chưa được xem xét được giả định không ảnh hưởng trọng yếu đến kết quả thẩm định giá. Saigon PA đề nghị khách hàng và các bên liên quan lưu ý 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.
- Theo các điều khoản thỏa thuận với khách hàng tại hợp đồng dịch vụ thẩm định giá, một số tài sản hữu hình, vô hình và tài sản tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đồng và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính tại thời điểm 30/6/2025.

10. CÁC TÀI LIỆU KÈM THEO

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

THẨM ĐỊNH VIÊN



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

CHỦ TỊCH HĐQT kiêm GIÁM ĐỐC



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



MỘT SỐ HÌNH ẢNH KHU ĐẤT TẠI DỰ ÁN AN PHÚ ĐÔNG 3



Đường An Phú Đông 3



Tổng quan phía trước khu đất



Đường ven sông



Tổng quan khu đất



Tổng quan khu đất



Tổng quan khu đất

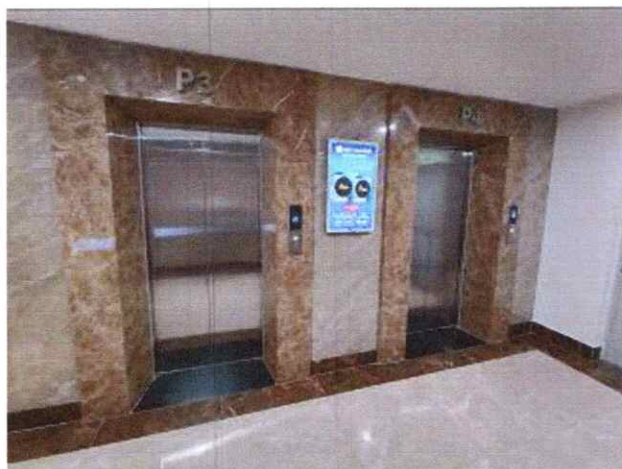
**MỘT SỐ HÌNH ẢNH DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ KẾT HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ
TẠI 765 – 751/8 HỒNG BÀNG**



Tổng quan Dự án



Đường nội bộ bên trong



Thang máy



Tổng quan căn hộ



Tầng hầm

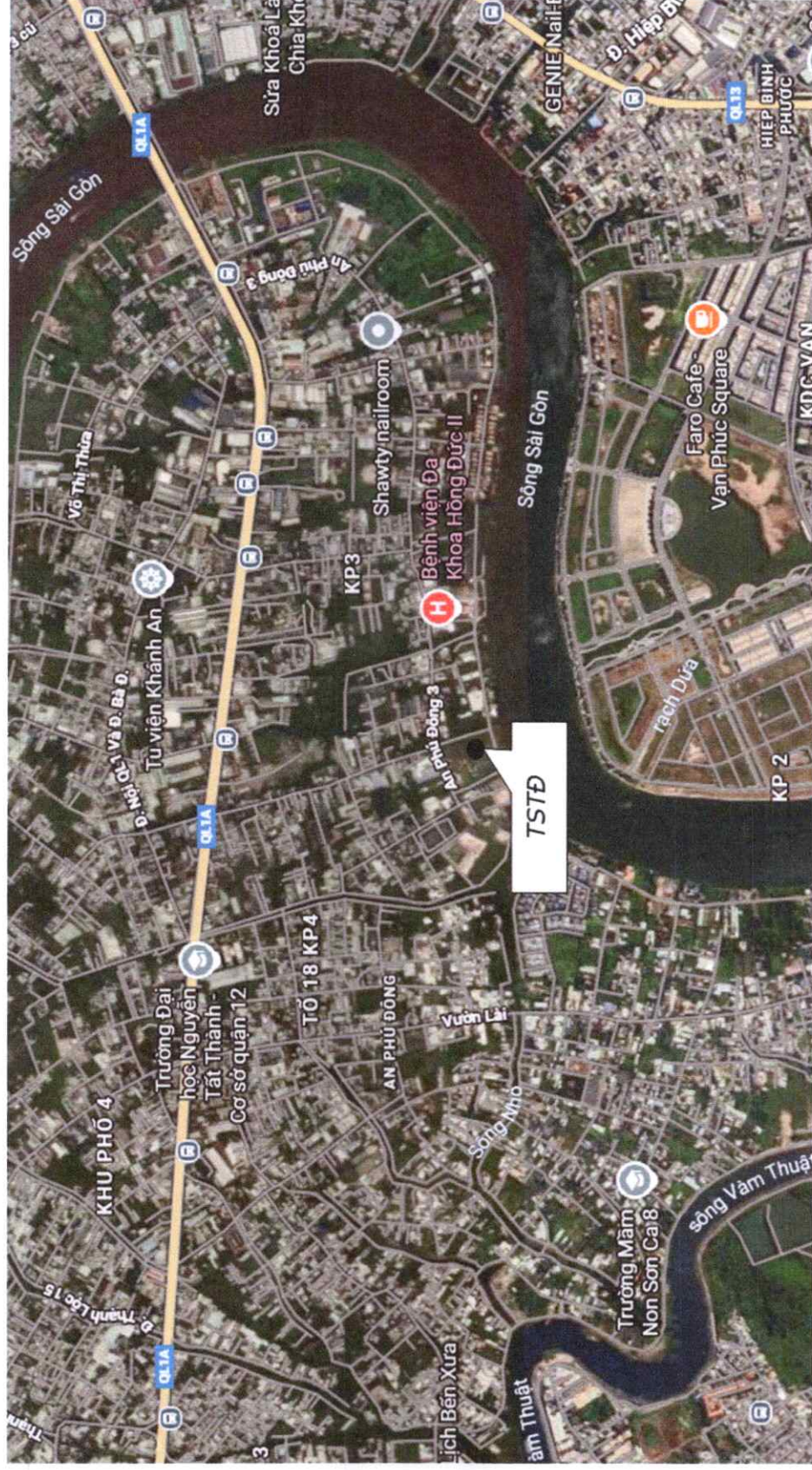


Sân thượng

SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CÁC THỬA ĐẤT DỰ ÁN AN PHÚ ĐÔNG 3

(Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh)

(tọa độ: 10.852953934603255, 106.70038617020698)



THE UNIVERSITY OF CHICAGO
LIBRARY

1000 S. MICHIGAN AVE.

CHICAGO, ILL. 60607-7073

KẾ HOẠCH THẨM ĐỊNH GIÁ

1. Mục tiêu, yêu cầu, phạm vi và nội dung công việc :

- Khách hàng: Công ty Cổ phần Thành Thành Nam
- Tài sản thẩm định giá : Giá trị 01 cổ phần của Công ty CP ĐT BĐS An Phú Đông tại 30/6/2025
- Địa điểm thẩm định giá :
- Mục đích thẩm định giá: Phục vụ hoạt động mua bán cổ phần

2. Phương thức, cách thức tiến hành thẩm định giá :

- Nghiên cứu hồ sơ pháp lý, tài liệu, đặc điểm tài sản thẩm định giá do khách hàng cung cấp và thẩm định hiện trạng tài sản thẩm định giá.
- Khảo sát, phân tích nguồn dữ liệu thông tin giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá.

3. Dữ liệu cần thiết cho cuộc thẩm định giá, các tài liệu cần thu nhập về thị trường, tài sản thẩm định giá, tài sản so sánh:

- Thực trạng và triển vọng cung cầu của nhóm(loại) tài sản thẩm định giá.
- Các thông tin khác có liên quan, tài liệu về thị trường của tài sản thẩm định giá, thông tin các tài sản so sánh.

4. Nghiên cứu hồ sơ, tài liệu về tài sản thẩm định giá: (hồ sơ đầy đủ hay không đầy đủ, cần bổ sung hồ sơ gì, ...):

- Đầy đủ.

5. Tiến độ thực hiện :

STT	Kế hoạch thực hiện	Thời gian thực hiện		
		Thời gian cho phép	Thời gian	
			Bắt đầu	Kết thúc
1	Nghiên cứu hồ sơ, yêu cầu bổ sung (nếu có)	1 ngày	17/11/2025	18/11/2025
2	Thẩm định hiện trạng	1 ngày	19/11/2025	19/11/2025
3	Thu nhập thông tin	5 ngày	19/11/2025	24/11/2025
4	Phân tích thông tin, áp dụng các phương pháp thẩm định giá	3 ngày	25/11/2025	28/11/2025
5	Hoàn thiện Báo cáo và Chứng thư thẩm định giá	1 ngày	29/11/2025	29/11/2025

6. Tổ chức thực hiện :

- Tổ thẩm định: Lê Lực Quang
- Thẩm định viên: Lê Lực Quang

7. Thuê chuyên gia tư vấn (nếu cần thiết) :

Tổ thẩm định giá

Tp. Hồ Chí Minh, Ngày 17/11/2025

Ban Giám đốc

Lê Lực Quang

Lê Lực Quang

Nguyễn Mạnh Hùng



SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 15 giờ 10' ngày 18 tháng 11 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

Người Tôn Tài; Lê Lợi Quan

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản Thẩm định giá:

An Phú Đông, Quận 12

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Thửa đất số tờ bản đồ số 38 + 5E
- Địa chỉ: An Phú Đông, Quận 12
- Diện tích: 18.106,8 m²
- Hình thức sử dụng: ruộng
- Mục đích sử dụng: CLM + CHN, LƯU
- Thời hạn sử dụng: có thể hơn
- Nhà ở: /
- Diện tích xây dựng: / diện tích sàn xây dựng: /
- Kết cấu: /

Hiện trạng tài sản thẩm định giá:

Tiếp giáp: một bên đường An Phú Đông, giáp sông + rừng giáp sông
hàng 8-10m

Nhà ở: Đất trồng

Ngoại quan: /

Kết cấu: /

- Thửa đất số, tờ bản đồ số

Địa chỉ:

Diện tích :

Hình thức sử dụng

Mục đích sử dụng.....

Thời hạn sử dụng

Nhà ở:.....

Diện tích xây dựng.....diện tích sàn xây dựng.....

Kết cấu:.....

Hiện trạng tài sản thẩm định giá:

Tiếp giáp:.....

.....

Nhà ở:

Ngoại quan:.....

Kết cấu:.....

.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 15 giờ 30' cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

Khách hàng



Nguyễn Tấn Tài



Lê Lợi Quang





SAIGON PA

CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

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

Điện thoại: 08.39956939 - Fax: 08.39956596

BIÊN BẢN KHẢO SÁT TÀI SẢN

Hôm nay, vào lúc 16 giờ 00' ngày 18 tháng 11 năm 2025. Chúng tôi gồm có:

1. Đại diện Công Ty Thẩm định giá Sài Gòn:

Nguyễn Tân Tài ; Lê Lưu Quang

2. Đại diện khách hàng Thẩm định giá:

Thực hiện hợp đồng thẩm định giá tài sản đã ký kết, các bên cùng có mặt tại địa chỉ của tài sản
Thẩm định giá :

Hà Nội, P.6, Q.6, TP.HCM

để khảo sát hiện trạng, vị trí, thu thập thông tin của tài sản và khu vực xung quanh phục vụ cho
việc thẩm định giá tài sản.

Thực trạng tài sản thẩm định giá:

- Thừa đất số 2, 6, 16 + 15, tờ bản đồ số 2, 3
Địa chỉ: 7/65 Hà Nội, P.6, Q.6, TP.HCM
Diện tích : 5564,6m² + 93,2m²
Hình thức sử dụng : xây + chng
Mục đích sử dụng : ODT
Thời hạn sử dụng : lâu dài
Nhà ở :
Diện tích xây dựng : diện tích sàn xây dựng :
Kết cấu :

Hiện trạng tài sản thẩm định giá:

Tiếp giáp : mặt tiền đường Hà Nội + hẻm nhỏ

Nhà ở :

Ngoại quan : chung cư cao tầng 2 hầm + 30 tầng + tam, mao

Kết cấu : xây gạch, sàn mao MC??

căn hộ thông tầng

- Thửa đất số, tờ bản đồ số

Địa chỉ:

Diện tích :

Hình thức sử dụng

Mục đích sử dụng.....

Thời hạn sử dụng

Nhà ở:.....

Diện tích xây dựng.....diện tích sàn xây dựng.....

Kết cấu:.....

Hiện trạng tài sản thẩm định giá:

Tiếp giáp:.....

.....

Nhà ở:

Ngoại quan:.....

Kết cấu:.....

.....

Sơ đồ vị trí:

Kết thúc khảo sát vào lúc 16 giờ 20' cùng ngày. Các bên liên quan cùng đọc và ký vào bên bản.

Đại diện Công ty TĐG Sài Gòn

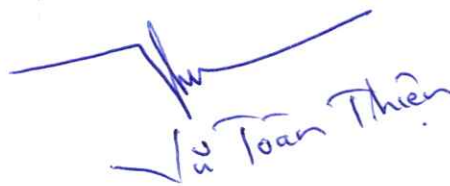
Khách hàng



Nguyễn Tấn Tài



Lê Lưu Quang



Vũ Toàn Thiện

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: A. Lâm 0348070553

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán T11/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 22.540.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 22.540.000.000 VNĐ hoặc 23.627.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://alonthadat.com.vn/954m-dat-vang-ven-song-sai-gon-30-x-32m-an-phu-dong-quan-12-chi-24-5-ty-17469582.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 954,m²

- Mục đích sử dụng: HNK

Đất phi nông nghiệp: ,m²

CLN: ,m² HNK: ,m²

- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾: Hẻm Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 30,m - Kích thước chiều sâu thửa đất: ,m

- Hình thể thửa đất: Cân đối

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường đất khoảng 2-3m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại nhà: 0 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng:

- Diện tích sàn xây dựng: ,m²

- Giấy phép xây dựng: có

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 18/11/2025

Người điều tra

(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lực Quang

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: A. Quá 0981643559

- Địa chỉ⁽¹⁾:

Thời điểm giao dịch⁽²⁾:

Rao bán T11/2025
- Giá bất động sản giao dịch:

539.000.000.000 VNĐ
- Giá đất giao dịch:

539.000.000.000 VNĐ hoặc 19.876.000 VNĐ/m²
- Nguồn thông tin:

<https://alonhadat.com.vn/dat-2-mat-tien-apd-03-q12-23-400m2-co-5000-tho-gia-re-chi-490-ty-14537388.html>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số:

Thửa đất số:

diện tích: 23400,m²
- Mục đích sử dụng:

ODT + CLN
- Đất phi nông nghiệp:

5000,m²
- CLN:

18400,m² HNK:
- Địa chỉ thửa đất ⁽³⁾:

Đường An Phú Đông 3 , Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh
- Kích thước mặt tiền:

120,m

- Kích thước chiều sâu thửa đất:
- Hình thể thửa đất:

Cân đối
- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa khoảng 12m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật:

tốt
- Các yếu tố về hạ tầng xã hội:

tốt
- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại nhà:

0 Năm xây dựng:
- Diện tích xây dựng:

Số tầng:
- Diện tích sàn xây dựng:

,m²
- Giấy phép xây dựng:

có
- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 18/11/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lực Quang

Lê Lực Quang

PHIẾU THU THẬP THÔNG TIN VỀ THỪA ĐẤT

Tên phường (xã):

Tên người được điều tra: A. Dương 0988453743

- Địa chỉ⁽¹⁾: Thời điểm giao dịch⁽²⁾: Rao bán T11/2025

- Giá bất động sản giao dịch: 257.600.000.000 VNĐ

- Giá đất giao dịch: 257.600.000.000 VNĐ hoặc 24.013.000 VNĐ/m²

- Nguồn thông tin: <https://guland.vn/post/ban-lo-dat-view-song-sg-an-phu-dong-3-8219-m-tho-cu-4346-m-gia-ngop-1543474>

1. Các thông tin về thửa đất

- Tờ bản đồ số: Thửa đất số: diện tích: 8219m²

- Mục đích sử dụng: ODT + CLN

Đất phi nông nghiệp: 5019,5m²

CLN: 3199,9m² HNK:

- Địa chỉ thửa đất⁽³⁾: Hẻm đường An Phú Đông 3 + giáp sông Sài Gòn , Phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh

- Kích thước mặt tiền: 60,m - Kích thước chiều sâu thửa đất:

- Hình thể thửa đất: Cân đối

- Vị trí đất:

Tên địa danh	Khoảng cách đến đường (phố) hoặc đến ngõ (hẻm) cấp liền kề trước nó	Cơ sở hạ tầng
Đường (phố):		Đường nhựa khoảng 4m
Ngõ (hẻm) cấp 1:		
Ngõ (hẻm) cấp 2:		
Ngõ (hẻm) cấp 3:		
Ngõ (hẻm) cấp 4:		

- Các yếu tố về hạ tầng kỹ thuật: tốt

- Các yếu tố về hạ tầng xã hội: tốt

- Các thông tin khác có ảnh hưởng đến giá đất (nếu có):

2. Các thông tin về tài sản gắn liền với đất

- Loại nhà: nhà cấp 4 Năm xây dựng:

- Diện tích xây dựng: Số tầng: 1

- Diện tích sàn xây dựng: 308,m²

- Giấy phép xây dựng: có

- Tài sản khác (nếu có):

Ngày 18/11/2025

Người điều tra
(Ký và ghi rõ họ tên)

Lê Lực Quang

Lê Lực Quang



Phiên bản dành cho điện thoại

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đã

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MÔI GIỚI

KINH NGHIỆM

HÀU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ

Trang chủ > Cần bán > Bán đất thổ cư, đất ở > Bán đất thổ cư, đất ở Hồ Chí Minh > Bán đất thổ cư, đất ở Quận 12 > Bán đất thổ cư, đất ở An Phú Đông > Bán đất thổ cư, đất ở An Phú Đông 3

ĐẤT AN PHÚ ĐÔNG 954M² – SÁT BV HỒNG ĐỨC 2 – VIEW SÔNG AN PHÚ ĐÔNG

Ngày đăng: 20/11/2025

Thông tin liên hệ:

Thông tin chi tiết

LÔ ĐẤT SIÊU ĐẸP 954M² – NGANG KHUÔNG 31M – SÁT BV HỒNG ĐỨC 2 – VIEW SÔNG AN PHÚ ĐÔNG

kim phuong**0372.808.563 / 0868.739.18**

Diện tích: 954m² (31m x 35m) – thế đất đẹp vuông vức, cực kỳ hiếm tại khu vực

Vị trí đắc địa:

- Cách mặt tiền đường An Phú Đông 03 chỉ 1 căn nhà
- Gần bệnh viện Hồng Đức 2, sát khu biệt thự view sông
- Đường vào đất rộng 2.5m, dân cư hiện hữu, khu đã phân lô phát triển

Tiềm năng tăng giá cao – đón đầu quy hoạch mở đường 30m ven sông

Pháp lý rõ ràng, mua công chứng ngay

GIÁ 25TY5 THƯƠNG LƯỢNG

Giá: 25,5 tỷ

Diện tích: 954 m²

Địa chỉ tài sản:

Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Hồ Chí Minh

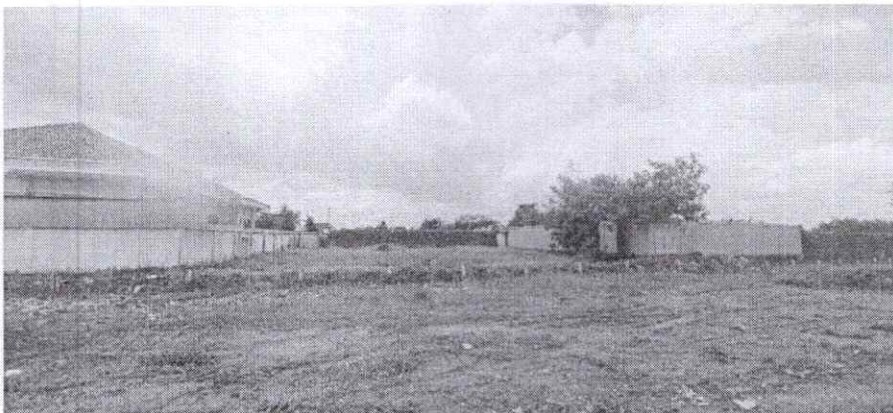
Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ)

Các thông tin khác

Mã tin	17068483	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	20m	Nhà bếp	---
Loại BĐS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	---	Sân thượng	---
Chiều ngang	---	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	---	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh

Hình ảnh



Được đánh giá

[Xem thêm 70 tin khác của thành viên này.](#)

Lưu ý khi mua nhà, đất:

- Chỉ gặp mặt trực tiếp tại địa chỉ gần đang rao bán (vì nhà môi giới sẽ không đưa địa chỉ cụ thể qua điện thoại), nếu bán/nhà môi giới không đồng ý thì chối khéo và không gặp vì đa số là hoặc tài sản bạn đang quan tâm không thật.
- Xác minh vị trí tài sản thực tế so giấy tờ tránh bị nhầm lẫn thửa n thửa khác, nhà này sang nhà khác.
- Xác minh chủ sở hữu tài sản trước kết bất cứ thỏa thuận nào. Tất cả th đứng trên sổ đều phải ký tên nếu khi thuận đó sẽ không có giá trị.
- Tránh trả phí dịch vụ tìm nhà nếu không hợp đồng
- [Xem thêm kinh nghiệm mua nhà](#)

Nhập tên khu vực, dự án bạn muốn tìm
Nhập địa điểm cần tìm

Loại tin	Loại BĐS
Cần bán	▼ Đất thổ cư, đất
Tỉnh/Thành	Quận/Huyện
Hồ Chí Minh	▼ Quận 12
Phường/Xã	Đường/Phố
Phường An Phú Đông	▼ Đường An Phú
Hướng	Diện tích
----- Tất cả -----	----- Tất cả -----
Mức giá	
----- Tất cả -----	

TÌM KIẾM

Bán đất thổ cư, đất ở ở Quận 12

Bán đất thổ cư, đất ở An Phú Đông

– Bán đất thổ cư, đất ở Thạnh Lộc

Bán đất thổ cư, đất ở Đông Hưng Thuận

– Bán đất thổ cư, đất ở Tân Hưng 1

– Bán đất thổ cư, đất ở Tân Thới Nh

Bán đất thổ cư, đất ở Tân Thới Hiệp

– Bán đất thổ cư, đất ở Hiệp Thành

Bán đất thổ cư, đất ở Thới An



Phiên bản dành cho điện thoại

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đã

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MÔI GIỚI

KINH NGHIỆM

MẪU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ

Trang chủ > Cần bán > Bán đất thổ cư, đất ở > Bán đất thổ cư, đất ở Hồ Chí Minh > Bán đất thổ cư, đất ở Quận 12 > Bán đất thổ cư, đất ở An Phú E > Bán đất thổ cư, đất ở An Phú Đông 3

954M² - ĐẤT VÀNG VEN SÔNG SÀI GÒN - (30 x 32M)- AN PHÚ ĐÔNG - QUẬN 12, CHỈ : 24,5 TỶ

Ngày đăng: Hôm nay

Nguyễn Đức Lâm
0348.070.553

Thông tin chi tiết

SIÊU PHẨM ĐẤT PHÂN LÔ - TRUNG TÂM AN PHÚ ĐÔNG - QUẬN 12

Giá chỉ 24.5 TỶ – DT: 954m² (30x32)

Vị trí vàng:

- Mặt tiền Đường An Phú Đông 3 (12m) – đối diện Trung tâm GDNN An Tâm
- Bên hông có Đường nhựa riêng 8m do chủ mở, thông ra đường ven Sông Sài Gòn – Củ Chi (đang thi công mở rộng)
- Liên kề khu Biệt thự Senturia An Phú Đông, kế cận BV Quốc Tế Hồng Đức, tiện ích xanh mát quanh năm
- Tiềm năng khai thác cực lớn:
- Phân được 12 – 14 lô nhà phố đẹp như mơ
- Phù hợp làm Biệt thự vườn, Quán ăn, café sân vườn, hoặc compound mini ven sông
- Khu vực đang tăng giá mạnh nhờ hạ tầng mở rộng & quy hoạch đồng bộ

Pháp lý chuẩn chỉnh:

Sổ hồng riêng, đất trồng cây hàng năm khác – chuyển đổi mục đích dễ, công chứng sang tên ngay trong ngày

Giá: 24,5 tỷ

Diện tích: 954 m²

Địa chỉ tài sản:

Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Hồ Chí Minh

Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ)

Các thông tin khác

Mã tin	17469582	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	12m	Nhà bếp	---
Loại BĐS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	32m	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	30m	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh

Hình ảnh

Được đánh giá:

Xem thêm 63 tin khác của thành viên này.

Lưu ý khi mua nhà, đất:

- Chỉ gặp mặt trực tiếp tại địa chỉ gần đang rao bán (vì nhà môi giới sẽ kl địa chỉ cụ thể qua điện thoại), nế bán/nhà môi giới không đồng ý th chối khéo và không gặp vì đa số là hoặc tài sản bạn đang quan tâm k thật.
- Xác minh vị trí tài sản thực tế so giấy tờ tránh bị nhầm lẫn thửa n thửa khác, nhà này sang nhà khác.
- Xác minh chủ sở hữu tài sản trước kết bất cứ thỏa thuận nào. Tất cả th đứng trên sổ đều phải ký tên nếu kh thuận đó sẽ không có giá trị.
- Tránh trả phí dịch vụ tìm nhà nếu k hợp đồng
- Xem thêm kinh nghiệm mua nhà

Nhập tên khu vực, dự án bạn muốn tìm

Nhập địa điểm cần tìm

Loại tin	Loại BĐS
Cần bán	▼ Đất thổ cư, đất
Tỉnh/Thành	Quận/Huyện
Hồ Chí Minh	▼ Quận 12
Phường/Xã	Đường/Phố
Phường An Phú Đông	▼ Đường An Phú
Hướng	Diện tích
----- Tất cả -----	----- Tất cả -----
Mức giá	
----- Tất cả -----	

TÌM KIẾM

Bán đất thổ cư, đất ở ở Quận 12

Bán đất thổ cư, đất ở An Phú Đông

– Bán đất thổ cư, đất ở Thạnh Lộc

Bán đất thổ cư, đất ở Đồng Hưng Thuận

– Bán đất thổ cư, đất ở Tân Hưng T

– Bán đất thổ cư, đất ở Tân Thới N

Bán đất thổ cư, đất ở Tân Thới Hiệp

– Bán đất thổ cư, đất ở Hiệp Thành

Bán đất thổ cư, đất ở Thới An



Chỉ có thể là Alonhadat.com.vn

Tìm là thấy

Đăng là bán

Đủ ở nơi đâu

Phiên bản dành cho điện thoại

Đăng tin nhà đất

Đăng ký thành viên

Đã

TRANG CHỦ

NHÀ ĐẤT BÁN

NHÀ ĐẤT CHO THUÊ

DỰ ÁN

NHÀ MÔI GIỚI

KINH NGHIỆM

MẪU NHÀ ĐẸP

LIÊN HỆ

Trang chủ > Cần bán > Bán đất thổ cư, đất ở > Bán đất thổ cư, đất ở Hồ Chí Minh > Bán đất thổ cư, đất ở Quận 12 > Bán đất thổ cư, đất ở An Phú Đông > Bán đất thổ cư, đất ở An Phú Đông 3

ĐẤT 2 MẶT TIỀN APĐ 03 Q12 - 23.400m2 - CÓ 5000 THỜ GIẢ RẺ - CHỈ 550 TỶ

Ngày đăng: 17/11/2025

Thông tin bán hộ

Huỳnh Văn Qúa

0981.643.559

Thông tin chi tiết

BÁN ĐẤT GẤP - DT KHỦNG - GIÁ RẺ - CHỈ 550 TỶ - CHỈ NHỈNH ~ 23 TRIỆU/M2.

+ DT: 23.400m2 Đất 120mx200m. GIÁ CHỐT ~ 23 TRIỆU/M2. Đất ở Quận 12.

+ ĐẤT 2 MẶT TIỀN LỖ GÓC - VIEW SÔNG SÀI GÒN CÁC CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG, PHÂN LÔ BÁN NỀN, DỰ ÁN AN SINH, CHUNG CƯ, KINH DOANH, CẤP GIÁP THỦ ĐỨC.

+ Tiện ích bữa vầy, Chung cư, Trường học, Bệnh viện. View sông sạch chảy ra sông SÀI GÒN, đường thông sát Quốc lộ 1A.

+ PHÁP LÝ: SẠCH - SẴN SÀNG GIAO DỊCH - CHỐT...

Zalo: DƯƠNG QUÁ

Giá: 550 tỷ

Diện tích: 23.400 m²

Địa chỉ tài sản:

Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Hồ Chí Minh

Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Quận 12, Hồ Chí Minh (địa chỉ cũ)

Các thông tin khác

Mã tin	14537388	Hướng	---	Phòng ăn	---
Loại tin	Cần bán	Đường trước nhà	10m	Nhà bếp	---
Loại BDS	Đất thổ cư, đất ở	Pháp lý	Sổ hồng/ Sổ đỏ	Sân thượng	---
Chiều ngang	120m	Số lầu	---	Chỗ để xe hơi	---
Chiều dài	200m	Số phòng ngủ	---	Chính chủ	---

Hình ảnh

Hình ảnh

Được đánh giá:

Xem thêm 100 tin khác của thành viên này

Lưu ý khi mua nhà, đất:

- Chỉ gặp mặt trực tiếp tại địa chỉ gần đang rao bán (vì nhà môi giới sẽ không đưa địa chỉ cụ thể qua điện thoại), nếu bán/nhà môi giới không đồng ý thì chối khéo và không gặp vì đa số là hoặc tài sản bạn đang quan tâm không thật.
- Xác minh vị trí tài sản thực tế so giấy tờ tránh bị nhầm lẫn thửa ruộng khác, nhà này sang nhà khác.
- Xác minh chủ sở hữu tài sản trước kết bất cứ thỏa thuận nào. Tất cả thủ đứng trên sổ đều phải ký tên nếu khi thuận đó sẽ không có giá trị.
- Tránh trả phí dịch vụ tìm nhà nếu không hợp đồng
- Xem thêm kinh nghiệm mua nhà

Nhập tên khu vực, dự án bạn muốn tìm

Nhập địa điểm cần tìm

Loại tin	Loại BDS
Cần bán	▼ Đất thổ cư, đất
Tỉnh/Thành	Quận/Huyện
Hồ Chí Minh	▼ Quận 12
Phường/Xã	Đường/Phố
Phường An Phú Đông	▼ Đường An Phú
Hướng	Diện tích
----- Tất cả -----	▼ ----- Tất cả -----
Mức giá	
----- Tất cả -----	▼ ----- Tất cả -----

TÌM KIẾM

Bán đất thổ cư, đất ở Quận 12

Bán đất thổ cư, đất ở An Phú Đông

- Bán đất thổ cư, đất ở Thạnh Lộc

Bán đất thổ cư, đất ở Đồng Hưng Thuận

- Bán đất thổ cư, đất ở Tân Hưng 1

- Bán đất thổ cư, đất ở Tân Thới Nhì

Bán đất thổ cư, đất ở Tân Thới Hiệp

- Bán đất thổ cư, đất ở Hiệp Thành

Bán đất thổ cư, đất ở Thới An

Hỗ trợ đăng tin Ms.Nguyên - 0857.001.001 | Ms.Quỳnh - 0857.002.002 | Ms.Khanh - 0762.003.003 | Ms.Huê - 0762.004.004

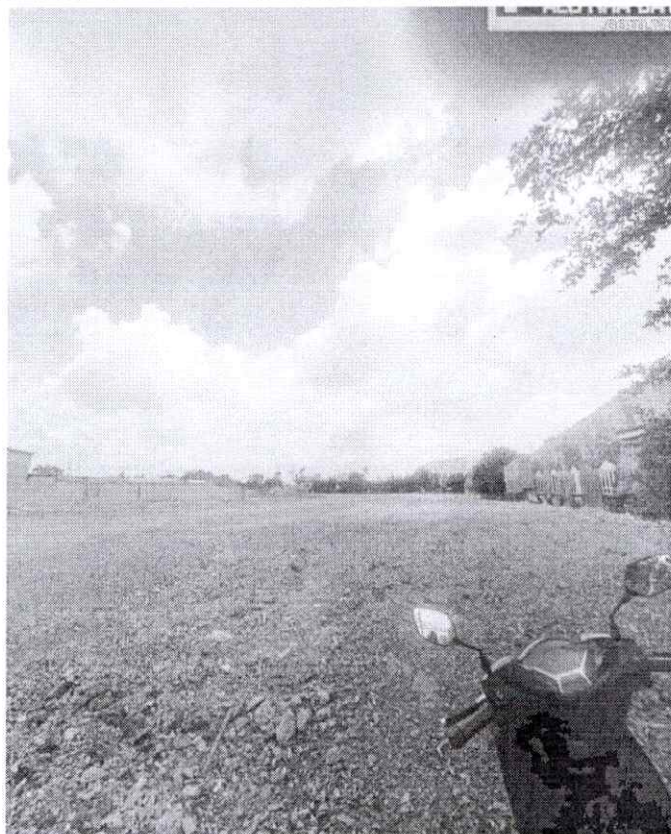
Thời gian làm việc: 7h30 - 12h: 13h30 - 17h (trừ Chủ Nhật - Lễ Tết) | Ms.Ánh - 0372.005.005 | Ms.Huyền - 0372.006.006

Phụ giúp - tư vấn

h.Xuân

Đơn vị tư vấn, dịch vụ: Trung Mỹ Tây

— Bán đất thổ cư, đất ở Tân Chánh



Lưu tin

Có thể bạn muốn xem:

Lưu ý:

Các bạn đang xem tin đăng trong mục "Bán đất thổ cư, đất ở Quận 12, Hồ Chí Minh". Các thông tin rao vặt là do người đăng tin đăng tải toàn bộ thông tin. Chúng tôi hoàn toàn không chịu trách nhiệm về bất cứ thông tin nào liên quan đến các thông tin này. Chúng tôi luôn cố gắng để đưa các tin tức nhanh và chính xác nhất cho các bạn.

Phản ánh tin rao vi phạm

Thông tin phản ánh của Quý khách giúp chúng tôi sàng lọc thông tin tốt hơn và loại trừ các nhà môi giới không trung thực. Xin trân trọng cảm ơn.

- ☐ Tài sản đã bán/cho thuê
 ☐ Tin không có thật
 ☐ Nội dung không đúng với thực tế
☐ Giá không đúng
 ☐ Không liên lạc được
 ☐ Địa chỉ bất động sản không đúng
☐ Lý do khác:

Nội dung phản ánh

☐ Tôi không muốn xem tin của người đăng này trong vòng: Số ngày Tất cả các tin của thành viên này sẽ ẩn đi với bạn trong khoảng thời gian bạn đã chọn.

Mã an toàn:

4 2 1

Còn phải gửi

Cần bán Đất thổ cư, đất ở tại Quận 12



NHÀ PHỐ VIP QUẬN 12 - HÈM XE TẢI - NGANG 5M KHỦNG - Ở NGAY!

Hôm nay

- Đặc điểm **VÀNG**: HÈM RỘNG XE TẢI chạy vòng quanh, ra vào ngày đêm. Tuyệt vời cho **VĂN PHÒNG, CÔNG TY, KHO NHỎ** kết hợp ở. • Diện tích **LỚN**: Tổng 92m thực tế rất rộng).
- Kết cấu: 1 Trệt, 2 Lầu kiên cố. vào ở ngay..... << Xem chi tiết >>

6m

2 tầng

4 phòng ngủ

Giá: 6,6 tỷ / m²

Diện tích: 92 m²

KT: 5x18,2m

Đường Nguyễn Thị Búp, Phường Tân Thới Hiệp, Hồ Chí Minh

GULAND

Bình Thuận

\$

Nhà đất

Nhà riêng nguyên căn

Đất

Căn hộ chung cư

Kho, nhà xưởng

Văn phòng

Nhà trọ

Khách sạn

Báo cáo - Đánh giá

Thích



Liên hệ

So sánh giá

Quy hoạch

Chỉ đường

Bán lô đất View sông Sg. An phú Đông 3 8.219 m thổ cư 4.346 m giá ngộp

280 tỷ · 8219m² · 34.07 triệu /m² · 1.56 tỷ /mn

Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, TP. Hồ Chí Minh (Mới) · Đường An Phú Đông 3, Phường An Phú Đông, Quận 12, TP. Hồ Chí Minh

Mã tin: 1543474 · Cập nhật 12 giờ trước

Thông tin BĐS

Loại BĐS:

Đất

Chiều ngang:

180m

Đặc điểm BĐS: View sông, Full thổ cư, Mặt tiền đường.

Mọi thông tin, nội dung liên quan tới tin rao này là do người đăng tin đăng tải và chịu trách nhiệm. Guland.vn luôn cố gắng để các thông tin được hữu ích nhất cho quý vị tuy nhiên Guland.vn không đảm bảo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ thông tin, nội dung nào liên quan tới tin rao này. Trường hợp phát hiện nội dung tin đăng không chính xác, Quý vị hãy thông báo và cung cấp thông tin cho Ban quản trị Guland.vn theo Hotline Chăm sóc khách hàng để được hỗ trợ nhanh và kịp thời nhất.

Tra cứu quy hoạch Phường An Phú Đông

Bản đồ quy hoạch Phường An Phú Đông

Bản đồ giá nhà đất Phường An Phú Đông

Bảng giá đất Phường An Phú Đông

Nhà đất chính chủ Phường An Phú Đông

Mua bán nhà đất Phường An Phú Đông

Mua bán nhà riêng Phường An Phú Đông

Mua bán đất Phường An Phú Đông

Mua bán căn hộ chung cư Phường An Phú Đông

Mua bán kho xưởng Phường An Phú Đông

Cho thuê nhà đất Phường An Phú Đông

Cho thuê nhà Phường An Phú Đông

Cho thuê căn hộ chung cư Phường An Phú Đông

Cho thuê kho xưởng Phường An Phú Đông

Cho thuê nhà trọ phòng trọ Phường An Phú Đông

Bất động sản Phường An Phú Đông

Thông tin địa danh Phường An Phú Đông



Phạm Văn Dưỡng

Xem 759 tin mua bán khác

Mới giới

Gọi điện



Quay lại



Nhắn tin



Liên hệ

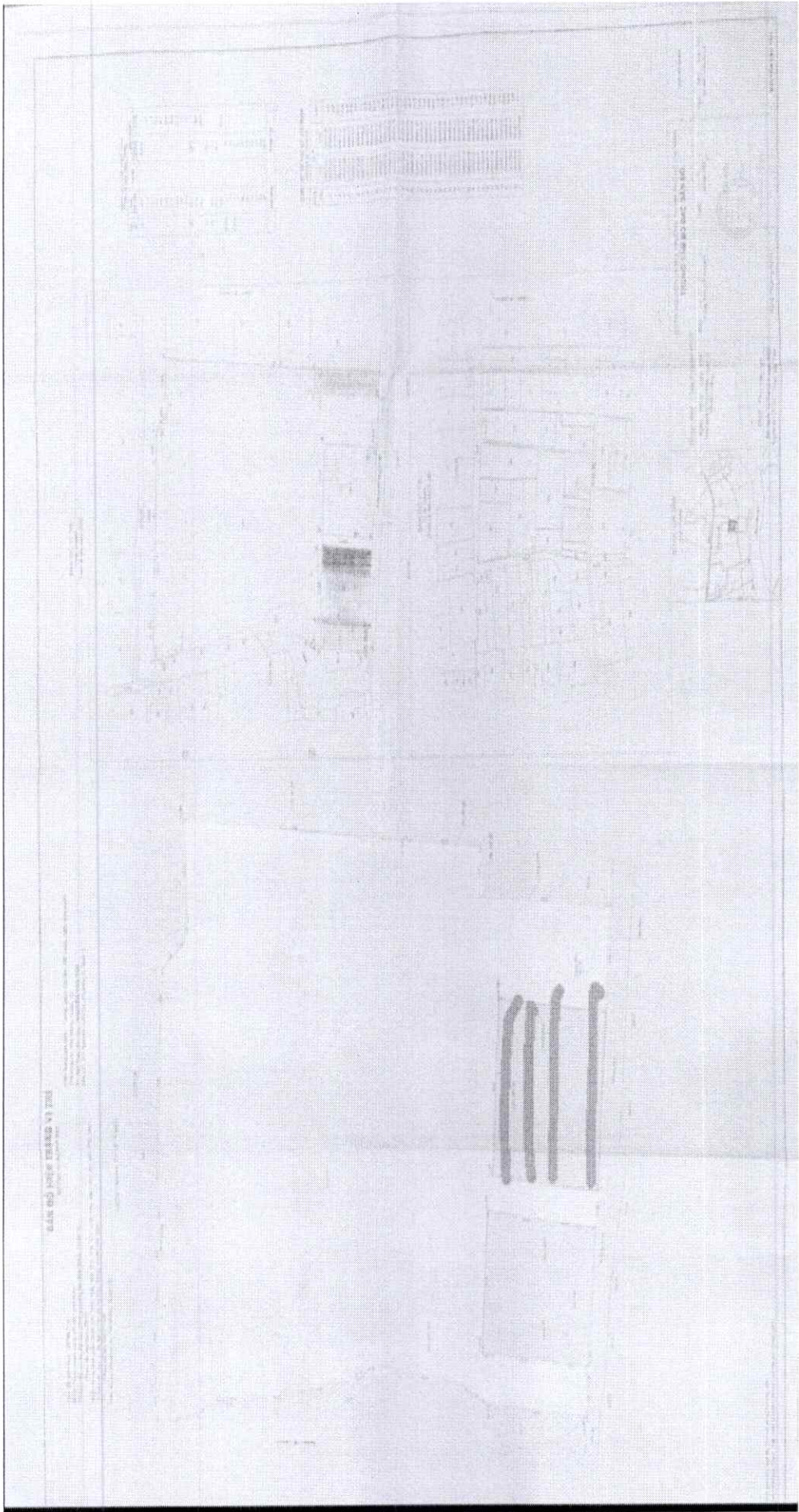


Copy link



Chia sẻ

Chat Zalo





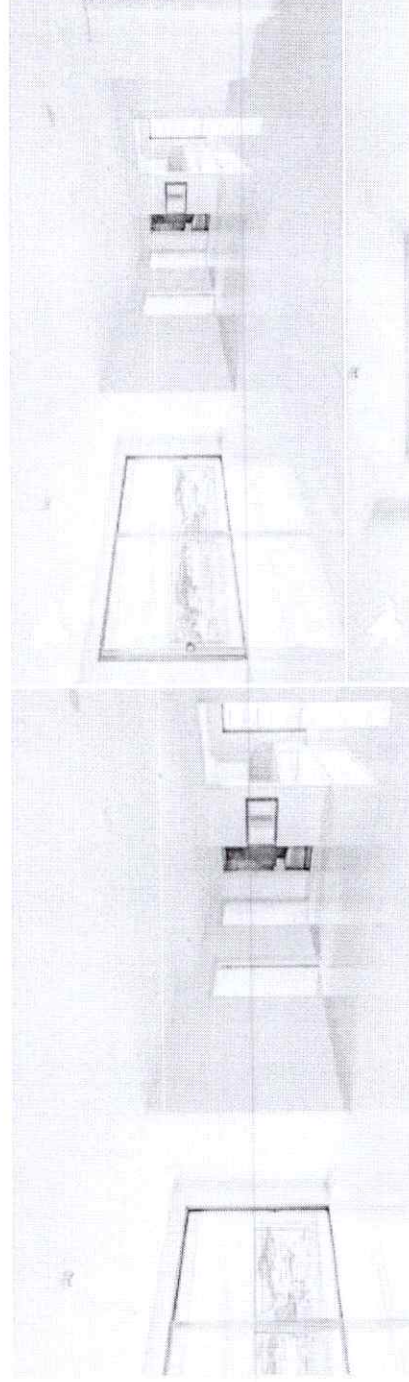
Bảo Ngọc

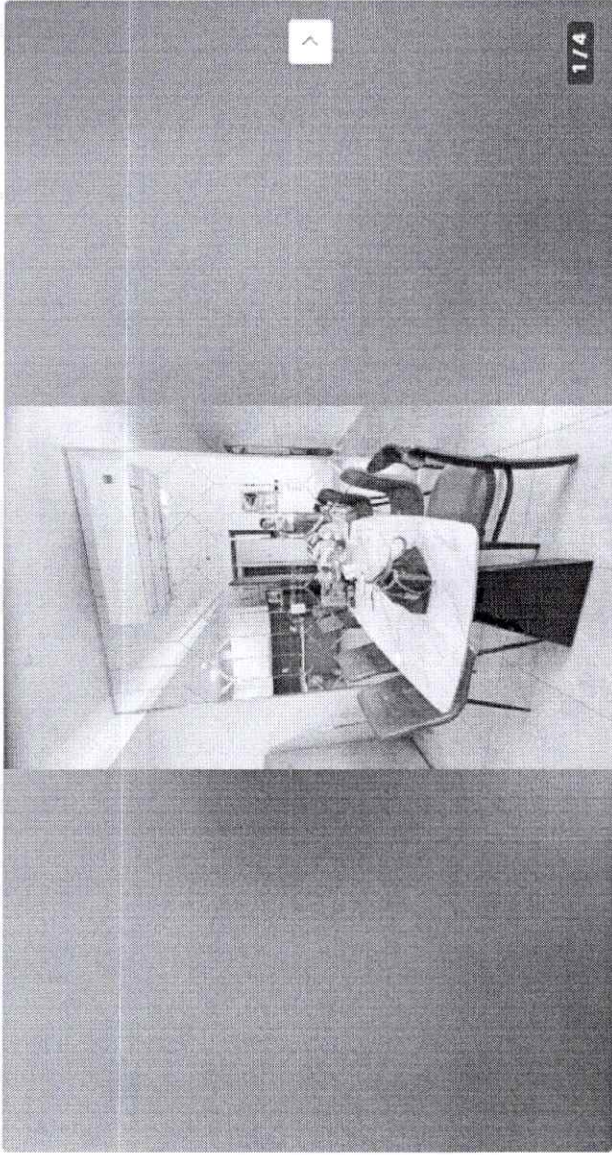
4 tháng 11 lúc 13:56

D-HOMME | CĂN 3PN 90M² CHỈ 6,99 TỶ – NHÀ TRỐNG NHƯ CĐT | GIÁ TỐT NHẤT KHU VỰC

Bán căn hộ cao cấp tại D-Homme – trung tâm Quận 6

- Diện tích: 90m²
- 3 phòng ngủ – không gian rộng thoáng, layout vuông đẹp
- Tầng cao – view thoáng – ánh sáng tự nhiên cực tốt
- Bàn giao nhà trống như CĐT
- Có đầy đủ thiết bị vệ sinh, tủ bếp, hệ thống điện – vào decor theo ý thích
- Giá bán chỉ: 6,99 tỷ
- Giá siêu hời cho dòng 3PN tại D-Homme – cơ hội mua đúng nhịp
- Vị trí vàng Quận 6
- Ngay trung tâm thương mại, gần Aeon Mall, BRT tương lai, trường học – bệnh viện lớn
- Tiện ích chuẩn cao cấp:
- Hồ bơi tràn, gym – spa, khu thương mại, an ninh 24/7, khu vui chơi trẻ em
- Thích hợp cho:
- Gia đình cần không gian 3PN thoáng – sang trọng
- Nhà đầu tư giữ tài sản – khu vực khan hiếm căn lớn
- Liên hệ: Bảo Ngọc – 0902 421 091 – Liên hệ xem nhà thực tế





1/4



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 6 / Căn hộ chung cư tại D-Homme

Suất nội bộ, còn rất ít, anh chị mua ngay kẻo hết

D-Homme, 765, Đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Hồ Chí Minh

Khoảng giá

5,5 tỷ

~79,71 triệu/m²

Diện tích

69 m²

Phòng ngủ

2 PN



↑ 6,4% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >



Trần Bảo Ngọc

Xem thêm 145 tin khác



Chat qua Zalo



0902 421 091 - Sao chép



X2 hiệu quả hiển thị cùng tài khoản. Mời giới chuyên nghiệp. Đăng ký miễn phí >

Bán căn hộ chung cư theo dự án tại Quận 6

Him Lam Chợ Lớn (75)

D-Homme (74)

An Phú Apartment (51)

Lucky Palace (55)

Viva Riverside (39)

Asiana Capella (31)

Saigon Asiana (31)

The Western Capital (20)

Summer Square (18)

Bất động sản nổi bật

Chung cư Vista Verde

Bán nhà Phường 4 Quận 3

Bán nhà Phạm Đình Hồ

Bán căn hộ OSC Land



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 6 / Căn hộ chung cư tại D-Homme

Cập nhật full giỏ hàng D-Homme mua trực tiếp CĐT - Từ 1PN - 2PN 3PN 4PN - Duplex ưu đãi hơn 10%

Dự án D-Homme, Đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Hồ Chí Minh

Khoảng giá Diện tích Phòng ngủ

6,9 tỷ 109 m² 3 PN

~63,3 triệu/m²

↑ 6,4% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >



Thông tin mô tả

Mở bán giỏ hàng D-Homme đẹp nhất mua trực tiếp từ Chủ đầu tư, chính sách thanh toán chỉ 10% nhận nhà ngay, tặng gói nội thất bếp + miễn phí quản lý + Tặng gói nội thất 500 triệu & Ưu đãi lên tới 10%.

Dự án D - Homme đang trong quá trình bán giao nhà, đăng ký ngay nhận bao giá & tham quan thực tế căn hộ, chính sách đất mua trực tiếp chủ đầu tư.

Giá bán cập nhật tháng 10/2025 (Thay đổi tùy vào thời điểm cụ thể và chính sách bán hàng chủ đầu tư):

- 1PN + 1WC diện tích 51,33m²: Giá bán từ 3 tỷ 900 - Bán giao cơ bản.
 - 2PN + 2WC diện tích từ 70 m²: Giá bán từ 5 tỷ 200 - Nội thất cơ bản hoặc đầy đủ.
 - 3PN + 2WC diện tích 109 m² - 133m²: Giá bán từ 7 tỷ 500 - 8 tỷ 500 - Nội thất cơ bản.
 - 4PN + 3WC diện tích 127 m²: Giá bán từ 8 tỷ 600 Nội thất cơ bản.
 - Duplex thông tầng 133 m²: Giá bán từ 9 tỷ 500 - - Nội thất cơ bản hoặc đầy đủ
- Giỏ hàng đầy đủ vị trí tầng, hướng, view theo nhu cầu. Tất cả các giá trên đã bao gồm thuế, phí, không phát sinh chi phí nào khác.

Dự án D-Homme có vị trí đắc địa mặt tiền đường Hồng Bàng, liền kề các TTTM lớn như: Aeon Mall, Hùng Vương Plaza các bệnh viện tuyến đầu cả nước: BV Đại học Y Dược, BV Chợ Rẫy, BV Y Dược Phạm Ngọc Thạch.

- Các căn hộ D - Homme mua vào ở được ngay, cho thuê được liền, tất cả tiện ích cao cấp đầy đủ có sẵn.
- Lễ tân bảo vệ quản lý cao cấp của Nhật. Công viên ven.
- Hồ bơi Lap Pool. Cigar lounge. Phòng chiếu phim.
- Sân chơi cho trẻ nhỏ, phòng gym, phòng giải trí...

Đặc biệt: D - Homme là dự án duy nhất tại khu vực có Hồ bơi có Hồ bơi vô cực trên tầng 31 tòa nhà, vườn treo, BBQ, Sky Garden.

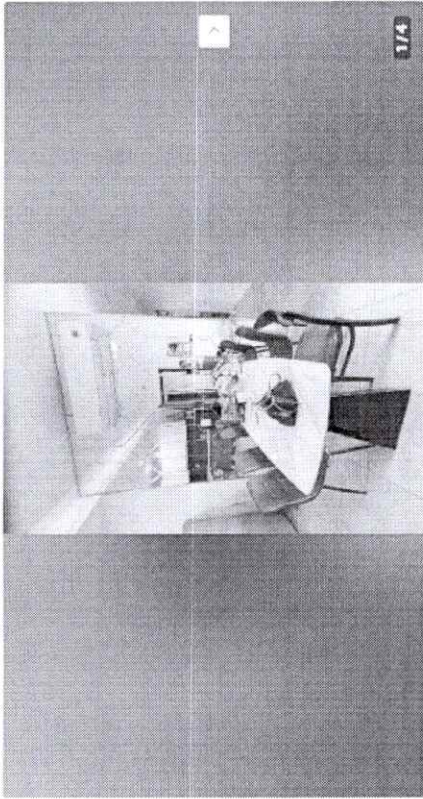
Nguyễn Văn Quyết



Chat qua Zalo

☎ 0901.832.858 - Sao chép

- Nha đất Nam Định
- Bán nhà Phường 10 Quận 6
- Bán liên kế Vinpearl Phú Quốc
- Bán nhà Mai Xuân Thưởng
- Bán nhà Phường An Biên
- Căn hộ Opal Skyview
- Căn hộ Republic Plaza
- Căn hộ Opal Garden
- Bán nhà mặt tiền Phạm Văn Chí
- Bán nhà mặt tiền Lý Chiêu Hoàng
- Bán nhà mặt tiền Mai Xuân Thưởng
- Bán nhà mặt tiền Bến Phú Lâm
- Bán đất Phường Trường Thọ
- Sun Grand City Thụy Khuê
- Căn hộ Đức Long Newland
- Căn hộ Hiệp Thành City
- Căn hộ Topaz Elite
- Bán nhà Bắc Giang
- Bán nhà Đức Hòa
- Bán nhà Kiên Giang
- Hỗ trợ tiện ích
- Tư vấn phòng thủ



Bán / Mổ Chai Miền / Quận 6 / Căn hộ chung cư tại D-Homme
suốt nội bộ, còn rất ít, anh chị mua ngay kẻo hết

D-Homme 765 Đường Hồng Bàng Phường 5 Quận 6 Hồ Chí Minh

Khoảng giá
5,5 tỷ
~ 75 triệu/m²

Diện tích
69 m²

Phong cách
2 PN

16.9% Giá căn đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

765 Hồng Bàng Phường 5 Quận 6 TP HCM Vị trí cực thuận (on nằm tại trung tâm Chợ Lớn giáp QL 05 QL10 QL11 Tân Bình... Di chuyển lên các quận mà không lo kẹt xe)

Căn hộ bán

- 1PN 51m² từ 3 tỷ 102%
- 1PN + (61m²) Giá 4 tỷ 102%
- 2PN2WC (69m²) Từ 5.45 tỷ 102%
- 3PN2WC (90m²) Từ 6.7 tỷ 102%
- 3PN2WC (110m²) giá chỉ 7.7 tỷ 102%

Tiện ích đỉnh cao: Phô diễn trên không D Mall, hồ bơi diện phần đông, rạp chiếu phim 4D, Face ID thông minh, gym, yoga, hồ bơi vô cực tầng 4 và 30, khu vui chơi trẻ em...

Nhân kỳ gửi mua bán - cho thuê căn hộ D-Homme

Liên hệ xem nhà thực tế 0902 421 091 [Sưu tập](#) (Bảo Ngọc)

Đặc điểm bất động sản

Trần Bảo Ngọc
Xem thêm 145 tin khác

Chợ qua Zalo

0902 421 091 Sưu tập

Xây nhà qua mặt tiền công tác không thể
gửi chuyên nghiệp hàng kỳ mới có >

Bạn còn hộ chung cư theo dự án tại
Quận 6

Him Lam Chợ Lớn (75)

D-Homme (74)

An Phú Apartment (61)

Lucky Palace (55)

Viva Riverside (39)

Asiana Capella (31)

Saigon Ariana (31)

The Western Capital (20)

Summer Square (18)

Bán động sản nổi bật

Chung cư Vista Verde

Bán nhà Phường 4 Quận 3

Bán nhà Phạm Đình Hồ

Bán căn hộ OSC Land

Chung cư Kosmos Tây Hồ

Chung cư Vincom Center Bà Triệu

Bán nhà mặt tiền Phạm Phú Thứ

Chung cư Eco City Việt Hưng

Bán nhà mặt tiền Lê Tuấn Mậu

Vincom Sơn La

Căn hộ Heaven Riverside

Bán nhà mặt tiền Gia Phú

Căn hộ Opal Garden

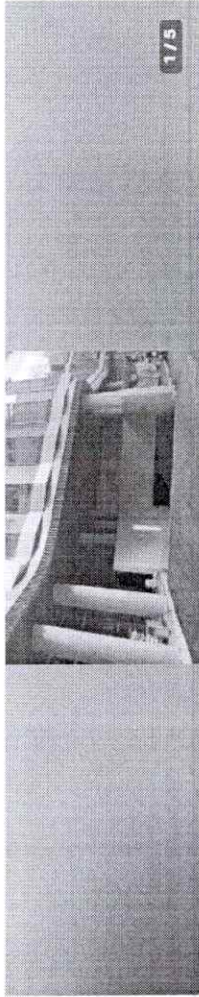
Chung cư Q2 Thảo Điền

Căn hộ Sài Gòn Avenue

Bán đất Quảng Ngãi

Bán nhà Bán Tre

Bán nhà Bán Tre



1/5



Bán / Hộ Chủ Mới / Quận 6 - Shophouse, nhà phố thương mại tại D-Homme

Bán căn shophouse 118m2, ngay chân căn hộ D-Homme Quận 6, Hồng Bàng. 17,9 tỷ

Dự án D-Homme, Đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Hồ Chí Minh

Khoảng giá Diện tích Phòng ngủ

17,9 tỷ 118 m² 3 PN

~151,7 triệu/m²



Thông tin mô tả

Căn thương mại 1 trệt 1 lầu.

Trệt mặt bằng trống, có WC riêng, hoàn thiện cơ bản.

Giá chủ có thể thiết kế riêng theo ý tưởng kinh doanh.

Tầng 1 có bố trí Bếp, 3 phòng ngủ, WC riêng.

Khấu viên đường rộng, thoáng.

Dan cư vớ ở đông, khu vực đang thiếu nhiều loại hình dịch vụ.

Tiện lợi cho anh chị em mua vào, kinh doanh nhiều ngành hàng và dịch vụ.

Liên hệ 0909 449 589

Sao chép

Đặc điểm bất động sản

④ Khoảng giá 17,9 tỷ

Diện tích 110 m²



Số phòng tắm, vệ sinh 2 phòng



Liên danh mua bán



Linh Nguyễn

Xem thêm 10 tin khác

Chat qua Zalo



0909 449 589 - Sao chép

Bán nhà Phường An Biên

Bán nhà Phường 4 Quận 3

Bán căn hộ OSC Land

Chung cư River Gate

Bán nhà mặt tiền Mai Xuân Thưởng

Bán nhà mặt tiền Bến Phú Lâm

Bán nhà mặt tiền Lê Tuấn Mậu

Căn hộ Heaven Riverview

Bán nhà Cầu Giấy

Căn hộ Opal Garden

Căn hộ Lavita Charm

Bán đất Bình Thuận

Bán đất Kón Tum

Bán đất Lộc Thọ

Bán nhà Mỹ Phước

Hỗ trợ tiện ích

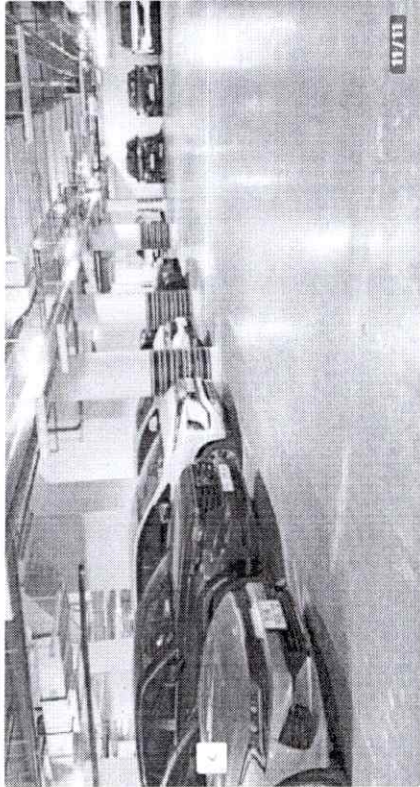
Tư vấn phong thủy

Dự tính chi phí làm nhà

Tính lãi suất

Quy trình xây nhà

Xem tuổi làm nhà



Điểm mua: Chi Minh - Quận 6 - Shophouse nhà phố thương mại tại D-Homme

Shophouse tại D-Homme sống thịnh vượng, kinh doanh bên vững

Dự án D-Homme, Đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Hồ Chí Minh

1 phòng ngủ

Diện tích

136,98 m²

15,49 tỷ

~114,03 triệu/m²



Tin này đã hết hạn nhưng có thể vẫn còn giá trị giao dịch hoặc tham khảo.
Hãy sử dụng công cụ tìm kiếm để tìm những tin đăng mới nhất.

Thông tin mô tả

Vị trí vàng - Ngay trung tâm Quận 6, mặt tiền đường Hồng Bàng

Mô hình shophouse khan hiếm, vừa kinh doanh vừa ở

Tiềm năng khai thác đồng tiền ổn định nhờ lượng cư dân đông và sầm uất

* Chính sách hỗ trợ thanh toán linh hoạt của CĐT*

→ Tặng 36 tháng phí quản lý.

→ Tặng bếp + máy hút mùi. Trị giá 50 triệu.

→ Chết khấu lên đến 10%.

→ Chỉ cần thanh toán 10% nhận nhà ngay.

→ Khách hàng được hỗ trợ lãi suất 12 tháng.

→ Khách hàng được ân hạn nợ gốc 24 tháng

* Liên hệ ngay để nhận chính sách ưu đãi đặc biệt trong tháng: 0858 778 816 **Sale chat** (Zalo)

Giá: 15 tỷ 491 triệu (Đông Nam) - DT: 136,98m²

Hy Tròn

Xem thêm 19 tin khác

Chợ qua Zalo

0858 778 816 - Sale chat



Xét hồ sơ của bạn chỉ trong 15 phút và nhận kết quả ngay lập tức. Không phí.

Bán đồng sòn nổi bật

Bán nhà Phường 13 Quận 6

Nhà đất Đồng Nai

Bán căn hộ QSG Land

Căn hộ River City

Lakeside Apartment

Bán nhà mặt tiền Hậu Giang

Bán nhà mặt tiền Đường Nguyễn Cửu

Chung cư Eco City Việt Hưng

Cho thuê cửa hàng lý Chiêu Hoàng

Bán đất Phường 10 Quận 6

Bán căn hộ Thủ Thiêm Garden

Bán nhà Phường Long Trường

Căn hộ Đức Long Newland

Căn hộ Moonlight Garden

Căn hộ New City Thủ Thiêm

Căn hộ Master An Phú

Bán nhà Đa Phúc

Bán nhà Đảo Bạt

Bán nhà Long Toàn

Bán nhà Phường 13 Phú Nhuận

Hỗ trợ tiền lãi

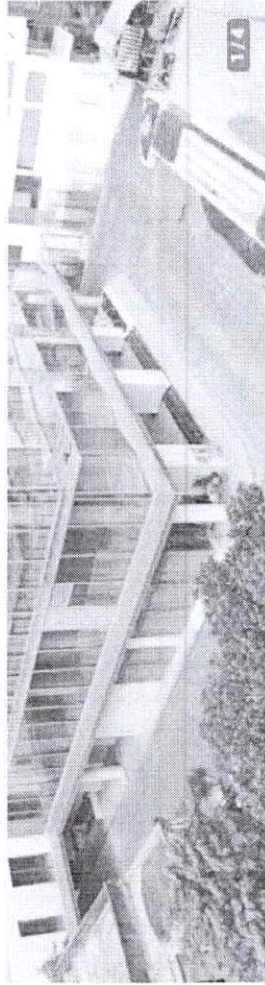
Tư vấn phong thủy

Dự tính chi phí làm nhà

Tính lãi suất

Quy trình xây nhà

Xem tuổi làm nhà



Cho thuê / Hồ Chí Minh / Quận 6 / Shophouse, nhà phố thương mại tại D-Homme

Cho thuê tầng 1 - 3 trung tâm thương mại, shophouse tại Dhomme Quận 6. Giá cực tốt, vị trí đắc địa

Dự án D-Homme, Đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Hồ Chí Minh

Khoảng giá

15 triệu/tháng

Diện tích

29 m²



Thông tin mô tả

Cho thuê shophouse và tầng 1, 2, 3 trung tâm thương mại.

Thích hợp AC mở nhà hàng, quán ăn, quầy nước của hàng tiện lợi...

Nằm ngay vị trí đắc địa Hồng Bàng thuận tiện giao thông kết nối vào các quận 5, 10, 3, 11 rất gần.

Đặc biệt AC liên hệ Trâm để tìm thuê và là người đầu tiên chọn ác những vị trí siêu đẹp, siêu hot.

Giá thuê: Chỉ 521.800đ/ 1m² 20S/ 1m².

Diện tích linh hoạt: Từ 15m² và lên nhất 233m² sẽ được thương lượng khi Ac thuê lâu dài.

LH: 0933 276 800

Sao chép

Trâm xem thực tế.

Xin cảm ơn!

Đặc điểm bất động sản

 Khoảng giá

15 triệu/tháng



Mức giá nước

Theo nhà cung cấp

 Diện tích

29 m²



Tiện ích

Camera, Bảo vệ, PCCC

 Mức giá điện

Theo nhà cung cấp



Nội thất

Không nội thất

Môi giới chuyên nghiệp

Nguyễn Trâm

Tham gia
Bartongsaan.com.vn

3 năm

Tin đăng
đăng cổ

27

Xem trang cá nhân >

Đã sao chép

0933 276 800 - Sao chép

Bán đất Phước Long A

Bán nhà Đường Nguyễn Cửu

Bán nhà Quang Trung Đồng Đa

Bán nhà Phương 4 Quận 3

Chung cư The Everrich Infinity

Cho thuê nhà mặt tiền Hậu Giang

Chung cư Vincom Center Ba Triệu

Lakeside Apartment

Bán căn hộ Feliz En Vista

Căn hộ Hưng Phát Golden Star

Bán nhà mặt tiền Hậu Giang

Bán nhà mặt tiền Phạm Văn Chí

Bán nhà mặt tiền Mai Xuân Thưởng

Nhà đất Biên Hòa

Căn hộ Citi Soho

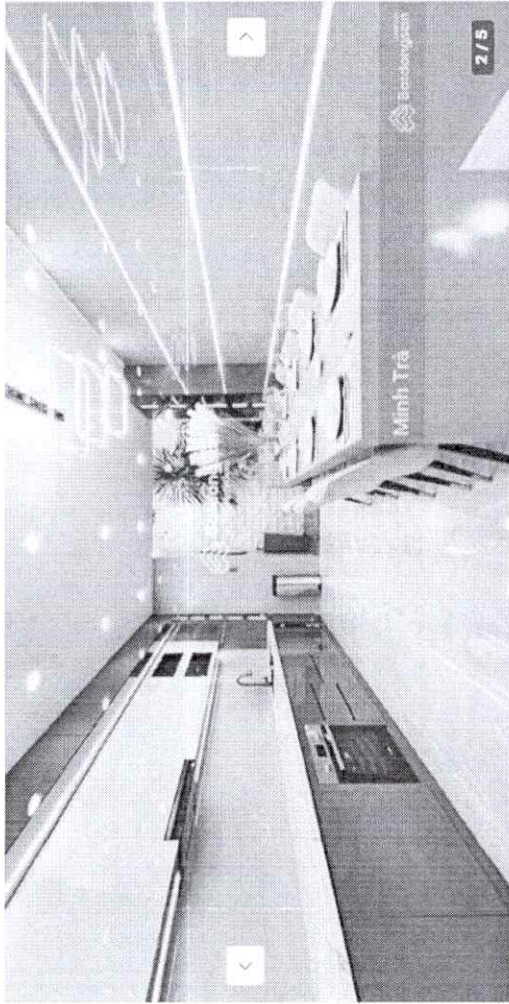
Căn hộ Sài Gòn Avenue

Căn hộ Grand Riverside

Bán đất Quảng Ngãi

Bán nhà Đồng Hội

Bán nhà Thống Nhất



Bán / Hồ Chí Minh / Quận 6 / Căn hộ chung cư tại D-Homme

Bán căn D - homme, Hồng Bàng, Quận 6, 1PN, 51m2, nhà mới nhận, giá 3,9 tỷ. LH: 0939 125 171 Trà

Dự án D-Homme, Đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Hồ Chí Minh

Diện tích 51 m² Phòng ngủ 1 PN

3,9 tỷ -76,47 triệu/m²



↑ 6,4% Giá bán đã tăng trong 1 năm qua

Xem lịch sử giá >

Thông tin mô tả

Bán căn D - homme, Hồng Bàng, Quận 6, 1PN, 51m², nhà mới nhận, giá 3,9 tỷ. LH: 0939 125 171 **Sao chép** **Trà**

- Căn hộ mới bán giao nội thất hoàn thiện mới cao cấp, nhận nhà ở liền

Môi giới chuyên nghiệp
Minh Trà

Thành gia
Bà Rịa-Vũng Tàu

Tin đăng
đăng có

3 năm

221

Xem trang cá nhân >

Chat qua Zalo

0939 125 171 - Sao chép

gợi chuyên nghiệp Đăng ký miễn phí >

Bán căn hộ chung cư theo dự án tại Quận 6

Him Lam Chợ Lớn (75)

D-Homme (74)

An Phú Apartment (61)

Lucky Palace (55)

Viva Riverside (39)

Asiana Capella (31)

Saigon Asiana (31)

The Western Capital (20)

Summer Square (18)

Bất động sản nổi bật

Căn hộ Centara Thủ Thiêm

Bán nhà Phường 10 Quận 6

Bán đất Phường 13 Quận 6

HỢP ĐỒNG DỊCH VỤ THẨM ĐỊNH GIÁ

Số: A.222/25/SaigonPA/HĐ

- Căn cứ Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 24/11/2015; có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017;
- Luật giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023;
- Căn cứ Nghị định số 78/2024/NĐ-CP ngày 01 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về thẩm định giá;
- Căn cứ 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 tháng 01 năm 2025;
- Căn cứ vào nhu cầu và khả năng hai bên.

Hôm nay, ngày 11...tháng 11...năm 2025, tại trụ sở **CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN – SAIGON PA**, các bên gồm có:

Bên Thuê Dịch Vụ (gọi tắt là Bên A): CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH THÀNH NAM

Địa chỉ : 253 Hoàng Văn Thụ, Phường Tân Sơn Hòa, TP Hồ Chí Minh

Mã số thuế : 0312907273

Đại diện : **ÔNG NGUYỄN QUANG TRIẾT** Chức vụ: **GIÁM ĐỐC**

VÀ

Bên Cung Cấp Dịch Vụ (gọi tắt là Bên B): CÔNG TY TNHH THẨM ĐỊNH GIÁ SÀI GÒN

Địa chỉ: 151 Trần Huy Liệu, Phường Phú Nhuận, Tp.HCM.

Mã số thuế : 0309509811

Điện thoại : (028) 39956939

Fax: (028) 39956596

Đại diện : **Ông NGUYỄN MẠNH HÙNG**

Chức vụ: **CHỦ TỊCH HĐQT**

Sau khi trao đổi và thoả thuận, hai bên thống nhất ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá tài sản với những điều khoản và điều kiện sau:

ĐIỀU 1. NỘI DUNG CỦA HỢP ĐỒNG

1. Theo yêu cầu của Bên A, Bên B đồng ý nhận thực hiện dịch vụ thẩm định giá trị tài sản: Giá trị 01 cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản An Phú Đông tại thời điểm 30/6/2025.
2. Mục đích thẩm định giá: Tham khảo phục vụ cho hoạt động mua bán cổ phần doanh nghiệp.
3. Hồ sơ pháp lý Bên A đã cung cấp cho bên B gồm có các tài liệu sau:
 - Bản đồ hiện trạng vị trí đất của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Ngôi Nhà Thông Minh có số hợp đồng: 321-1/ĐĐBĐ/NNTM/2019 đã kiểm tra nội nghiệp do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 cấp ngày 4/7/2019;

- Bản đồ hiện trạng vị trí đất của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Ngôi Nhà Thông Minh có số hợp đồng: 321-3/ĐĐBĐ/NNTM/2019 đã kiểm tra nội nghiệp do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 cấp ngày 4/7/2019;
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Ngôi Nhà Thông Minh có số hợp đồng: 321-4/ĐĐBĐ/NNTM/2019 đã kiểm tra nội nghiệp do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 cấp ngày 4/7/2019;
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất của Công ty Địa chính Công trình và Xây dựng Nam Á có số hợp đồng: 234/NA/2017 đã kiểm tra nội nghiệp do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 cấp ngày 17/8/2017;
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất có số hợp đồng: 6251/VPĐK do Văn phòng Đăng ký Quyền sử dụng đất Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 cấp ngày 21/1/2013;
- Bản đồ hiện trạng vị trí đất của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế Xây dựng Ngôi Nhà Thông Minh có số hợp đồng: 372/ĐĐBĐ/NNTM/2018 đã kiểm tra nội nghiệp do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 cấp ngày 21/12/2018;
- Bản đồ hiện trạng vị trí có số hợp đồng: 2401/2022/HĐĐĐ/DHA-DTH do CÔNG ty TNHH Địa Tin Học cấp ngày 17/2/2022;
- Công văn số: 112/TC-QC về việc chấp thuận độ cao tính không xây dựng công trình do Cục tác chiến Bộ tổng tham mưu cấp ngày 28/2/2022;
- Công văn số: 1572/STNMT-QLĐ về việc đề nghị nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án nhà ở tại phường An Phú Đông, Quận 12 do Sở Tài nguyên và Môi trường UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 7/3/2022;
- Công văn số: 2655/SXD-HTKT về việc cung cấp thông tin về rạch tiếp giáp phía Đông khu đất tại phường An Phú Đông, Quận 12 do Sở Xây dựng UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/3/2022;
- Công văn số: 10483/PC-ĐT do Văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/3/2022;
- Công văn số: 1997/UBND-TNMT về đề nghị nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án nhà ở tại phường An Phú Đông do UBND Quận 12 cấp ngày 24/3/2022;
- Báo cáo số: 81/BC-UBND về nguồn gốc pháp lý và hiện trạng quyền sử dụng đất của khu đất đề nghị nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án nhà ở tại phường An Phú Đông, Quận 12;
- Công văn số: 446/QLĐT về việc có ý kiến liên quan đến khu đất của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông tại phường An Phú Đông do Phòng Quản lý đô thị Quận 12 cấp ngày 7/4/2022;
- Công văn số: 1069/SQHKT-QHKV2 về việc ý kiến về hồ sơ nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án nhà ở tại phường An Phú Đông, Quận 12 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Quận 12 cấp ngày 8/4/2022;
- Báo cáo số: 637/BC-TNMT về việc thực hiện công văn số 1572/STNMT-QLĐ ngày 7/3/2022 của Sở Tài nguyên và Môi trường do Phòng Tài nguyên và Môi trường quận 12 cấp ngày 19/4/2022;
- Công văn số: 2806/UBND-TNMT về đề nghị nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án nhà ở tại phường An Phú Đông do UBND Quận 12 cấp ngày 4/5/2022;
- Công văn số: 3171/UBND-ĐT về việc có ý kiến liên quan đến kiến nghị điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông tại

phường An Phú Đông, khu đất tại phường An Phú Đông, Quận 12 (ô phố IV/4) do UBND Quận 12 cấp ngày 20/5/2022;

- Công văn số: 4167/STNMT-QLĐ về chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp tại phường An Phú Đông, Quận 12 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/5/2022;
- Công văn số: 5007/VP-ĐT về thủ tục đăng ký kế hoạch sử dụng đất hàng năm và chấp thuận cho nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp do Văn phòng UBND Thành phố cấp ngày 27/6/2022;
- Công văn số: 5927/VP-ĐT về việc chấp thuận việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất, kinh doanh phi nông nghiệp do Văn phòng UBND Thành phố cấp ngày 22/7/2022;
- Bản đồ hiện trạng vị trí – cao độ số: 1257/2022/HĐĐĐ/APD-CL do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long cấp ngày 5/8/2022;
- Bản đồ hiện trạng cắm mốc số: 1257/2022/HĐĐĐ/APD-CL do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long cấp ngày 5/8/2022;
- Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số: 1257/2022/HĐĐĐ/APD-CL do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long cấp ngày 11/5/2022;
- Bản đồ hiện trạng vị trí áp ranh số: 1257/2022/HĐĐĐ/APD-CL do Công ty Cổ phần Tư vấn Đo đạc Cửu Long cấp ngày 5/8/2022;
- Công văn số: 5677/UBND-TNMT về việc kiến nghị bổ sung vào kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của Quận 12 do UBND Quận 12 cấp ngày 17/8/2022;
- Công văn số: 7383/VP-ĐT về kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của Quận 12 do Văn phòng UBND Thành phố cấp ngày 6/9/2022;
- Công văn số: 7810/Ttr-STNMT-QLĐ về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của Quận 12 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/9/2022;
- Quyết định số: 3499/QĐ-UBND về phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của Quận 12 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 17/10/2022;
- Thông báo số: 7627/TB-UBND-TNMT về việc công bố công khai Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của Quận 12 do UBND Quận 12 cấp ngày 31/10/2022;
- Công văn số: 9610/STNMT-QLĐ về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại phường An Phú Đông, Quận 12 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/11/2022;
- Công văn số: 2043/TNMT-TN về việc tổ chức thực hiện Kế hoạch sử dụng đất năm 2022 do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận 12 cấp ngày 11/11/2022;
- Công văn số: 8961/UBND-TNMT về việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp tại phường An Phú Đông do UBND Quận 12 cấp ngày 23/12/2022;
- Công văn số: 295/STNMT-QLĐ về chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện dự án phi nông nghiệp tại phường An Phú Đông, Quận 12 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 13/11/2023;

- Công văn số: 489/UBND-ĐT về chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại phường An Phú Đông để thực hiện dự án phi nông nghiệp do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/12/2023;
- Công văn số: 3209/UBND-ĐT về việc báo cáo kết quả rà soát đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (khu 3) phía Nam – phường An Phú Đông, Quận 12 (điều chỉnh ô phố IV/4) liên quan khu đất Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông dự kiến đầu tư do UBND Quận 12 cấp ngày 22/5/2023;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363007, số vào sổ cấp GCN: CS13389 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363008, số vào sổ cấp GCN: CS13388 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363009, số vào sổ cấp GCN: CS13390 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363010, số vào sổ cấp GCN: CS13391 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO363011, số vào sổ cấp GCN: CS13392 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15/7/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO778398, số vào sổ cấp GCN: CS13788 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có hồ sơ gốc số: 222 do UBND Quận 12 cấp ngày 19/2/2002;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO778141, số vào sổ cấp GCN: CS13750 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/10/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CK337584, số vào sổ cấp GCN: CS10022 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/11/2017;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BM742665, số vào sổ cấp GCN: CH02329 do UBND Quận 12 cấp ngày 20/2/2013;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO772540, số vào sổ cấp GCN: CS13790 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2019;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CO772539, số vào sổ cấp GCN: CS13789 do Sở Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/10/2019;
- Công văn số: 13280/VP-ĐT về điều chỉnh quy hoạch tại khu đất phường An Phú Đông, Quận 12 do Văn phòng UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 28/11/2023;

- Công văn số: 1100/UBND-ĐT về việc có ý kiến liên quan đến kiến nghị điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 (Khu 3) phía Nam – phường An Phú Đông, Quận 12 (điều chỉnh ô phố IV/4) của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông do UBND Quận 12 cấp ngày 27/2/2024;
- Thông báo số: 2084/TB-UBND-TNMT về việc công bố công khai kế hoạch sử dụng đất năm 2024 của Quận 12 do UBND Quận 12 cấp ngày 3/4/2024;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Phú Đông;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 30/6/2025 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Hợp đồng mua bán (một phần) công trình xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa Công ty Cổ phần Địa ốc An Lạc và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Hợp đồng (toàn bộ) mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở giữa ông Phạm Quốc Chiến, bà Nguyễn Thị Kiều và Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh;
- Giấy phép xây dựng số: 101/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 6/12/2021;
- Báo cáo kết quả thẩm định số: 16/TĐ-MA về việc kết quả thẩm định Hồ sơ thiết kế kỹ thuật – hạng mục phân thân dự án Khu chung cư kết hợp Thương mại Dịch vụ tại 765 và 751/8 Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Bản vẽ mặt bằng tổng thể mái do Viện Khoa học công nghệ xây dựng đã thẩm tra ngày 22/2/2022;
- Giấy phép xây dựng số: 14/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2022;
- Công văn: 4689/SXD-PTN&TTBĐS về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 387 căn hộ của dự án Khu chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ nhằm thừa đất số 2, tờ

Hà

30
G
P
H
T
M
H

bản đồ số 2, và các thửa đất số 6, 15, 16, tờ bản đồ số 3 (theo tài liệu năm 2001) tại số 765 và số 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 5/5/2022;

- Công văn số: 5125/UBND-ĐT về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 765 và số 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2020;
- Công văn số: 5126/UBND-ĐT về công nhận Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh làm chủ đầu tư dự án Khu chung cư kết hợp Thương mại dịch vụ tại số 765 và số 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 31/12/2020;
- Công văn số: 684/SQHKT-QHKV1 về việc ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình tại khu đất có diện tích 5.624,6m², số 765 và số 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6 do Sở Quy hoạch Kiến trúc Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 23/2/2021;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CL052615, số vào sổ cấp GCN: CT73330 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 9/5/2018;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BX576618, số vào sổ cấp GCN: CH26461 do UBND Quận 6 cấp ngày 5/6/2015;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BX576616, số vào sổ cấp GCN: CH26461 do UBND Quận 6 cấp ngày 5/6/2015;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành BX576617, số vào sổ cấp GCN: CH26461 do UBND Quận 6 cấp ngày 5/6/2015;

Hồ sơ cung cấp được nêu tại khoản 3 này đã được cung cấp đầy đủ cho Bên B tại thời điểm ký kết hợp đồng.

4. Nội dung công việc bao gồm:

- a. Thẩm định giá trị 1 cổ phần của Công ty CP Đầu tư Bất động sản An Phú Đông tại thời điểm 30/6/2025 theo phương pháp tài sản dựa trên cơ sở đánh giá lại khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang (Chi phí đầu tư vào Dự án An Phú Đông 3, phường An Phú Đông, Tp. Hồ Chí Minh) và khoản đầu tư vào công ty con (Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh) theo giá thị trường tại thời điểm thẩm định giá. Trong đó:
 - i. Chi phí quyền sử dụng đất của Dự án An Phú Đông 3 được xác định lại theo phương pháp so sánh;
 - ii. Giá trị Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh tại thời điểm 30/6/2025 được xác định lại theo phương pháp tài sản dựa trên cơ sở đánh giá lại khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang vào Dự án Công trình Khu chung cư kết hợp thương mại dịch vụ tại số 765 – 751/8 đường Hồng Bàng, Phường 6, Quận 6, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường Bình Tây, Tp. Hồ Chí Minh) theo phương pháp dòng tiền chiết khấu. Các tài sản hữu hình, vô hình và tài sản tài chính khác được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính kết thúc tại 30/6/2025 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Bất động sản Minh Anh.

- b. Các tài sản hữu hình, vô hình và tài sản tài chính khác của Công ty CP Đầu tư Bất động sản An Phú Đông được ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán trên báo cáo tài chính kết thúc tại 30/6/2025 của Công ty.
5. Sản phẩm công việc: Bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá của danh mục tài sản thẩm định nêu trên.

ĐIỀU 2. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN A

1. Nhận Chứng thư thẩm định giá và thanh toán đầy đủ tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và các chi phí phát sinh khác (nếu có).
2. Được cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá kèm theo Báo cáo thẩm định.
3. Yêu cầu Bên B cung cấp thêm hoặc sao y văn bản Chứng thư thẩm định giá, báo cáo thẩm định giá và trả thêm tiền chi phí tương ứng với số lượng văn bản đã yêu cầu.
4. Cung cấp đầy đủ và kịp thời cho Bên B toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ được yêu cầu thẩm định giá và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với tính hợp pháp của các hồ sơ tài liệu đó.
5. Hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng khi có yêu cầu.
6. Sử dụng chứng thư thẩm định giá đúng mục đích như đã nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này. Bên B không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên A sử dụng chứng thư thẩm định giá sai mục đích so với mục đích thẩm định nêu trong chứng thư thẩm định giá.
7. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 3. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN B

1. Cam kết đầy đủ tư cách và điều kiện pháp lý trong việc hoạt động ngành nghề thẩm định giá.
2. Yêu cầu Bên A cung cấp đầy đủ và kịp thời toàn bộ hồ sơ, tài liệu liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá và hướng dẫn Bên B khảo sát hiện trạng, thu thập thông tin liên quan đến hồ sơ cần thẩm định giá.
3. Yêu cầu Bên A thanh toán tiền phí dịch vụ thẩm định giá theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
4. Từ chối thực hiện thẩm định giá hồ sơ theo yêu cầu Bên A khi nhận thấy hồ sơ đó không đủ điều kiện pháp lý để thực hiện việc thẩm định.
5. Đảm bảo chất lượng và giá trị pháp lý của Chứng thư thẩm định giá, hoàn thành công việc thẩm định giá theo thỏa thuận đúng thời hạn khi Bên A đã cung cấp đầy đủ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu Bên B.
6. Bên B cung cấp 02 bản chính Chứng thư thẩm định giá và báo cáo thẩm định giá cho Bên A.
7. Thông báo ngay cho Bên A khi hồ sơ thẩm định giá không đầy đủ theo yêu cầu, các vấn đề phát sinh trong quá trình thẩm định hiện trạng hồ sơ, các yêu cầu hỗ trợ đối với Bên A.
8. Bảo mật các thông tin do Bên A cung cấp và các thông tin liên quan trong quá trình thẩm định giá bí mật nghề nghiệp và chỉ cung cấp cho cơ quan có thẩm quyền khi có yêu cầu.
9. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá của mình. Trong trường hợp kết quả thẩm định giá không đúng, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định pháp luật.
10. Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả của Chứng thư thẩm định giá, Bên B có trách nhiệm phối hợp cùng với Bên A (có văn bản giải trình về cơ sở pháp lý của việc thẩm định giá) để giải quyết.
11. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 4. THỜI GIAN THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG

1. Công việc thẩm định giá được tiến hành và chứng thư thẩm định giá sẽ được phát hành trong thời gian 15 ngày làm việc kể từ ngày Hợp đồng được ký kết.
2. Trường hợp Bên A có nhu cầu thẩm định giá bổ sung các tài sản ngoài danh mục thì các bên sẽ thỏa thuận cụ thể về thời gian, phí dịch vụ, quy trình thẩm định giá đối với các tài sản phát sinh này.

ĐIỀU 5. GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Tổng giá trị dịch vụ thẩm định tài sản nêu tại Điều 1 của Hợp đồng là **460.000.000 đồng** (Bằng chữ: Bốn trăm sáu mươi triệu đồng). Phí thẩm định trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT). Giá trị hợp đồng đã bao gồm toàn bộ chi phí để Bên B thực hiện dịch vụ thẩm định giá của mình. Mọi giá trị phát sinh không có xác nhận bằng văn bản của Bên A thì Bên A sẽ không có nghĩa vụ thanh toán
2. Thời hạn thanh toán:
 - a. Đợt 1: Tạm ứng 50% giá trị Hợp đồng trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày ký hợp đồng dịch vụ thẩm định giá
 - b. Đợt 2: Thanh toán toàn bộ phần phí thẩm định giá còn lại trong thời hạn 07 ngày tính từ ngày Bên A nhận được: (i) Đề nghị thanh toán; (ii) Hóa đơn tài chính hợp lệ; (iii) Chứng thư và báo cáo kết quả thẩm định giá bản chính; (iv) Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng.
3. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên B chi tiết như sau:

Số tài khoản : 114002941730

Tên tài khoản : CTY TNHH THAM DINH GIA SAI GON

Ngân hàng : Ngân hàng Vietinbank - Chi nhánh 7

ĐIỀU 6. PHẠT VI PHẠM VÀ BỒI THƯỜNG THIẾT HẠI

1. Trong trường hợp một Bên vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng mà không thuộc trường hợp bất khả kháng mà Bên bị vi phạm đã có văn bản nhắc nhở yêu cầu khắc phục vi phạm trong thời hạn 03 ngày nhưng bên vi phạm không thực hiện khắc phục thì Bên bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp đồng và văn bản này có hiệu lực ngay lập tức.
2. Phạt vi phạm: Bên vi phạm sẽ phải chịu phạt với mức phạt là 08% giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng vi phạm cho Bên còn lại khi xảy ra quy định tại khoản 1 Điều này.
3. Bên nào vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này (trừ nghĩa vụ thanh toán) gây thiệt hại cho bên còn lại thì phải bồi thường mọi thiệt hại phát sinh.
4. Một Bên phải chịu chi phí phát sinh, phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng này sẽ không làm suy giảm hoặc miễn trừ các nghĩa vụ mà Bên đó phải thực hiện theo các điều khoản khác trong Hợp đồng.

ĐIỀU 7. CHẤM DỨT VÀ THANH LÝ HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng chấm dứt khi các bên hoàn thành quyền và nghĩa vụ của mình hoặc theo thỏa thuận trong các trường hợp sau:
 - a. Hai bên hoàn thành các công việc theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
 - b. Hai bên cùng thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn.
2. Một Bên đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng.

3. Trường hợp Bên A muốn chấm dứt Hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên B 02 ngày và phải thanh toán cho Bên B tiền phí dịch vụ tương ứng với khối lượng công việc mà Bên B đã thực hiện. Phí này do hai bên thống nhất xác định.
4. Trường hợp Bên B muốn chấm dứt hợp đồng trước hạn thì phải thông báo trước cho Bên A 02 ngày và hoàn trả lại cho Bên A toàn bộ số tiền phí dịch vụ mà Bên B đã nhận.
5. Trường hợp Bên B đã hoàn thành công việc thẩm định giá, phát hành chứng thư nhưng Bên A không nhận Chứng thư thẩm định giá, Bên A vẫn phải thanh toán hết phần phí dịch vụ thẩm định giá còn lại theo thỏa thuận nêu tại Điều 6 của Hợp đồng này. Trừ trường hợp Bên A xác định được Bên B thẩm định sai hoặc không đúng giá trị của tài sản cần định giá.
6. Trong mọi trường hợp, các Bên phải thực hiện giải quyết toàn bộ các vấn đề còn tồn đọng trước khi chấm dứt

ĐIỀU 8. ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

1. Hai bên cam kết thực hiện đúng các điều khoản đã thỏa thuận trên.
2. Trường hợp có chỉnh sửa, bổ sung nội dung Hợp đồng này thì chỉ được tiến hành thông qua thỏa thuận của hai Bên và được lập thành văn bản dưới hình thức là Phụ lục Hợp đồng và là phần không thể tách rời của Hợp đồng.
3. Hợp đồng này và bất kỳ nghĩa vụ ngoài hợp đồng phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.
4. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ được thương lượng và hòa giải. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày mà một Bên thông báo cho Bên kia về tranh chấp phát sinh, bất kỳ Bên nào cũng có thể đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết theo luật pháp Việt Nam. Phán quyết của Tòa sẽ có tính quyết định và ràng buộc cả hai bên. Án phí và/hoặc các chi phí khác liên quan sẽ do bên thua kiện chịu..
5. Hợp đồng dịch vụ thẩm định giá này có hiệu lực từ ngày hai bên ký kết hợp đồng.
6. Nếu một hoặc nhiều điều khoản nêu trong Hợp đồng này vô hiệu, bất hợp pháp hoặc không có hiệu lực thì hành theo pháp luật hiện hành, thì tính hiệu lực, tính hợp pháp và thực thi của các quy định còn lại của Hợp đồng này sẽ không bị ảnh hưởng hoặc vô hiệu bằng bất cứ cách nào
7. Hợp đồng này được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ 02 (hai) bản.



ĐẠI DIỆN BÊN A

NGUYỄN QUANG TRIẾT



ĐẠI DIỆN BÊN B

NGUYỄN MẠNH HÙNG

