

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên khách hàng:	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CAO SU ĐẮK LẮK (DRI)
Tài sản Thẩm định:	Giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI (Địa chỉ: Số 59 Cao Thắng, Phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk; Mã số thuế: 6001605111.)
Thời điểm Thẩm định:	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Mục đích thẩm định:	Làm cơ sở tham khảo trong việc chuyển nhượng vốn



MỤC LỤC

Nội dung	Trang
1 Khách hàng thẩm định giá	01
2 Thông tin về tài sản thẩm định giá	01
3 Thời điểm thẩm định giá	01
4 Mục đích thẩm định giá	01
5 Căn cứ pháp lý	01
6 Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá	01
7 Giả thiết và giả thiết đặc biệt	01
8 Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá	01
9 Kết quả thẩm định giá	01
10 Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá	02
11 Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá	02
12 Các tài liệu kèm theo	02

Số: 292/2023/TĐG-CT

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 01 năm 2023

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đắk Lắk (DRI)

Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 292/2023/ASCO-HCM ngày 06/01/2023 ký kết giữa Công ty TNHH Hăng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM và Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đắk Lắk (DRI);

Công ty TNHH Hăng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 292/2023/TĐG-CT ngày 12/01/2023 với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Khách hàng: Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đắk Lắk (DRI)
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 59 Cao Thắng, Phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh Cần – Tổng Giám đốc

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá

- Tài sản thẩm định giá là Giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI (Địa chỉ: Số 59 Cao Thắng, Phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk; Mã số thuế: 6001605111.) (Chi tiết tại mục 4 của báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo)

3. Thời điểm thẩm định giá: Ngày 31 tháng 12 năm 2022.

4. Mục đích thẩm định giá

- Làm cơ sở tham khảo trong việc chuyển nhượng vốn

5. Căn cứ pháp lý

- Chi tiết tại mục 2.3 của báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo

6. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá

- Chi tiết tại mục 5 của báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo.

7. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.

- Chi tiết tại mục 6 của báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo.

8. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

- Chi tiết tại mục 7.1 của báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo.

9. Kết quả thẩm định giá

- Trên cơ sở các tài liệu do khách hàng cung cấp, qua khảo sát thực tế tại hiện trường; với phương pháp thẩm định giá được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM thông báo kết quả thẩm định giá như sau:

Giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định là: 50.301.879.303 đồng.

(Năm mươi tỷ, ba trăm linh một triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm linh ba đồng./.)

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế của kết quả thẩm định giá

- Chi tiết tại mục 9 của báo cáo kết quả thẩm định giá kèm theo.

11. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

- Kết quả Thẩm định giá có giá trị sử dụng trong thời hạn: 06 (sáu) tháng kể từ ngày phát hành chứng thư.
- Thời hạn được tính theo ngày trên chứng thư.

12. Các tài liệu kèm theo

- Báo cáo kết quả thẩm định giá
- Phụ lục ảnh

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 04 bản chính bằng tiếng Việt tại Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM, khách hàng thẩm định giá giữ 03 bản, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM giữ 01 bản, các 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 Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM đều là hành vi vi phạm pháp luật.

**THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ
HÀNH NGHỀ**



Hứa Thoại Quyền
Số thẻ thẩm định viên về giá:
XIV.19.2261

**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ ASCO - CHI NHÁNH TP.HCM
GIÁM ĐỐC**



Đặng Trần Kiên
Số thẻ thẩm định viên về giá:
XIV.19.2195

M 7
5C
NH
2374
HỒ

PHỤ LỤC ẢNH TÀI SẢN THÁNG 01/2023



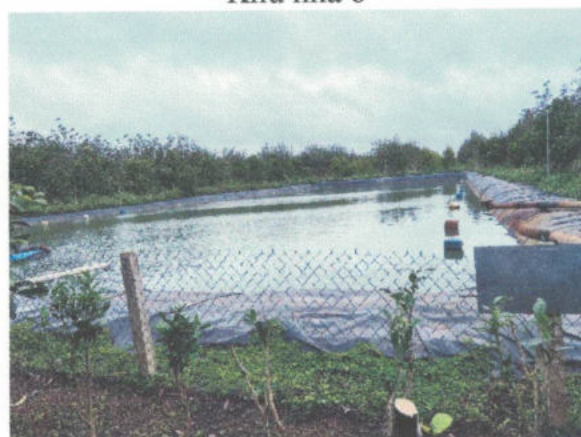
Nhà làm việc



Khu nhà ở



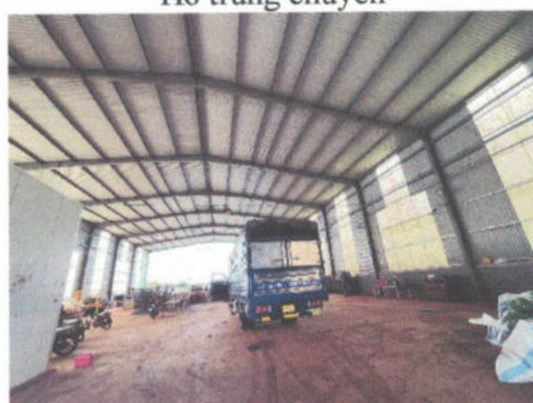
Vườn cao su



Hồ trung chuyển



Khu nhà ở



Kho

04A
TP. H
170-
CHI

PHỤ LỤC ẢNH TÀI SẢN THÁNG 01/2023



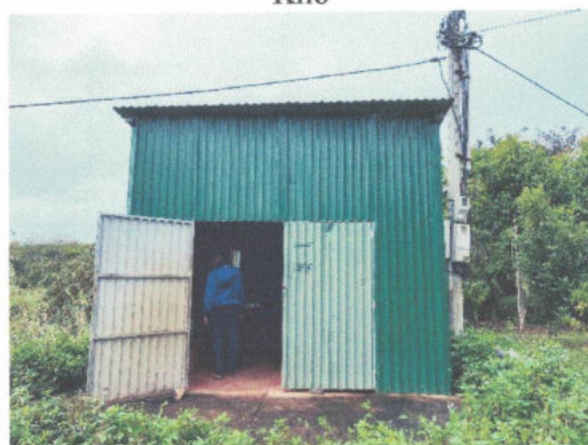
Trạm biến áp



Kho



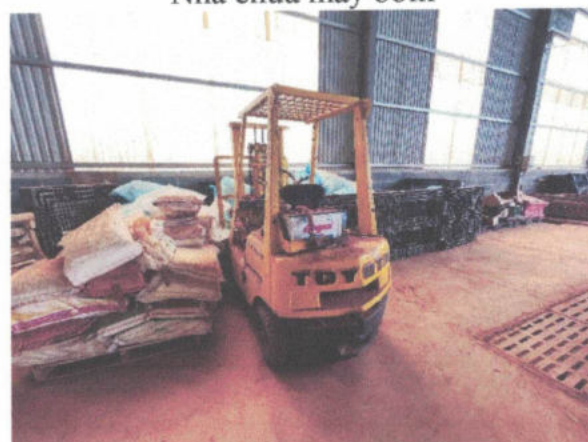
Kho lạnh



Nhà chứa máy bơm



Trạm bơm



Xe nâng

VA
ICN
008
MINI

PHỤ LỤC ẢNH TÀI SẢN THÁNG 01/2023



Máy kéo



Dây chuyền

01/01/2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

Tên khách hàng:	Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đắk Lắk (DRI)
Tài sản Thẩm định:	Giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI (Địa chỉ:Số 59 Cao Thắng, Phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk; Mã số thuế: 6001605111.)
Thời điểm Thẩm định:	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
Mục đích thẩm định:	Làm cơ sở tham khảo trong việc chuyển nhượng vốn



Số: 292/2023/TĐG-BC

TP. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 01 năm 2023

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 292/2023/TĐG-CT ngày 12/01/2023.)

1. Các thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Đơn vị thẩm định : Chi nhánh Thẩm định giá TP.HCM - Công ty TNHH Kiểm toán ASCO

Địa chỉ Chi nhánh : Số 23B, Đường 3, KP 2, Phường Bình An, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ trụ sở chính : Số 02, ngõ 308 Lê Trọng Tấn, phường Khương Mai, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

Điện thoại : 028 6680 8987

2. Các thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá.

2.1. Thông tin cơ bản.

Khách hàng yêu cầu : Công ty Cổ phần Đầu tư Cao su Đắk Lắk (DRI)

Tài sản thẩm định giá : Giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI (Địa chỉ:Số 59 Cao Thắng, Phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuột, Tỉnh Đắk Lắk; Mã số thuế: 6001605111.)

Mục đích thẩm định : Làm cơ sở tham khảo trong việc chuyển nhượng vốn

Thời điểm thẩm định : Ngày 31 tháng 12 năm 2022

Hợp đồng số : 292/2023/ASCO-HCM ngày 06/01/2023

2.2. Các nguồn thông tin sử dụng trong quá trình thẩm định.

- Thông tin khảo sát thị trường của tài sản thẩm định giá.
- Các căn cứ pháp lý của tài sản.
- Thông tin, dữ liệu của Công ty TNHH Hăng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM.

2.3. Căn cứ pháp lý.

Pháp lý chung

- Luật giá số 11/2012/QH13 do Quốc Hội khoá 13 ban hành ngày 20/06/2012;
- Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của luật giá về thẩm định giá;
- Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 149/2016/NĐ-CP ngày 11/11/2016 của Chính Phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của luật giá
- Thông tư số 38/2014/TT-BTC ngày 28/3/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của Nghị định số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/8/2013 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá về thẩm định giá;
- Thông tư số 56/2014/TT-BTC ngày 28/4/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện Nghị định số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Giá.
- Thông tư số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 13;
- Thông tư 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 01, 02, 03 và 04;
- Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 6/3/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06 và 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/8/2015 của Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09 và 10;
- Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về việc ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11;

Pháp lý về đất đai

- Luật đất đai số 45/2013/QH13 do Quốc Hội khoá 13 - Kỳ họp thứ 4 ban hành ngày 29/11/2013;
- Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- Nghị định số 46/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước;
- Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của Chính Phủ về việc quy định về giá đất;

- Thông tư số 76/2014/TT-BTC ngày 16/6/2014 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số điều của nghị định số 45/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 của chính phủ quy định về thu tiền sử dụng đất;
- Thông tư 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/06/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất;
- Quyết định số 1351/QĐ-BTNMT ngày 4/6/2015 của Bộ tài nguyên và môi trường về việc đính chính thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 của Bộ trưởng Bộ tài nguyên và môi trường quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất.

Pháp lý về công trình trên đất

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 do Quốc hội Nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ban hành;
- Thông tư liên tịch số 13/LB-TT ngày 18/08/1994 của Bộ Xây dựng – Tài chính – Ban vật giá hướng dẫn phương pháp xác định giá trị còn lại của nhà ở trong bán nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang cho thuê;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Quyết định số 610/QĐ-BXD ngày 13/7/2022 của Bộ xây dựng về việc Công bố tập suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2021;
- Và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

Các văn bản pháp lý khác có liên quan

- Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/5/2018 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hướng dẫn một số nội dung về xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Bộ tài chính về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần;
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2015 của bộ trưởng bộ tài chính về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

3. Thông tin doanh nghiệp cần thẩm định

Tên tổ chức cần thẩm định : Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI

Trụ sở : Số 59 Cao Thắng, Phường Tân An, Tp. Buôn Ma Thuật, Tỉnh Đắk Lắk

Vốn điều lệ : 31.000.000.000 đồng

Tình hình hoạt động kinh doanh

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN NĂM 2019 – 2022

Đơn vị tính: Đồng

Stt	TÀI SẢN	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
A	Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	8.792.362.892	9.200.440.424	8.586.024.894	4.583.010.622
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	765.121.871	494.730.511	744.994.373	1.029.945.164
1	Tiền	765.121.871	494.730.511	744.994.373	1.029.945.164
2	Các khoản tương đương tiền				
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn				
1	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn				
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)				
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	750.038.681	797.200.142	321.759.997	199.709.145
1	Phải thu khách hàng	739.139.190	797.200.142	306.319.997	169.453.800
2	Trả trước cho người bán				
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	Các khoản phải thu khác	10.899.491		15.440.000	30.255.345
7	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)				
8	Tài sản thiếu chờ xử lý			65.076.700	
IV	Hàng tồn kho	7.277.202.340	7.908.509.771	7.448.648.513	3.282.734.302
1	Hàng tồn kho	7.277.202.340	7.908.509.771	7.448.648.513	3.282.734.302

Stt	TÀI SẢN	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)				
V	Tài sản ngắn hạn khác			70.622.011	70.622.011
1	Chi phí trả trước ngắn hạn				
2	Thuế GTGT được khấu trừ				
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước			70.622.011	70.622.011
4	Tài sản ngắn hạn khác				
B	Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	22.256.313.784	27.920.453.437	27.442.035.262	35.236.292.754
I	Các khoản phải thu dài hạn				
	Phải thu dài hạn của khách hàng				
	Trả trước cho người bán dài hạn				
	Vốn kinh doanh của đơn vị trực thuộc				
	Phải thu nội bộ dài hạn				
	Phải thu về cho vay dài hạn				
	Phải thu dài hạn khác				
	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)				
II	Tài sản cố định	10.088.045.232	13.223.516.949	10.700.122.773	8.101.280.269
1	Tài sản cố định hữu hình	10.088.045.232	13.223.516.949	10.700.122.773	8.101.280.269
	Nguyên giá	11.975.399.159	17.182.764.812	17.252.064.812	17.252.064.812
	Giá trị hao mòn lũy kế (*)	(1.887.353.927)	(3.959.247.863)	(6.551.942.039)	(9.150.784.543)
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 dài hạn dở dang	9.115.615.889	12.069.427.644	14.070.386.877	24.301.546.129
1	Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	5.342.164.574	4.573.069.966		
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	3.773.451.315	7.496.357.678	14.070.386.877	24.301.546.129
V	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn				
1	Đầu tư vào công ty con				
2	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết				
1	Đầu tư dài hạn khác				
2	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)				
VI	Tài sản dài hạn khác	3.052.652.663	2.627.508.844	2.671.525.612	2.833.466.356
1	Chi phí trả trước dài hạn	3.052.652.663	2.627.508.844	2.671.525.612	2.833.466.356
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
3	Tài sản dài hạn khác				
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	31.048.676.676	37.120.893.861	36.028.060.156	39.819.303.376

Stt	TÀI SẢN	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
	(270=100+200)				
Stt	NGUỒN VỐN	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
(1)	(2)	(5)	(6)	(5)	0
A	Nợ phải trả (300=310+330)	11.508.212.212	10.690.383.561	9.463.542.303	10.787.819.464
I	Nợ ngắn hạn	11.508.212.212	10.690.383.561	9.463.542.303	10.787.819.464
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn	808.768.721	992.934.661	445.272.436	269.008.061
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	827.249.381	200.712.571	-	
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	112.049.690	202.461.086	75.449.374	30.294.486
4	Phải trả người lao động	865.368.301	1.026.650.060	182.302.396	615.661.283
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	32.406.927	23.871.268	26.220.734	110.215.032
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	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	152.230.580	95.002.644	72.323.385	10.218.000
10	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	8.710.138.612	8.148.751.271	8.641.973.978	9.688.644.814
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn				
12	Quỹ khen thưởng và phúc lợi			20.000.000	63.777.788
13	Quỹ bình ổn giá				
14	Giao dịch mua lại trái phiếu Chính phủ				
II	Nợ dài hạn				
1	Phải trả dài hạn người bán				
2	Phải trả dài hạn nội bộ				
1	Phải trả người bán dài hạn				
2	Người mua trả tiền trước dài hạn				
3	Chi phí phải trả dài hạn				
4	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh				
5	Phải trả nội bộ dài hạn				
6	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn				
7	Phải trả dài hạn khác				
8	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn				
9	Trái phiếu chuyển đổi				
10	Cổ phiếu ưu đãi				
11	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				
12	Dự phòng phải trả dài hạn				
13	Quỹ phát triển khoa học và công nghệ				
B	Vốn chủ sở hữu (400=410+430)	19.540.464.464	26.430.510.300	26.629.594.553	29.031.483.912
I	Vốn chủ sở hữu	19.540.464.464	26.430.510.300	26.629.594.553	29.031.483.912
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	20.000.000.000	26.000.000.000	26.000.000.000	31.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần				
3	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu				
4	Vốn khác của chủ sở hữu				
5	Cổ phiếu quỹ (*)				

Stt	TÀI SẢN	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
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	(459.535.536)	430.510.300	629.594.553	(1.968.516.088)
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	(1.235.305.316)	(459.535.536)	459.763.444	566.635.553
	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	775.769.780	890.045.836	169.831.109	(2.535.151.641)
12	Nguồn vốn đầu tư XDCB				
II	Nguồn kinh phí và quỹ khác				
1	Nguồn kinh phí				
2	Nguồn kinh phí đã hình thành từ TSCĐ				
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	31.048.676.676	37.120.893.861	36.093.136.856	39.819.303.376

(Nguồn Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI cung cấp)

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2019 – 2022

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	14.076.412.750	18.721.372.257	16.489.954.300	3.968.659.600
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02				
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01- 02)	10	14.076.412.750	18.721.372.257	16.489.954.300	3.968.659.600
4. Giá vốn hàng bán	11	11.533.702.683	16.117.644.001	14.070.405.770	5.760.566.140
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20	2.542.710.067	2.603.728.256	2.419.548.530	(1.791.906.540)
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	1.061.288	929.647	586.460	3.092.890
7. Chi phí tài chính	22	283.842.330	365.189.180	330.016.057	176.716.306
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23	283.842.330	365.189.180	327.666.057	176.716.306
8. Chi phí bán hàng	25		53.795.500	656.993.131	53.109.609
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	1.649.771.982	1.158.880.149	1.243.032.214	477.418.845
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30	610.157.043	1.026.793.075	190.093.588	(2.496.058.410)
11. Thu nhập khác	31	701.964.609	730.348.010	88.570.298	95.161.266
12. Chi phí khác	32	536.351.872	759.467.673	64.300.000	134.254.497

Chỉ tiêu	Mã số	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40	165.612.737	(29.119.662)	24.270.298	(39.093.231)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50	775.769.780	997.673.413	214.363.886	(2.535.151.641)
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		107.627.575	44.532.777	
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52				
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60	775.769.780	890.045.837	169.831.109	(2.535.151.641)

(Nguồn: Báo cáo tài chính của Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI cung cấp)

4. Thông tin tổng quan về thị trường, các thông tin về thị trường giao dịch của nhóm loại tài sản thẩm định giá

Tốc độ tăng trưởng giá trị gia tăng của khu vực nông lâm thủy sản đạt 2,99% so với cùng kỳ 2021; xuất khẩu nông lâm thủy sản ước đạt khoảng 40,8 tỷ USD, tăng 15,2% so với cùng kỳ,...

Đó là một số kết quả nổi bật của ngành Nông nghiệp và Phát triển nông thôn trong 9 tháng năm 2022 được Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn cho biết tại buổi họp báo thường kỳ diễn ra chiều 3/10, tại Hà Nội.

Theo Bộ Nông nghiệp và Phát triển nông thôn (NN&PTNT), 9 tháng năm 2022, mặc dù ngành nông nghiệp, nông thôn thực hiện kế hoạch trong điều kiện thời tiết diễn biến phức tạp, giá vật tư, nguyên liệu đầu vào phục vụ sản xuất nông nghiệp (xăng dầu, phân bón, thức ăn chăn nuôi,...) tăng mạnh những tháng đầu năm, khủng hoảng lương thực toàn cầu ngày càng tăng bởi tác động kép của xung đột Nga – Ukraine,.... Tuy nhiên, ngành nông nghiệp đã chủ động phối hợp với các bộ, ngành, địa phương tập trung triển khai các giải pháp đồng bộ, quyết liệt, linh hoạt. Nhờ vậy, nông nghiệp vẫn tăng trưởng khá; năng suất, sản lượng nhiều sản phẩm chủ lực tăng, đảm bảo đủ nguồn cung lương thực, thực phẩm, hàng hóa thiết yếu, góp phần vào tăng trưởng chung của kinh tế cả nước.

Theo Tổng cục Thống kê, tốc độ tăng trưởng giá trị gia tăng của khu vực nông lâm thủy sản 9 tháng năm 2022 đạt 2,99% so với cùng kỳ 2021. Trong đó, nông nghiệp tăng khoảng 2,43%, lâm nghiệp tăng 5,2% và thủy sản tăng 4,43%.

Riêng về xuất khẩu nông lâm thủy sản, 9 tháng năm 2022 ước đạt khoảng 40,8 tỷ USD, tăng 15,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, xuất khẩu nhóm nông sản chính đạt trên 16,8 tỷ USD, tăng 7,5%; lâm sản chính khoảng 13,3 tỷ USD, tăng 10,8%; thủy sản trên 8,5 tỷ USD, tăng 38%,... Đến nay, đã có 7 sản phẩm, nhóm sản phẩm đạt giá trị xuất khẩu trên 2 tỷ USD gồm: cà phê, cao su, gạo, rau quả, điều, tôm, sản phẩm gỗ.

“Chính kết quả của ngành nông nghiệp trong 9 tháng đã góp phần quan trọng để tăng GDP của đất nước. Các chỉ tiêu của ngành nông nghiệp đã góp phần vào phát triển kinh tế vĩ mô và phát triển bền vững” – Thứ trưởng Bộ NN&PTNT Phùng Đức Tiến nhấn mạnh.

(Nguồn: <https://thoibaonganhng.vn/nganh-nuoc-sach-viet-nam-doi-moi-de-bat-kip-toc-do-do-thi-hoa-81405.html>)

5. Cơ sở giá trị của tài sản thẩm định giá.

- Do thẩm định giá cổ phần của một doanh nghiệp được thực hiện thông qua xác định giá trị doanh nghiệp đó, có tính đến toàn bộ tài sản thực tế của doanh nghiệp đang trong quá trình sử dụng tại thời điểm thẩm định giá. Giá cổ phần của từng doanh nghiệp khi so sánh với giá cổ phần của doanh nghiệp khác trên thị trường dù các doanh nghiệp có ngành nghề tương đồng về đặc điểm khác biệt về quy mô, vị trí, doanh thu sản lượng tiêu thụ, tiềm năng phát triển,... do đó Chúng tôi lựa chọn giá trị phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá
- Giá trị phi thị trường là mức giá ước tính của một tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, không phản ánh giá trị thị trường mà căn cứ vào đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, chức năng, công dụng của tài sản, những lợi ích mà tài sản mang lại trong quá trình sử dụng, giá trị đối với một số người mua đặc biệt, giá trị khi giao dịch trong điều kiện hạn chế, giá trị đối với một số mục đích thẩm định giá đặc biệt và các giá trị không phản ánh giá trị thị trường khác.
- Giá trị thị trường là mức giá ước tính của tài sản tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá, giữa một bên là người mua sẵn sàng mua và một bên là người bán sẵn sàng bán, trong một giao dịch khách quan, độc lập, có đủ thông tin, các bên tham gia hành động một cách có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.

6. Giả thiết và giả thiết đặc biệt.

- Giả thiết các chính sách của nhà nước là ổn định.

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

Dựa trên đặc điểm riêng của Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI về tính chất ngành nghề, cơ cấu tài sản, kết quả sản xuất kinh doanh, các số liệu có thể thu thập và tình hình chung của thị trường, các phương pháp thẩm định giá cổ phần Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI vận dụng gồm:

7.1. Cách tiếp cận từ chi phí, phương pháp chi phí tái tạo và phương pháp chi phí thay thế

Cách tiếp cận từ chi phí là cách thức xác định giá trị của tài sản thẩm định giá thông qua chi phí tạo ra một tài sản có chức năng, công dụng giống hệt hoặc tương tự với tài sản thẩm định giá và hao mòn của tài sản thẩm định giá.

Phương pháp chi phí thay thế dựa trên chi phí để tạo ra tài sản thay thế, tương tự với tài sản thẩm định giá về chức năng, công dụng, nhưng được thiết kế, chế tạo hoặc xây dựng với công nghệ, nguyên vật liệu và kỹ thuật mới hơn.

Phương pháp chi phí tái tạo là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá dựa trên cơ sở chênh lệch giữa chi phí tái tạo ra tài sản giống hệt với tài sản thẩm định giá theo giá thị trường hiện hành và giá trị hao mòn của tài sản thẩm định giá

7.2. Cách tiếp cận từ thu nhập

Cách tiếp cận từ thu nhập là cách thức xác định giá trị của tài sản thông qua việc quy đổi dòng tiền trong tương lai có được từ tài sản về giá trị hiện tại.

Phương pháp dòng tiền chiết khấu là phương pháp thẩm định giá xác định giá trị của tài sản thẩm định giá 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. Phương pháp dòng tiền chiết khấu thuộc cách tiếp cận từ thu nhập.

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

Dựa trên hồ sơ tài liệu do Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI cung cấp, các thông tin thu thập được từ Công ty và thị trường; kết hợp các cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá lựa chọn; Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM xác định giá cổ phần tại thời điểm thẩm định giá như sau:

8.1. Phương pháp chi phí (Phương pháp tài sản)

Phương pháp tài sản là phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp trên cơ sở giá trị thực tế của các tài sản của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá

Nguyên tắc, phương pháp đánh giá các tài sản của doanh nghiệp:

8.1.1. Đối với tài sản là hiện vật

Theo quy định tại Tiêu chuẩn TĐGDN số 09:

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị ước} \\ \text{tính của tài} \\ \text{sản} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Chi phí tái tạo hoặc chi phí} \\ \text{thay thế (nguyên giá tính} \\ \text{theo giá thị trường tại thời} \\ \text{điểm thẩm định giá)} \end{array} - \begin{array}{l} \text{Tổng giá trị hao mòn} \\ \text{của tài sản tại thời} \\ \text{điểm thẩm định giá} \\ \text{(Giá trị hao mòn lũy} \\ \text{kế)} \end{array}$$

Các bước xác định giá trị tài sản theo cách tiếp cận chi phí

Bước 1: Ước tính chi phí tái tạo hoặc chi phí thay thế đối với từng hạng mục tài sản cố định như sau:

- Nhà cửa vật kiến trúc: Đánh giá nguyên giá trên cơ sở quy mô công trình và đơn giá

- Máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, thiết bị dụng cụ quản lý, TSCĐ khác và công cụ dụng cụ đã phân bổ 100% giá trị:
- Tư vấn sử dụng phương pháp chi phí thay thế trong trường hợp tài sản được xác định theo giá tài sản mới đang mua, bán trên thị trường bao gồm chi phí vận chuyển, lắp đặt vận hành thử, thuế nhập khẩu, các chi phí khác (nếu có) tại thời điểm thẩm định giá.
- Tư vấn sử dụng phương pháp chi phí tái tạo trong trường hợp các tài sản là tài sản đặc thù, không có tài sản tương đương, không có đủ hồ sơ đầu tư và hồ sơ kỹ thuật, không còn được sản xuất và cũng không thể xác định được trọng lượng máy thì xác định nguyên giá theo giá tài sản ghi trên sổ sách kế toán.

Bước 2: Xác định giá trị hao mòn của tài sản tại thời điểm thẩm định giá:

Giá trị hao mòn của tài sản = Chi phí hay thế hoặc chi phí tái tạo của tài sản đã xác định tại **Bước 1** nhân (x) tỷ lệ hao mòn của tài sản tại thời điểm thẩm định giá.

Xác định tỷ lệ hao mòn theo phương pháp tuổi đời:

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

Trong đó:

$$\text{Tuổi đời kinh tế} = \text{Tuổi đời hiệu quả} + \text{Tuổi đời kinh tế còn lại}$$

Tuổi đời hiệu quả: Là số năm thể hiện thực trạng của tài sản thẩm định giá tại thời điểm thẩm định giá. Trong trường hợp tài sản được nâng cấp, cải tạo sửa chữa, bảo dưỡng... thì tuổi đời hiệu quả có thể nhỏ hơn tuổi đời thực tế. Nếu các tài sản đang được sử dụng trong điều kiện bình thường thì đánh giá tuổi đời hiệu quả bằng tuổi đời thực tế.

Tuổi đời kinh tế: Tuổi đời kinh tế của các tài sản là số năm tài sản đóng góp vào hoạt động sản xuất kinh doanh làm tăng giá trị lợi nhuận của doanh nghiệp. Căn cứ vào kết quả khảo sát thực trạng và vận dụng thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ tài chính quy định thời gian trích khấu hao TSCĐ là thời gian cần thiết mà doanh nghiệp thực hiện việc trích khấu hao TSCĐ để thu hồi vốn đầu tư TSCĐ nên vận dụng thời gian trích khấu hao của TT45/2013/TT-BTC làm tuổi đời kinh tế.

Bước 3: Xác định giá trị ước tính của tài sản

Giá trị ước tính của tài sản = Chi phí thay thế hoặc chi phí tái tạo (**Bước 1**) – Tổng giá trị hao mòn của tài sản tại thời điểm thẩm định giá (**Bước 2**)

Xác định giá trị TSCĐ hữu hình

STT	Tên tài sản	Nguyên giá cuối kỳ	Giá trị còn lại 31/12	Giá trị thẩm định
I.	TÀI SẢN CỐ ĐỊNH	17.252.064.812	8.101.280.269	12.076.445.368
*	Nhà cửa vật kiến trúc	15.051.065.796	7.162.926.352	10.535.746.057
*	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.200.999.016	938.353.917	1.540.699.311

Xác định giá trị hàng tồn kho

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 02 “ Hàng tồn kho” Là những tài sản được giữ để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường; Đang trong quá trình sản xuất, kinh doanh dở dang; Nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ để sử dụng trong quá trình sản xuất, kinh doanh hoặc cung cấp dịch vụ. Hàng tồn kho bao gồm Nguyên liệu, vật liệu, công cụ, dụng cụ tồn kho; thành phẩm; chi phí sản xuất kinh doanh dở dang; hàng hóa.

Về số lượng: Theo kết quả kiểm kê thực tế trong hồ sơ kiểm kê tại ngày 31/12/2022 của doanh nghiệp.

Về giá trị:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định theo giá trị thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ sách kế toán vận dụng theo khoản 5 điều 10 của Thông tư 41/2018/TT-BTC.

Nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ tồn kho là những vật hàng hóa luân chuyển liên tục trong quá trình sản xuất. Giá trị được xác định bằng chi phí thực tế phát sinh trên sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2022 của doanh nghiệp.

Sau khi xác định, hàng tồn kho như sau:

	Số liệu sổ sách (đồng)	Số xác định lại (đồng)	Chênh lệch (đồng)
Nguyên liệu, vật liệu	492.271.089	492.271.089	0
Chi phí kinh doanh dở dang	2.790.463.213	2.790.463.213	0
Cộng	3.282.734.302	3.282.734.302	0

8.1.2. Đối với tài sản phi hiện vật

Vận dụng theo điều 10 Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/5/2018 của Bộ tài chính:

Tiền mặt, tiền gửi và các giấy tờ có giá, các khoản nợ phải thu, các khoản chi phí dở dang về sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản, giá trị tài sản ký cược, ký quỹ ngắn hạn và dài hạn, chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn...được xác định theo giá trị đang hạch toán trên sổ sách kế toán, báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2022 và hồ sơ tài liệu do Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI cung cấp.

Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp: vận dụng điều 31 của Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính phủ gồm giá trị thương hiệu, tiềm năng phát triển.

Đối với Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt được xác định theo biên bản kiểm quỹ, tiền gửi và các khoản tương đương tiền được xác định theo sổ dư đã đối chiếu xác nhận với ngân hàng nơi doanh nghiệp mở tài khoản.

Sau khi xác định tiền và các khoản tương đương tiền như sau:

	Số liệu sổ sách (đồng)	Số xác định lại (đồng)	Chênh lệch (đồng)
Tiền mặt	60.699.638	60.699.638	0
Tiền gửi ngân hàng	969.245.526	969.245.526	0
Tương đương tiền			
Cộng	1.029.945.164	1.029.945.164	0

Đối với các khoản phải thu

Đối với các khoản nợ phải thu tính vào giá trị doanh nghiệp được xác định theo sổ dư thực tế trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán và sau khi đối chiếu xử lý theo quy định tại Điều 15 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của Chính Phủ.

Sau khi đánh giá lại, sổ dư các khoản phải thu như sau:

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách (đồng)	Số xác định lại (đồng)	Chênh lệch (đồng)
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	199.709.145	199.709.145	0
1	Các khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng	169.453.800	169.453.800	0
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	0	0	0
3	Phải thu ngắn hạn khác	30.255.345	30.255.345	0
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)			
II	Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0
	Các khoản phải thu dài hạn khác	0	0	0
III	Tổng các khoản phải thu	199.709.145	199.709.145	0
	Cộng	199.709.145	199.709.145	0

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Vận dụng Điều 10 của Thông tư số 41/2018/TT-BTC của Bộ tài chính: Các khoản chi phí dở dang về sản xuất kinh doanh, đầu tư xây dựng cơ bản, chi phí liên quan đến đền bù, giải tỏa, san lấp mặt bằng được xác định theo thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán.

Sau khi xác định lại, sổ dư của Tài sản dở dang dài hạn như sau:

Nội dung	Số liệu sổ sách (đồng)	Số xác định lại (đồng)	Chênh lệch (đồng)
----------	---------------------------	---------------------------	----------------------

Nội dung	Số liệu sổ sách (đồng)	Số xác định lại (đồng)	Chênh lệch (đồng)
Vườn sầu riêng 2018	15.286.494.450	30.808.956.956	6.507.410.827
Vườn sầu riêng 2020	8.618.221.129		
XDCB khác- Hệ thống tưới	396.830.550		
Tổng Cộng	24.301.546.129	30.808.956.956	6.507.410.827

Đối với vườn sầu riêng do công ty trồng, đơn vị thẩm định đánh giá lại để xác định giá trị tài sản.

Doanh thu từ hoạt động trồng trọt cây sầu riêng

Doanh thu thuần hàng năm	= Sản lượng hàng năm	x Đơn giá bán hàng	x Diện tích trồng trọt
(Đồng)	(Kg)	(đồng/kg)	(ha)

Bảng tổng hợp sản lượng hàng năm:

Stt	Loại hình kinh doanh	Đvt	Kế hoạch sản lượng (Kg/ha)	Năm Kinh doanh
I	Vườn cây Sầu riêng	Kg		
1	Sầu riêng kinh doanh 1	Kg/ha	1.412	KD1
2	Sầu riêng kinh doanh 2	Kg/ha	4.237	KD2
3	Sầu riêng kinh doanh 3	Kg/ha	7.061	KD3
4	Sầu riêng kinh doanh 4	Kg/ha	11.298	KD4
5	Sầu riêng kinh doanh 5	Kg/ha	12.710	KD5
6	Sầu riêng kinh doanh 6	Kg/ha	14.122	KD6
7	Sầu riêng kinh doanh 7	Kg/ha	15.534	KD7
8	Sầu riêng kinh doanh 8	Kg/ha	16.947	KD8
9	Sầu riêng kinh doanh 9	Kg/ha	18.359	KD9
10	Sầu riêng kinh doanh 10	Kg/ha	18.359	KD10
11	Sầu riêng kinh doanh 11	Kg/ha	18.359	KD11
12	Sầu riêng kinh doanh 12	Kg/ha	18.359	KD12
13	Sầu riêng kinh doanh 13	Kg/ha	16.947	KD13
14	Sầu riêng kinh doanh 14	Kg/ha	14.122	KD14
15	Sầu riêng kinh doanh 15	Kg/ha	14.122	KD15
	Tổng cộng:		201.947	

Do có 2 vườn sầu riêng trồng trọt năm 2018 diện tích 69,09 ha và vườn sầu riêng trồng trọt năm 2020 diện tích 62,25 ha.

Dựa theo đánh giá dự tính của Thẩm định viên trên cơ sở thị trường, đơn giá bán Sầu riêng là 35.000 đồng/Kg.

Nên doanh thu dự kiến của 2 vườn là:

Stt	Sản lượng SR5	Sản lượng SR3	Đơn giá (đồng/Kg)	Doanh thu SR5	Doanh Thu SR3	Tổng Doanh thu
Năm 2023	97.570		35.000	3.414.950.000		3.414.950.000

Stt	Sản lượng SR5	Sản lượng SR3	Đơn giá (đồng/Kg)	Doanh thu SR5	Doanh Thu SR3	Tổng Doanh thu
Năm 2024	292.710		35.000	10.244.850.000		10.244.850.000
Năm 2025	487.850	52.640	35.000	17.074.750.000	1.842.400.000	18.917.150.000
Năm 2026	780.560	157.920	35.000	27.319.600.000	5.527.200.000	32.846.800.000
Năm 2027	878.130	263.200	35.000	30.734.550.000	9.212.000.000	39.946.550.000
Năm 2028	975.700	421.120	35.000	34.149.500.000	14.739.200.000	48.888.700.000
Năm 2029	1.073.270	473.760	35.000	37.564.450.000	16.581.600.000	54.146.050.000
Năm 2030	1.170.840	526.400	35.000	40.979.400.000	18.424.000.000	59.403.400.000
Năm 2031	1.268.410	579.040	35.000	44.394.350.000	20.266.400.000	64.660.750.000
Năm 2032	1.268.410	631.680	35.000	44.394.350.000	22.108.800.000	66.503.150.000
Năm 2033	1.268.410	684.320	35.000	44.394.350.000	23.951.200.000	68.345.550.000
Năm 2034	1.268.410	684.320	35.000	44.394.350.000	23.951.200.000	68.345.550.000
Năm 2035	1.170.840	684.320	35.000	40.979.400.000	23.951.200.000	64.930.600.000
Năm 2036	975.700	684.320	35.000	34.149.500.000	23.951.200.000	58.100.700.000
Năm 2037	975.700	631.680	35.000	34.149.500.000	22.108.800.000	56.258.300.000
Năm 2038		526.400	35.000		18.424.000.000	18.424.000.000
Năm 2039		526.400	35.000		18.424.000.000	18.424.000.000
	13.952.510	7.527.520		488.337.850.000	263.463.200.000	751.801.050.000

* **Chi phí vận hành, quản lý:**

Do đặc thù trồng trọt nên chi phí vận hành, quản lý bằng:

Stt	Chi phí vận hành, quản lý SR5	Chi phí vận hành, quản lý SR3	Tổng Chi phí vận hành, quản lý
Năm 2023	7.327.406.133	4.073.306.040	11.400.712.173
Năm 2024	8.426.525.804	4.684.301.946	13.110.827.749
Năm 2025	13.959.182.112	5.847.547.237	19.806.729.349
Năm 2026	21.855.680.000	7.576.789.323	29.432.469.323
Năm 2027	24.587.640.000	9.427.237.721	34.014.877.721
Năm 2028	27.319.600.000	11.791.360.000	39.110.960.000
Năm 2029	30.051.560.000	13.265.280.000	43.316.840.000
Năm 2030	32.783.520.000	14.739.200.000	47.522.720.000
Năm 2031	35.515.480.000	16.213.120.000	51.728.600.000
Năm 2032	35.515.480.000	17.687.040.000	53.202.520.000
Năm 2033	35.515.480.000	19.160.960.000	54.676.440.000
Năm 2034	35.515.480.000	19.160.960.000	54.676.440.000
Năm 2035	32.783.520.000	19.160.960.000	51.944.480.000
Năm 2036	27.319.600.000	19.160.960.000	46.480.560.000
Năm 2037	27.319.600.000	17.687.040.000	45.006.640.000
Năm 2038		14.739.200.000	14.739.200.000
Năm 2039		14.739.200.000	14.739.200.000
Tổng cộng	395.795.754.049	229.114.462.267	624.910.216.315

* **Chi phí thuê đất:**

Stt	Tiền thuê đất SR5	Tiền thuê đất SR5	Tổng tiền thuê đất
Năm 2023	451.800.000	799.680.000	1.251.480.000
Năm 2024	527.100.000	733.040.000	1.260.140.000
Năm 2025	527.100.000	399.840.000	926.940.000
Năm 2026	602.400.000	399.840.000	1.002.240.000
Năm 2027	602.400.000	399.840.000	1.002.240.000
Năm 2028	602.400.000	466.480.000	1.068.880.000
Năm 2029	527.100.000	466.480.000	993.580.000
Năm 2030	451.800.000	533.120.000	984.920.000
Năm 2031	451.800.000	533.120.000	984.920.000
Năm 2032	451.800.000	533.120.000	984.920.000
Năm 2033	301.200.000	466.480.000	767.680.000
Năm 2034	150.600.000	399.840.000	550.440.000
Năm 2035	0	399.840.000	399.840.000
Năm 2036	0	399.840.000	399.840.000
Năm 2037	0	266.560.000	266.560.000
Năm 2038	0	133.280.000	133.280.000
Năm 2039	0	0	0
Tổng cộng	5.647.500.000	7.330.400.000	12.977.900.000

* **Tỷ suất chiết khấu:**

Tỷ suất chiết khấu = Tỷ suất lợi nhuận không rủi ro + Phần bù rủi ro

Trong đó:

- Tỷ suất lợi nhuận không rủi ro được xác định trên cơ sở lãi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 10 năm (Tại thời điểm 28/12/2022) là 4,5%.

(Nguồn: <https://www.hnx.vn/vi-vn/traai-phieu.html>)

- Phần bù rủi ro được xác định trên cơ sở đánh giá tỷ lệ rủi ro của thị trường giao dịch của nhóm, loại doanh nghiệp cần thẩm định giá và tỷ lệ rủi ro đối với doanh nghiệp cần thẩm định giá (Theo thống kê) là 7,8%.

(Nguồn:

http://people.stern.nyu.edu/adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html)

Như vậy tỷ suất chiết khấu là: 12,3%

- Dòng tiền phát sinh tại thời điểm bắt đầu giai đoạn dự báo dòng tiền.

Giá trị lợi thế vườn sâu riêng chi tiết như sau:

Năm đầu tư	STT	Doanh thu thuần	Tiền thuê đất	Chi phí quản lý, vận hành (Đồng)	Lợi nhuận dự kiến (Đồng)	Tỷ lệ quy đổi về hiện tại (12,3%)	Lợi nhuận quy về thời điểm hiện tại (Đồng)
------------	-----	-----------------	---------------	----------------------------------	--------------------------	-----------------------------------	--

Năm đầu tư	STT	Doanh thu thuần	Tiền thuê đất	Chi phí quản lý, vận hành (Đồng)	Lợi nhuận dự kiến (Đồng)	Tỷ lệ quy đổi về hiện tại (12,3%)	Lợi nhuận quy về thời điểm hiện tại (Đồng)
2023	1	3.414.950.000	1.251.480.000	11.400.712.173	-9.237.242.173	1,000	-9.237.242.173
2024	2	10.244.850.000	1.260.140.000	13.110.827.749	-4.126.117.749	0,890	-3.674.192.118
2025	3	18.917.150.000	926.940.000	19.806.729.349	-1.816.519.349	0,793	-1.440.391.387
2026	4	32.846.800.000	1.002.240.000	29.432.469.323	2.412.090.677	0,706	1.703.155.735
2027	5	39.946.550.000	1.002.240.000	34.014.877.721	4.929.432.279	0,629	3.099.401.790
2028	6	48.888.700.000	1.068.880.000	39.110.960.000	8.708.860.000	0,560	4.875.986.873
2029	7	54.146.050.000	993.580.000	43.316.840.000	9.835.630.000	0,499	4.903.697.205
2030	8	59.403.400.000	984.920.000	47.522.720.000	10.895.760.000	0,444	4.837.257.812
2031	9	64.660.750.000	984.920.000	51.728.600.000	11.947.230.000	0,395	4.723.122.117
2032	10	66.503.150.000	984.920.000	53.202.520.000	12.315.710.000	0,352	4.335.524.528
2033	11	68.345.550.000	767.680.000	54.676.440.000	12.901.430.000	0,313	4.044.271.358
2034	12	68.345.550.000	550.440.000	54.676.440.000	13.118.670.000	0,279	3.661.950.662
2035	13	64.930.600.000	399.840.000	51.944.480.000	12.586.280.000	0,249	3.128.529.928
2036	14	58.100.700.000	399.840.000	46.480.560.000	11.220.300.000	0,221	2.483.519.861
2037	15	56.258.300.000	266.560.000	45.006.640.000	10.985.100.000	0,197	2.165.147.197
2038	16	18.424.000.000	133.280.000	14.739.200.000	3.551.520.000	0,176	623.329.844
2039	17	18.424.000.000	0	14.739.200.000	3.684.800.000	0,156	575.887.723
		751.801.050.000	12.977.900.000	676.620.945.000	113.912.933.685		30.808.956.956
		GIÁ TRỊ THU NHẬP TỪ VƯỜN SÀU RIÊNG					30.808.956.956

Đối với các khoản phải trả

Các khoản nợ phải trả: được xác định theo số dư thực tế trên sổ sách kế toán sau khi đối chiếu xử lý theo quy định tại Khoản 1 Điều 27 Nghị định số 126/2017/NĐ-CP và Điều 11 của Thông tư số 41/2018/TT-BTC ngày 04/5/2018 của Bộ Tài Chính.

Sau khi đánh giá lại, số dư các khoản phải trả như sau:

	Số liệu sổ sách (đồng)	Số xác định lại (đồng)	Chênh lệch
Nợ ngắn hạn	10.787.819.464	10.787.819.464	0
Phải trả người bán ngắn hạn	269.008.061	269.008.061	
Người mua trả tiền trước ngắn hạn			0
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	30.294.486	30.294.486	0
Phải trả người lao động	615.661.283	615.661.283	0
Chi phí phải trả ngắn hạn	110.215.032	110.215.032	0
Phải trả ngắn hạn khác	10.218.000	10.218.000	0
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.688.644.814	9.688.644.814	0
Quỹ khen thưởng phúc lợi	63.777.788	63.777.788	0
Nợ dài hạn	0	0	0
Phải trả dài hạn khác	0	0	0

	Số liệu sổ sách (đồng)	Số xác định lại (đồng)	Chênh lệch
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	0	0	0
Cộng	10.787.819.464	10.787.819.464	0

Đối với Tài sản ngắn hạn khác

Tài sản ngắn hạn khác của Công ty bao gồm thuế GTGT được khấu trừ, chi phí trả trước ngắn hạn.

Các khoản được xác định như sau:

Thuế GTGT được khấu trừ, chi phí trả trước ngắn hạn, dài hạn: Tư vấn tạm xác định theo số dư thực tế trên sổ kế toán.

Tài sản dài hạn khác

Tài sản dài hạn khác của doanh nghiệp gồm chi phí trả trước dài hạn: tạm xác định theo số dư thực tế trên báo cáo kiểm toán kết thúc ngày 31/12/2022.

8.1.3. Kết quả tính toán

Kết quả xác định theo phương pháp tài sản như sau:

Chỉ tiêu	Số liệu kế toán	Số liệu kế toán sau khi xử lý tài chính	Tỷ trọng	Chênh lệch
A Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	39.819.303.376	50.301.879.303	100,00%	10.482.575.927
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	35.236.292.754	45.718.868.681	90,89%	10.482.575.927
1. Tài sản cố định	8.101.280.269	12.076.445.368	24,01%	3.975.165.099
a. Tài sản cố định hữu hình	8.101.280.269	12.076.445.368	24,01%	3.975.165.099
b. Tài sản cố định vô hình				
2. Bất động sản đầu tư				
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn				
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	24.301.546.129	30.808.956.956	61,25%	6.507.410.827
5. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn				
6. Chi phí trả trước dài hạn	2.833.466.356	2.833.466.356	5,63%	0
7. Các khoản phải thu dài hạn				
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	4.583.010.622	4.583.010.622	9,11%	0
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	1.029.945.164	1.029.945.164	2,05%	0
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn				
3. Các khoản phải thu	199.709.145	199.709.145	0,40%	0

Chỉ tiêu	Số liệu kế toán	Số liệu kế toán sau khi xử lý tài chính	Tỷ trọng	Chênh lệch
4. Hàng tồn kho	3.282.734.302	3.282.734.302	6,53%	0
5. Tài sản lưu động khác	70.622.011	70.622.011	0,14%	0
+ Thuế GTGT được khấu trừ				
+ Chi phí trả trước ngắn hạn				
+ CCDC đã phân bổ 100% giá trị				
+ Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	70.622.011	70.622.011		0
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của Doanh nghiệp				
IV. Giá trị quyền sử dụng đất				
B. Tài sản không cần dùng (I+II)				
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn				
1. Tài sản cố định				
2. Đầu tư tài chính dài hạn				
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang				
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn				
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn				
C. Tài sản chờ thanh lý				
D. tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi				
E. Lợi thế kinh doanh				
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)	39.819.303.376	50.301.879.303	100,00%	10.482.575.927
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A +E)	39.819.303.376	50.301.879.303		10.482.575.927
F. Nợ thực tế phải trả	10.787.819.464	10.787.819.464		
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP (A-E)	29.031.483.912	39.514.059.839		10.482.575.927

Kết quả xác định theo phương pháp tài sản của Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI như sau:

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách (đồng)	Số liệu xác định lại (đồng)	Chênh lệch (đồng)
Giá trị thực tế DN	39.819.303.376	50.301.879.303	10.482.575.927

8.2. Kết luận cuối cùng

Trên cơ sở tài liệu, hồ sơ pháp lý do Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI cung cấp, qua các phương pháp thẩm định giá được sử dụng trong tính toán; Công ty TNHH Hằng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM thông báo kết quả thẩm định giá như sau:

Giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định là: 50.301.879.303 đồng.

(Năm mươi tỷ, ba trăm linh một triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm linh ba đồng./.)

9. Thời hạn có hiệu lực của kết quả thẩm định giá.

- Kết quả Thẩm định giá có giá trị sử dụng trong thời hạn: 06 (sáu) tháng.
- Thời hạn được tính theo ngày trên chứng thư.

10. Những điều khoản loại trừ và hạn chế.

Kết quả thẩm định giá được tính toán trên cơ sở tài liệu, hồ sơ do Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI cung cấp. Khách hàng thẩm định giá chịu trách nhiệm về tính chính xác của thông tin, hồ sơ đã cung cấp và tính pháp lý của tài sản thẩm định giá.

Đối với phương pháp tài sản

Đối với nhà cửa vật kiến trúc: Tổ chức tư vấn đánh giá lại nguyên giá tài sản căn cứ theo chỉ số giá ban hành kèm theo các Quyết định công bố chỉ số giá của Bộ xây dựng và xác định lại chất lượng thực tế của tài sản theo hướng dẫn tại các văn bản hiện hành của pháp luật.

Đối với tài sản là máy móc thiết bị: Thông tin mua bán của các tài sản này và các tài sản tương đương rất hạn chế trên thị trường. Tổ chức tư vấn sử dụng theo giá tài sản ghi trên sổ sách kế toán để đánh giá lại nguyên giá và tỷ lệ chất lượng còn lại thực tế của tài sản để tính toán.

Đối với tài sản là thiết bị vận tải và phương tiện truyền dẫn:

+ Về tỷ lệ chất lượng còn lại: Tổ chức tư vấn sử dụng thời gian trích khấu hao tối thiểu cho hạng mục “Thiết bị vận chuyển đường ống” được quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định để tính toán chất lượng còn lại của tài sản.

Kết quả thẩm định giá được tính toán theo hướng dẫn của văn bản pháp lý hiện hành của Nhà nước và các thông tin thu thập được trên thị trường chứng khoán tại thời điểm thẩm định giá. Trong trường hợp các chính sách thay đổi, thị trường chứng khoán có nhiều biến động sẽ làm kết quả thẩm định giá thay đổi.

Kết quả thẩm định giá được sử dụng làm cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH Nông nghiệp Công nghệ cao DRI. Việc quyết định giá trị doanh nghiệp phụ thuộc vào bên sở hữu doanh nghiệp và các bên có liên quan. Không sử dụng kết quả thẩm định cho mục đích khác.

Kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng trong việc xác định giá theo yêu cầu, mục đích của khách hàng theo quy định hiện hành. Kết quả thẩm định giá không sử dụng cho mục đích khác.

Kết quả thẩm định giá chỉ xác định giá trị đối với tài sản được mô tả chi tiết như trong chứng thư theo yêu cầu thẩm định giá của khách hàng tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá.

Thông tin giá nêu trên được đề nghị với khách hàng cho mục đích tham khảo, trong điều kiện hạn chế bởi thông tin mà Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM được cung cấp và thu thập được tại thời điểm thẩm định giá.

Khách hàng yêu cầu Thẩm định giá và người hướng dẫn Thẩm định viên thực hiện Thẩm định giá hiện trạng tài sản phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về quyền sở hữu, về thông tin, đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, tính năng và các giấy tờ photocopy, liên quan đến tài sản thẩm định giá so với bản gốc.

Báo cáo kết quả thẩm định giá chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho khách hàng được ghi rõ trong báo cáo và chỉ cấp cho người yêu cầu Thẩm định giá.

Báo cáo kết quả thẩm định giá không có giá trị thay thế cho bất kỳ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu tài sản nào của khách hàng yêu cầu Thẩm định giá.

Kết quả Thẩm định giá được Thẩm định viên tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, thận trọng với kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm cao nhất và giới hạn theo yêu cầu của khách hàng.

Kết quả thẩm định giá chỉ có giá trị tư vấn để các bên làm cơ sở xem xét, cân nhắc, quyết định thực hiện theo mục đích đã ghi trên Báo cáo; và chỉ có giá trị khi khách hàng hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán phí thẩm định giá.

Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO chỉ có trách nhiệm giải quyết trong thời hạn có hiệu lực của Chứng thư thẩm định giá đã ban hành, trong mọi trường hợp Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.

11. Các phụ lục kèm theo.

- Tài liệu thể hiện tính pháp lý và đặc điểm kỹ thuật của tài sản thẩm định giá (được hướng dẫn chi tiết tại Phụ lục số 01 của Tiêu chuẩn này).

Báo cáo thẩm định giá được phát hành 04 bản chính bằng tiếng Việt kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 292/2023/TĐG-CT ngày 12/01/2023 tại Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM, khách hàng thẩm định giá giữ 03 bản, Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO - Chi nhánh TP.HCM giữ 01 bản, các bản có giá trị như nhau

**THẨM ĐỊNH VIÊN VỀ GIÁ
HÀNH NGHỀ**



Hứa Thoại Quyền
Số thẻ thẩm định viên về giá:
XIV.19.2261

**CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN VÀ
ĐỊNH GIÁ ASCO - CHI NHÁNH TP.HCM
GIÁM ĐỐC**



Đặng Trần Kiên
Số thẻ thẩm định viên về giá:
XIV.19.2195

