TỔNG CÔNG TY LẮP MÁY VIỆT NAM - CTCP

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần LILAMA 69-1

Tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025

Hà Nội, năm 2026

MỤC LỤC

TT	NỘI DUNG	TRANG
1	Chứng thư thẩm định giá	01 - 15

CPAVIETNAM
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Trụ sở chính TP. Hà Nội:
Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building,
Số 235 Nguyễn Trãi, P. Khương Đình, TP. Hà Nội.
+84 (24) 3 783 2121 info@cpavietnam.vn
+84 (24) 3 783 2122 www.cpavietnam.vn

INPACT MEMBER

Số: 111/2026/106/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 *Ngày 25 tháng 9 năm 2026*

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: TỔNG CÔNG TY LẮP MÁY VIỆT NAM - CTCP

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 0204/2026/HĐTĐG-LILAMA-CPA VIETNAM được ký ngày ngày 02/4/2026 giữa Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP và Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (CPA VIETNAM) về việc cung cấp dịch vụ tư vấn Thẩm định giá, xác định giá trị doanh nghiệp cho mục đích chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần LILAMA 69-1;

Căn cứ Báo cáo thẩm định giá số 111/2026/106/BCTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 25/9/2026 do Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (CPA VIETNAM) ban hành;

Chúng tôi cung cấp Chứng thư thẩm định giá số 111/2026/106/CTTĐG-CPAVIETNAM-NV2 ngày 25/9/2026 với nội dung như sau:

1. Khách hàng thẩm định giá:

Tên Đơn vị yêu cầu thẩm định giá: Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP;

Địa chỉ: Số 124, phố Minh Khai, Phường Tương Mai, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;

Điện thoại: (84-24) 3863 3067;

Người đại diện ký Hợp đồng: Ông Nguyễn Văn Hùng; ***Chức vụ***: Tổng Giám đốc.

2. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

Công ty thẩm định giá: Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM.

Địa chỉ Văn phòng chính: Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Khương Đình, thành phố Hà Nội.

Mã số giấy chứng nhận điều kiện kinh doanh: Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ thẩm định giá số 111/TĐG cấp lần đầu ngày 24/9/2015 của Bộ Tài chính, cấp lần thứ 07 ngày 10/6/2025.

Thông báo số 1294/TB-BTC ngày 31/12/2025 của Bộ Tài chính về Danh sách thẩm định viên về giá đủ điều kiện hành nghề thẩm định giá 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 01/01/2026.

3. Thông tin tài sản thẩm định giá:

Tư vấn thẩm định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Lilama 69-1.

4. Thời điểm thẩm định giá: Ngày 31/12/2025.

5. Mục đích thẩm định giá:

Làm một trong những cơ sở để Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP xây dựng giá khởi điểm phục vụ việc chuyển nhượng phần vốn của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP tại Công ty Cổ phần LILAMA 69-1 theo quy định hiện hành.

6. Căn cứ thẩm định giá

6.1 Các văn bản pháp quy về thẩm định giá:

- Luật Giá số 16/2023/QH15 ngày 19/06/2023 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XV thông qua;
- Luật Quản lý và Đầu tư vốn Nhà nước tại doanh nghiệp số 68/2025/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 14/6/2025;
- Luật Đất đai số 31/2024/QH15 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 18/01/2024;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 7 thông qua ngày 18/06/2014;
- Nghị định số 85/2024/NĐ-CP ngày 10/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật giá;
- Nghị định số 366/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025 của Chính phủ về quản lý và đầu tư vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 57/2026/NĐ-CP ngày 12/02/2026 của Chính phủ về cơ cấu lại vốn Nhà nước tại doanh nghiệp;
- Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành các 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 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá doanh nghiệp;
- Thông tư số 37/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính về việc 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 20/6/2024 của Bộ tài chính về việc Ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;
- Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định;
- Thông tư số 06/2021/TT-BTC ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng Quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng;
- Thông tư số 05/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;
- Quyết định số 425/QĐ-BXD ngày 30/3/2026 của Bộ Xây dựng công bố suất vốn đầu tư xây dựng và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2025;

6.2. Các văn bản khác liên quan

- Quyết định số 26/2024/QĐ-UBND ngày 11/9/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh ban hành quy định một số chỉ tiêu cụ thể để thực hiện xác định giá đất trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- Quyết định số 13/2026/QĐ-UBND ngày 06/02/2026 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh quy định mức tỷ lệ phần trăm (%) để tính đơn giá thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm không thông qua hình thức đấu giá, đơn giá thuê đất xây dựng công trình ngầm, đơn giá thuê đất đối với đất có mặt nước trên địa bàn tỉnh Bắc Ninh;
- Báo cáo tài chính năm 2021, 2022, 2023, 2024 và 2025 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Lilama 69-1;
- Các hồ sơ, tài liệu, số liệu liên quan đến tài sản cố định, đất đai, công nợ và các tài liệu khác liên quan đến của Công ty Cổ phần Lilama 69-1 cung cấp;

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

Cơ sở giá trị bao gồm nhưng không giới hạn trong các loại cơ sở giá trị sau: Giá trị thị trường, Giá trị thuê thị trường, Giá trị đầu tư, Giá trị bắt buộc phải bán, Giá trị ngang bằng. Cơ sở giá trị hợp lý được quy định tại pháp luật Việt Nam về lập báo cáo tài chính và hướng dẫn tại Chuẩn mực Báo cáo tài chính quốc tế.

Căn cứ theo Điều 5, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: "*Giá trị thị trường là khoản tiền ước tính để tài sản có thể được giao dịch tại thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng mua và người sẵn sàng bán trong một giao dịch khách quan, độc lập, sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.*"

Căn cứ theo Điều 6, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: "*Giá trị thuê thị trường là khoản tiền ước tính để được thuê một quyền lợi từ bất động sản tại địa điểm, thời điểm thẩm định giá giữa người sẵn sàng cho thuê và người sẵn sàng thuê theo các điều khoản thuê thích hợp trong một giao dịch khách quan, độc lập sau khi được tiếp thị đầy đủ và các bên tham gia hành động có hiểu biết, thận trọng và không bị ép buộc.*"

Căn cứ theo Điều 7, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính, "*Giá trị đầu tư là số tiền ước tính tại thời điểm thẩm định giá của một tài sản đối với một chủ sở hữu cụ thể hoặc chủ sở hữu tiềm năng cho hoạt động đầu tư cụ thể hoặc các mục đích hoạt động cụ thể.*"

Căn cứ theo Điều 8, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính, "*Giá trị bắt buộc phải bán phản ánh giá trị tài sản tại thời điểm thẩm định giá trong trường hợp người bán bắt buộc phải bán tài sản trong một thời gian hạn chế, dẫn tới không thực hiện được việc tiếp thị đầy đủ và người mua có thể không được kiểm tra về nhiều mặt liên quan đến tài sản một cách đầy đủ. Bắt buộc phải bán là tình huống mà giao dịch dự kiến được diễn ra.*"

Căn cứ theo Điều 9, Chương II, Thông tư số 30/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ tài chính, "*Giá trị ngang bằng là mức giá ước tính cho việc chuyển nhượng của tài sản giữa hai bên đã được xác định cụ thể, có hiểu biết và sẵn sàng mua bán tại địa điểm, thời điểm thẩm định giá; mức giá này phản ánh lợi ích tương ứng của các bên.*"

Do tài sản thẩm định giá là giá trị doanh nghiệp, giá trị phần vốn góp của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP tại Công ty Cổ phần Lilama 69-1 nên Thẩm định viên về giá của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM sử dụng kết hợp các cơ sở giá trị Giá trị thị trường, Giá trị đầu tư, Giá trị thuê thị trường và Giá trị ngang bằng.

8. Giả thiết và giả thiết đặc biệt

8.1. Giả thiết

Giả thiết hồ sơ, tài liệu nhận được là phù hợp với thực trạng thực tế trước và sau thời điểm thẩm định giá cho đến thời điểm phát hành Chứng thư thẩm định giá. Báo cáo tài chính không có biến động lớn từ thời điểm ngày 31/12/2025 đến thời điểm thực hiện thẩm định giá.

8.2. Giả thiết đặc biệt

Giả thiết ước tính giá trị tạo bởi quyền phát triển dự án tại số 112 Trần Hưng Đạo, thành phố Bắc Ninh: Thẩm định viên giả thiết thửa đất được Nhà nước cho thuê đất 50 năm để thực hiện dự án xây dựng Tòa nhà văn phòng làm việc cho thuê với quy mô xây dựng là 22 tầng nổi và 01 tầng hầm làm chỗ đỗ xe. Thời gian xây dựng là 02 năm theo tiến độ xây dựng công trình trên đất là 70%-30%, thời điểm bắt đầu cho thuê từ năm thứ 2 trở đi, Công ty ghi nhận doanh thu và có thu nhập từ năm thứ 3.

9. Cách tiếp cận và phương pháp thẩm định giá

Cách tiếp cận:

Cách tiếp cận từ thị trường:

Theo Mục 1, Điều 7, Chương I, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: *"Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị của doanh nghiệp so sánh với doanh nghiệp cần thẩm định giá tương đồng về các yếu tố: quy mô; ngành nghề kinh doanh chính; rủi ro kinh doanh, rủi ro tài chính; các chỉ số tài chính hoặc giá giao dịch đã thành công của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thị trường để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp giá giao dịch."*

Phương pháp giá giao dịch: Theo Mục 1, Điều 12, Chương II, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: *"Phương pháp giá giao dịch ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua giá giao dịch chuyển nhượng phần vốn góp hoặc chuyển nhượng cổ phần thành công trên thị trường của chính doanh nghiệp cần thẩm định giá."*

Công ty Cổ phần Lilama 69-1 đăng ký giao dịch trên thị trường UPCOM với mã chứng khoán là L61, trong vòng 30 ngày kể từ thời điểm thẩm định giá trở về trước, cổ phiếu L61 có giao dịch, theo đó, đủ điều kiện áp dụng phương pháp giá giao dịch. Do đó, chúng tôi sử dụng Phương pháp giá giao dịch để thẩm định giá giá trị vốn chủ sơ hữu của Công ty Cổ phần Lilama 69-1.

Phương pháp tỷ số bình quân: Theo Mục 1, Điều 9, Chương II, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: *"Phương pháp tỷ số bình quân ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua tỷ số thị trường trung bình của các doanh nghiệp so sánh."*.

Công ty Cổ phần Lilama 69-1 đăng ký giao dịch trên thị trường UPCOM với mã chứng khoán là L61. Phương pháp tỷ số bình quân ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty thông qua tỷ số thị trường trung bình của các doanh nghiệp so sánh. Do đó, chúng tôi sử dụng Phương pháp tỷ số bình quân để xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty.

Cách tiếp cận từ chi phí:

Theo Mục 2, Điều 7, Chương I, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: "*Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua giá trị các tài sản của doanh nghiệp. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ chi phí để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp tài sản.*"

Phương pháp tài sản: Theo Mục 1, Điều 14, chương III, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: "*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 sử dụng của doanh nghiệp cần thẩm định giá.*"

Phương pháp tài sản được áp dụng để thẩm định giá doanh nghiệp và xác định giá trị phần vốn góp của Tổng công ty Lắp máy Việt Nam – CTCP tại Công ty Cổ phần Lilama 69-1.

Cách tiếp cận từ thu nhập:

Theo Mục 3, Điều 7, Chương I, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính *"Giá trị doanh nghiệp được xác định thông qua việc quy đổi dòng tiền thuần trong tương lai có thể dự báo được về thời điểm thẩm định giá. Phương pháp sử dụng trong cách tiếp cận từ thu nhập để xác định giá trị doanh nghiệp là phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp, phương pháp chiết khấu dòng cổ tức và phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu."*

Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp: Theo Mục 1, Điều 18, Chương IV, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: "*Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp xác định giá trị doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền tự do của doanh nghiệp cần thẩm định giá với giá trị hiện tại của các tài sản phi hoạt động của doanh nghiệp tại thời điểm thẩm định giá.*"

Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức: Theo Mục 3, Điều 28, Chương IV, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: "*Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng cổ tức của doanh nghiệp cần thẩm định giá. Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức thường được áp dụng trong trường hợp dự báo được dòng cổ tức của doanh nghiệp cần thẩm định giá.*"

Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu: Theo Mục 1, Điều 23, Chương IV, Thông tư số 36/2024/TT-BTC ngày 16/5/2024 của Bộ Tài chính: *"Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá thông qua ước tính tổng của giá trị chiết khấu dòng tiền tự do vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp cần thẩm định giá."*

Công ty Cổ phần Lilama 69-1 chưa cung cấp được cho Thẩm định viên kế hoạch sản xuất kinh doanh tối thiểu trong 03 năm tương lai. Ngoài ra, theo Báo cáo tài chính đã được kiểm toán tại thời điểm ngày 31/12/2025, Công ty đang lỗ lũy kế số tiền là 246.797.670.028 đồng. Bên cạnh đó, công tác đầu tư dự án Tòa nhà văn phòng tại số 112 Trần Hưng Đạo cũng chưa thực hiện tại thời điểm thẩm định giá. Do đó, Chúng tôi không có cơ sở dự báo được dòng tiền thuần trong tương lai của Công ty để sử dụng các phương pháp thẩm định giá trong cách tiếp cận từ thu nhập khi xác định giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Lilama 69-1.

Phương pháp thẩm định giá:

Trên cơ sở tài liệu do Công ty Cổ phần Lilama 69-1 cung cấp, qua khảo sát hiện trạng và kết cấu tài sản, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM cân nhắc áp dụng phương pháp giá giao dịch, phương pháp tỷ số bình quân và phương pháp tài sản để thực hiện thẩm định giá.

10. Giá trị tài sản thẩm định giá

10.1 Xác định giá trị vốn chủ sở hữu theo Phương pháp giá giao dịch

Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Lilama 69-1 theo phương pháp giá giao dịch tại thời điểm ngày 31/12/2025 là **13.637.160.000 đồng; tương đương giá trị cổ phần là 1.800 đồng/cổ phần.**

(Chi tiết tại Báo cáo thẩm định giá kèm theo)

10.2 Xác định giá trị vốn chủ sở hữu theo Phương pháp tỷ số bình quân

Dựa trên kết quả thu thập thông tin và đánh giá doanh nghiệp tương đồng trên thị trường, do không có doanh nghiệp nào tương đồng, thỏa mãn các điều kiện làm doanh nghiệp so sánh với Công ty Cổ phần Lilama 69-1, nên Chúng tôi không thực hiện được theo phương pháp tỷ số bình quân để thẩm định giá doanh nghiệp.

10.3 Xác định giá trị vốn chủ sở hữu theo Phương pháp Tài sản

BẢNG TỔNG HỢP GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU THEO PHƯƠNG PHÁP TÀI SẢN

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách	Giá trị đánh giá	Chênh lệch
(1)	*(2)*	*(3)*	*(4)*
A. Tài sản đang dùng (I+II+III+IV+V)	**547.435.618.943**	**750.035.520.800**	**202.599.901.857**
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	**20.930.662.056**	**107.521.686.627**	**86.591.024.571**
1. Tài sản cố định	17.751.446.853	98.279.639.748	80.528.192.895
- TSCĐ hữu hình	*17.751.446.853*	*89.310.551.192*	*71.559.104.339*
- TSCĐ hữu hình đã thanh lý	-	*8.458.691.336*	*8.458.691.336*
- TSCĐ vô hình	-	*510.397.220*	*510.397.220*
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	165.084.200	773.494.233	608.410.033
3. Phải thu dài hạn	300.000.000	300.000.000	-
4. Chi phí trả trước dài hạn	2.714.131.003	8.168.552.646	5.454.421.643
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	**526.504.956.887**	**572.343.557.454**	**45.838.600.567**
1. Tiền:	828.499.279	830.329.840	1.830.561
+ Tiền mặt tồn quỹ	*86.025.800*	*86.025.800*	-
+ Tiền gửi ngân hàng	*742.473.479*	*744.304.040*	*1.830.561*
2. Các khoản phải thu ngắn hạn	83.808.787.953	129.645.557.959	45.836.770.006
3. Vật tư hàng hoá tồn kho	440.954.735.748	440.954.735.748	-
4. Tài sản lưu động khác	912.933.907	912.933.907	-
III. Giá trị thương hiệu	-	**165.759.508**	**165.759.508**
IV. Giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm	-	**26.244.901.710**	**26.244.901.710**
V. Giá trị được tạo bởi quyền phát triển dự án	-	**43.759.615.502**	**43.759.615.502**
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A)	**547.435.618.943**	**750.035.520.800**	**202.599.901.857**
E1. Nợ thực tế phải trả	**650.042.653.385**	**650.043.443.385**	**790.000**
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
GIÁ TRỊ VỐN CHỦ SỞ HỮU CỦA DOANH NGHIỆP [A-E1-E2]	**(102.607.034.442)**	**99.992.077.415**	**202.599.111.857**
Tỷ lệ vốn góp thuộc sở hữu của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	**41,1%**	**41,1%**	
Giá trị phần vốn của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP tại Công ty Cổ phần Lilama 69-1	**(42.172.084.354)**	**41.097.321.898**	**83.269.406.252**
Số lượng cổ phần nắm giữ của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP	3.113.862	3.113.862	
Giá trị cổ phần (đồng/cổ phần)	**(13.543)**	**13.198**	**26.742**

Dựa trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 với việc từ chối đưa ra ý kiến và các hồ sơ tài liệu có liên quan, Chúng tôi đã tiến hành thẩm định giá doanh nghiệp theo phương pháp tài sản. Giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp ước tính tại ngày 31/12/2025 **là 99.992.077.415 đồng, tương ứng với giá trị phần vốn của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP là 41.097.321.898 đồng, tương đương giá trị cổ phần là 13.198 đồng/cổ phần.**

10.5 Kết luận thẩm định giá giá trị cổ phần

Trên cơ sở tài liệu do Công ty Cổ phần Lilama 69-1 cung cấp, qua khảo sát thông tin thị trường, cũng như căn cứ vào việc phân tích thị trường, với các phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM xác định giá trị phần vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Lilama 69-1 như sau:

+ Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Lilama 69-1 theo phương pháp giá giao dịch tại thời điểm 31/12/2025 là **13.637.160.000 đồng, tương ứng với giá trị phần vốn của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP là 5.604.951.600 đồng**

+ Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Lilama 69-1 theo phương pháp tài sản tại thời điểm 31/12/2025 là **99.992.077.415 đồng, tương ứng với giá trị phần vốn của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP là 41.097.321.898 đồng.**

Phương pháp xác định giá trị cổ phần theo Phương pháp giá giao dịch và Phương pháp tài sản đều là các Phương pháp sử dụng để thẩm định giá cổ phần của doanh nghiệp. Dựa trên việc đánh giá tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm qua, tình hình thị trường, kết quả đánh giá chi tiết từng tài sản của Công ty Cổ phần Lilama 69-1, trong quá trình phân tích và tính toán, thẩm định viên nhận định mỗi phương pháp đều có các ưu nhược điểm, cụ thể:

- **Phương pháp giá giao dịch:**

+ ***Ưu điểm***: Phương pháp giá giao dịch là phương pháp đơn giản, được căn cứ theo các giao dịch chuyển nhượng thực tế, do đó nó có thể phản ánh một cách khá chính xác và khách quan về giá trị thực tế của doanh nghiệp. Điều này giúp các cổ đông và nhà đầu tư có cái nhìn rõ ràng hơn về giá trị doanh nghiệp.

+ ***Nhược điểm:*** Số lượng cổ phần giao dịch chuyển nhượng rất nhỏ, chưa phản ánh được đầy đủ giá trị toàn bộ tài sản hữu hình, tài sản vô hình và tài sản tài chính của doanh nghiệp.

- **Phương pháp Tài sản:**

+ ***Ưu điểm***: Thống kê rõ được các tài liệu cụ thể cấu thành doanh nghiệp, có tính pháp lý rõ ràng, các quy định về tiến hành thẩm định giá theo phương pháp này chi tiết và cụ thể, đầy đủ hồ sơ các giá trị được xác định là một lượng tài sản, đánh giá được giá trị tạo ra từ quyền sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm Công ty quản lý, sử dụng.

+ ***Nhược điểm:*** Phương pháp này không đánh giá được triển vọng khả năng sinh lời của doanh nghiệp, giá trị doanh nghiệp chỉ được xác định thông qua các tài sản hiện hữu mà không xét đến khả năng mở rộng, thay đổi của doanh nghiệp trong tương lai.

Dựa trên cơ sở tính toán và đánh giá của thẩm định viên, đối với Công ty Cổ phần Lilama 69-1 với mỗi cách tiếp cận doanh nghiệp cần thẩm định ở góc độ khác nhau sẽ có phương pháp thẩm định khác nhau và đều có ưu điểm, nhược điểm của từng phương pháp. Việc lựa chọn giá trị thẩm định phải phù hợp với mục đích thẩm định giá của chủ sở hữu tài sản. Căn cứ vào hạn chế của mỗi phương pháp, điều kiện áp dụng của từng phương pháp khi xác định giá trị doanh nghiệp, theo nguyên tắc thẩm định giá sử dụng tốt nhất và hiệu quả nhất, Thẩm định viên xác định kết quả thẩm định giá Công ty Cổ phần Lilama 69-1 được xác định theo **Phương pháp tài sản**.

Kết luận:

Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu do với Công ty Cổ phần Lilama 69-1 cung cấp; Qua khảo sát, tìm hiểu thông tin thị trường tại thời điểm thẩm định giá; Sử dụng các Phương pháp thẩm định trong tính toán; Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM thông báo kết quả thẩm định giá tại Công ty Cổ phần Lilama 69-1 tại thời điểm ngày 31/12/2025 như sau:

+ Tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Lilama 69-1 là **7.576.200 cổ phần;**

+ Số lượng cổ phần nắm giữ của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP tại Công ty Cổ phần Lilama 69-1 là **3.113.862** cổ phần (tương ứng 41,1%).

+ Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Lilama 69-1 tại thời điểm ngày 31/12/2025 là **99.992.077.415 đồng.**

+ Giá trị phần vốn của Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP tại Công ty Cổ phần Lilama 69-1 tại thời điểm ngày 31/12/2025 là **41.097.321.898 đồng, tương đương giá trị cổ phần là 13.198 đồng/cổ phần. Làm tròn là 13.200 đồng/cổ phần.**

11. Thời hạn hiệu lực của chứng thư thẩm định giá

Kết quả thẩm định giá có giá trị trong thời gian không quá sáu tháng kể từ ngày phát hành Chứng thư thẩm định giá.

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

12.1 Kết quả thẩm định giá này chỉ được sử dụng cho mục đích được ghi tại Chứng thư thẩm định giá. Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng không đúng mục đích đã ghi trên Chứng thư thẩm định giá.

12.2 Kết quả thẩm định giá được tiến hành một cách độc lập, chuyên nghiệp, trung thực, chính xác và thận trọng với kiến thức kỹ năng và trách nhiệm cao nhất theo yêu cầu của đạo đức nghề nghiệp.

12.3 Chứng thư thẩm định giá được xác định dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại 31/12/2025 đã được kiểm toán với việc từ chối đưa ra ý kiến như sau:

" Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

1. Tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty đang theo dõi một số khoản công nợ trên các khoản mục phải thu, phải trả với giá trị lần lượt tại từng khoản mục như sau:

Khoản mục	*Giá trị tại 31/12/2025*	*Giá trị tại 01/01/2025*
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	*31.958.695.285 VND*	*24.304.422.253 VND*
Trả trước cho người bán ngắn hạn	*1.273.200.057 VND*	*911.212.433 VND*
Phải thu ngắn hạn khác	*6.714.813.416 VND*	*3.660.820.065 VND*
Phải trả người bán ngắn hạn	*78.279.340.699 VND*	*71.918.326.924 VND*
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	*10.277.500.114 VND*	*10.277.500.114 VND*
Phải trả ngắn hạn khác	*11.374.299.201 VND*	*2.732.756.447 VND*

Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các biên bản đối chiếu, xác nhận công nợ tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 của các khoản công nợ nêu trên. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá được tính chính xác của số dư các khoản mục nêu trên trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025, cũng như ảnh hưởng của vấn đề này đến các chỉ tiêu có liên quan (nếu có) trên Báo cáo tài chính năm 2025 của Công ty.

2. Công ty đang theo dõi các khoản phải thu ngắn hạn khác đã quá hạn thanh toán, với tổng dư nợ gốc tại ngày 01/01/2025 và ngày 31/12/2025 là 4 tỷ VND. Tuy nhiên, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các đánh giá về khả năng thu hồi cũng như cơ sở trích lập dự phòng của Công ty đối với các khoản phải thu này. Do đó, chúng tôi không có cơ sở để xác định liệu chỉ tiêu "Dự phòng phải thu khó đòi" và các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính tại ngày 01/01/2025 và 31/12/2025 có cần được điều chỉnh hay không.

3. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty cho thấy:

- Công ty đã lỗ liên tiếp 04 năm, lỗ lũy kế đến 31/12/2025 (mã số 421) là 246,8 tỷ VND, vốn chủ sở hữu (mã số 400) âm 102,61 tỷ VND;

- Số dư phải trả (mã số 300) là 650,04 tỷ VND;

- Số dư nợ ngắn hạn (mã số 310) lớn hơn tài sản ngắn hạn (mã số 100) 123,54 tỷ VND;

- Tổng số nợ phải trả đang quá hạn thanh toán của Công ty là 496,97 tỷ VND (trong đó nợ phải trả người bán là 112,61 tỷ VND, nợ gốc vay là 228,7 tỷ VND, nợ lãi vay là 143,75 tỷ VND, nợ thuế là 11,91 tỷ VND, nợ bảo hiểm xã hội là 49,69 tỷ VND);

- Trong năm, Công ty ghi nhận khoản lỗ 71,23 tỷ VND;

- Đối với các khoản vay, nợ thuế tài chính đã quá hạn, các Ngân hàng đã tiến hành khởi kiện Công ty ra tòa án và yêu cầu xử lý tài sản bảo đảm và toàn bộ các tài sản hợp pháp khác của Công ty để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật.

- Những vấn đề này cho thấy có các yếu tố trọng yếu dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2025 của Công ty vẫn được trình bày dựa trên cơ sở giả định hoạt động liên tục.

4. Tại thời điểm 01/01/2025 và 31/12/2025, Công ty đang ghi nhận chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các công trình tại khoản mục "Hàng tồn kho" trên Bảng cân đối kế toán với tổng số tiền lần lượt là 425,31 tỷ VND và 424,77 tỷ VND. Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán này, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ các bằng chứng từ hợp lệ có thể xác định được tính chính xác của khối lượng dở dang của các công trình tại 01/01/2025 và 31/12/2025 cũng như cơ sở kết chuyển giá vốn và kết quả kinh doanh trong năm 2025. Do đó, chúng tôi không thể đánh giá tính phù hợp cũng như đưa ra các điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với chỉ tiêu "Hàng tồn kho" và các chỉ tiêu khác có liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của các vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính đính kèm."

12.4 Giá trị cổ phần xác định theo Phương pháp tài sản hạn chế một số vấn đề sau:

a. Một số khoản mục công nợ phải thu, phải trả chưa được đối chiếu, xác nhận đầy đủ. Theo đó, số dư của các khoản công nợ chưa có đối chiếu nêu trên được xác định theo số liệu sổ kế toán mà Công ty đang theo dõi và phản ánh trên Báo cáo tài chính. Công ty Cổ phần Lilama 69-1 chịu hoàn toàn trách nhiệm về số liệu đã cung cấp cho Thẩm định viên. Tỷ lệ đối chiếu cụ thể như sau:

	Số dư tại ngày 31/12/2025	Số đối chiếu	Tỷ lệ đối chiếu & kiểm tra
Phải thu khách hàng	101.695.729.454	35.670.351.552	35,08%
Trả trước cho người bán	2.209.125.709	-	0,00%
Phải thu ngắn hạn khác	25.740.702.796	19.015.232.076	73,87%
Phải thu dài hạn khác	300.000.000	300.000.000	100,00%
Tổng	**129.945.557.959**	**54.985.583.628**	**42,31%**

	Số dư tại ngày 31/12/2025	Số đối chiếu	Tỷ lệ đối chiếu & kiểm tra
Phải trả người bán ngắn hạn	119.675.021.338	45.745.551.544	38,22%
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13.754.303.714	4.136.803.600	30,08%
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18.418.820.875	-	0,00%
Phải trả người lao động	46.800.659.907	-	0,00%
Chi phí phải trả ngắn hạn	143.748.820.949	-	0,00%
Phải trả ngắn hạn khác	76.245.637.301	72.773.449.891	95,45%
Vay và nợ ngắn hạn	228.698.139.649	205.355.276.951	89,79%
Tổng	**647.341.403.733**	**328.011.081.986**	**50,67%**

b. Chứng thư thẩm định giá được xác định dựa trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại 31/12/2025 đã được kiểm toán với việc từ chối đưa ra ý kiến; và các Biên bản xác nhận tài sản, công nợ tại thời điểm ngày 31/12/2025; Thẩm định viên không tham gia chứng kiến kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho tại thời điểm ngày 31/12/2025, do đó thẩm định viên không xác định tính hiện hữu khoản mục này của Công ty.

c. Đối với tài sản cố định không xác định được hiện trạng tại thời điểm thẩm định giá, giá trị tài sản này được xác định theo giá trị còn lại trên sổ kế toán. Đối với tài sản cố định đã được thanh lý sau thời điểm thẩm định giá, giá trị tài sản được xác định theo giá trị thanh lý. Đối với tài sản cố định là phương tiện vận tải, thiết bị quản lý và công cụ dụng cụ không có tài sản tương đương giao dịch trên thị trường, giá trị tài sản này được xác định theo nguyên giá sổ kế toán trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.

d. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định theo số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại 31/12/2025 đã được kiểm toán với việc từ chối đưa ra ý kiến.

e. Tại thời điểm ngày 09/4/2026 (sau thời điểm thẩm định giá), Công ty Cổ phần Lilama 69-1 đã thực hiện bàn giao cho Công ty TNHH Thương mại tổng hợp Thái Bình Dương toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất có diện tích 32.400,9 m2 theo Biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án giữa Phòng thi hành án dân sự khu vực 6, Bắc Ninh, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 6, Ủy ban nhân dân phường Nam Sơn, Ủy ban nhân dân phường Phương Liễu, Công ty TNHH Thương mại tổng hợp Thái Bình Dương và Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ HĐ Thăng Long. Do đó, Chúng tôi không xác định giá trị tạo ra bởi quyền sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm đối với thửa đất này; đối với phần sân bãi Thẩm định viên đưa ra giả định về việc cho thuê chỗ để xe để tính giá đất tính tiền thuê đất theo nguyên tắc tốt nhất và hiệu quả nhất của tài sản. Riêng đối với các tài sản cố định là Nhà, vật kiến trúc trên đất: do Công ty Cổ phần Lilama 69-1 chưa làm rõ được các tài sản tài sản gắn liền với thửa đất đã bàn giao trên Danh mục tài sản là Nhà, vật kiến trúc theo sổ kế toán nên Thẩm định viên vẫn thực hiện đánh giá toàn bộ tài sản cố định là Nhà, vật kiến trúc theo quy định khi thực hiện thẩm định giá trị doanh nghiệp và giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Lilama 69-1.

f. Giá trị khoản đầu tư tại Công ty LILAMA SOUTHEAST ASIA SDN BHD được xác định theo tỷ lệ vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Lilama 69-1 trên tổng số vốn thực góp tại Công ty LILAMA SOUTHEAST ASIA SDN BHD và giá trị vốn chủ sở hữu tại Công ty LILAMA SOUTHEAST ASIA SDN BHD theo báo cáo về các phát hiện thực tế tại ngày 31/12/2025 do Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP cung cấp.

12.5 Kết quả thẩm định giá được xác định dựa trên các thông tin về tài sản, đất đai, công nợ tại thời điểm ngày 31/12/2025 do Công ty Cổ phần Lilama 69-1 cung cấp. Công ty Cổ phần Lilama 69-1 chịu hoàn toàn trách nhiệm về thông tin, số liệu đã cung cấp cho Thẩm định viên.

12.6 CPA VIETNAM không có trách nhiệm kiểm tra đối chiếu các tài liệu là bản sao (phô tô) mà khách hàng cung cấp, thông tin liên quan đến nội dung của những văn bản pháp lý và tài liệu có liên quan đến tài sản do khách hàng cung cấp. Trong quá trình thẩm định giá, CPA VIETNAM chỉ xác định về mặt giá trị trong điều kiện bình thường giả định với tài sản có đủ điều kiện pháp lý tham gia thị trường và hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo đúng mục đích sử dụng, CPA VIETNAM chỉ tư vấn về mặt giá trị, kết quả tại Chứng thư không có giá trị về mặt sở hữu hoặc quyền sử dụng khi thực hiện các giao dịch.

12.7 Chứng thư thẩm định giá này xác nhận kết quả thẩm định giá doanh nghiệp do Công ty TNHH Kiểm toán CPAVIETNAM cấp chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính cấp cho Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP và được ghi rõ trong Chứng thư thẩm định giá và chỉ cấp cho người yêu cầu. Khi Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP có nhu cầu cần cấp thêm bản sao Chứng thư thẩm định giá, phải có văn bản yêu cầu nêu rõ mục đích và kết quả thẩm định giá còn trong thời hạn.

13. Các tài liệu kèm theo

Chứng thư thẩm định giá được phát hành 05 bản gốc bằng tiếng Việt, cấp cho Tổng Công ty Lắp máy Việt Nam - CTCP (04) bản gốc; lưu tại Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM (01) bản gốc;

Mọi hình thức sao chép Chứng thư thẩm định giá không có sự đồng ý bằng văn bản của Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM đều là hành vi vi phạm pháp luật.

Thẩm định viên về giá

Vũ Xuân Hùng
Số Thẻ thẩm định viên về giá: XII17.1747

Phó Tổng Giám đốc

M.S.D.N: 0101917917 CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM THÀNH PHỐ HÀ NỘI - VIỆT NAM

Nguyễn Thị Mai Hoa
Số Thẻ thẩm định viên về giá: X15.1301
Giấy ủy quyền số: 08/2026/UQ-CPAVIETNAM ngày 02/01/2026 của Chủ tịch HĐTV
Thay mặt và đại diện
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM
Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT

Người thu thập thông tin

Đỗ Trần Trung Kiên