

BẢN SAO

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ
VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2018

BẢN BÁO

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	1
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	2 - 3
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 16
BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN	17 - 18

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong suốt năm tài chính và cho đến ngày lập và trình bày báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

Bà Dương Thị Mỹ Lạng	Chủ tịch
Ông Võ Trung Hiếu	Phó Chủ tịch
Bà Đặng Thị Ân Thịnh	Ủy viên
Bà Tạ Thiên Nga	Ủy viên
Bà Phan Nguyễn Linh Đa	Ủy viên

Ban Giám đốc

Bà Dương Thị Mỹ Lạng	Giám đốc
Bà Đặng Thị Ân Thịnh	Phó Giám đốc
Bà Tạ Thiên Nga	Phó Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA GIÁM ĐỐC

Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính hằng năm phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính này, Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành về kế toán tại Việt Nam. Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.



Thay mặt Ban Giám đốc

Dương Thị Mỹ Lạng
Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 03 năm 2019

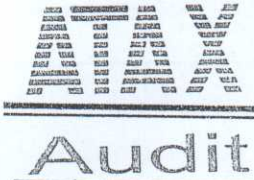
Chứng thực bản sao đúng với bản chính:

Số chứng thực 3...7...9...9.....2 QS.....- SCT/BS

02-07-2019



Lê Trung Hoàng



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN THUẾ - ATAX CHUYÊN NGÀNH KIỂM TOÁN, KẾ TOÁN VÀ TƯ VẤN

Trụ sở chính: Lô A92 đường 30 tháng 4, Đà Nẵng
Tel: 0236. 3639 639 * Fax: 0236. 3639 638
Website: www.atax.vn

VPDD: Lầu 4, Indochina Park Tower
4 Nguyễn Đình Chiểu, Q1, Tp. HCM
Tel: 028.62556668 * Fax: 028.22200823

Số: 36-TC19/BC-ATAX

Đà Nẵng, ngày 12 tháng 03 năm 2019

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

BẢN SAO

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 12/03/2019, từ trang 04 đến trang 16 kèm theo, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2018, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý khác có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính, và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như việc đánh giá tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Công ty chưa xây dựng phương pháp ước tính thích hợp cho việc xác định chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Chúng tôi không thể thu thập bằng chứng để đánh giá tính hợp lý của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm trên.



Lê Trung Hoàng

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN THUẾ
ATAX**

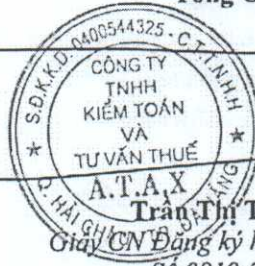
Kiểm toán viên



Trương Văn Minh

Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán
Số 2952-2019-105-1

Tổng Giám đốc



Trần Thị Thanh Tiêng

Giấy CN Đăng ký hành nghề kiểm toán
Số 0819-2018-105-1

Chứng thực bản sao đúng với bản chính:
Số chứng thực: 37992, QS.....- SCT/BS

02-07-2019



Lê Trung Hoàng

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

BẢN SAO

Mẫu B01b-DNN
 Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1	2	3	4	5
TÀI SẢN				
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		4.899.070.969	4.286.032.115
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.978.646.747	1.232.259.574
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1.000.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		-	1.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.508.856.357	540.965.065
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	1.512.471.435	551.833.065
2. Phải thu ngắn hạn khác	133		9.600.000	41.600.000
3. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	135		(13.215.078)	(52.468.000)
IV. Hàng tồn kho	140		1.411.567.865	1.512.807.476
1. Hàng tồn kho	141	V.3	1.411.567.865	1.512.807.476
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		80.921.189	75.283.413
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	V.4	9.204.553	41.926.140
- Nguyên giá	221		162.704.546	162.704.546
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	222		(153.499.993)	(120.778.406)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Xây dựng cơ bản dở dang	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260	V.5	71.716.636	33.357.273
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (300=100+200)	300		4.979.992.158	4.361.315.528



BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH (Tiếp theo)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

MẪU B01b-DNN
Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C- NỢ PHẢI TRẢ	400		2.617.745.147	2.073.521.814
I. Nợ ngắn hạn	410		2.617.745.147	2.073.521.814
1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	412		1.574.602.216	1.413.352.996
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	413	V.6	410.505.895	323.331.043
3. Phải trả người lao động	414		342.955.160	338.497.075
4. Phải trả ngắn hạn khác	415	V.7	288.000.000	3.344.400
5. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	418		1.681.876	(5.003.700)
II. Nợ dài hạn	420		-	-
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	500	V.8	2.362.247.011	2.287.793.714
1. Vốn góp của chủ sở hữu	511		1.950.000.000	1.950.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	512		5.083.000	-
3. Các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu	516		71.190.350	43.809.774
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	517		335.973.661	293.983.940
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(600=400+500)	600		4.979.992.158	4.361.315.528

Phan Nguyễn Linh Đa
Người lập biểu

Phan Nguyễn Linh Đa
Kế toán trưởng



Đương Thị Mỹ Lạng
Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 03 năm 2019

Chứng thực bản sao đúng với bản chính

Số chứng thực: 3.7.9.9.....2 QS.....- SCT/BS

02-07-2019

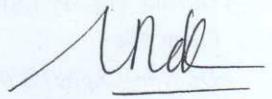


Lê Trung Hoàng

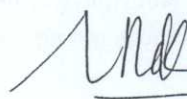
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2018

MẪU B02-DNN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	7.247.491.348	6.518.918.918
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	15.440.909
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	7.247.491.348	6.503.478.009
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	4.029.337.787	3.129.352.653
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.218.153.561	3.374.125.356
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	69.672.337	35.371.259
7. Chi phí tài chính	22		-	556.111
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	556.111
8. Chi phí quản lý kinh doanh	24	VI.4	3.077.637.634	3.104.007.270
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21-22) - 24}	30		210.188.264	304.933.234
10. Thu nhập khác	31	VI.5	184.500.327	55.323.967
11. Chi phí khác	32		4.500.000	-
12. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		180.000.327	55.323.967
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		390.188.591	360.257.201
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	51	VI.6	78.937.718	72.051.440
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		311.250.873	288.205.761

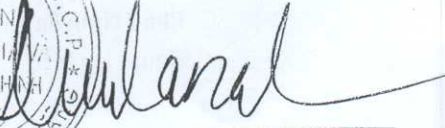


Phan Nguyễn Linh Đa
Người lập biểu



Phan Nguyễn Linh Đa
Kế toán trưởng





Dương Thị Mỹ Lạng
Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 03 năm 2019

Chúng thực bản sao đúng với bản chú
Số chứng thực: 3.7.9.9. QS. SCT/BA

02-07-2019



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2018

MẪU B03-DNN
Đơn vị: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		390.188.591	360.257.201
2. Điều chỉnh cho các khoản	02			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	03		32.721.587	39.537.876
- Các khoản dự phòng	04		(39.252.922)	26.234.000
- (Lãi)/ lỗ từ hoạt động đầu tư	06		(69.672.337)	(35.371.259)
- Chi phí lãi vay	07		-	556.111
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	09		313.984.919	391.213.929
- (Tăng)/ giảm các khoản phải thu	10		(928.638.370)	90.267.001
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	11		101.239.611	(861.827.567)
- Tăng/ (giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	12		527.510.653	720.565.652
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	13		(38.359.363)	160.364.671
- Tiền đã trả lãi vay	15		-	(556.111)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	16		(68.910.614)	(62.849.466)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	17		359.798.182	2.420.000
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	18		(380.493.182)	(53.576.500)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(113.868.164)	386.021.609
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi cho vay, đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23		-	(1.000.000.000)
2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	25		69.672.337	35.371.259
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.069.672.337	(964.628.741)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		5.083.000	
2. Tiền thu từ đi vay	33		-	200.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay và nợ gốc thuê tài chính	34		-	(200.000.000)
4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(214.500.000)	(195.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(209.417.000)	(195.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50		746.387.173	(773.607.132)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		1.232.259.574	2.005.866.706
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái tính đối ngoại	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60+61)	70		1.978.646.747	1.232.259.574

02-07-2019

PHAN NGUYỄN LINH ĐÀ
PHÓ CHỦ TỊCH
Phan Nguyễn Linh Đà
Kế toán trưởng

DƯƠNG THỊ MỸ LẠNG
Giám đốc
Đà Nẵng, ngày 06 tháng 03 năm 2019

Lê Trung Hoàng

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DNN

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

BẢN SAO

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH Một thành viên Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng. Công ty thành lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0400596147 đăng ký lần đầu ngày 25/12/2007, thay đổi lần thứ 8 ngày 06/08/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Đà Nẵng cấp.

Tổng vốn điều lệ của Công ty là 1.950.000.000 VND.

Trụ sở giao dịch đóng tại 426 - Hoàng Diệu, P. Bình Thuận, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng, Việt Nam.

2. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Thẩm định giá đối với tài sản, hàng hóa; Xác định giá trị doanh nghiệp, định giá cổ phần; Định giá tài sản Nhà nước theo quy định của pháp luật; Tư vấn thẩm tra quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành; Dịch vụ tư vấn đấu thầu chuyên nghiệp; Tư vấn cổ phần hóa và chuyển đổi sở hữu; Tư vấn đầu tư, sử dụng các nguồn tài chính; Liên kết đào tạo cập nhật chính sách mới, kiến thức, kỹ năng về các lĩnh vực liên quan đến thẩm định giá, đấu giá tài sản;
- Cung cấp thông tin và tư vấn về thị trường giá cả tài sản, hàng hóa;
- Liên kết đào tạo, đào tạo bổ sung, bồi dưỡng nâng cao trình độ, cập nhật chính sách mới, kiến thức, kỹ năng về các lĩnh vực liên quan đến nghiệp vụ thẩm định giá, đấu giá tài sản;
- Dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, quyền sử dụng và dịch vụ khác liên quan đến tài sản bán đấu giá;
- Dịch vụ bán đấu giá tài sản; Tư vấn phát hành và tổ chức bán đấu giá cổ phần lần đầu khi DNNN cổ phần hóa;
- Tổ chức hội thảo, hội nghị.

3. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm

Niên độ kế toán bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán tại Công ty là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam, ban hành kèm theo Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 08 năm 2016 của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã thực hiện công việc kế toán theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 133/2016/TT-BTC ngày 26 tháng 08 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và luồng tiền của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DNN

IV. CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sổ kế toán

Công ty áp dụng hình thức sổ kế toán: Kế toán máy vi tính.

2. Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ hoạt động. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng. Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản đầu tư ngắn hạn (không quá 3 tháng), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và ít rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ hoạt động cung cấp dịch vụ giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán, bao gồm khoản tạm ứng cho người lao động.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ trên 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Tài sản cố định và khấu hao TSCĐ

Nguyên tắc ghi nhận tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình là toàn bộ chi phí doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng theo dự tính. Các chi phí phát sinh sau ngày ghi nhận ban đầu được tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các khoản chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu không thỏa mãn điều kiện này thì được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DNN

	Năm 2018 (Năm)
Máy móc, thiết bị	3
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3

6. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

7. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn 4 điều kiện ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ được quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 "Doanh thu và thu nhập khác", gồm: Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán; Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

8. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác và lệ phí được áp dụng theo qui định hiện hành tại Việt Nam.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	8.652.911	224.456
Tiền gửi ngân hàng	569.993.837	332.035.118
Các khoản tương đương tiền (*)	1.400.000.000	900.000.000
Cộng	1.978.646.748	1.232.259.574

(*) Các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 3 tháng + Ngân hàng TMCP Đầu tư & PTVN- CN Đà Nẵng	1.400.000.000	900.000.000
Cộng	1.400.000.000	900.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DNN

2. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a) Phải thu khách hàng ngắn hạn	1.512.471.435	551.833.065
Chi cục Quản lý đất đai TP Đà Nẵng	954.965.550	28.302.000
Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đại Lộc	176.245.000	-
Chi nhánh Trung tâm Phát triển quỹ đất Điện Bàn	154.616.500	187.676.500
Công ty CP Đầu tư & PT thủy điện A Vương Thượng	51.530.000	51.530.000
Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã Điện Bàn	-	128.602.000
Các khách hàng khác	175.114.385	155.722.565
b) Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	1.512.471.435	551.833.065

3. Hàng tồn kho

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	1.411.567.865	1.512.807.476
Cộng	1.411.567.865	1.512.807.476

4. Tài sản cố định

a/ Tài sản cố định hữu hình

	Máy móc, thiết bị VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ		
Số dư đầu năm	162.704.546	162.704.546
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	162.704.546	162.704.546
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ		
Số dư đầu năm	120.778.406	120.778.406
Tăng trong năm	32.721.587	32.721.587
- Trích khấu hao	32.721.587	32.721.587
Giảm trong năm	-	-
Số dư cuối năm	153.499.993	153.499.993
GIÁ TRỊ CÒN LẠI		
Số dư đầu năm	41.926.140	41.926.140
Số dư cuối năm	9.204.553	9.204.553

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2018 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 125.886.364 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B09-DNN

5. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	17.506.638	19.470.910
Chi phí đào tạo	54.209.998	13.886.363
Cộng	71.716.636	33.357.273

6. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Thuế giá trị gia tăng	332.929.040	254.214.252
Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.576.855	67.549.751
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.567.040
Cộng	410.505.895	323.331.043

7. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Dương Thị Mỹ Lạng	210.000.000	-
Trích trước hỗ trợ chi phí thẻ thẩm định viên đợt 02/2018	78.000.000	-
Trích trước tiền thuê nhà Quý IV	-	3.344.400
Cộng	288.000.000	3.344.400

8. Vốn chủ sở hữu

a/ Cơ cấu vốn của chủ sở hữu

	Vốn đầu tư thực tế 31/12/2018		Vốn đầu tư thực tế 31/12/2017	
	Số tiền (VND)	Tỷ lệ %	Số tiền (VND)	Tỷ lệ %
Quý ĐT & PT TP Đà Nẵng	682.500.000	35,00%	682.500.000	35,00%
Bà Dương Thị Mỹ Lạng	380.420.000	19,51%	421.500.000	21,62%
Bà Phan Nguyễn Linh Đa	180.000.000	9,23%	210.000.000	10,77%
Bà Phan Thị Thu Hải	160.250.000	8,22%	204.000.000	10,46%
Các cổ đông khác	546.830.000	28,04%	432.000.000	22,15%
Cộng	1.950.000.000	100%	1.950.000.000	100%

b/ Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	1.950.000.000	1.950.000.000
Vốn góp tăng trong năm	5.083.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	1.955.083.000	1.950.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	214.500.000	195.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DNN

c/ Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Các Quỹ khác thuộc VCSH	Lợi nhuận sau thuế chưa	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	1.950.000.000	-	-	19.188.960	269.019.807	2.238.208.767
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	288.205.761	288.205.761
Trích Quỹ khen thưởng PL	-	-	-	-	(24.620.814)	(24.620.814)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(195.000.000)	(195.000.000)
Trích quỹ	-	-	-	24.620.814	(24.620.814)	-
Trích thù lao HĐQT	-	-	-	-	(19.000.000)	(19.000.000)
Số dư đầu năm nay	1.950.000.000	-	-	43.809.774	293.983.940	2.287.793.714
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	-	311.250.873	311.250.873
Bán cổ phiếu quỹ	-	-	(50.830.000)	-	-	(50.830.000)
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	50.830.000	-	-	50.830.000
Thặng dư vốn cổ phần	-	5.083.000	-	-	-	5.083.000
Trích Quỹ khen thưởng PL	-	-	-	-	(27.380.576)	(27.380.576)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(214.500.000)	(214.500.000)
Trích quỹ	-	-	-	27.380.576	(27.380.576)	-
Số dư cuối năm	1.950.000.000	5.083.000	-	71.190.350	335.973.661	2.362.247.011

Theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên số 118/NQ-ĐHĐCĐ ngày 14 tháng 04 năm 2018 về việc phân phối quỹ và chi cổ tức năm 2017, Công ty trích lập Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ, Quỹ đầu tư phát triển, Quỹ khen thưởng và phúc lợi với tỷ lệ lần lượt là 5%, 5%, 10% trên lợi nhuận sau thuế của năm 2017 và chia cổ tức.

d/ Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	195.000	195.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	195.000	195.000
+ Cổ phiếu phổ thông	195.000	195.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	195.000	195.000
+ Cổ phiếu phổ thông	195.000	195.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DNN

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	7.247.491.348	6.518.918.918
- Doanh thu thẩm định giá	6.715.032.708	5.532.396.651
- Doanh thu xác định giá trị doanh nghiệp	262.318.182	678.612.727
- Doanh thu bán dịch vụ bán đấu giá	270.140.458	307.909.540
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	-	15.440.909
- Hàng bán bị trả lại	-	15.440.909
Doanh thu thuần	7.247.491.348	6.503.478.009

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.027.837.787	3.129.352.653
Cộng	4.027.837.787	3.129.352.653

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi	69.672.337	35.371.259
Cộng	69.672.337	35.371.259

4. Chi phí quản lý kinh doanh

	Năm nay VND	Năm trước VND
a) Chi phí bán hàng	-	-
b) Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.077.637.634	3.104.007.270
Chi phí nhân viên quản lý	1.758.233.195	1.768.479.917
Chi phí đồ dùng văn phòng	154.740.363	145.035.127
Chi phí khấu hao TSCĐ	32.721.587	39.537.876
Chi phí khác	1.131.942.489	1.150.954.350
Cộng	3.077.637.634	3.104.007.270

5. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn nhập dự phòng rủi ro nghề nghiệp	67.150.327	55.323.967
Xử lý các khoản nợ do khách hàng hủy hợp đồng	115.850.000	-
Thanh lý công cụ dụng cụ	1.500.000	-
Cộng	184.500.327	55.323.967

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU B09-DNN

6. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
A. Kết quả hoạt động kinh doanh ghi nhận theo BCTC		
Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	390.188.591	360.257.201
B. Xác định thu nhập chịu thuế theo Luật thuế TNDN		
1. Điều chỉnh tăng tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	4.500.000	-
Chi phí không phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh	4.500.000	-
2. Điều chỉnh giảm tổng lợi nhuận trước thuế TNDN	-	-
3. Tổng thu nhập chịu thuế TNDN chưa trừ chuyển lỗ	394.688.591	360.257.201
4. Lỗ từ các năm trước chuyển sang		
5. Tổng thu nhập chịu thuế TNDN (Đã trừ chuyển lỗ)	394.688.591	360.257.201
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phát sinh phải nộp trong kỳ tính thuế	78.937.718	72.051.440

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND
Chi phí nhân công	2.625.760.991
Chi phí khấu hao tài sản cố định	32.721.587
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.133.958.268
Chi phí khác bằng tiền	3.213.294.964
Cộng	7.005.735.810

VII. THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với bên liên quan

Thu nhập của Ban Giám đốc

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thu nhập của Ban Giám đốc	704.880.000	704.880.000
Cộng	704.880.000	704.880.000

Số dư với bên liên quan

	Năm nay VND	Năm trước VND
Cho công ty mượn tiền	210.000.000	-
Bà Dương Thị Mỹ Lạng	210.000.000	-
Cộng	210.000.000	-

2. Những sự kiện quan trọng phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

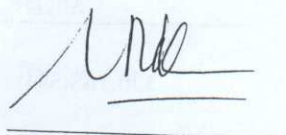
Không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh hay công bố trong báo cáo tài chính.

3. Thông tin so sánh

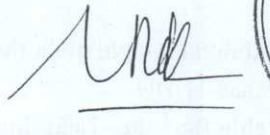
Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính năm trước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn thuế ATAX.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

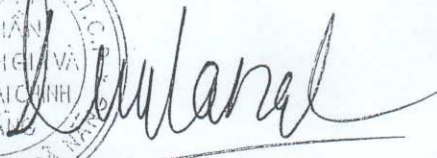
MẪU B09-DNN



Phan Nguyễn Linh Đa
Người lập biểu



Phan Nguyễn Linh Đa
Kế toán trưởng



Dương Thị Mỹ Lạng
Giám đốc

Đà Nẵng, ngày 06 tháng 03 năm 2019

Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số chứng thực 3.7.9.9.....2QS.....- SCT/BS

02-07-2019



PHÒNG CHỨNG THỰC
PHÒNG CHỦ TỊCH



Lê Trung Hoàng

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN
Năm 2018

MÃU F01-DNN
Đơn vị: VND

Số hiệu tài khoản	Tên tài khoản	Số dư đầu năm		Số phát sinh		Số dư cuối năm	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
111	Tiền mặt	224.456		11.550.870.300	11.542.441.846	8.652.900	11.542.441.846
112	Tiền gửi ngân hàng	332.035.118		14.709.352.352	14.471.393.633	569.993.837	14.471.393.633
128	Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1.900.000.000		800.000.000	1.300.000.000	1.400.000.000	1.300.000.000
131	Phải thu khách hàng	551.833.065	1.413.352.996	12.815.502.465	12.016.113.315	1.512.471.435	1.512.471.435
133	Thuế GTGT được khấu trừ			127.545.148	127.545.148		
138	Phải thu khác			317.309.236	527.309.236		
141	Tạm ứng	41.600.000		685.630.000	717.630.000	9.600.000	210.000.000
154	Chi phí SXKD dở dang	1.512.807.476		2.879.939.846	2.981.179.457	1.411.567.865	
211	Tài sản cố định	162.704.546				162.704.546	
214	Hao mòn tài sản cố định		120.778.406		32.721.587		153.499.993
229	Dự phòng tổn thất tài sản		52.468.000	52.468.000	13.215.078		13.215.078
242	Chi phí trả trước	33.357.273		370.275.270	331.915.907	71.716.636	
331	Phải trả cho người bán			199.711.000	199.711.000		
333	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		323.331.043	740.206.144	827.380.996		410.505.895
334	Phải trả người lao động		338.497.075	2.621.302.906	2.625.760.991		342.955.160
335	Chi phí phải trả		3.344.400	3.344.400	78.000.000		78.000.000
338	Phải trả, phải nộp khác			667.690.000	667.690.000		
352	Dự phòng phải trả			67.150.327	67.150.327		
353	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	5.003.700		329.663.182	336.348.758		1.681.876
411	Nguồn vốn kinh doanh		1.950.000.000		5.083.000		1.955.083.000
418	Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu		43.809.774		27.380.576		71.190.350
419	Cổ phiếu quỹ			50.830.000	50.830.000		
421	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		293.983.940	269.261.152	311.250.873		335.973.661

CÔNG TY CP THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DV TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG
 426 Hoàng Diệu, P. Bình Thuận, Q. Hải Châu, TP. Đà Nẵng

Phụ lục Báo cáo tài chính
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

BẢNG CÂN ĐỐI TÀI KHOẢN (Tiếp theo)
 Năm 2018

MẪU F01-DNN
 Đơn vị: VND

Số hiệu tài khoản	Tên tài khoản	Số dư đầu năm		Số phát sinh		Số dư cuối năm	
		Nợ	Có	Nợ	Có	Nợ	Có
511	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	-	-	7.247.491.348	7.247.491.348	-	-
515	Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	69.672.337	69.672.337	-	-
632	Giá vốn hàng bán	-	-	4.915.592.597	4.915.592.597	-	-
642	Chi phí quản lý kinh doanh	-	-	3.077.637.634	3.077.637.634	-	-
711	Thu nhập khác	-	-	184.500.327	184.500.327	-	-
811	Chi phí khác	-	-	4.500.000	4.500.000	-	-
821	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	78.937.718	78.937.718	-	-
911	Xác định kết quả kinh doanh	-	-	7.501.664.012	7.501.664.012	-	-
	Cộng	4.539.565.634	4.539.565.634	72.338.047.701	72.338.047.701	5.146.707.229	5.146.707.229

Phan Nguyễn Linh Đa

Phan Nguyễn Linh Đa
 Người lập biểu



Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số chứng thực: 3799... QĐ/2019

Dương Thị Mỹ Lạng

Phan Nguyễn Linh Đa **02-07-2019**
 Kế toán trưởng



Dương Thị Mỹ Lạng
 Giám đốc

PHAN NGUYỄN LINH ĐA
CHỦ TỊCH

Lê Trung Hoàng