

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ A
AFA AUDIT AND APPRAISAL COMPANY LIMIT**

AUDIT

142 Xo Viet Nghe Tinh Street, Hoa Cuong Nam Ward, Hai Chau District, Danang City, Viet
Tel: +84 236 363 3333 | Fax: +84 236 363 3338 | Email: info@afac.com.vn | Web: www.afac.cc

BẢN SAO

CHỨNG THU THẨM ĐỊNH GIÁ

- ❖ Khách hàng yêu cầu : Quỹ Đầu Tư Phát Triển Thành Phố Đà Nẵng
- ❖ Tài sản thẩm định : Giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng
- ❖ Chứng thư số : 37/2019/CT.AFA
- ❖ Địa điểm liên hệ : 18 Yên Bái, P.Hải Châu I, Q.Hải Châu, TP. Đà Nẵng



Số: 37/2019/CT.AFA

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 04 năm 2019

CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

Kính gửi: Quý đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng

BẢN SAO

- Căn cứ Hợp đồng thẩm định giá số 37/2019/HDTDG-AFA ngày 19/04/2019 ký kết giữa Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA với Quý đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng về việc xác định Giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng.
- Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 37/2019/BC.AFA ngày 24/04/2019 của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA.

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA cung cấp Chứng thư thẩm định giá trị tài sản với các nội dung sau đây:

1. Khách hàng thẩm định giá

- Tên khách hàng: **Quý đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng.**
- Địa chỉ: 18 Yên Bái, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Điện thoại: 0236.3888769
- Đại diện: Ông Nguyễn Thanh Tâm - Chức vụ: **Giám đốc.**

2. Thông tin về tài sản thẩm định giá

Tên tài sản thẩm định: Giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

3. Thời điểm thẩm định giá

Tại ngày 31/12/2018.

4. Mục đích thẩm định giá

Xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng tại ngày 31/12/2018.

5. Căn cứ pháp lý

Căn cứ vào các quy định hiện hành về thẩm định giá.

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

Giá trị thị trường.

7. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

- Cách tiếp cận chi phí: Phương pháp tài sản.
- Cách tiếp cận thu nhập: Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức.

8. Kết quả thẩm định giá

Trên cơ sở các tài liệu do Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng cung cấp, qua khảo sát, phân tích thị trường, với phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA thông báo Giá trị doanh nghiệp đối với chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng theo yêu cầu thẩm định giá tại ngày 31/12/2018 là: **2.390.535.891 đồng**.
(Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm chín mươi triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn, tám trăm chín mươi một đồng)

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

Theo báo cáo thẩm định giá.

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

Thời hạn sử dụng Chứng thư thẩm định giá là 06 tháng tính từ ngày phát hành.

11. Các tài liệu kèm theo

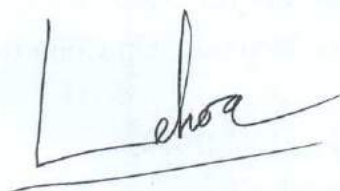
- Báo cáo kết quả thẩm định giá.
- Phụ lục đính kèm.

Chứng thư thẩm định giá được phát hành bốn (04) bản chính bằng tiếng việt tại Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA có giá trị như nhau. Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA giữ một (01) bản, khách hàng thẩm định giá giữ ba (03) bản.

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ AFA

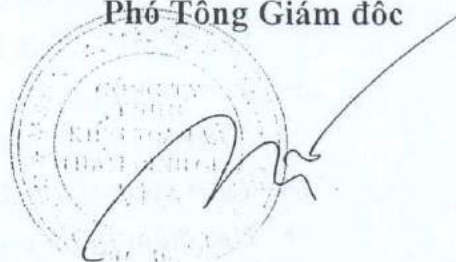
Thẩm định viên về giá
hành nghề



Lê Văn Hòa

Thẻ TDV về giá số: VII.1.8.546

KT. Tổng Giám đốc
Phó Tổng Giám đốc



Nguyễn Trung Dũng

Thẻ TDV về giá số: XI5.1264

Chứng thực bản sao đúng với bản chính
Số chứng thực: **3799**, Q3.....- SCT/BS

02-07-2019



Lê Trung Hoàng



BẢN SẠO

Đà Nẵng, ngày 24 tháng 04 năm 2019

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH GIÁ

(Kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 37/2019/CT.AFA ngày 24/04/2019)

1. Thông tin về doanh nghiệp thẩm định giá

- Tên Công ty: Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA.
- Địa chỉ trụ sở chính: 142 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. Hòa Cường Nam, Q. Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- Điện thoại: (84) 236.363.3333
- Fax: (84)236.363.3338

2. Thông tin cơ bản về cuộc thẩm định giá

▪ Khách hàng đề nghị thẩm định giá

- Tên khách hàng: **Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng.**
- Địa chỉ: 18 Yên Bái, phường Hải Châu I, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.
- Điện thoại: 0236.3888769
- Đại diện: Ông Nguyễn Thanh Tâm - Chức vụ: **Giám đốc.**

▪ Thông tin hợp đồng thẩm định giá

Hợp đồng thẩm định giá số 37/2018/HDTDG-AFA ngày 19/04/2019 ký kết giữa Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA với Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng.

▪ Văn bản yêu cầu thẩm định giá

Giấy yêu cầu thẩm định giá của Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng ngày 19/04/2019 (Kèm theo danh mục tài sản yêu cầu thẩm định giá).

▪ Tên tài sản thẩm định giá: Giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

▪ Thời điểm thẩm định giá: Tại ngày 31/12/2018.

▪ Địa điểm thẩm định giá: Thành phố Đà Nẵng.

▪ Mục đích thẩm định giá: Xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng tại ngày 31/12/2018.

▪ Căn cứ pháp lý để thẩm định giá

- Căn cứ Luật giá và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật giá;
- Thông tư số 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 06/03/2015 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 05, 06, 07;
- Thông tư số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 08, 09, 10;

- Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài chính về việc Ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12;
- Thông tư số 45/2013/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính “Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định”;
- Các hồ sơ, tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản thẩm định giá, nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA và thông tin thu thập trên thị trường.
- Các hồ sơ tài liệu và thông tin liên quan đến tài sản Thẩm định giá do Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng cung cấp.

3. Thông tin về tài sản thẩm định giá

3.1 Đặc điểm pháp lý

3.1.1 Đặc điểm pháp lý doanh nghiệp

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0400596147 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp lần đầu ngày 25/12/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 06/08/2015 cho Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng.
- Giấy xác nhận về việc thay đổi thông tin đăng ký doanh nghiệp do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 13/06/2016.
- Quyết định số 1385/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng ngày 11 tháng 03 năm 2015 Về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp chuyển đổi và Phương án chuyển đổi Công ty TNHH MTV Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng thành Công ty cổ phần.

3.1.2 Đặc điểm pháp lý Công trình xây dựng trên đất

- Quyết định số 2798/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 18 tháng 05 năm 2015 Về việc Thu hồi, bố trí nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước tại số 426 Hoàng Diệu, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, Đà Nẵng cho Trung tâm xúc tiến thương mại Đà Nẵng và Công ty TNHH MTV Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng làm trụ sở làm việc.
- Hợp đồng thuê nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước số 153/HĐ-CQ ngày 27 tháng 05 năm 2015 giữa Công ty Quản lý nhà Đà Nẵng và Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng. Tổng diện tích sử dụng được ký Hợp đồng thuê: 206,44 m². Bao gồm: Diện tích sử dụng: 148m²; Diện tích sử dụng chung phân bổ: 58,44m².

3.1.3 Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật tài sản thẩm định giá

3.1.3.1 Đặc điểm doanh nghiệp yêu cầu thẩm định giá

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng.

- Địa chỉ trụ sở chính: 426 Hoàng Diệu, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: 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 chủ 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. Mã: 7490 (chính)

3.1.3.2 Đặc điểm tài sản yêu cầu thẩm định giá

STT	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	ĐVT	Số lượng
I	MÁY MÓC THIẾT BỊ		
1	Máy SEVER DELL R710 Năm đưa vào sử dụng: 2011. Hiện trạng: Mua đưa vào sử dụng năm 2003, đến 12/08/2011 được nâng cấp để sử dụng. Tại thời điểm thẩm định giá, máy SEVER DELL R710 đã hư hỏng hoàn toàn, không tận dụng được để bán phế liệu.	Cái	01
2	Máy photocopy Toshiba Năm đưa vào sử dụng: 2016. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy photocopy Toshiba vẫn hoạt động bình thường.	Cái	01
II	THIẾT BỊ DỤNG CỤ QUẢN LÝ		
1	Hệ thống máy điều hòa không khí Năm đưa vào sử dụng: 2015. Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Hệ thống máy điều hòa không khí vẫn hoạt động bình thường. Trong đó có 01 máy bị hỏng.	Hệ thống	01
III	CÔNG CỤ DỤNG CỤ		
I	Phòng Giám đốc		
1	Máy vi tính xách tay Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy vi tính xách tay vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
2	Điện thoại cầm tay Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Điện thoại cầm tay đã bị hư hỏng, không tận dụng được để bán phế liệu.	Bộ	1
3	Tivi led Sony Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Tivi led Sony vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
4	Tủ đựng tivi Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ đựng tivi vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
5	Quạt đứng Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Quạt đứng	Cái	1

STT	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	ĐVT	Số lượng
	vẫn hoạt động bình thường.		
6	Tủ đựng tài liệu <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ đựng tài liệu vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
7	Bàn làm việc <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Bàn làm việc vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
8	Ghế xoay ngồi làm việc <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Ghế xoay ngồi làm việc vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
9	Bàn họp lớn <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Bàn họp lớn vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
10	Ghế tựa họp <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Ghế tựa họp vẫn sử dụng bình thường.	Cái	8
II	Phòng Phó Giám đốc (Chị Thịnh)		
1	Máy tính xách tay HP Pavilion <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay HP Pavilion vẫn hoạt động bình thường	Cái	1
2	Điện thoại cố định để bàn <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Điện thoại cố định để bàn vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
3	Bàn làm việc <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Bàn làm việc vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
4	Ghế xoay ngồi làm việc <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Ghế xoay ngồi làm việc vẫn sử dụng bình thường	Cái	1
5	Tủ đựng tài liệu <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ đựng tài liệu vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
6	Quạt treo tường <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Quạt treo tường vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
III	Phòng Phó Giám đốc (Chị Nga)		
1	Máy vi tính xách tay <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Máy vi tính xách tay vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
IV	Phòng Kế hoạch Tổng hợp		
1	Kết sắt <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Kết sắt vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
2	Máy in màu epson 1500W <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Máy in màu epson 1500W vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1

STT	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	ĐVT	Số lượng
3	Máy in HP 400 (Nguyên) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy in HP 400 (Nguyên) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
4	Máy chiếu +Màn hình Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy chiếu +Màn hình vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
5	Máy đọc lỗ Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy đọc lỗ vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
6	Máy tính xách tay (Hãng) HP 450G2 Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Hãng) HP 450G2 vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
7	Máy tính xách tay (Khoa) Dell Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Khoa) Dell vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
8	Máy vi tính để bàn (Đa) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy vi tính để bàn (Đa) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
9	Máy vi tính để bàn (Hạnh) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy vi tính để bàn (Hạnh) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
10	Máy vi tính để bàn (Nguyên) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy vi tính để bàn (Nguyên) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
11	Máy ảnh kỹ thuật số Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy ảnh kỹ thuật số đã bị hư hỏng, không thể tận dụng để bán phế liệu được.	Cái	2
12	Quạt treo tường Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Quạt treo tường vẫn hoạt động bình thường.	Cái	2
13	Quạt đứng Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Quạt đứng vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
14	Bàn làm việc Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Bàn làm việc vẫn sử dụng bình thường.	Cái	7
15	Ghế tựa gỗ Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Ghế tựa gỗ vẫn sử dụng bình thường.	Cái	7
16	Tủ tài liệu mặt kính Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ tài liệu mặt kính vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
17	Tủ tài liệu sắt Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ tài liệu sắt vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1

STT	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	ĐVT	Số lượng
18	Điện thoại để bàn số: 3887536 Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Điện thoại để bàn số: 3887536 vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
V	Phòng nghiệp vụ 1		
1	Máy tính xách tay (Ninh) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Ninh) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
2	Máy tính xách tay (Lâm) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Lâm) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
3	Máy tính xách tay (Thành) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Thành) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
4	Máy tính xách tay (Bảo) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Bảo) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
5	Máy tính xách tay (Trâm B) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Trâm B) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
6	Máy tính xách tay (Hiền) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Hiền) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
7	Bàn làm việc Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Bàn làm việc vẫn sử dụng bình thường.	Cái	4
8	Ghế tựa ngồi làm việc Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Ghế tựa ngồi làm việc vẫn sử dụng bình thường.	Cái	4
9	Điện thoại để bàn số: 3887537 Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Điện thoại để bàn số: 3887537 vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
10	Tủ lạnh Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ lạnh vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
11	Máy in HP 400 (Thành) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy in HP 400 (Thành) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
VI	Phòng nghiệp vụ 2	Cái	
1	Máy tính xách tay (Thảo) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Thảo) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
2	Máy tính xách tay (Trâm A) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Trâm A) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
3	Máy tính xách tay (Trọng) Hiện trạng: Tại thời điểm thẩm định giá, Máy tính xách tay (Trọng) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1

STT	Tên tài sản – Đặc điểm kinh tế kỹ thuật	ĐVT	Số lượng
4	Bàn làm việc <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Bàn làm việc vẫn sử dụng bình thường.	Cái	5
5	Ghế tựa ngồi làm việc <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Ghế tựa ngồi làm việc vẫn sử dụng bình thường.	Cái	5
6	Điện thoại để bàn số: 3889691 <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Điện thoại để bàn số: 3889691 vẫn hoạt động bình thường, có 01 máy cầm tay bị hỏng.	Cái	1
7	Máy in HP (Trọng) <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Máy in HP (Trọng) vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
VII	Hội trường		
1	Quạt treo trần <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Quạt treo trần vẫn hoạt động bình thường.	Cái	2
2	Quạt treo tường <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Quạt treo tường vẫn hoạt động bình thường.	Cái	1
3	Bàn họp loại nhỏ <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Bàn họp loại nhỏ vẫn sử dụng bình thường.	Cái	14
4	Ghế gỗ ngồi họp <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Ghế gỗ ngồi họp vẫn sử dụng bình thường.	Cái	8
5	Tủ kính truyền thống <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ kính truyền thống vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
6	Bàn làm việc lớn ngồi chung <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Bàn làm việc lớn ngồi chung vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
VIII	Kho		
1	Tủ sắt đựng tài liệu <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ sắt đựng tài liệu vẫn sử dụng bình thường.	Cái	4
2	Tủ sắt đựng tài liệu <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ sắt đựng tài liệu vẫn sử dụng bình thường.	Cái	1
3	Ghế tựa sắt <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Ghế tựa sắt vẫn sử dụng bình thường.	Cái	6
4	Tủ sắt đựng tài liệu <u>Hiện trạng:</u> Tại thời điểm thẩm định giá, Tủ sắt đựng tài liệu vẫn sử dụng bình thường.	Cái	2

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

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá và đặc điểm của tài sản thẩm định giá, Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA chọn cơ sở giá trị thị trường để thẩm định giá:

“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”. (Tiêu chuẩn TĐGVN 02).

5. Cách tiếp cận, phương pháp thẩm định giá

▪ Cách tiếp cận

- Tiếp cận chi phí.
- Tiếp cận thu nhập.

▪ Phương pháp thẩm định giá áp dụng

Căn cứ vào mục đích thẩm định giá, đặc điểm tài sản thẩm định giá và cơ sở giá trị đã chọn ở trên, Tổ thẩm định giá sử dụng phương pháp tài sản và phương pháp chiết khấu dòng cổ tức để thẩm định giá.

Các dữ liệu sử dụng trong các phương pháp được thu thập từ thị trường và tham khảo nguồn thông tin từ ngân hàng dữ liệu của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA.

▪ Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá theo phương pháp tài sản

Trên cơ sở các tài liệu do Quỹ đầu tư phát triển thành phố Đà Nẵng cung cấp, qua khảo sát, phân tích thị trường, với phương pháp thẩm định được áp dụng trong tính toán, Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA thông báo Giá trị doanh nghiệp đối với chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng theo yêu cầu thẩm định giá tại ngày 31/12/2018 là: **2.390.535.891 đồng. (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm chín mươi triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn, tám trăm chín mươi một đồng).**

Chi tiết giá trị xem phụ lục đính kèm báo cáo kết quả thẩm định giá.

▪ Xác định giá trị tài sản cần thẩm định giá theo phương pháp dòng tiền chiết khấu

Giá trị dòng cổ tức của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng được tính toán như sau:

a. Giả định

- Năm 2018 mức chi trả cổ tức của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng đạt 214.500.000 đồng, chiếm 11% giá trị vốn chủ sở hữu, tăng 10% so với mức chi trả cổ tức năm 2017. Đây là mức cổ tức trung bình với các doanh nghiệp tại Việt Nam và thường được các doanh nghiệp duy trì để cân đối giữa đầu tư và chia lợi nhuận. Bên cạnh đó, Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng hoạt động ổn định và đang trên đà phát triển mạnh mẽ. Theo đó thẩm định viên xác định mức tăng cổ tức hàng năm tại doanh nghiệp là 10% trên số tiền chia cổ tức của năm liền kề và sẽ ổn định từ năm thứ 5 trở đi (Tức từ năm 2019 đến năm 2023 tỷ lệ chia cổ tức tăng mỗi năm thêm 10% và từ năm 2023 trở đi hoạt động ổn định với tỷ lệ chi trả cổ tức bằng với tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023).
- Đơn vị tư vấn đã thu thập thông tin về tỷ lệ phụ phí rủi ro theo thống kê Nghiên cứu khoa học về hệ số phân bù rủi ro trên thị trường chứng khoán của

các Công ty lớn trên thế giới (Nguồn: Aswath Damodaran), cụ thể Đơn vị tư vấn chọn và giả định phụ phí rủi ro của Việt Nam tại thời điểm tháng 01/2018 là 10,27% làm cơ sở tính toán.

http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/ctryprem.html

- Việc định giá dựa trên giả thiết Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng hoạt động liên tục.

b. Xác định Cổ tức dự kiến theo dự báo từ năm 2019 đến năm 2023 như sau

Cổ tức năm 2017, 2018 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng lần lượt là 195.000.000 đồng và 214.500.000 đồng. Trên cơ sở giả định: Từ năm 2019 - 2023 tỷ lệ chia cổ tức tăng mỗi năm thêm 10% và từ năm 2023 trở đi ổn định với tỷ lệ chi trả cổ tức bằng với tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2023, ta có cổ tức dự kiến từ năm 2019 – 2023 của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng cụ thể như sau:

Năm	2019	2020	2021	2022	2023
Cổ tức dự kiến	235.950.000	259.545.000	285.499.500	314.049.450	345.454.395

c. Xác định Tỷ lệ chiết khấu

Chỉ tiêu	Công thức	Giá trị
Lãi suất trái phiếu chính phủ kỳ hạn 10 năm	R_f	5,1%
Tỷ lệ phụ phí rủi ro quốc tế	R_p	10,27%
Tỷ lệ chiết khấu	$R_e = R_f + R_p$	<u>15,37%</u>

Qua quá trình khảo sát, Thẩm định viên không thu thập được thông tin của 03 doanh nghiệp cùng ngành nghề kinh doanh với Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng đã có cổ phiếu niêm yết và giao dịch trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Do đó AFA đã thu thập thông tin về tỷ lệ phụ phí rủi ro theo chỉ số phụ phí rủi ro quốc tế do các tổ chức tư vấn tài chính quốc tế công bố: 10,27%.

d. Xác định Giá trị vốn chủ sở hữu cuối kỳ dự báo

Theo giả định, từ năm 2023 trở đi, Cổ tức của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng sẽ bằng cổ tức năm 2023 với giá trị: 345.454.395 đồng. Do đó giá trị cổ tức cuối kỳ dự báo là:

$$V_n = D_{n+1} / R_e = 345.454.395 : 15,37\% = 2.247.588.777 \text{ đồng.}$$

Trong đó:

D_{n+1} : Dòng cổ tức của doanh nghiệp năm $n+1$

e. Xác định giá trị vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp

Giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng được xác định như sau:

$$V_0 = \sum_{t=1}^n \frac{D_t}{(1 + R_e)^t} + \frac{V_n}{(1 + R_e)^n}$$

Chỉ tiêu	Năm 2019	Năm 2020	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023
Cổ tức dự kiến	235.950.000	259.545.000	285.499.500	314.049.450	345.454.395
Giá trị cuối kỳ dự báo					2.247.588.777
Re	15,37%				
PV	204.515.905	194.996.529	185.920.241	177.266.417	1.268.660.109
Giá trị vốn chủ sở hữu	2.031.359.202				

f. Kết luận

Vậy giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng tại ngày 31/12/2018 theo phương pháp chiết khấu dòng cổ tức là **2.031.359.202 đồng**.

▪ Kết quả xác định giá trị tài sản Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng

Qua 2 phương pháp tính toán trên:

Nội dung	Phương pháp tài sản	Phương pháp dòng tiền chiết khấu	Chênh lệch
Giá trị vốn chủ sở hữu	2.390.535.891	2.031.359.202	359.176.689
Số lượng cổ phiếu	195.000	195.000	-
Mệnh giá	10.000	10.000	-
Giá trị 01 cổ phần (đồng/CP)	12.259	10.417	1.842
Chênh lệch tuyệt đối	2.259	417	1.842
Chênh lệch tương đối	22,59%	4,17%	18,42%

- Do phương pháp dòng tiền chiết khấu giá định nhiều, không sát thực so với phương pháp tài sản nên Thẩm định viên loại phương pháp dòng tiền chiết khấu và chỉ sử dụng phương pháp tài sản làm cơ sở để xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng. Vậy giá trị doanh nghiệp đối với chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ tài chính Đà Nẵng tại ngày 31/12/2018 là: **2.390.535.891 đồng**. (Bằng chữ: Hai tỷ, ba trăm chín mươi triệu, năm trăm ba mươi lăm ngàn, tám trăm chín mươi một đồng).

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

Thời hạn sử dụng Chứng thư thẩm định giá là 06 tháng tính từ ngày phát hành.

7. Những điều khoản loại trừ và hạn chế

- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng chưa xây dựng phương pháp ước tính thích hợp cho việc xác định chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2018. Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA không thể thu thập bằng chứng để đánh giá tính hợp lý của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại thời điểm nêu trên.
- Kết quả thẩm định giá được sử dụng cho một “Mục đích thẩm định giá” duy nhất theo yêu cầu của khách hàng đã được ghi cụ thể trong chứng thư. Khách hàng phải hoàn toàn chịu trách nhiệm khi sử dụng sai mục đích đã yêu cầu.
- Chứng thư này không có giá trị chứng nhận quyền sở hữu tài sản.
- Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Đà Nẵng chịu trách nhiệm về thông tin liên quan đến đặc điểm pháp lý, tính năng và đặc điểm kinh tế - kỹ thuật của tài sản định giá đã cung cấp cho Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA trong quá trình thẩm định giá tài sản.
- Trong trường hợp có khiếu nại về kết quả thẩm định giá, Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA 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 Kiểm toán và Thẩm định giá AFA không có trách nhiệm đối với bất cứ khiếu nại nào từ bên thứ ba.
- Thông tin giá nêu trên được đề nghị với khách hàng cho mục đích tham khảo, trong điều kiện hạn chế bởi các thông tin mà Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA thu thập được tại thời điểm thẩm định giá.
- Mức giá nêu trên chỉ được xác nhận tại thời điểm và địa điểm thẩm định giá, với các chính sách quản lý của Nhà nước hiện tại có liên quan. Trường hợp các chính sách quản lý của Nhà nước thay đổi, thị trường biến động... có thể làm cho mức giá tài sản thay đổi.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA thực hiện công việc thẩm định giá dựa trên các tiêu chuẩn nghề nghiệp đã được trình bày trong Báo cáo thẩm định giá và thông tin thị trường chi phối, giá trị thẩm định công trình xây dựng trên đất chỉ mang ý nghĩa tham khảo đối với đối tượng sử dụng Báo cáo thẩm định giá. Đối tượng sử dụng Báo cáo thẩm định giá để ra quyết định tự chịu trách nhiệm về những quyết định của mình.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA chỉ chịu trách nhiệm về số lượng văn bản do Công ty phát hành. Các trường hợp sao văn bản không có xác nhận của Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA đều vi phạm pháp luật và không có giá trị.
- Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA khuyến cáo khách hàng và các bên liên quan khi sử dụng chứng thư này cần đối chiếu tính chính xác của bản sao hồ sơ pháp lý kèm theo chứng thư so với văn bản gốc.

8. Các phụ lục kèm theo

- Chi tiết Giá trị tài sản thẩm định giá (Phụ lục 01-08).
- Chi tiết Hình ảnh tài sản thẩm định giá (Phụ lục 09).

Báo cáo kết quả thẩm định giá được phát hành bốn (04) bản chính bằng tiếng việt kèm theo Chứng thư thẩm định giá số 37/2019/CT.AFA ngày 24/04/2019 tại Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá AFA.

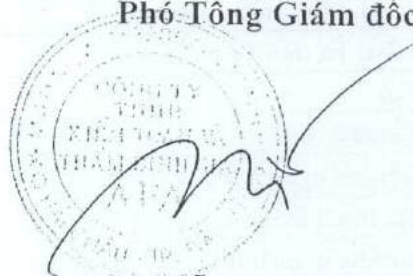
**Thẩm định viên về giá
hành nghề**



Lê Văn Hòa
Thẻ TĐV về giá số: VII 11.546

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN
VÀ THẨM ĐỊNH GIÁ AFA**

**KT. Tổng Giám đốc
Phó-Tổng Giám đốc**



Nguyễn Trung Dũng
Thẻ TĐV về giá số: X15.1264

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

02-07-2019

**TM. ỦY BAN PHƯỜNG HẢI CHÂU I
PHÓ CHỦ TỊCH**



Lê Trung Hoàng

Stt	Chỉ tiêu	Số liệu theo sổ sách	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
A	Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	4.979.992.158	5.008.281.038	28.288.8
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	80.921.189	100.942.204	20.021.0
1	Tài sản cố định	9.204.553	29.225.568	20.021.0
a	Tài sản cố định hữu hình	9.204.553	29.225.568	20.021.0
b	Tài sản cố định vô hình	0	0	
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0	
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	0	0	
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	0	0	
5	Chi phí trả trước dài hạn	71.716.636	71.716.636	
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	4.899.070.969	4.899.070.969	
1	Tiền	578.646.747	578.646.747	
	Tiền mặt tồn quỹ	8.652.910	8.652.910	
	Tiền gửi ngân hàng	569.993.837	569.993.837	
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.400.000.000	1.400.000.000	
3	Các khoản phải thu	1.508.856.357	1.508.856.357	
4	Hàng tồn kho	1.411.567.865	1.411.567.865	
5	TSLĐ khác	0	0	
6	Chi phí sự nghiệp	0	0	
III	Giá trị lợi thế quyền sở hữu trí tuệ	0	8.267.865	8.267.8
IV	Giá trị Quyền sử dụng đất	0	0	
B	Tài sản không cần dùng	0	0	
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	0	0	
1	Tài sản cố định	0	0	
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0	
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	0	0	
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	0	0	
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	0	0	
1	Công nợ không có khả năng thu hồi	0	0	
2	Vật tư hàng hóa ứ đọng, kém, mất phẩm chất	0	0	
C	Tài sản chờ thanh lý	0	0	
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	0	0	
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	0	0	
D	Tài sản hình thành từ Quỹ KTPL (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)	0	0	
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)	4.979.992.158	5.008.281.038	28.288.8
	Trong đó:			
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)	4.979.992.158	5.008.281.038	28.288.8
E1	Nợ thực tế phải trả	2.617.745.147	2.617.745.147	
	Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN			
E2	Nguồn kinh phí sự nghiệp(csh)			
	TỔNG GIÁ TRỊ PHẦN VỐN TẠI DN {A-(E1+E2)}	2.362.247.011	2.390.535.891	28.288.8
	Vốn điều lệ	1.950.000.000	1.950.000.000	

	Số lượng CP Phổ thông	<u>195.000</u>	<u>195.000</u>	
	Giá trị 01 cổ phiếu sau khi xác định lại tại thời điểm 24 giờ ngày 31/12/2018	<u>12.114</u>	<u>12.259</u>	<u>1</u>

**BẢNG TỔNG HỢP KẾT QUẢ KIỂM KÊ VÀ XÁC ĐỊNH LẠI GIÁ TRỊ TÀI SẢN
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**

Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Stt	Tên tài sản	Giá trị theo sổ sách				Theo đánh giá lại		Chênh lệch		Ghi chú
		Nguyên giá	Đã khấu hao	GT còn lại	Nguyên giá xác định lại	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại		
		1	2	3	4	5	6=4-1	7=5-3		
A	B									
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG									
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn									
1	Tài sản cố định hữu hình	5.133.492.151	153.499.993	4.979.992.158	5.069.448.652	5.008.281.038	-64.043.499	28.288.880		
a	Máy móc, thiết bị	234.421.182	153.499.993	80.921.189	162.109.818	100.942.204	-72.311.364	20.021.015		
b	Thiết bị dùng cụ quản lý	162.704.546	153.499.993	9.204.553	90.393.182	29.225.568	-72.311.364	20.021.015		
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	80.909.091	74.551.084	6.358.007	33.136.364	14.911.364	-47.772.727	8.553.356		
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	81.795.455	78.948.909	2.846.546	57.256.819	14.314.205	-24.538.637	11.467.659		
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn									
5	Chi phí trả trước dài hạn	71.716.636		71.716.636	71.716.636	71.716.636	0	0		
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn									
1	Tiền									
	Tiền mặt tại quỹ	4.899.070.969	0	4.899.070.969	4.899.070.969	4.899.070.969	0	0		
	Tiền gửi ngân hàng	1.978.646.747	0	1.978.646.747	1.978.646.747	1.978.646.747	0	0		
	Các khoản tương đương tiền	8.652.910		8.652.910	8.652.910	8.652.910	0	0		
		569.993.837		569.993.837	569.993.837	569.993.837	0	0		
		1.400.000.000		1.400.000.000	1.400.000.000	1.400.000.000	0	0		
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0		0	0	0	0	0		
3	Các khoản phải thu									
	Phải thu khách hàng	1.508.856.357	0	1.508.856.357	1.508.856.357	1.508.856.357	0	0		
	Trả trước người bán	1.512.471.435		1.512.471.435	1.512.471.435	1.512.471.435	0	0		
	Phải thu nội bộ	0		0	0	0	0	0		
	Phải thu theo tiến độ kế hoạch HFXD	0		0	0	0	0	0		
	Các khoản phải thu khác	9.600.000		9.600.000	9.600.000	9.600.000	0	0		
	Dự phòng phải thu khó đòi	-13.215.078		-13.215.078	-13.215.078	-13.215.078	0	0		
4	Vật tư hàng hóa tồn kho	1.411.567.865	0	1.411.567.865	1.411.567.865	1.411.567.865	0	0		
	Nguyên vật liệu tồn kho	0		0	0	0	0	0		
	CCDC tồn kho	0		0	0	0	0	0		
	Hàng hóa	0		0	0	0	0	0		
	Chi phí sản xuất dở dang	1.411.567.865	0	1.411.567.865	1.411.567.865	1.411.567.865	0	0		
	Thành phẩm	0		0	0	0	0	0		
	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	0		0	0	0	0	0		
5	Tài sản lưu động khác									
	Chi phí trả trước ngắn hạn	0		0	0	0	0	0		
	Thuế GTGT được khấu trừ	0		0	0	0	0	0		
	Thuế và các khoản phải thu khác									

Stt	Tên tài sản	Giá trị theo sổ sách			Theo đánh giá lại		Chênh lệch		Ghi chú
		Nguyên giá	Đã khấu hao	GT còn lại	Nguyên giá xác định lại	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
A	B	1	2	3	4	5	6=4-1	7=5-3	
	Tài sản ngắn hạn khác								
	Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn								
6	Chi sự nghiệp	0		0		0	0	0	
III	Giá trị lợi thế quyền sở hữu trí tuệ	0		0		8.267.865	8.267.865	8.267.865	
IV	TSCĐ vô hình	0	0	0		0	0	0	
1	Giá trị Quyền sử dụng đất	0	0	0		0	0	0	
2	TSCĐ vô hình khác	0	0	0		0	0	0	
B	TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	0	0	0		0	0	0	
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	0	0	0		0	0	0	
1	Tài sản cố định hữu hình	0	0	0		0	0	0	
a	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0		0	0	0	
b	Máy móc, thiết bị	0	0	0		0	0	0	
c	Phương tiện vận tải TSCĐ khác	0	0	0		0	0	0	
d	Thiết bị dụng cụ quản lý	0	0	0		0	0	0	
e	Tài sản cố định khác	0	0	0		0	0	0	
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0	0		0	0	0	
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	0	0	0		0	0	0	
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	0	0	0		0	0	0	
5	Chi phí trả trước dài hạn	0	0	0		0	0	0	
6	Tài sản cố định vô hình	0	0	0		0	0	0	
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	0	0	0		0	0	0	
1	Công nợ không có khả năng thu hồi	0	0	0		0	0	0	
2	Vật tư hàng hóa ứ đọng, kém, mất	0	0	0		0	0	0	
C	TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	0	0	0		0	0	0	
I	Tài sản cố định	0	0	0		0	0	0	
1	Tài sản cố định	0	0	0		0	0	0	
a	Nhà cửa, vật kiến trúc	0	0	0		0	0	0	
b	Máy móc, thiết bị...	0	0	0		0	0	0	
c	Phương tiện vận tải TSCĐ khác	0	0	0		0	0	0	
d	TSCĐ khác	0	0	0		0	0	0	
II	Tài sản lưu động	0	0	0		0	0	0	
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI	0	0	0		0	0	0	
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (A+B+C+D)	5.133.492.151	153.499.993	4.979.992.158	5.069.448.652	5.008.281.038	-64.043.499	28.288.880	

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN SAU KHI XÁC ĐỊNH LẠI GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**

Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

	Chỉ tiêu	Theo sổ sách	Xác định lại	Chênh lệch
	TÀI SẢN			
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN			
	(100=110+120+130+140+150)	4.899.070.969	4.899.070.969	0
I	Tiền và các khoản tương đương tiền			
1	Tiền	1.978.646.747	1.978.646.747	0
2	Các khoản tương đương tiền	578.646.747	578.646.747	0
		1.400.000.000	1.400.000.000	0
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn			
1	Đầu tư ngắn hạn	0	0	0
2	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	0	0	0
III	Các khoản phải thu ngắn hạn			
1	Phải thu của khách hàng	1.508.856.357	1.508.856.357	0
2	Trả trước cho người bán	1.512.471.435	1.512.471.435	0
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	0	0	0
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	0	0	0
5	Các khoản phải thu khác	0	0	0
6	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	9.600.000	9.600.000	0
		-13.215.078	-13.215.078	0
IV	Hàng tồn kho			
1	Hàng tồn kho	1.411.567.865	1.411.567.865	0
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	1.411.567.865	1.411.567.865	0
V	Tài sản ngắn hạn khác			
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	0	0	0
2	Thuế GTGT được khấu trừ	0	0	0
3	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	0	0	0
4	Tài sản ngắn hạn khác	0	0	0
5	Các khoản ký cược, ký quỹ ngắn hạn	0	0	0
B	TÀI SẢN DÀI HẠN			
	(200=210+220+240+250+260)	80.921.189	109.210.069	28.288.880
I	Các khoản phải thu dài hạn			
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	0	0	0
2	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	0	0	0
3	Phải thu dài hạn nội bộ	0	0	0
4	Phải thu dài hạn khác	0	0	0
5	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	0	0	0
II	Tài sản cố định			
1	Tài sản cố định hữu hình	9.204.553	37.493.433	28.288.880
	Nguyên giá	9.204.553	29.225.568	20.021.015
	Giá trị hao mòn lũy kế	162.704.546	90.393.182	-72.311.364
	(153.499.993)	(61.167.614)		92.332.379
2	Tài sản cố định thuê tài chính	0	0	0
	Nguyên giá	0	0	0
	Giá trị hao mòn lũy kế	0	0	0
3	Tài sản cố định vô hình	0	0	0
	Nguyên giá	0	0	0
	Giá trị hao mòn lũy kế	0	0	0
4	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	0	0	0

	Chi tiêu	Theo sổ sách	Xác định lại	Chênh lệch
5	Giá trị lợi thế quyền sở hữu trí tuệ	0	8.267.865	8.267.865
III	Bất động sản đầu tư	0	0	0
	Nguyên giá	0	0	0
	Giá trị hao mòn lũy kế	0	0	0
IV	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	0	0	0
1	Đầu tư vào Công ty con	0	0	0
2	Đầu tư vào Công ty liên kết, liên doanh	0	0	0
3	Đầu tư dài hạn khác	0	0	0
4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	0	0	0
V	Tài sản dài hạn khác	71.716.636	71.716.636	0
1	Chi phí trả trước dài hạn	71.716.636	71.716.636	0
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	0	0	0
3	Tài sản dài hạn khác	0	0	0
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	4.979.992.158	5.008.281.038	28.288.880
	NGUỒN VỐN			
A	NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	2.617.745.147	2.617.745.147	0
I	Nợ ngắn hạn	2.617.745.147	2.617.745.147	0
1	Vay và nợ ngắn hạn	0	0	0
2	Phải trả người bán	0	0	0
3	Người mua trả tiền trước	1.574.602.216	1.574.602.216	0
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	410.505.895	410.505.895	0
5	Phải trả người lao động	342.955.160	342.955.160	0
6	Chi phí phải trả	0	0	0
7	Phải trả nội bộ	0	0	0
8	Phải trả theo tiến độ KH hợp đồng xây dựng	0	0	0
9	Các khoản phải trả ngắn hạn khác	288.000.000	288.000.000	0
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	0	0
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.681.876	1.681.876	0
II	Nợ dài hạn	0	0	0
1	Phải trả dài hạn người bán	0	0	0
2	Phải trả dài hạn nội bộ	0	0	0
3	Phải trả dài hạn khác	0	0	0
4	Vay và nợ dài hạn	0	0	0
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	0	0	0
6	Dự phòng phải trả dài hạn	0	0	0
7	Doanh thu chưa thực hiện	0	0	0
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	2.362.247.011	2.390.535.891	28.288.880
I	Vốn chủ sở hữu	2.362.247.011	2.390.535.891	28.288.880
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.950.000.000	2.390.535.891	440.535.891
2	Thặng dư vốn cổ phần	5.083.000	0	-5.083.000
3	Nguồn vốn kinh doanh	0	0	0
4	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	0	0	0
5	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	0	0	0
6	Quỹ đầu tư phát triển	0	0	0
7	Quỹ dự phòng tài chính	0	0	0
8	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	71.190.350	0	-71.190.350
9	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	335.973.661	0	-335.973.661
10	Nguồn vốn đầu tư XDCB			0

	Chỉ tiêu	Theo sổ sách	Xác định lại	Chênh lệch
II	Nguồn kinh phí, quỹ khác	0	0	0
1	Nguồn kinh phí	0	0	0
2	Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	0	0	0
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	4.979.992.158	5.008.281.038	28.288.880

**BẢNG KÊ XÁC ĐỊNH LẠI GIÁ TRỊ THỰC TẾ VỐN CHỦ SỞ HỮU
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**

Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

Tổng vốn chủ sở hữu đến ngày 31/12/2018 theo Báo cáo tài chính:	2.362.247.011
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.950.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	5.083.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	71.190.350
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	335.973.661
Các khoản điều chỉnh đến 31/12/2018 sau khi xác định lại	28.288.880
Tăng vốn Chủ sở hữu do đánh giá lại TSCĐ	20.021.015
Tăng vốn Chủ sở hữu do đánh giá lại CCDC	0
Tăng vốn Chủ sở hữu do đánh giá lại lợi thế quyền sở hữu trí tuệ	8.267.865
Tổng cộng	2.390.535.891

**BẢNG TÍNH GIÁ TRỊ LỢI THẾ VỀ QUYỀN SỞ HỮU TRÍ TUỆ
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**
(Theo thông tư Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 của Bộ Tài Chính)

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Diễn giải	Giá trị sổ sách	Giá trị lợi thế được xác định lại theo TT 59/2018	Chênh lệch
A	B	1	2	3=2-1
I	Lợi thế quyền sở hữu trí tuệ			
+	Tổng giá trị thực tế vốn của doanh nghiệp		2.362.247.011	
+	Tỷ lệ vốn góp Nhà nước (Quỹ đầu tư phát triển Đà Nẵng)		35%	
+	Giá trị thực tế phần vốn nhà nước		826.786.454	
+	Tỷ lệ tính Lợi thế về văn hóa, lịch sử của doanh nghiệp		1%	
	Lợi thế về văn hóa, lịch sử	0	8.267.865	8.267.865
	Tổng	0	8.267.865	8.267.865

Ghi chú:

Tại Khoản 4 Điều 01 Thông tư số 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 "Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ trưởng BTC về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp" (sửa đổi, bổ sung Điều 3) quy định "Đối với giá trị các quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử (nếu có) thực hiện xác định riêng từng giá trị theo quy định pháp luật thẩm định giá, theo các phương pháp xác định phù hợp. Trường hợp không đủ hồ sơ, tài liệu để xác định giá trị văn hóa, lịch sử thì chủ sở hữu vốn chuyển nhượng căn cứ mức độ ảnh hưởng, tác động của giá trị đến hình ảnh, vị thế của doanh nghiệp, hiệu quả đem lại cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp để xác định tỷ lệ (tối thiểu 1%) trên tổng giá trị thực tế phần vốn nhà nước, vốn của doanh nghiệp nhà nước làm cơ sở xác định giá khởi điểm và chịu trách nhiệm về quyết định của mình"; Do không đủ hồ sơ, tài liệu để xác định giá trị văn hóa lịch sử nên Thẩm định viên xác định giá trị lợi thế về văn hóa, lịch sử bằng 1% trên tổng giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

BẢNG TỔNG HỢP TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG
 Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Loại tài sản	Giá trị sổ sách			Giá trị thực tế		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Nguyên giá xác định lại	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
A	B	1	2	3=1-2	4	5	6=4-1	7=5-3
A	TSCĐ ĐANG DÙNG	162.704.546	153.499.993	9.204.553	90.393.182	29.225.568	-72.311.364	20.021.015
1	Máy móc thiết bị	80.909.091	74.551.084	6.358.007	33.136.364	14.911.364	-47.772.727	8.553.356
2	Thiết bị dụng cụ quản lý	81.795.455	78.948.909	2.846.546	57.256.819	14.314.205	-24.538.637	11.467.659
B	TSCĐ KHÔNG CẢN DỤNG	0	0	0	0	0	0	0
1	Nhà cửa, vật kiến trúc							
2	Máy móc thiết bị							
3	Phương tiện vận tải							
C	TSCĐ CHỜ THANH LÝ	0	0	0	0	0	0	0
1	Nhà cửa, vật kiến trúc							
2	Máy móc thiết bị							
3	Phương tiện vận tải							
	Tổng cộng: (A-C)	162.704.546	153.499.993	9.204.553	90.393.182	29.225.568	-72.311.364	20.021.015

**BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI MÁY MÓC THIẾT BỊ
CÔNG TY CỔ PHẦN THAM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**
Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

TT	Tên TSCĐ	Thời gian đưa vào sử dụng	Giá trị sổ sách				Giá trị thực tế			Chênh lệch		Ghi chú
			Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại	Nguyên giá xác định lại	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
A	B	C	1	2	3=1-2	4	5	6	7=5*6	8=5-1	9=7-3	10
I	Máy móc thiết bị											
1	Máy SEVER DELL R710	12-08-2011	44.090.909	44.090.909	0		0		0			Mua đưa vào sử dụng năm 2003, đến 12/08/2011 được nâng cấp để sử dụng. Hiện tại máy đã hư hỏng hoàn toàn, không tận dụng được để bán phế liệu
2	Máy photocopy Toshiba	16/9/2016	36.818.182	30.460.175	6.358.007		33.136.364	45%	14.911.364	-3.681.818	8.553.356	
	Tổng cộng: (1+2)		80.909.091	74.551.084	6.358.007		33.136.364		14.911.364	-3.681.818	8.553.356	

**BẢNG KIỂM KÊ, ĐÁNH GIÁ LẠI THIẾT BỊ, DỤNG CỤ QUẢN LÝ
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG**
Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên TSCĐ	Thời gian đưa vào sử dụng	Giá trị sổ sách				Giá trị thực tế			Chênh lệch		Ghi chú
			Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại	Nguyên giá xác định lại	Tỷ lệ CLCL (%)	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
A	B	C	I	2	3=1-2	4	5	6	7=5*6	8=5-1	9=7-3	10
I	Thiết bị dụng cụ quản lý											
1	Hệ thống máy điều hòa không khí	03-08-2015	81.795.455	78.948.909	2.846.546	3%	57.256.819	25%	14.314.205	-24.538.637	11.467.659	Có 01 máy bị hỏng
	Tổng		81.795.455	78.948.909	2.846.546		57.256.819		14.314.205	-24.538.637	11.467.659	

BẢNG KÊ TÀI SẢN CÔNG CỤ DỤNG CỤ CHỜ PHÂN BỐ
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG
 Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Tên khách hàng	Theo sổ sách	Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
A	B	1	2	3=2-1	4
I	Tài sản dài hạn khác				
1	Công cụ dụng cụ chờ phân bổ	17.506.638	17.506.638	0	
2	Chi phí đào tạo	54.209.998	54.209.998	0	
	Tổng cộng: (1+2)	71.716.636	71.716.636	0	

BẢNG XÁC ĐỊNH LẠI HÀNG TỒN KHO
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG
 Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Tên khách hàng	Theo sổ sách	Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
A	B	1	2	3=2-1	4
I	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.411.567.865	1.411.567.865	0	
	Tổng	1.411.567.865	1.411.567.865	0	

BẢNG KÊ CÁC KHOẢN PHẢI THU
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG
 Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên khách hàng	Theo sổ sách	Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
A	B	1	2	3=2-1	4
I	PHẢI THU KHÁCH HÀNG	1.512.471.435	1.512.471.435	0	
1	Chi cục Quản lý đất đai thành phố Đà Nẵng	954.965.550	954.965.550	0	
2	Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đại Lộc	176.245.000	176.245.000	0	
3	Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất Điện Bàn	154.616.500	154.616.500	0	
4	Công ty CP Đầu tư & PT thủy điện A Vương Thượng	51.530.000	51.530.000	0	
5	Các khách hàng khác	175.114.385	175.114.385	0	
II	PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC	9.600.000	9.600.000	0	
1	Phải thu ngắn hạn khác	9.600.000	9.600.000	0	
III	DỰ PHÒNG PHẢI THU NGẮN HẠN KHÓ ĐÒI	-13.215.078	-13.215.078		
1	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-13.215.078	-13.215.078	0	
	Tổng cộng: (I-III)	1.508.856.357	1.508.856.357	0	

BẢNG KÊ CÔNG NỢ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG
 Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Tên khách hàng	Theo sổ sách	Xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
A	B	1	2	3=2-1	4
I	NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC	1.574.602.216	1.574.602.216	0	
1	Người mua trả tiền trước	1.574.602.216	1.574.602.216	0	
				0	
II	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	410.505.895	410.505.895	0	
1	Thuế giá trị gia tăng	332.929.040	332.929.040	0	
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	77.576.855	77.576.855	0	
III	PHẢI TRẢ NGƯỜI LAO ĐỘNG	342.955.160	342.955.160	0	
1	Phải trả người lao động	342.955.160	342.955.160	0	
IV	PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC	288.000.000	288.000.000	0	
1	Dương Thị Mỹ Lạng	210.000.000	210.000.000	0	
2	Trích trước hỗ trợ chi phí thi thử thẩm định viên đợt 02/2018	78.000.000	78.000.000	0	
V	QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI	1.681.876	1.681.876	0	
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.681.876	1.681.876	0	
	Tổng cộng: (I-V)	2.617.745.147	2.617.745.147	0	

Ghi chú:

Đối với các khoản công nợ Người mua trả tiền trước: đây là khoản tạm ứng của Khách hàng khi thực hiện Hợp đồng dịch vụ tư vấn thẩm định giá, sau khi thực hiện xong HĐ Công ty xuất hóa đơn ghi nhận doanh thu và sẽ toán các khoản công nợ phải trả của Khách hàng.



BẢNG KÊ TIỀN MẶT, TIỀN GỬI NGÂN HÀNG
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH ĐÀ NẴNG
 Tại thời điểm 24h ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Diễn giải	Theo sổ sách kế toán	Số dư tiền mặt, tiền gửi ngân hàng xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
A	B	1	2	3=2-1	4
I	Tiền mặt	8.652.910	8.652.910	0	
	Tiền mặt tồn quỹ	8.652.910	8.652.910	0	
II	Tiền gửi ngân hàng	569.993.837	569.993.837	0	
	Tiền gửi ngân hàng	569.993.837	569.993.837	0	
III	Các khoản tương đương tiền	1.400.000.000	1.400.000.000	0	
	Ngân hàng TMCP Đầu tư & PTVN - CN Đà Nẵng	1.400.000.000	1.400.000.000	0	
	Tổng cộng: (I-III)	1.978.646.747	1.978.646.747	0	