

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

*Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011*

**CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ  
TÀI CHÍNH SÀI GÒN**

**CÔNG VĂN ĐẾN**

Số: 1610 ngày 13/6/2012

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

**MỤC LỤC**

----- oOo -----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01 - 02
2. BÁO CÁO CỦA KIỂM TOÁN	03
3. BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	04 - 07
4. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	08
5. BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	09 - 10
6. THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 23

**BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Hội đồng quản trị trân trọng đề trình báo cáo này cùng với các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

**1. Thông tin chung về công ty:**

**Thành lập:**

Công Ty Cổ phần Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài Chính là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 03.03.291132 ngày 07 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 27 tháng 11 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 05 tháng 07 năm 2010 do Sở kế hoạch và đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

**Hình thức sở hữu vốn: Cổ Phần**

**Hoạt động chính của Công ty:**

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Thẩm định giá. Dịch vụ bán đấu giá tài sản. Tư vấn bất động sản. Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính và kế toán). Dịch vụ cung cấp thông tin kinh tế. Tổ chức hội nghị, hội thảo. Đào tạo nghề.

**Trụ sở chính:** 20 Trần Hưng Đạo, Phường 7, Quận 5, TPHCM

**2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động:**

Tình hình tài chính và kết quả hoạt động trong năm của Công ty được trình bày trong báo cáo tài chính đính kèm.

**3. Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng**

Thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng trong năm và đến ngày lập báo cáo tài chính này gồm có:

**Thành viên Hội đồng Quản trị**

Ông NGUYỄN VĂN HUYNH	Chủ tịch
Ông NGUYỄN THẾ PHƯƠNG	Phó Chủ tịch
Ông NGUYỄN VĂN TRUNG	Thành viên

**Ban Kiểm soát**

Ông NGUYỄN THANH LONG	Trưởng ban
Ông VÕ VĂN PHỤNG	Thành viên
Bà HUỖNH THỊ NGỌC HIỆP	Thành viên

**Ban Giám đốc và Kế toán trưởng**

Ông NGUYỄN VĂN TRUNG	Giám đốc
Bà TĂNG THỊ TRUNG ĐỊNH	Kế toán trưởng

## BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

### 5. Kiểm toán độc lập

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Tp.HCM (AISC) được chỉ định là kiểm toán viên cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

### 6. Cam kết của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Hội đồng quản trị và Ban Giám Đốc chịu trách nhiệm lập các báo cáo tài chính thể hiện trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của năm tài chính kết thúc cùng ngày. Trong việc soạn lập các báo cáo tài chính này, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc đã xem xét và tuân thủ các vấn đề sau đây:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở hoạt động liên tục, trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán thích hợp đã được thiết lập và duy trì để thể hiện tình hình tài chính của Công ty với độ chính xác hợp lý tại mọi thời điểm và làm cơ sở để soạn lập các báo cáo tài chính phù hợp với chế độ kế toán được nêu ở Thuyết minh cho các Báo cáo tài chính. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đối với việc bảo vệ các tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp hợp lý để phòng ngừa và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

### 7. Xác nhận

Theo ý kiến của Hội đồng quản trị chúng tôi xác nhận rằng các Báo cáo tài chính bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các Thuyết minh đính kèm được soạn thảo đã thể hiện quan điểm trung thực và hợp lý về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với chuẩn mực và hệ thống kế toán Việt Nam.

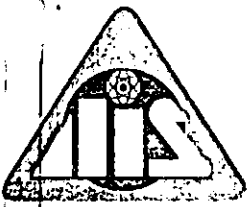
*Tp.HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2012*

Thay mặt Hội Đồng Quản Trị

---

NGUYỄN VĂN HUYNH

Chủ tịch Hội đồng quản trị



**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & DỊCH VỤ TIN HỌC TP.HCM**  
Auditing & Informatic Services Company Limited

Office: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành Phố Hồ Chí Minh  
Tel: (84.8) 3930 5163 (10 Lines) Fax: (84.8) 3930 4281  
Email: info@aisc.com.vn Website: www.aisc.com.vn



Số: 12125/AISC-DNI

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN**  
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc.  
Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá & Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn

Kính gửi:

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, Báo cáo kết quả kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, được lập ngày 02 tháng 02 năm 2012 của Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá & Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn từ trang 04 đến trang 23 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Chúng tôi là căn cứ vào việc kiểm toán để hình thành một ý kiến độc lập về các báo cáo tài chính này.

**Cơ sở ý kiến**

Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thủ tục nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của Chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

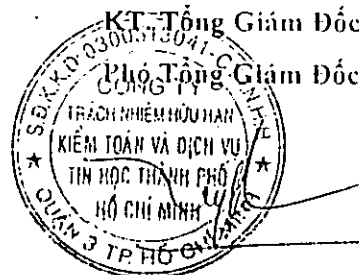
Theo quan điểm của chúng tôi, xét trên các khía cạnh trọng yếu, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá & Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP.HCM, ngày 20 tháng 03 năm 2012

Kiểm toán viên

**Đặng Nguyễn Lý Hằng**

Số chứng chỉ KTV: 1169/KTV  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp



**Phạm Thị Hồng Uyên**

Số chứng chỉ KTV: 0794/KTV  
Bộ Tài Chính Việt Nam cấp

Branch In Ha Noi : C2 Room, 24 Floor - E9 Lot, VIMECO Building, Pham Hung St, Cau Giay Dist, Ha Noi

Branch In Da Nang : 36 Ha Huy Tap St, Thanh Khe Dist, Da Nang  
Representative In Can Tho : 5B, 30/4 St, Ninh Kieu Dist - Can Tho City  
Representative In Hai Phong : 18 Hoàng Văn Thụ St, Hong Bang Dist, Hai Phong

Tel : (04) 3782 0045/46 /47 Fax : (04) 3782 0048 Email: aishn@hn.vnn.vn  
Tel : (0511) 371 5619 Fax : (0511) 371 5620 Email: aisc@vn.vnn.vn  
Tel : (0710) 3813 004 Fax : (0710) 3828 765  
Tel : (031) 3569 577 Fax : (031) 3569 576

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>6.165.805.632</b>	<b>5.112.972.785</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>4.768.609.512</b>	<b>4.603.413.848</b>
1. Tiền	111		618.609.512	803.413.848
2. Các khoản tương đương tiền	112		4.150.000.000	3.800.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác	122		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>	<b>V.2.</b>	<b>1.393.696.120</b>	<b>478.560.403</b>
1. Phải thu của khách hàng	131	V.2.1	1.199.688.552	475.040.403
2. Trả trước cho người bán	132	V.2.2	182.000.000	3.520.000
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.2.3	12.007.568	-
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>V.3.</b>	<b>3.500.000</b>	<b>30.998.534</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	9.500.000
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	498.534
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158		3.500.000	21.000.000

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>1.203.518.168</b>	<b>1.755.538.351</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Vốn kinh doanh đơn vị trực thuộc -	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>916.548.167</b>	<b>1.232.342.506</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.4.	879.068.565	1.186.658.265
- Nguyên giá	222		2.107.979.216	2.107.979.216
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.228.910.651)	(921.320.951)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.5.	37.479.602	45.684.241
- Nguyên giá	228		134.694.000	118.394.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(97.214.398)	(72.709.759)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
<b>IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		-	-
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258		-	-
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>286.970.001</b>	<b>523.195.845</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6.	286.970.001	523.195.845
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	263		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>7.369.323.800</b>	<b>6.868.511.136</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>2.886.764.756</b>	<b>2.966.988.114</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>2.794.854.526</b>	<b>2.966.988.114</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.7.	839.343.727	86.960.000
3. Người mua trả tiền trước	313	V.8.	1.258.174.914	803.100.000
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.9.	505.049.021	415.188.077
5. Phải trả người lao động	315		302.083.000	472.765.006
6. Chi phí phải trả	316		-	-
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.10.	80.548.189	1.469.633.925
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(190.344.325)	(280.658.894)
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>V.11.</b>	<b>91.910.230</b>	<b>-</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		-	-
4. Vay và nợ dài hạn	334		-	-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		22.936.182	-
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		68.974.048	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-



CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

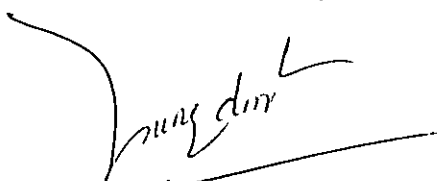
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>		<b>4.482.559.044</b>	<b>3.901.523.022</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.12.</b>	<b>4.482.559.044</b>	<b>3.901.523.022</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		2.000.000.000	2.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	-
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu quỹ	414		-	-
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415		-	-
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		-	-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		293.255.317	134.335.470
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		145.844.983	66.385.060
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		2.043.458.744	1.700.802.492
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>7.369.323.800</b>	<b>6.868.511.136</b>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
1. Tài sản thuê ngoài		-	-
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công		-	-
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại		-	-
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

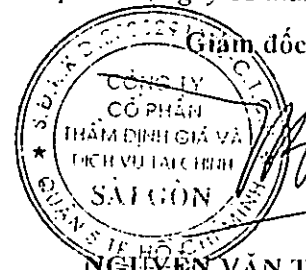
Kế toán trưởng



TANG THỊ TRUNG ĐỊNH

Tp.HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2012

Giám đốc



NGUYỄN VĂN TRUNG

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1.	8.061.519.756	6.701.096.485
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.2.	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.3.	8.061.519.756	6.701.096.485
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.4.	2.574.414.156	1.752.055.247
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		5.487.105.600	4.949.041.238
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.5.	601.541.091	361.322.393
7. Chi phí tài chính	22		-	-
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.6.	1.383.649.488	1.042.707.011
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7.	2.719.976.041	2.205.326.065
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		1.985.021.162	2.062.330.555
11. Thu nhập khác	31	VI.8.	59.646.818	189.137.829
12. Chi phí khác	32		59.032	80.795.982
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		59.587.786	108.341.847
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		2.044.608.948	2.170.672.402
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9.	366.273.309	581.473.933
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1.678.335.639	1.589.198.469
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.10.	8.392	7.946

Kế toán trưởng



TĂNG THỊ TRUNG ĐỊNH

Tp. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2012



NGUYỄN VĂN TRUNG

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	2.044.608.948	2.170.672.402
2. Điều chỉnh cho các khoản :			
- Khấu hao tài sản cố định	02	332.094.339	263.377.758
- Các khoản dự phòng	03	-	-
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04	-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(601.541.091)	(361.322.393)
- Chi phí Lãi vay	06	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi			
3. vốn lưu động	08	1.775.162.196	2.072.727.767
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09	(893.637.183)	1.291.526.509
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10	-	679.000
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	811.506.708	424.049.443
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12	245.725.844	(507.102.073)
- Tiền Lãi vay đã trả	13	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(348.317.944)	(306.229.700)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	8.200.000.000	5.431.050.000
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16	(9.510.485.048)	(6.648.211.262)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động SXKD	20	279.954.573	1.758.489.684
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21	(16.300.000)	(831.596.146)
2. Tiền thu từ thanh lý, bán TSCĐ và các TSDH khác	22	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua bán công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	-	-
5. Tiền chi góp vốn đầu tư vào đơn vị khác	25	-	-
6. Tiền thu hồi vốn đầu tư vào đơn vị khác	26	-	-
7. Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức lợi nhuận được chia	27	601.541.091	361.322.393
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30	585.241.091	(470.273.753)

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

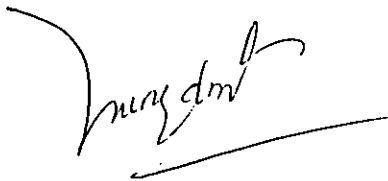
(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2011	Năm 2010
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	-	-
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	-	-
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(700.000.000)	(300.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(700.000.000)	(300.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50	165.195.664	988.215.931
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	4.603.413.848	3.615.197.917
Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	<u>4.768.609.512</u>	<u>4.603.413.848</u>

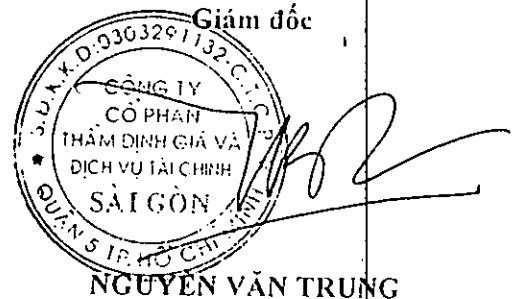
Kế toán trưởng



**TĂNG THỊ TRUNG ĐỊNH**

Tp. HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2012

Giám đốc



**NGUYỄN VĂN TRUNG**

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1. Thành lập:

Công Ty Cổ phần Tư vấn Thẩm định giá và Dịch vụ Tài Chính là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 03.03.291132 ngày 07 tháng 05 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 27 tháng 11 năm 2009, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 05 tháng 07 năm 2010 do Sở kế hoạch và đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.

#### 2. Hình thức sở hữu vốn: Cổ Phần

#### 3. Lĩnh vực kinh doanh: Thẩm định giá và dịch vụ tài chính

#### 4. Ngành nghề kinh doanh:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Thẩm định giá, Dịch vụ bán đấu giá tài sản, Tư vấn bất động sản, Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính và kế toán), Dịch vụ cung cấp thông tin kinh tế, Tổ chức hội nghị, hội thảo, Đào tạo nghề.

#### 5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không phát sinh.

#### 6. Tổng số nhân viên đến cuối năm: 26 người

### II. NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### 1. Niên độ kế toán

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm.

#### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đồng Việt Nam (VND) được sử dụng làm đơn vị tiền tệ để ghi sổ kế toán.

### III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hệ thống kế toán Việt Nam được Bộ Tài Chính ban hành theo Quyết Định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 03 năm 2006 và các thông tư sửa đổi bổ sung.

#### 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán.

Chúng tôi đã thực hiện công việc kế toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan. Báo cáo tài chính đã được trình bày một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính, kết quả kinh doanh và các luồng tiền của doanh nghiệp.

Việc lựa chọn số liệu và thông tin cần phải trình bày trong bản Thuyết minh báo cáo tài chính được thực hiện theo nguyên tắc trọng yếu quy định tại chuẩn mực kế toán Việt Nam số 21 "Trình bày Báo Cáo Tài Chính".

#### 3. Hình thức kế toán áp dụng

Hình thức kế toán áp dụng: Nhật ký chung

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

#### 1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và tương đương tiền.

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: Tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán.

Các nghiệp vụ phát sinh trong kỳ bằng các đơn vị tiền tệ khác với Đồng Việt Nam (VND) được quy đổi theo tỷ giá giao dịch thực tế của nghiệp vụ kinh tế tại thời điểm phát sinh, chênh lệch tỷ giá được tính vào thu nhập hoặc chi phí tài chính và được phản ánh trên Báo cáo kết quả kinh doanh trong kỳ.

#### 2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu thương mại và phải thu khác:

Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu: theo giá gốc trừ dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

Phương pháp lập dự phòng phải thu khó đòi: dự phòng phải thu khó đòi được ước tính cho phần giá trị bị tổn thất của các khoản nợ phải thu quá hạn thanh toán, nợ phải thu chưa quá hạn nhưng có thể không đòi được do khách nợ không có khả năng thanh toán.

#### 3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):

##### 3.1 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình:

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá là toàn bộ các chi phí mà 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 ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Khi tài sản cố định được bán hoặc thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh từ việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

*Tài sản cố định hữu hình mua sắm*

Nguyên giá tài sản cố định bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng, như chi phí lắp đặt, chạy thử, chuyên gia và các chi phí liên quan trực tiếp khác.

Tài sản cố định hình thành do đầu tư xây dựng theo phương thức giao thầu, nguyên giá là giá quyết toán công trình đầu tư xây dựng, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ (nếu có).

Tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc gắn liền với quyền sử dụng đất thì giá trị quyền sử dụng đất được xác định riêng biệt và ghi nhận là tài sản cố định vô hình.

##### 3.2 Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ vô hình:

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi (-) giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà doanh nghiệp phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào sử dụng theo dự kiến.

Xác định nguyên giá trong từng trường hợp

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### *Mua tài sản cố định vô hình riêng biệt*

Nguyên giá tài sản cố định vô hình mua riêng biệt bao gồm giá mua (trừ (-) các khoản được chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế (không bao gồm các khoản thuế được hoàn lại) và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### *Phần mềm máy vi tính*

Phần mềm máy tính là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa phần mềm vào sử dụng.

### 3.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản. Thời gian hữu dụng ước tính là thời gian mà tài sản phát huy được tác dụng cho sản xuất kinh doanh.

*Thời gian hữu dụng ước tính của các TSCĐ như sau:*

<i>Nhà xưởng, vật kiến trúc</i>	<i>5 - 10 năm</i>
<i>Máy móc, thiết bị</i>	<i>5 - 07 năm</i>
<i>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</i>	<i>7 - 10 năm</i>
<i>Thiết bị, dụng cụ quản lý</i>	<i>3 - 06 năm</i>
<i>Tài sản cố định vô hình</i>	
<i>Phần mềm máy tính</i>	<i>3 - 5 năm</i>

### 4. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang:

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm: chi phí mua sắm mới tài sản cố định, xây dựng mới hoặc sửa chữa, cải tạo, mở rộng hay trang bị lại kỹ thuật công trình.

Chi phí này được kết chuyển ghi tăng tài sản khi công trình hoàn thành, việc nghiệm thu tổng thể đã thực hiện xong, tài sản được bàn giao và đưa vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### 5. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác:

Chi phí trả trước ngắn hạn và dài hạn tại công ty bao gồm: Tiền thuê văn phòng, chi phí mua công cụ dụng cụ và các chi phí khác... liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán cần phải phân bổ.

**Phương pháp phân bổ chi phí trả trước:** Việc tính và phân bổ chi phí trả trước vào chi phí SXKD từng kỳ theo phương pháp đường thẳng. Căn cứ vào tính chất và mức độ từng loại chi phí mà có thời gian phân bổ như sau: chi phí trả trước ngắn hạn phân bổ trong vòng 12 tháng; chi phí trả trước dài hạn phân bổ từ 12 tháng đến 36 tháng.

### 6. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận các khoản dự phòng phải trả:

**Dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:** Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra; Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; Và đưa ra một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

**Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả:** Là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

### 7. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

**Nguyên tắc ghi nhận vốn đầu tư của chủ sở hữu:**

Nguồn vốn kinh doanh được hình thành từ số tiền mà các thành viên hay cổ đông đã góp vốn mua cổ phần, cổ phiếu, hoặc được bổ sung từ lợi nhuận sau thuế theo Nghị Quyết của Đại Hội Đồng cổ đông hoặc theo quy định trong điều lệ hoạt động của Công ty. Nguồn vốn kinh doanh được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp bằng tiền hoặc bằng tài sản tính theo mệnh giá của cổ phiếu đã phát hành khi mới thành lập, hoặc huy động thêm để mở rộng quy mô hoạt động của công ty.

**+ Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối.**

Nguyên tắc ghi nhận lợi nhuận chưa phân phối: được ghi nhận là số lợi nhuận (hoặc lỗ) từ kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sau khi trừ (-) chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của kỳ hiện hành và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Việc phân phối lợi nhuận được căn cứ vào điều lệ Công ty được thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

### 8. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận Doanh thu

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện: 1. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; 2. Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó; 3. Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập bảng Cân đối kế toán; 4. Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính**

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia của doanh nghiệp được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời 2 điều kiện: 1. Có khả năng thu được lợi ích từ giao dịch đó; 2. Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

- Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

- Tiền bản quyền được ghi nhận trên cơ sở dồn tích phù hợp với hợp đồng.

- Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### 9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

**Chi phí tài chính bao gồm:** Các khoản chi phí hoặc khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính, chi phí cho vay và đi vay vốn, chi phí góp vốn liên doanh, liên kết, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán...; Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái; Chiết khấu thanh toán cho người mua và các khoản chi phí tài chính khác.

Khoản chi phí tài chính được ghi nhận chi tiết cho từng nội dung chi phí khi thực tế phát sinh trong kỳ và được xác định một cách đáng tin cậy khi có đầy đủ bằng chứng về các khoản chi phí này.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế TNDN hiện hành, chi phí thuế TNDN hoãn lại**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được xác định gồm tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ kế toán

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp (hoặc thu hồi được) tính trên thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp của năm hiện hành theo luật thuế TNDN hiện hành được ghi nhận.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày lập bảng cân đối kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản, nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Các khoản thuế phải nộp ngân sách nhà nước sẽ được quyết toán cụ thể với cơ quan thuế. Chênh lệch giữa số thuế phải nộp theo sổ sách và số liệu kiểm tra quyết toán sẽ được điều chỉnh khi có quyết toán chính thức với cơ quan thuế.

**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	31/12/2011	01/01/2011
Tiền	618.609.512	803.413.848
Tiền mặt	109.711.264	35.338.932
Tiền gửi ngân hàng	508.898.248	768.074.916
Các khoản tương đương tiền	4.150.000.000	3.800.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng	4.150.000.000	3.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>4.768.609.512</b>	<b>4.603.413.848</b>
<b>2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
2.1 Phải thu của khách hàng	1.199.688.552	475.040.403
Phải thu khách hàng trong nước	1.199.688.552	475.040.403

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

2.2	Trả trước cho người bán		182.000.000	3.520.000	
	Trả trước cho người bán trong nước		182.000.000	3.520.000	
2.3	Các khoản phải thu khác		12.007.568	-	
	Phải thu BHXH		4.425.456	-	
	Phải thu thuế TNCN		7.582.112	-	
	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		-	-	
	Cộng		<b>1.393.696.120</b>	<b>478.560.403</b>	
3.	Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2011		01/01/2011	
	Chi phí trả trước ngắn hạn		-	9.500.000	
	Chi phí khác		-	9.500.000	
	Thuế và các khoản phải thu nhà nước		-	498.534	
	Thuế TNCN nộp thừa		-	498.534	
	Tài sản ngắn hạn khác		3.500.000	21.000.000	
	Tạm ứng		-	21.000.000	
	Ký quỹ, ký cược ngắn hạn		3.500.000	-	
	Cộng		<b>3.500.000</b>	<b>30.998.534</b>	
4.	Tài sản cố định hữu hình: xem trang 23				
5.	Tài sản cố định vô hình				
		Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm kế toán	Tổng cộng
	Nguyên giá				
	Số dư đầu năm	-	-	118.394.000	118.394.000
	Mua trong năm	-	-	16.300.000	16.300.000
	Tặng khác	-	-	-	-
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
	Giảm khác	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	134.694.000	134.694.000
	Giá trị hao mòn lũy kế				
	Số dư đầu năm	-	-	72.709.759	72.709.759
	Khấu hao trong năm	-	-	24.504.639	24.504.639
	Tặng khác	-	-	-	-
	Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
	Giảm khác	-	-	-	-
	Số dư cuối năm	-	-	97.214.398	97.214.398
	Giá trị còn lại				
	Số dư đầu năm	-	-	45.684.241	45.684.241
	Số dư cuối năm	-	-	37.479.602	37.479.602

CÔNG TY CỔ PHẦN THÂM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

<b>6. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Chi phí trả trước dài hạn	286.970.001	523.195.845
Công cụ dụng cụ	286.970.001	523.195.845
<b>Cộng</b>	<b>286.970.001</b>	<b>523.195.845</b>
<b>7. Phải trả cho người bán</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Các khách hàng trong nước	839.343.727	86.960.000
Các khách hàng nước ngoài	-	-
<b>Cộng</b>	<b>839.343.727</b>	<b>86.960.000</b>
<b>8. Người mua trả tiền trước</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Các khách hàng trong nước	1.258.174.914	803.100.000
Các khách hàng nước ngoài	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.258.174.914</b>	<b>803.100.000</b>
<b>9. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Thuế giá trị gia tăng	115.194.569	66.870.133
Thuế thu nhập doanh nghiệp	366.273.309	348.317.944
Thuế thu nhập cá nhân	23.581.143	-
<b>Cộng</b>	<b>505.049.021</b>	<b>415.188.077</b>
<b>10. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Kinh phí công đoàn	5.844.750	-
Bảo hiểm xã hội	-	4.797.080
Các khoản phải trả, phải nộp khác	74.703.439	1.464.836.845
Nhận ký cược, ký quỹ	-	1.000.000.000
Phải trả, phải nộp khác	74.703.439	464.836.845
- Trợ cấp thôi việc chưa thanh toán	-	385.125.000
- Phải trả khách hàng	24.697.837	24.697.837
- Cục thuế	6.600.000	14.850.000
- Phải thu lớp học	2.600.000	2.600.000
- Phải trả khác	40.805.602	37.564.008
<b>Cộng</b>	<b>80.548.189</b>	<b>1.469.633.925</b>
<b>11. Nợ dài hạn</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	22.936.182	-
Dự phòng phải trả dài hạn	68.974.048	-
Dự phòng rủi ro nghề nghiệp	68.974.048	-
<b>Cộng</b>	<b>91.910.230</b>	<b>-</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THÂM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

12. Vốn chủ sở hữu

a. Bảng tình hình tăng giảm Vốn chủ sở hữu

	Đầu kỳ	Tăng	Giảm	Cuối kỳ
Vốn góp	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
Quỹ đầu tư phát triển	134.335.470	158.919.847	-	293.255.317
Quỹ dự phòng tài chính	66.385.060	79.459.923	-	145.844.983
Lợi nhuận chưa phân phối	1.700.802.492	1.678.335.639	1.335.679.387	2.043.458.744
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.901.523.022</b>	<b>1.916.715.409</b>	<b>1.335.679.387</b>	<b>4.482.559.044</b>

b. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	1.911.867.869	980.962.738	762.901.629	3.655.732.236
Tăng khác	880.098.340	-	-	880.098.340
Lợi nhuận	-	-	1.589.198.469	1.589.198.469
Trả cổ tức	-	-	(300.000.000)	(300.000.000)
Trích lập quỹ	-	79.915.553	(201.287.863)	(121.372.310)
Nộp thuế TNDN 2009	-	-	(79.287.369)	(79.287.369)
Giảm khác	(791.966.209,00)	(860.157.761)	(70.722.374)	(1.722.846.344)
Số dư cuối năm trước	2.000.000.000	200.720.530	1.700.802.492	3.901.523.022
Số dư đầu năm nay	2.000.000.000	200.720.530	1.700.802.492	3.901.523.022
Tăng khác	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	1.678.335.639	1.678.335.639
Trả cổ tức	-	-	(700.000.000)	(700.000.000)
Trích lập quỹ	-	238.379.770	(635.679.387)	(397.299.617)
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	2.000.000.000	439.100.300	2.043.458.744	4.482.559.044

c. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2011	01/01/2011
Vốn góp của Nhà nước	40,00%	800.000.000	800.000.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	60,00%	1.200.000.000	1.200.000.000
Cổ phiếu quỹ	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

d. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận	Năm 2011	Năm 2010
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Vốn góp đầu năm</i>	-	1.911.867.869
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	88.132.131
<i>Vốn góp giảm trong năm</i>	-	-
<i>Vốn góp cuối năm</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	700.000.000	300.000.000
<b>e. Cổ tức</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2010</b>
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc niên độ	200.000	200.000
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu thường</i>	200.000	200.000
<i>Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa ghi nhận	-	-
<b>f. Cổ phiếu</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2010</b>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	200.000	200.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	200.000	200.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	200.000	200.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu thường</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000	200.000
<i>Cổ phiếu thường</i>	200.000	200.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: đồng Việt Nam/cổ phiếu.	10.000	10.000
<b>g. Các quỹ của doanh nghiệp</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
Quỹ đầu tư phát triển	293.255.317	134.335.470
Quỹ dự phòng tài chính	145.844.983	66.385.060
<b>Cộng</b>	<b>439.100.300</b>	<b>200.720.530</b>

\* Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ của doanh nghiệp

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào việc đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh hoặc đầu tư chiều sâu của doanh nghiệp.

Quỹ dự phòng tài chính được trích lập từ lợi nhuận sau thuế của doanh nghiệp và được sử dụng vào xử lý khi doanh nghiệp gặp rủi ro về kinh doanh hoặc thua lỗ kéo dài.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD**

	Năm 2011	Năm 2010
<b>1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ	8.061.519.756	6.701.096.485
<b>Cộng</b>	<b>8.061.519.756</b>	<b>6.701.096.485</b>
<b>2. Các khoản giảm trừ doanh thu</b>		
Giảm giá hàng bán	-	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	8.061.519.756	6.701.096.485
<b>Cộng</b>	<b>8.061.519.756</b>	<b>6.701.096.485</b>
<b>4. Giá vốn hàng bán</b>		
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.574.414.156	1.752.055.247
<b>Cộng</b>	<b>2.574.414.156</b>	<b>1.752.055.247</b>
<b>5. Doanh thu hoạt động tài chính</b>		
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	601.541.091	361.322.393
<b>Cộng</b>	<b>601.541.091</b>	<b>361.322.393</b>
<b>6. Chi phí bán hàng</b>		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	268.843.436	648.878.651
Chi phí khác bằng tiền	1.114.806.052	393.828.360
<b>Cộng</b>	<b>1.383.649.488</b>	<b>1.042.707.011</b>
<b>7. Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
Chi phí nhân viên	1.529.326.186	1.445.926.381
Chi phí vật liệu	4.487.200	679.000
Chi phí đồ dùng, dụng cụ	283.422.845	56.977.588
Chi phí khấu hao TSCĐ	73.716.255	60.498.228
Chi phí thuế và phí lệ phí	1.500.000	1.702.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	331.519.693	386.290.594
Chi phí khác bằng tiền	496.003.862	253.252.274
<b>Cộng</b>	<b>2.719.976.041</b>	<b>2.205.326.065</b>
<b>8. Thu nhập khác</b>		
Thu khác	59.646.818	189.137.829
<b>Cộng</b>	<b>59.646.818</b>	<b>189.137.829</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ & DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

9. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2011	Năm 2010
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.044.608.948	2.170.672.402
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	48.381.388	155.223.328
- Các khoản điều chỉnh tăng	48.381.388	155.223.328
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành ( 1+2)	2.092.990.336	2.325.895.730
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	523.247.584	581.473.933
5. Chi phí thuế TNDN được giảm 30% (*)	156.974.275	-
6. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành.	<u>366.273.309</u>	<u>581.473.933</u>

(\*) Công ty được giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm 2011 theo Thông tư số 154/2011/TT- BTC ngày 11/11/2011 hướng dẫn Nghị định số 101/2011/NĐ-CP ngày 04/11/2011 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành Nghị Quyết số 08/2011/QH13 của Quốc Hội về ban hành bổ sung một số giải pháp về thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và cá nhân, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Quyết định số 21/2011/QĐ-TTg, Quyết định số 54/2011/QĐ-TTg của Chính Phủ.

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	Năm 2011	Năm 2010
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.678.335.639	1.589.198.469
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm	-	-
- Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.	1.678.335.639	1.589.198.469
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	200.000	200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u>8.392</u>	<u>7.946</u>

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Các khoản giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

- Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- Trình bày giá trị và lý do của các khoản tiền và tương đương tiền lớn do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng do có sự hạn chế của pháp luật hoặc các ràng buộc khác mà doanh nghiệp phải thực hiện: không phát sinh

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

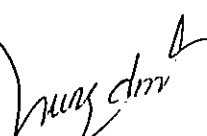
Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

1. Những khoản nợ tiềm tàng, khoản cam kết và những thông tin tài chính khác: không phát sinh
2. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ: không phát sinh
3. Thông tin về hoạt động liên tục: công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai
4. Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót: không phát sinh
5. Những thông tin khác.

Chi tiêu	ĐVT	31/12/2011	01/01/2011
<b>Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn</b>			
Bố trí cơ cấu tài sản			
Tài sản ngắn hạn / Tổng số tài sản	%	83,67%	74,44%
Tài sản dài hạn / Tổng số tài sản	%	16,33%	25,56%
Bố trí cơ cấu nguồn vốn			
Nợ phải trả / Tổng nguồn vốn	%	39,17%	43,20%
Nguồn vốn chủ sở hữu / Tổng nguồn vốn	%	60,83%	56,80%
<b>Khả năng thanh toán</b>			
Khả năng thanh toán hiện hành	Lần	2,55	2,31
Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	2,14	1,72
Khả năng thanh toán nhanh	Lần	1,65	1,55
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
Tỷ suất lợi nhuận trên Doanh thu	%		
Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	25,36%	32,39%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	20,82%	23,72%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản	%	22,77%	23,14%
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế / VCSH	%	37,44%	40,73%

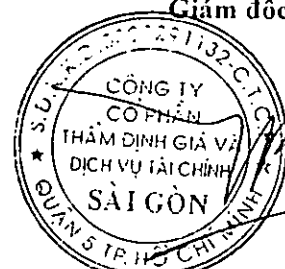
Kế toán trưởng



**TƯƠNG THỊ TRUNG ĐỊNH**

Tp.HCM, ngày 02 tháng 02 năm 2012

Giám đốc



**NGUYỄN VĂN TRUNG**



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

**4. Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Tài sản cố định hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	-	107.295.593	1.228.096.876	772.586.747	2.107.979.216
Mua trong năm	-	-	-	-	-
ĐT XDCB h. thành	-	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	107.295.593	1.228.096.876	772.586.747	2.107.979.216
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	-	77.242.077	316.055.686	528.023.188	921.320.951
Khấu hao trong năm	-	19.119.120	158.739.672	129.730.908	307.589.700
Tặng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	96.361.197	474.795.358	657.754.096	1.228.910.651
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số dư đầu năm	-	30.053.516	912.041.190	244.563.559	1.186.658.265
Số dư cuối năm	-	10.934.396	753.301.518	114.832.651	879.068.565

- \* Giá trị còn lại của TSCĐHH đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VNĐ.
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 0 VNĐ.
- \* Nguyên giá tài sản cố định cuối năm chờ thanh lý: 0 VNĐ.
- \* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định hữu hình có giá trị lớn trong tương lai: không
- \* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: không

