

CÔNG VĂN BẢN

Số: 454 ngày 11/5/12

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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

MỤC LỤC

---- oOo ----

	Trang
1. BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	01-02
2. BÁO CÁO 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	11-21

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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 2012.

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 các báo cáo tài chính đính kèm.

3. Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Giám đốc:

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

Hội đồng Quản trị

Ông NGUYỄN VĂN HUYNH	Chủ tịch
Ông NGUYỄN THÊ PHƯỢNG	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

4. 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 2012.

5. 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 2012, 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 CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

- 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.

6. 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 2012, 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 2012.

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

Tp.HCM, ngày 05 tháng 03 năm 2013

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: 12.12.958/AISC-DN1

BÁO CÁO KIỂM TOÁN VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2012
CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH SÀI GÒN

Kính gửi:

Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc.
Công ty cổ phần Thẩm Định Giá và Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2012, được lập ngày 05 tháng 02 năm 2013 của Công ty Cổ phần Thẩm Định Giá và Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn từ trang 04 đến trang 21 kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc về trách nhiệm của 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 các 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 thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong các 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 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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, đơn vị chưa tiến hành trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài Chính đối với các công nợ phải thu khách hàng đã quá hạn chưa thu hồi được với tổng số dự phòng nợ phải thu khó đòi ước tính cần trích lập là 133.035.703 VND. Nếu khoản dự phòng nêu trên được trích lập, khoản lãi trước thuế của năm 2012 sẽ giảm đi 133.035.703 VND, đồng thời khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ giảm đi 23.281.248 VND và lợi nhuận chưa phân phối sẽ giảm đi 109.754.455 VND.

Theo quan điểm của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu trên, 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 và Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả hoạt động 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 05 tháng 03 năm 2013

KIỂM TOÁN VIÊN

ĐẬU 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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110+120+130+140+150)	100		5.358.673.326	6.165.805.632
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.01	3.781.365.140	4.768.609.512
	1. Tiền	111		581.365.140	618.609.512
	2. Các khoản tương đương tiền	112		3.200.000.000	4.150.000.000
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
	1. Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
	2. Dự phòng đầu tư ngắn hạn khác	122		-	-
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130		1.538.308.186	1.393.696.120
	1. Phải thu của khách hàng	131	V.02	1.213.958.441	1.199.688.552
	2. Trả trước cho người bán	132	V.03	323.555.555	182.000.000
	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.04	794.190	12.007.568
	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
IV.	Hàng tồn kho	140		-	-
	1. Hàng tồn kho	141		-	-
	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150		39.000.000	3.500.000
	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
	2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
	4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	157		-	-
	5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.05	39.000.000	3.500.000

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210+220+240+250+260)	200		702.626.390	1.203.518.168
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
	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		-	-
II.	Tài sản cố định	220		659.821.896	916.548.167
	1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.06	645.776.770	879.068.565
	- Nguyên giá	222		2.107.979.216	2.107.979.216
	- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.462.202.446)	(1.228.910.651)
	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.07	14.045.126	37.479.602
	- Nguyên giá	228		134.694.000	134.694.000
	- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(120.648.874)	(97.214.398)
	4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	-
III.	Bất động sản đầu tư	240		-	-
	- Nguyên giá	241		-	-
	- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
IV.	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	-
	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		-	-
V.	Tài sản dài hạn khác	260		42.804.494	286.970.001
	1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08	42.804.494	286.970.001
	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
	3. Tài sản dài hạn khác	263		-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		6.061.299.716	7.369.323.800

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		2.452.493.089	2.886.764.756
I. Nợ ngắn hạn	310		2.328.799.888	2.794.854.526
1. Vay và nợ ngắn hạn	311		-	-
2. Phải trả cho người bán	312	V.09	960.000	839.343.727
3. Người mua trả tiền trước	313	V.10	1.604.000.000	1.258.174.914
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11	351.831.879	505.049.021
5. Phải trả người lao động	315		221.950.000	302.083.000
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.12	162.620.339	80.548.189
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		(12.562.330)	(190.344.325)
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	327		-	-
II. Nợ dài hạn	330		123.693.201	91.910.230
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		123.693.201	68.974.048
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)	400		3.608.806.627	4.482.559.044
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	3.608.806.627	4.482.559.044
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		618.063.156	293.255.317
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		200.000.000	145.844.983
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		790.743.471	2.043.458.744
11. Nguồn vốn đầu tư XDCB	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	433		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		6.061.299.716	7.369.323.800

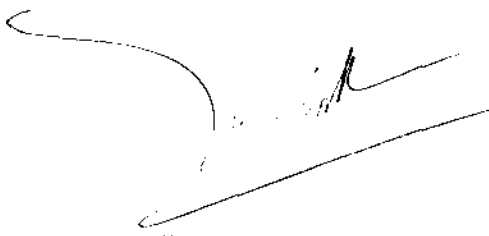
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
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		-	-

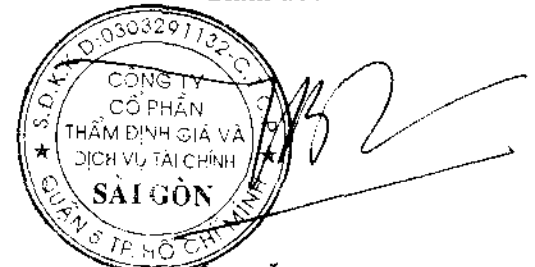
Tp.HCM, ngày 05 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng

Giám đốc



TẶNG THỊ TRUNG ĐỊNH



NGUYỄN VĂN TRUNG

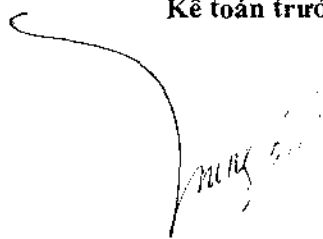
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.14	5.929.447.623	8.061.519.756
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	VI.15	71.363.636	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.16	5.858.083.987	8.061.519.756
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.17	1.742.533.064	2.574.414.156
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4.115.550.923	5.487.105.600
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.18	394.299.675	601.541.091
7. Chi phí tài chính	22		-	-
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	24	VI.19	1.080.802.164	1.383.649.488
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.20	2.839.023.942	2.728.153.711
10. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 24 - 25)	30		590.024.492	1.976.843.492
11. Thu nhập khác	31		92.125.000	67.824.488
12. Chi phí khác	32		61.630	59.032
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		92.063.370	67.765.456
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		682.087.862	2.044.608.948
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.21	136.256.369	366.273.309
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		545.831.493	1.678.335.639
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	V.22	<u>2.729</u>	<u>8.392</u>

Kế toán trưởng



TĂNG THỊ TRUNG ĐỊNH

Tp.HCM, ngày 05 tháng 02 năm 2013

Giám đốc



NGUYỄN VĂN TRUNG

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		682.087.862	2.044.608.948
2. Điều chỉnh cho các khoản :				
- Khấu hao tài sản cố định	02		256.726.271	332.094.339
- 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		(394.299.675)	(601.541.091)
- Chi phí Lãi vay	06		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		544.514.458	1.775.162.196
- Tăng (-), giảm (+) các khoản phải thu	09		(180.112.066)	(893.637.183)
- Tăng (-), giảm (+) hàng tồn kho	10		-	-
- Tăng (+), giảm (-) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập phải nộp)	11		(448.907.550)	811.506.708
- Tăng (-), giảm (+) chi phí trả trước	12		244.165.507	245.725.844
- Tiền Lãi vay đã trả	13		-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(299.402.481)	(348.317.944)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		-	8.200.000.000
- Tiền Chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(241.801.915)	(9.510.485.048)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(381.544.047)	279.954.573
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		-	(16.300.000)
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		394.299.675	601.541.091
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư	30		394.299.675	585.241.091

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2012	Năm 2011
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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		(1.000.000.000)	(700.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(1.000.000.000)	(700.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+ 30 + 40)	50		(987.244.372)	165.195.664
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		4.768.609.512	4.603.413.848
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>3.781.365.140</u>	<u>4.768.609.512</u>

Tp.HCM, ngày 05 tháng 02 năm 2013

Kế toán trưởng

Giám đốc


TANG THỊ TRUNG ĐỊNH


NGUYỄN VĂN TRUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

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.

Tên tiếng anh: Saigon Appraisal and Financial Service Joint Stock Company.

Tên viết tắt: SAFCO

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

2. Hình thức sở hữu vốn:

Công ty Cổ phần

3. 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.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính: không có.**5. Tổng số nhân viên đến ngày 31 tháng 12 năm 2012: 18 nhân viên. (Ngày 31 tháng 12 năm 2011: 26 nhân viên)****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 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**1. Các chính sách kế toán mới:**

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài Chính đã ban hành Thông tư 180/2012/TT-BTC hướng dẫn xử lý tài chính về chi trợ cấp mất việc làm cho người lao động tại doanh nghiệp ("Thông tư 180") có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012. Thông tư này thay thế Thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/8/2003 của Bộ Tài chính hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ trợ cấp mất việc làm tại doanh nghiệp.

2. 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.

3. 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.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao tài sản cố định (TSCĐ):**4.1 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.

4.2 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.

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.

4.3 Phương pháp khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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

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

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: Chi phí 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.

Theo thông tư 17/2006/TT-BTC ngày 13/03/2006 về hướng dẫn thực hiện nghị định 101 của Chính phủ về thẩm định giá, công ty trích lập quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp với mức trích hàng năm từ 0,5% đến 1% trên doanh thu dịch vụ thẩm định giá. Khi quỹ dự phòng rủi ro nghề nghiệp có số dư cuối năm tài chính tương đương 10% doanh thu dịch vụ thẩm định giá trong năm tài chính thì không tiếp tục trích quỹ dự phòng nữa.

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 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 thặng dư vốn cổ phần và vốn khác.

Thặng dư vốn cổ phần: Phản ánh khoản chênh lệch tăng giữa số tiền thực tế thu được so với mệnh giá khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung cổ phiếu và chênh lệch tăng, giảm giữa số tiền thực tế thu được so với giá mua lại khi tái phát hành cổ phiếu quỹ. Trường hợp mua lại cổ phiếu để hủy bỏ ngay tại ngày mua thì giá trị cổ phiếu được ghi giảm nguồn vốn kinh doanh tại ngày mua là giá thực tế mua lại và cũng phải ghi giảm nguồn vốn kinh doanh chi tiết theo mệnh giá và phần thặng dư vốn cổ phần của cổ phiếu mua lại.

Vốn khác: Phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc được tặng, biếu, tài trợ, đánh giá lại tài sản.

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 và thông qua Đại hội đồng cổ đông hàng năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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 hoạt động tài chính phản ánh doanh thu từ tiền lãi và doanh thu hoạt động tài chính khác của doanh nghiệp.

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

Khi không thể thu hồi một khoản mà trước đó đã ghi vào doanh thu thì khoản có khả năng không thu hồi được hoặc không chắc chắn thu hồi được đó phải hạch toán vào chi phí phát sinh trong kỳ, không ghi giảm doanh thu.

9. 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

10. Các bên liên quan

Các bên liên quan là các doanh nghiệp, các cá nhân, trực tiếp hay gián tiếp qua một hay nhiều trung gian, có quyền kiểm soát hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty CP Thẩm Định Giá và Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm giữ quyền biểu quyết và có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty CP Thẩm Định Giá và Dịch Vụ Tài Chính Sài Gòn, những chức trách quản lý chủ chốt như Ban Giám đốc, Hội đồng Quản trị, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết hoặc những công ty liên kết với cá nhân này cũng được coi là các bên liên quan. Trong việc xem xét từng mối quan hệ với bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý chứ không phải là hình thức pháp lý.

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

	31/12/2012	01/01/2012
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	31/12/2012	01/01/2012
Tiền	581.365.140	618.609.512
Tiền mặt	198.896.526	109.711.264
Tiền gửi ngân hàng	382.468.614	508.898.248
Các khoản tương đương tiền	3.200.000.000	4.150.000.000
Tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng	3.200.000.000	4.150.000.000
Cộng	3.781.365.140	4.768.609.512
2. Phải thu của khách hàng	31/12/2012	01/01/2012
Khách hàng trong nước	1.213.958.441	1.199.688.552
Khách hàng nước ngoài	-	-
Cộng	1.213.958.441	1.199.688.552
3. Trả trước cho người bán	31/12/2012	01/01/2012
Nhà cung cấp trong nước	323.555.555	182.000.000
Nhà cung cấp nước ngoài	-	-
Cộng	323.555.555	182.000.000
4. Các khoản phải thu khác	31/12/2012	01/01/2012
Phải thu BHXH, thuế TNCN của người lao động	794.190	12.007.568
Cộng	794.190	12.007.568
5. Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
Tạm ứng	34.000.000	-
Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	5.000.000	3.500.000
Cộng	39.000.000	3.500.000

6. Tài sản cố định hữu hình

Xem thuyết minh TSCĐ hữu hình tại trang số 20.

7. Tài sản cố định vô hình

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	-	-	134.694.000	134.694.000
Mua trong năm	-	-	-	-
Tặng khác	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	134.694.000	134.694.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Quyền sử dụng đất	Quyền phát hành	Phần mềm máy tính	Tổng cộng
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	-	-	97.214.398	97.214.398
<i>Khấu hao trong năm</i>	-	-	23.434.476	23.434.476
<i>Tặng khác</i>	-	-	-	-
<i>Thanh lý, nhượng bán</i>	-	-	-	-
<i>Giảm khác</i>	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	-	120.648.874	120.648.874
Giá trị còn lại				
Số dư đầu năm	-	-	37.479.602	37.479.602
Số dư cuối năm	-	-	14.045.126	14.045.126

* Giá trị còn lại của TSCĐVH 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: 15.000.000 VNĐ.

* Các cam kết về việc mua, bán tài sản cố định vô hình có giá trị lớn trong tương lai: Không có

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định vô hình; Không có.

8. Chi phí trả trước dài hạn và tài sản dài hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
Chi phí trả trước dài hạn	42.804.494	286.970.001
Chi phí công cụ dụng cụ	42.804.494	286.970.001
Cộng	42.804.494	286.970.001
9. Phải trả người bán	31/12/2012	01/01/2012
Nhà cung cấp trong nước	960.000	839.343.727
Nhà cung cấp nước ngoài	-	-
Cộng	960.000	839.343.727
10. Người mua trả tiền trước	31/12/2012	01/01/2012
Khách hàng trong nước	1.604.000.000	1.258.174.914
Khách hàng nước ngoài	-	-
Cộng	1.604.000.000	1.258.174.914
11. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	31/12/2012	01/01/2012
Thuế giá trị gia tăng	114.482.420	115.194.569
Thuế thu nhập doanh nghiệp	203.127.197	366.273.309
Thuế thu nhập cá nhân	34.222.262	23.581.143
Cộng	351.831.879	505.049.021
12. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2012	01/01/2012
Kinh phí công đoàn	-	5.844.750
Bảo hiểm xã hội	528.000	-
Bảo hiểm y tế	99.000	-
Bảo hiểm thất nghiệp	44.000	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	161.949.339	74.703.439
Cộng	162.620.339	80.548.189
13. Vốn chủ sở hữu		
a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu (xem trang số 21.)		

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ vốn góp	31/12/2012	01/01/2012
Vốn góp của Nhà nước	40%	800.000.000	800.000.000
Vốn góp của các nhà đầu tư khác	60%	1.200.000.000	1.200.000.000
Cổ phiếu quỹ		-	-
Cộng	100%	2.000.000.000	2.000.000.000
* Số lượng cổ phiếu quỹ		-	-

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

	Năm 2012	Năm 2011
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
<i>Vốn góp đầu năm</i>	2.000.000.000	2.000.000.000
<i>Vốn góp tăng trong năm</i>	-	-
<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	1.000.000.000	700.000.000

d. Cổ phiếu

	31/12/2012	01/01/2012
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 phổ thông</i>	200.000	200.000
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
<i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	-
<i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	200.000	200.000
<i>Cổ phiếu phổ thông</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

e. Các quỹ của doanh nghiệp

	31/12/2012	01/01/2012
Quỹ đầu tư phát triển	618.063.156	293.255.317
Quỹ dự phòng tài chính	200.000.000	145.844.983
Cộng	818.063.156	439.100.300

* 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.

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HĐKD**14. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2012	Năm 2011
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.929.447.623	8.061.519.756
Cộng	5.929.447.623	8.061.519.756

5. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Năm 2012	Năm 2011
Giảm giá hàng bán	71.363.636	-
Cộng	71.363.636	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

	Năm 2012	Năm 2011
16. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	5.858.083.987	8.061.519.756
Cộng	5.858.083.987	8.061.519.756
17. Giá vốn hàng bán		
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.742.533.064	2.574.414.156
Cộng	1.742.533.064	2.574.414.156
18. Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi	394.299.675	601.541.091
Cộng	394.299.675	601.541.091
19. Chi phí bán hàng		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	118.666.672	268.843.436
Chi phí bằng tiền khác	962.135.492	1.114.806.052
Cộng	1.080.802.164	1.383.649.488
20. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
Chi phí nhân viên	1.517.137.444	1.529.326.186
Chi phí vật liệu, bao bì	12.677.909	4.487.200
Chi phí đồ dùng văn phòng	244.165.507	283.422.845
Chi phí khấu hao TSCĐ	46.380.286	73.716.255
Thuê, phí, lệ phí	1.500.000	1.500.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	481.563.184	331.519.693
Chi phí bằng tiền khác	535.599.612	504.181.532
Cộng	2.839.023.942	2.728.153.711
21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
1. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	682.087.862	2.044.608.948
2. Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	96.519.963	48.381.388
+ Chi thù lao, thưởng lễ cho HĐQT	96.458.333	48.381.388
+ Phạt hành chính	61.630	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
3. Thu nhập chịu thuế năm hiện hành (1+2)	778.607.825	2.092.990.336
4. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	194.651.956	523.247.584
5. Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	-	-
6. Thuế TNDN được giảm 30%	(58.395.587)	(156.974.275)
(Theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 8 năm 2012)		
7. Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	136.256.369	366.273.309
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu		
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	545.831.493	1.678.335.639
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.	545.831.493	1.678.335.639
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	200.000	200.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	2.729	8.392

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

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.

- a) Mua tài sản bằng cách nhận các khoản nợ liên quan trực tiếp hoặc thông qua cho thuê tài chính: không phát sinh
- b) Mua và thanh lý công ty con hoặc đơn vị kinh doanh khác trong kỳ báo cáo: không phát sinh
- c) 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

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

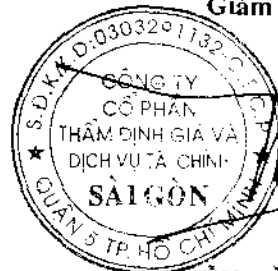
- 1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc niên độ
Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải có các điều chỉnh hoặc thuyết minh trong các báo cáo tài chính.
- 2. Thông tin về hoạt động liên tục: Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong tương lai.

Kế toán trưởng

TƯƠNG THỊ TRUNG ĐỊNH

Tp. HCM, ngày 05 tháng 02 năm 2013

Giám đốc



NGUYỄN VĂN TRUNG

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

6. 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
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	-	107.295.593	1.228.096.876	772.586.747	2.107.979.216
Mua trong năm	-	-	-	-	-
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
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	-	96.361.197	474.795.358	657.754.096	1.228.910.651
Khấu hao trong năm	-	6.068.676	158.739.672	68.483.447	233.291.795
Tặng khác	-	-	-	-	-
Chuyển sang BĐS	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	-	102.429.873	633.535.030	726.237.543	1.462.202.446
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	-	10.934.396	753.301.518	114.832.651	879.068.565
Số dư cuối năm	-	4.865.720	594.561.846	46.349.204	645.776.770

* 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: 701.508.143 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 có

* Các thay đổi khác về Tài sản cố định hữu hình: Không có

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

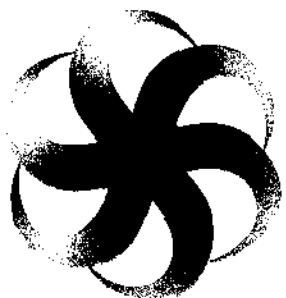
Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: Đồng Việt Nam

13. Vốn chủ sở hữu**a. Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

Khoản mục	Vốn góp	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	2.000.000.000	-	134.335.470	66.385.060	1.700.802.492	3.901.523.022
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	1.678.335.639	1.678.335.639
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	(700.000.000)	(700.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	158.919.847	79.459.923	(635.679.387)	(397.299.617)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm trước	2.000.000.000	-	293.255.317	145.844.983	2.043.458.744	4.482.559.044
Số dư đầu năm nay	2.000.000.000	-	293.255.317	145.844.983	2.043.458.744	4.482.559.044
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận	-	-	-	-	545.831.493	545.831.493
Chi trả cổ tức	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
Trích lập quỹ	-	-	324.807.839	54.155.017	(798.546.766)	(419.583.910)
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	2.000.000.000	-	618.063.156	200.000.000	790.743.471	3.608.806.627





SAFCO
SAIGON APPRAISAL AND FINANCIAL SERVICE

CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH
SAIGON APPRAISAL AND FINANCIAL SERVICES JOINT STOCK COMPANY

Địa chỉ: 20 Trần Hưng Đạo, Phường 7, Quận 5, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: 39 246 799 Fax: 39 246 839 E.mail: faec@vnn.vn

15/30

Kính gửi: