

**CÔNG BỐ THÔNG TIN TRÊN CÔNG THÔNG TIN ĐIỆN TỬ
CỦA ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC VÀ SỞ GIAO DỊCH
CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước
- Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài Sản Trí Việt

Trụ sở chính: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024. 3722 4999

Fax: 024. 6273 2058

Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Phan Doãn Vinh** – Tổng Giám đốc

Địa chỉ: 1204 tòa nhà A3, DA Thăng Long Garden 250 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Loại thông tin công bố: 24 giờ 72 giờ bất thường theo yêu cầu định kỳ

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất năm 2017 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN năm 2017 trong Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất so với cùng kỳ năm ngoái;

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 29/03/2018 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/index.php/ve-chung-toi/bao-cao-tai-chinh>

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Ngày 29 tháng 03 năm 2018

Người thực hiện CBTT
(Ký, ghi rõ họ tên)



TỔNG GIÁM ĐỐC
Phan Doãn Vinh

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt
Địa chỉ: Số 142 Đồi Cẩn, Phường Đồi Cẩn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Số: 20 /CV-TVC

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018

V/v Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
TNDN năm 2017 Báo cáo hợp nhất so với cùng
kỳ năm trước

Kính gửi:

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên Công ty **Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**
Trụ sở chính Tầng 2, số 142 Đồi Cẩn, Phường Đồi Cẩn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
Điện thoại 024 3722.4999 Fax. 024 6273 2058

Thực hiện thông tư số 155/TT/2015-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường Chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2017 so với Báo cáo năm trước có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên. Cụ thể như sau:

Nội dung	Năm 2017	Năm 2016	Biến động % (+/-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.178.994.342	43.215.103.811	-42%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	76.677.132.791	50.201.112.972	53%
Giá vốn hàng bán, Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	74.856.702.031	37.267.192.348	101%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	21.900.325.890	46.657.962.451	-53%

Năm 2017 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 42% đồng thời Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác tăng 53% so với cùng kỳ năm 2016. Đồng thời giá vốn hàng bán, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý DN và chi phí khác tăng 101% so với cùng kỳ năm trước. Do vậy lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất năm 2017 giảm 53% so với lợi nhuận cùng kỳ năm trước.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến biến động trong kết quả lợi nhuận kinh doanh sau thuế năm 2017 so với cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt giải trình để Quý Cơ quan được biết.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu CT



TỔNG GIÁM ĐỐC

TỔNG GIÁM ĐỐC
Phan Doãn Vinh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	2 – 4
Báo cáo kiểm toán độc lập	5 – 6
Báo cáo Tài chính hợp nhất	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	7– 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	12-13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	14– 41

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012 do Sơ Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, theo giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 04 tháng 07 năm 2017, Đổi tên công ty từ Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Trí Việt thành Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt

Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776 thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017 do Sơ Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội, hoạt động kinh doanh của Công ty là

- Đại lý môi giới đầu giá,
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư,
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý,
- Dịch vụ thuê văn phòng, Kinh doanh bất động sản
- Dịch vụ môi giới bất động sản, Dịch vụ định giá bất động sản, Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, Dịch vụ tư vấn bất động sản, Dịch vụ quảng cáo bất động sản, Dịch vụ quản lý bất động sản,

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 142 Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty là 400 241 070 000 đồng (Bốn trăm tỷ hai trăm bốn mươi một triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn) tương đương 40 024 107 cổ phần, mệnh giá 10 000 đồng/CP

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KHOÁ SỔ KẾ TOÁN LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc điều hành của Công ty đến ngày lập báo cáo này bao gồm

Hội đồng quản trị

Ông Phạm Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT
Ông Đỗ Thanh Hà	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Quách Mạnh Hao	Thành viên
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên
Bà Phan Vân Hà	Thành viên
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên

Bổ nhiệm ngày 14/04/2017

Ban Kiểm soát

Bà Nguyễn Thị Thơm	Trưởng ban kiểm soát	Miễn nhiệm ngày 14/04/2017
Bà Tạ Thị Thu Thảo	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14/04/2017
Bà Cao Thị Thủy	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 14/04/2017

Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Ông Phan Doãn Vinh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05/07/2017
Ông Đỗ Thanh Hà	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 05/07/2017
Ông Nguyễn Đức Tung	Kế toán trưởng	

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất kết thúc ngày 31/12/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP. Đơn vị đủ điều kiện kiểm toán cho các công ty đại chúng, công ty đại chúng thuộc lĩnh vực chứng khoán theo quy định của Bộ Tài chính và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán,
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng,
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không,
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kê toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, phù hợp với chuẩn mực chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

Cam kết khác

Ban Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC, ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phan Đoàn Vinh



Số 165/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt*

Kính gửi: Hội đồng Quản trị

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được lập ngày 28 tháng 03 năm 2018 gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất cho giai đoạn kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 được trình bày từ trang 07 đến trang 41 kèm theo

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan

đền việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực và hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ Công ty. Công việc kiểm toán này cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Tri Việt tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán (doanh nghiệp) Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Phó Tổng Giám đốc

Lê Phương Anh
*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
Số 0739-2018-133-1*

Kiểm toán viên


Hoàng Thị Khánh Vân
*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
số 0371-2018-133-1*

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		980.239.612.609	751.375.351.968
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	90.167.034.139	139.422.597.321
1. Tiền	111		90.167.034.139	139.422.597.321
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.6	300.024.505.048	175.003.734.079
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.6 a	92.175.377.097	11.415.280.897
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.6 a	(5.840.872.049)	(381.546.818)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.6 c	213.690.000.000	163.970.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		589.808.586.078	436.911.495.797
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	63.000.000	63.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2b	2.404.654.436	1.257.665.397
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HDXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.3	58.190.448.273	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4	534.314.536.999	440.754.884.030
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(5.164.053.630)	(5.164.053.630)
8. Tài sản thiêu chờ xử lý	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		239.487.344	37.524.771
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.9a	228.366.370	37.524.771
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.120.974	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.232.539.621	17.081.993.939
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		2.895.804.094	1.998.978.869
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	2.895.804.094	1.998.978.869
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
II Tài sản cố định	220		1 910.188 842	1 055 788.456
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	1 258 178 909	322 994 834
- Nguyên giá	222		4 529 228 285	3 348 963 913
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(3 271 049 376)	(3 025 969 079)
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.8	652 009 933	732 793 622
- Nguyên giá	228		4 417 150 575	4 283 275 575
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(3 765 140 642)	(3 550 481 953)
III Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.6b	-	12 200 000 000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	12 200 000 000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V Tài sản dài hạn khác	260		3 426.546 685	1 827.226.614
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9b	105 236 483	160 578 845
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		3 321 310 202	1 666 647 769
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		988 472 152 230	768 457.345 907

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Đơn vị tính: VND
				Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		510.110.709.984	313.269.783.938
I. Nợ ngắn hạn	310		510.110.709.984	301.109.783.938
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.10	212.966.239	816.888.790
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		60.000.000	-
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.11	6.550.988.029	11.287.483.916
4 Phải trả người lao động	314		1.349.018.678	532.218.575
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.12	4.719.794.930	1.870.947.458
6 Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7 Phải trả theo tiến độ kế hoạch HĐXD	317		-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	13.931.881.423	29.568.362.083
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.13	483.236.784.505	256.984.606.936
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180
13 Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14 Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		-	12.160.000.000
1 Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2 Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3 Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4 Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5 Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6 Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7 Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.13	-	12.160.000.000
9 Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10 Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12 Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13 Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
(Tiếp theo)

Đơn vị tính VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Số cuối năm	Số đầu năm
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	478.361.442.246	455.187.561.969
I. Vốn chủ sở hữu	410	478.361.442.246	455.187.561.969
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	400.241.070.000	368.886.300.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A	400.241.070.000	368.886.300.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B	-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412	2.761.180.773	2.761.180.773
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413	-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414	-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415	(25.000.000)	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416	-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417	-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418	194.254.494	97.254.494
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419	-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420	-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	30.812.327.696	43.655.597.193
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	7.681.445.556	16.637.782.237
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	23.130.882.140	27.017.814.956
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422	-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429	44.377.609.283	39.787.229.509
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430	-	-
1. Nguồn kinh phí	431	-	-
2. Nguồn kinh phí đa hình thành TSCĐ	432	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	988.472.152.230	768.457.345.907

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phan Đoàn Vinh

BAO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
Năm 2017

CHI TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Đơn vị tính VND Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	25 178.994.342	43.215.103.811
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	25 178.994.342	43.215.103.811
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.2	9 597.524.447	5.529.629.461
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		15 581.469.895	37.685.474.350
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	68.924.130.172	45.943.353.469
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	42.228.508.337	18.478.783.821
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		35.189.523.925	14.413.785.587
8 Chi phí bán hàng	24	VI.8	4.257.335.656	1.486.836.586
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.9	18.139.976.383	11.726.543.804
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		19.879.779.690	51.936.663.608
11 Thu nhập khác	31	VI.5	7.753.002.619	4.257.759.503
12 Chi phí khác	32	VI.6	633.357.208	45.398.676
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		7.119.645.411	4.212.360.827
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		26.999.425.101	56.149.024.435
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.10	5.099.099.212	9.491.061.984
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		21.900.325.890	46.657.962.451
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		17.909.841.523	38.816.884.997
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		3.990.484.367	7.841.077.459
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.11	470,18	1.433,76

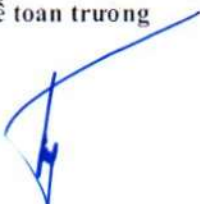
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu



Lê Thị Quy

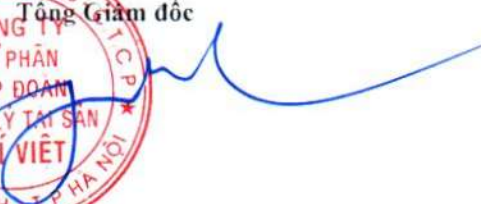
Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tung



Tổng Giám đốc



Phan Đoàn Vinh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2017

CHI TIÊU	Mã số	Năm nay	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1 Lợi nhuận trước thuế	01	26.999.425.101		56.149.024.435
2 Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao tài sản cố định	02	524.158.250		520.949.955
Lợi thế thương mại	2	265.337.567		214.880.408
Các khoản dự phòng	03	5.459.325.231		789.769.631
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(51.995.753.804)		(15.780.570.082)
Chi phí lãi vay	06	35.189.523.925		14.413.785.587
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	16.442.016.270		56.307.839.934
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(153.805.036.480)		(348.378.676.014)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10			
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kê lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(7.451.969.754)		11.739.431.877
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(135.499.237)		128.090.896
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(80.760.096.200)		2.909.807.594
- Tiền lãi vay đã trả	14	(38.066.981.051)		(13.385.425.273)
- Thuê thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9.799.281.770)		(3.116.885.025)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16			
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(674.729.952)		(12.762.800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(274.251.578.174)		(293.808.578.811)
II Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1.378.558.636)		(448.500.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	545.455		
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(179.690.000.000)		(61.470.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	61.470.000.000		50.650.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(34.000.000.000)		(102.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	114.700.000.000		2.750.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	51.995.753.804		15.780.570.082
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	13.097.740.623		(95.237.929.918)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
Theo phương pháp gián tiếp
Năm 2017
(Tiếp theo)

CHI TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	31 354 770 000	230 197 480 773
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	3 538 870 310 319	609 240 770 108
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3 324 778 132 750)	(411 304 860 793)
5 Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6 Có tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(33 548 673 200)	
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	211 898 274.369	428 133.390.088
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(49 255.563.182)	39.086.881.359
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	139 422 597 321	100 335 715 962
Anh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	90 167 034 139	139 422 597 321

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Tung

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phan Đoàn Vinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính hợp nhất)

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại số 142 Đồi Cẩn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Vốn điều lệ của Công ty là 400.241.070.000 đồng (Bốn trăm ty hai trăm bốn mươi một triệu không trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn) tương đương 40.024.107 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/CP

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là

- Đại lý môi giới đầu tư,
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đầu tư, tư vấn đầu tư,
- Nghiên cứu thị trường và thẩm đo dư luận,
- Hoạt động tư vấn quản lý,
- Dịch vụ thuê văn phòng, Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp,
- Dịch vụ môi giới bất động sản, Dịch vụ định giá bất động sản, Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, Dịch vụ tư vấn bất động sản, Dịch vụ quảng cáo bất động sản, Dịch vụ quản lý bất động sản

4. Các công ty con

Công ty có các công ty con sau

Tên Công ty	% quyền biểu quyết	Địa chỉ
- Công ty CP Chứng khoán Trí Việt	74,4%	Tầng 2, Số 142 Đồi Cẩn, Phường Đồi Cẩn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
- Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Trí Việt	84%	Tầng 5, Số 142 Đồi Cẩn, Phường Đồi Cẩn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

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

2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND)

III. CHUẨN MỤC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu

4.2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ

- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn,
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chi định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh,

- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh,
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ,
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ,
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán

4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 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

4.4 Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh là chứng khoán do Công ty nắm giữ cho mục đích kinh doanh tức là mua để bán lại để tạo lợi nhuận. Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá bao gồm giá mua cộng các chi phí liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Dự phòng được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Sau khi khoản dự phòng này được lập, nếu giá thị trường của chứng khoán kinh doanh này tăng lên thì khoản dự phòng sẽ được hoàn nhập. Khoản dự phòng được hoàn nhập trong phạm vi không làm giá trị ghi sổ của các chứng khoán vượt qua giá trị ghi sổ khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu) trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác. Các khoản đầu tư này phản ánh theo nguyên giá trừ dự phòng giảm giá đầu tư

Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được

hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt qua giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đóng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nêu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chi thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu được thực hiện ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cơ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM. Đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu, nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật

4.5. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản nợ phải thu qua hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế các kê ước vay nợ cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu qua hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang lâm thu tục giải thể, mất tích, bỏ trốn

4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng

tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên
Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được

4.7. Tài sản cố định, Tài sản cố định thuê tài chính và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo Thông tư 45/2013/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính, được sửa đổi bởi thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016

- Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 10 năm
- Máy móc thiết bị	7 – 20 năm
- Nhà cửa vật kiến trúc	6 – 30 năm
- TSCĐ khác	2 – 20 năm
- Phần mềm máy tính	3 – 5 năm
- TSCĐ vô hình khác	3 – 5 năm

4.9. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm

4.10. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty

4.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Đối với các khoản vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì số chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hoá trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hoá đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hoá được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong kỳ, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích có một tài sản dở dang.

4.13. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoãn nhập.

4.14. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản 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 nhưng lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ, và
- Đưa ra được 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.

Chi những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của kỳ kế toán. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoãn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ

khoan chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong kỳ

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán

4.16. Trái phiếu chuyên đổi

Trái phiếu chuyên đổi là loại trái phiếu có thể chuyên đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, khi phát hành trái phiếu chuyên đổi, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyên đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyên đổi được ghi nhận là nợ phải trả, cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyên đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyên đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyên đổi thành cổ phiếu (hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm tại thời điểm phát hành trái phiếu) và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyên đổi.

4.17. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn có phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quy) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu)

Quyền chọn chuyên đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyên đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyên đổi thành một số lượng cổ phiếu xác định được quy định sẵn trong phương án phát hành. Giá trị cấu phần vốn của trái phiếu chuyên đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyên đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyên đổi

Vốn khác thuộc Vốn chủ sở hữu phản ánh số vốn kinh doanh được hình thành do bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh hoặc do được tặng, biếu, tài trợ đánh giá lại tài sản (nếu được phép ghi tăng giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu)

Cổ phiếu quy là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về

chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Chênh lệch đánh giá lại tài sản được phản ánh trong các trường hợp khi có quyết định của Nhà nước về đánh giá lại tài sản, khi thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước, và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Việc phân phối lợi nhuận được thực hiện khi Công ty có lợi nhuận sau thuế chưa phân phối không vượt quá mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các khoản lãi do ghi nhận từ giao dịch mua giá rẻ. Trường hợp trả cổ tức, lợi nhuận cho chủ sở hữu quá mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp giảm vốn góp. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam.

4.18. Doanh thu

Doanh thu bán hàng

- Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau
- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua,
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa,
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn,
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn,
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó,
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán,
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu bán bất động sản

- Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau
- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua,
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản,

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản,
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bán giao phân xây thô cho khách hàng

Đối với bất động sản phân lô bán nền đã chuyển giao nền đất cho khách hàng, Công ty được ghi nhận doanh thu với phần nền đất đã bán khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau

- Chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất,
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó,
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn

Cổ phiếu thương hay cổ tức trả bằng cổ phiếu. Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan

Cổ phiếu thương hay cổ tức trả bằng cổ phiếu được ghi nhận tăng doanh thu hoạt động tài chính và tăng giá trị khoản đầu tư tương ứng với số tiền cổ tức được chia

4.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau)

4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư, giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư

Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản

Giá vốn hàng bán được ghi nhận phù hợp với Doanh thu đã phát sinh bao gồm cả việc trích trước chi phí vào giá vốn hàng bán. Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có

đảm bảo các nguyên tắc sau

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng,
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phân biệt động sản đã hoàn thành bán trong kỳ và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu,
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phân hạng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích)

4.21. Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính,
- Chi phí đi vay vốn,
- Chi phí lỗ chuyển nhượng chung khoản ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chung khoản,
- Dự phòng giảm giá chung khoản kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính

4.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại

4.23 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết,
 - Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, nhưng nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, nhưng thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này,
 - Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phân quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp
- Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó

4.24 Cơ sở hợp nhất

(i) Công ty con

Công ty con là các đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Báo cáo tài chính của các công ty

con được bao gồm trong báo cáo tài chính hợp nhất kể từ ngày quyền kiểm soát bắt đầu có hiệu lực cho tới ngày quyền kiểm soát chấm dứt

(ii) Lợi ích cổ đông không kiểm soát

Lợi ích cổ đông không kiểm soát được xác định theo tỷ lệ phần sở hữu của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của đơn vị bị mua lại tại ngày mua

Việc thoái vốn của Công ty mẹ trong công ty con mà không dẫn đến mất quyền kiểm soát được kê toán tương tự như các giao dịch vốn chủ sở hữu. Chênh lệch giữa giá trị thay đổi phần sở hữu của Công ty mẹ trong tài sản thuần của công ty con và số chi hoặc thu từ việc thoái vốn tại công ty con được ghi nhận vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối thuộc vốn chủ sở hữu.

(iii) Mất quyền kiểm soát

Khi mất quyền kiểm soát tại một công ty con, Công ty mẹ dừng ghi nhận tài sản và nợ phải trả của công ty con cũng như lợi ích cổ đông không kiểm soát và các khoản mục vốn chủ sở hữu khác. Bất kỳ khoản lãi hoặc lỗ nào phát sinh từ sự kiện này đều được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi thoái vốn phần lợi ích còn lại trong công ty con trước đó được ghi nhận theo giá trị ghi sổ còn lại của khoản đầu tư trên báo cáo tài chính hợp nhất, sau khi được điều chỉnh theo tỷ lệ tương ứng cho nhưng thay đổi trong vốn chủ sở hữu kể từ ngày mua nếu Công ty mẹ vẫn còn ảnh hưởng đáng kể trong đơn vị nhân đầu tư, hoặc trình bày theo giá gốc của khoản đầu tư còn lại nếu không còn ảnh hưởng đáng kể.

(iv) Công ty liên kết

Công ty liên kết là những công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể, nhưng không kiểm soát, các chính sách tài chính và hoạt động của công ty. Công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm phần mà Công ty mẹ được hưởng trong thu nhập và chi phí của công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu, sau khi điều chỉnh theo chính sách kế toán của Công ty mẹ, từ ngày bắt đầu cho tới ngày chấm dứt sự ảnh hưởng đáng kể đối với các công ty này.

Khi phân lô của công ty liên kết mà Công ty mẹ phải chia sẻ vượt qua lợi ích của công ty mẹ trong công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Giá trị ghi sổ của khoản đầu tư (bao gồm các khoản đầu tư dài hạn, nếu có) sẽ được ghi giảm tới bằng không và dừng việc ghi nhận các khoản lỗ phát sinh trong tương lai trừ các khoản lỗ thuộc phạm vi mà Công ty mẹ có nghĩa vụ phải trả hoặc đã trả thay cho công ty liên kết.

(v) Các giao dịch được loại trừ khi hợp nhất

Các số dư trong nội bộ Công ty mẹ và các khoản thu nhập và chi phí chưa thực hiện từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất. Khoản lãi và lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu được trừ vào khoản đầu tư trong phạm vi lợi ích của Công ty mẹ tại công ty liên kết.

(vi) Hợp nhất kinh doanh

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp mua tại ngày mua, là ngày mà quyền kiểm soát được chuyển giao cho Công ty mẹ. Quyền kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của đơn vị nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của đơn vị đó.

Việc đánh giá quyền kiểm soát có xét đến quyền bỏ phiếu tiềm năng có thể thực hiện được tại thời điểm hiện tại.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

I. TIỀN	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Tiền mặt	138.115.829		192.777.301	
Tiền gửi ngân hàng	90.028.918.310		139.230.320.020	
Các khoản trong đương tiền	-		-	
Cộng	90.167.034.139		139.422.597.321	

2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

a. Phải thu khách hàng ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty CP Cầu Xây	63.000.000	63.000.000	63.000.000	63.000.000
Cộng	63.000.000	63.000.000	63.000.000	63.000.000

b. Trả trước người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Giải pháp phần mềm Tài chính	1.200.000.000			
Công ty CP TG số Trần Anh	154.176.750	154.176.750	154.176.750	154.176.750
Công ty CP GP PM Legatex	45.000.000	45.000.000	45.000.000	45.000.000
Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt	700.000.000		700.000.000	
Các khách hàng khác	305.477.686		358.488.647	
Cộng	2.404.654.436	199.176.750	1.257.665.397	199.176.750

Trong đó các bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư Trí Việt	Ông Phạm Thanh Tung là Chủ tịch HĐQT TVC và Cty CP Tư vấn và đầu tư Trí Việt	700.000.000	700.000.000

3. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Cho vay hoạt động ứng trước tiền bán của khách hàng	28.196.616.105	-	-	-
Cho vay hoạt động giao dịch kỳ quỹ	29.993.832.168	-	-	-
Cộng	58.190.448.273			

4. PHAI THU KHÁC

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	534.314.536.999	4.901.876.880	440.754.884.030	4.901.876.880
- Tạm ứng	21.133.662.007	-	23.223.380.874	-
- Bảo hiểm xã hội	834.526	-	678.529	-
- Phai thu GD chứng khoán	-	-	23.136.160.582	-
- Ký cược ký quỹ (*)	164.673.543.870	-	185.795.543.870	-
- Phai thu khác	348.506.496.596	4.901.876.880	208.599.170.175	4.901.876.880
+ Hợp tác đầu tư (**)	237.584.838.000	-	186.430.000.000	-
+ Cổ phiếu ưu đãi có tức (***)	93.500.000.000	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư Toàn Cầu</i>	<i>33.500.000.000</i>	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Va Đầu tư Quốc Tế ITG</i>	<i>33.000.000.000</i>	-	-	-
<i>Công ty Cổ phần Kinh doanh Hòa Bình</i>	<i>27.000.000.000</i>	-	-	-
+ Phạm Thanh Thái Linh	4.201.434.268	4.201.434.268	4.201.434.268	4.201.434.268
+ Nguyễn Văn Hiếu	7.500.000.000	-	-	-
+ Phai thu khác	5.720.224.328	700.442.612	17.967.685.907	700.442.612
b. Dài hạn	2.895.804.094	-	1.998.978.869	-
- Ký cược ký quỹ	13.000.019	-	13.000.019	-
- Quy hỗ trợ thanh toán	2.882.804.075	-	1.985.978.850	-
Cộng	537.210.341.093	4.901.876.880	442.753.862.899	4.901.876.880

(*) Bao gồm tiền đặt cọc mua cổ phiếu OTC

Đặt cọc mua cổ phiếu OTC là các hợp đồng đặt cọc có thời hạn 6 tháng ký với các đối tác tiềm năng nhằm mục đích tìm mua cổ phiếu OTC. Hợp đồng quy định khi tìm mua thành công thì đối tác sẽ được hưởng phí dịch vụ và sẽ chịu chi phí từ 9%-12%/năm cho khoản tiền nhận đặt cọc

(**) Hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn dưới 12 tháng theo danh mục do đối tác cung cấp và được sự trao đổi, bàn bạc, thông nhất của Công ty. Thu nhập nhận được sẽ căn cứ theo kết quả hợp tác giữa hai bên, nhưng trong mọi trường hợp Công ty đều thu được một tỷ lệ phần trăm trên số tiền góp vốn từ 9% - 12%/năm (tùy từng hợp đồng), nếu kết quả hợp tác tốt hơn thì thu nhập Công ty nhận được sẽ cao hơn tỷ lệ nói trên

(***) Cổ phiếu ưu đãi có tức với tỉ lệ 10% và đến ngày 06/02/2018 thì các khoản phai thu này (bao gồm cả cổ tức ưu đãi) đã được thu hồi hết

5. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Cầu Xay	63.000.000	-	63.000.000	-
Phạm Thanh Thái Linh	4.201.434.268	-	4.201.434.268	-
Công ty CP Thế giới Trần Anh	154.176.750	-	154.176.750	-
Công ty CP Giải pháp phân mềm Legatex	45.000.000	-	45.000.000	-
Nguyễn Thị Phương Vân	700.442.612	-	700.442.612	-
Cộng	5.164.053.630	-	5.164.053.630	-

Các khoản nợ xấu này đã được Công ty trích lập dự phòng phai thu khó đòi 100%

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chung khoản kinh doanh

	Số cuối năm			Đơn vị tính: VND		
				Số đầu năm		
	Gia gốc	Gia trị hợp lý	Dư phòng	Gia gốc	Gia trị hợp lý	Dư phòng
Tổng giá trị cổ phiếu trong đó chủ yếu	92.175.377.097	86.490.829.086	(5.840.872.049)	11.415.280.897	11.034.160.815	(381.546.818)
- Sàn HSX						
+ HAG	32.125.408.640	31.067.935.500	(1.057.473.140)			
+ HNG	10.292.725.656	10.447.359.200				
+ HIA	1.313.667.550	1.304.000.000	(9.667.550)			
+ SKG	10.465.962.899	9.877.648.500	(588.314.399)			
+ CSC	1.537.934.656	1.537.934.656	-			
+ VCG	36.365.410.960	32.237.840.000	(4.127.570.960)	11.341.014.161	11.018.485.000	(322.529.161)
+ Khác	74.266.736	18.111.230	(57.846.000)	74.266.736	15.675.815	(59.017.657)
Cộng	92.175.377.097	86.490.829.086	(5.840.872.049)	11.415.280.897	11.034.160.815	(381.546.818)

b Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dư phòng
- Công ty CP kinh doanh Hoa Bình				12.200.000.000	12.200.000.000	
Cộng	-	-	-	12.200.000.000	12.200.000.000	-

c Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	213.690.000.000	213.690.000.000	163.970.000.000	163.970.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDC	1.580.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	178.110.000.000	178.110.000.000	59.890.000.000	59.890.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (**)	34.000.000.000	34.000.000.000	102.500.000.000	102.500.000.000
Dài hạn				
Cộng	213.690.000.000	213.690.000.000	163.970.000.000	163.970.000.000

(*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại BIDV. Các hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại Ngân hàng BIDV - chi nhánh Hà Thành theo quyết định số V.16

(**) Chi tiết

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Số lượng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Số lượng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Công ty cổ phần kinh doanh Hoa Bình				3.000.000	30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần tư vấn và Đầu tư Toàn cầu				3.650.000	36.500.000.000	36.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế ITG				3.600.000	36.000.000.000	36.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecosystem	3.400.000	34.000.000.000	34.000.000.000			
Cộng	3.400.000	34.000.000.000	34.000.000.000	10.250.000	102.500.000.000	102.500.000.000

Cổ phiếu ưu đãi có tức với mức 10%/năm và sẽ được mua lại sau 1 năm.

7. TĂNG, GIAM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục	Phương tiện VT	Dụng cụ quản lý	Khác	Đơn vị tính: VND	
					Cộng
Nguyên giá TSCĐ					
Số dư đầu năm	285 600 000	2 628 649 765	434 714 148		3 348 963 913
Số tăng trong năm	1 244 683 636	-	-		1 244 683 636
- Mua trong năm	1 244 683 636				1 244 683 636
Số giảm trong năm		64 419 264	-		64 419 264
- Thanh lý		64 419 264			64 419 264
- Giảm khác					-
Số dư cuối năm	1 530.283.636	2 564 230 501	434 714 148		4 529 228 285
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	76 160 000	2 515 094 931	434 714 148		3 025 969 079
Số tăng trong năm	229 992 727	79 506 833	-		309 499 561
- Khấu hao	229 992 727	79 506 833			309 499 561
Số giảm trong năm		64 419 264	-		64 419 264
- Thanh lý		64 419 264			64 419 264
Số dư cuối năm	306.152.727	2 530.182 500	434 714 148		3 271 049 376
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	209 440 000	113 554 834	-		322 994 834
Tại ngày cuối năm	1 224 130 909	34 048 001	-		1 258 178 909

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng 434 714 148 VND

Giá trị còn lại của TSCĐ đem thế chấp, cầm cố: 0 đồng

8. TANG, GIAM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Đơn vị tính: VND	
				Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	3 849 763 575	433 512 000		4 283 275 575
Số tăng trong năm	133 875 000	-		133 875 000
- Mua trong năm	133 875 000			133 875 000
Số giảm trong năm	-	-		-
Số dư cuối năm	3 983 638 575	433 512 000		4 417 150 575
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3 116 969 953	433 512 000		3 550 481 953
Số tăng trong năm	214 658 689	-		214 658 689
- Khấu hao trong năm	214 658 689			214 658 689
Số giảm trong năm	-	-		-
Số dư cuối năm	3 331 628 642	433 512 000		3 765 140 642
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	732 793 622	-		732 793 622
Tại ngày cuối năm	652 009 933	-		652 009 933

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng 433 512 000 VND

Giá trị còn lại của TSCĐ đem thế chấp, cầm cố: -

9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	140 909 257	37 524 771
Chi phí khác	87 457 113	
Cộng	228.366 370	37.524 771

b. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ dụng cụ	73 808 575	58 667 025
Chi phí sửa chữa vẫn phong	31 427 908	101 911 870
Cộng	105 236 483	160 578 845

10. PHAI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng tra nợ	Giá trị	Số có khả năng tra nợ
Phai trả người bán ngắn hạn	212 966.239	212 966 239	816 888 790	816.888 790
Công ty đầu tư phát triển điện lực và hạ tầng	85 000 000	85 000 000	85 000 000	85 000 000
Navibank Securities			686 888 790	686 888 790
Công ty cổ phần D.P.T	36 000 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000
Khác	91 966 239	91 966 239	9 000 000	9 000 000
Cộng	212 966 239	212 966 239	816.888.790	816 888.790

11 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong ky	Số đã nộp trong ky	Đơn vị tính VND
				Số cuối năm
a. Phải nộp				
Thuế GTGT phải nộp	452 966 107	465 314 725	808 021 842	110 258 990
Thuế tiêu thu đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9 489 281 770	5 099 099 212	9 799 281 770	4 789 099 212
Thuế thu nhập cá nhân	1 345 236 039	6 432 057 812	6 175 664 024	1 651 629 877
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp		9 500 000	9 500 000	-
Cộng	11 287 483 916	12.005 971 749	16 742 467.636	6 550 988 029

12. CHI PHÍ PHAI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
a. Ngắn hạn	4 719 794 930	1 870 947 458
- Lãi vay phải trả	4 668 848 303	1 791 391 177
- Khác	50 946 627	79 556 281
Cộng	4 719 794 930	1 870 947 458

13. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VND					
	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Gia trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Gia trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn						
- Vay cá nhân (*)	197 500 540 161	197 500 540 161	1 006 084 962 668	837 530 439 551	366 055 063 278	366 055 063 278
- Vay thấu chi (**)	59 484 066 511	59 484 066 511	2 329 703 644 124	2 333 359 163 234	55 828 547 401	55 828 547 401
- Vay margin và ứng trước tiền bán CK	264	264	149 081 703 527	134 728 529 965	14 353 173 826	14 353 173 826
- Vay tổ chức khác			54 000 000 000	7 000 000 000	47 000 000 000	47 000 000 000
Cộng	256 984 606 936	256 984 606 936	3 538 870 310 319	3 312 618 132 750	483 236 784 505	483.236 784 505
Vay dài hạn						
- Trái phiếu phát hành	12 160 000 000	12 160 000 000		12 160 000 000	-	-
Cộng	12 160 000 000	12 160 000 000	-	12 160 000 000	-	-

(*) Khoản vay các cá nhân theo hợp đồng vay vốn được ký kết giữa Công ty với các cá nhân. Mục đích vay vốn: Phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 8,74% đến 10,53%/năm

(**) Khoản vay thấu chi theo hợp đồng thấu chi được ký kết giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Thanh, Mục đích vay phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 6,7% đến 6,8%/năm. Được đảm bảo bằng khoản tiền gửi tại BIDV theo thuyết minh V.6c

(***) Khoản vay Margin đầu tư chung khoản và tiền vay ứng trước tiền bán chứng khoán, lãi suất từ 9,4% - 13,32%/năm tùy thời điểm nhân nợ và Công ty chung khoản nơi Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt mở tài khoản giao dịch chứng khoán

14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	13 931 881.423	29.568.362 083
- Kinh phí công đoàn	100 126 361	71 461 320
- Bảo hiểm xã hội	1 656 466	40 216 681
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Phải trả, phải nộp khác	13 522 439 129	29 222 902 363
+ Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư (*)	12 962 615 960	27 920 000 000
+ Phải trả khác	559 823 169	1 302 902 363
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Phải trả hoạt động giao dịch chứng khoán	307 659 467	233 781 719
b. Dài hạn	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	13 931 881 423	29 568 362 083

(*) Là các hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư ký với các cá nhân, theo đó mức lợi tức sẽ được phân chia giữa hai bên căn cứ trên kết quả của việc tư vấn đầu tư. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, TVC phải trả cho các cá nhân mức lợi tức tối thiểu là 8,74% - 10,53%/năm trên tổng số tiền đã nhận của các cá nhân này.

15. VON CHỦ SỞ HỮU

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	368 886 300 000	141 450 000 000
+ Vốn góp tăng trong năm	31 354 770 000	227 436 300 000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	400 241 070 000	368 886 300 000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	33 548 673 200	-

b. Cổ phiếu

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40 024 107	36 888 630
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40 024 107	36 888 630
+ Cổ phiếu phổ thông	40 024 107	36 888 630
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40 024 107	36 888 630
+ Cổ phiếu phổ thông	40 024 107	36 888 630
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10 000 VND

c. Tình hình biến động vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính VND

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
Số dư đầu năm trước	141.450.000.000			97.254.494	4.834.689.667	31.950.162.384	178.332.106.545
- Tăng trong năm trước	227.436.300.000	2.761.180.773				7.841.077.459	238.038.558.232
- Lãi/lỗ trong năm trước					38.816.884.992		38.816.884.992
- Tăng khác					4.022.534		4.022.534
- Giảm khác						(4.010.334)	(4.010.334)
Số dư đầu năm nay	368.886.300.000	2.761.180.773	-	97.254.494	43.655.597.193	39.787.229.509	455.187.561.969
- Tăng trong kỳ	31.354.770.000					3.420.000.000	34.774.770.000
- Lãi/lỗ trong kỳ					17.909.841.523	3.990.484.367	21.900.325.890
- Trích lập các quỹ				97.000.000	(97.000.000)		-
- Tăng khác			(25.000.000)		795.658.981		770.658.981
- Chi trả cổ tức					(31.451.770.000)	(2.096.903.200)	(33.548.673.200)
- Giảm khác					-	(723.201.393)	(723.201.393)
- LICDKKS trước thoái vốn thay đổi							-
- Lỗ do tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con						(723.201.393)	(723.201.393)
- Khác							-
Số cuối kỳ	400.241.070.000	2.761.180.773	(25.000.000)	194.254.494	30.812.327.696	44.377.609.283	478.361.442.246

d. Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của Nhà nước		
- Vốn góp của cổ đông khác	400.241.070.000	368.886.300.000
- Cổ phiếu quỹ		
Cộng	400.241.070.000	368.886.300.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOAN MỤC TRÌNH BAY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

1 DOANH THU	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	25 178 994 342	43 215 103.811
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	25 178 994 342	43 215 103 811
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	25.178 994 342	43 215 103 811
2 GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	9 597 524 447	5 529 629 461
Cộng	9 597 524 447	5 529 629 461
3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	6 430 116 580	436 004 272
- Lãi từ hợp tác đầu tư	36 746 519 224	14 520 644 451
- Lãi đầu tư chứng khoán	9 371 848 928	10 952 538 274
- Lãi từ chuyển nhượng trái phiếu	461 760 817	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	8 819 118 000	769 305 000
- Khác	7 094 766 623	19 264 861 472
Cộng	68 924 130 172	45 943 353 469
4 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi vay	35 189 523 925	14 413 785 587
- Lỗ kinh doanh chứng khoán		3 689 951 330
- Trích lập/Hoan nhập dự phòng giảm giá	5 460 496 888	89 436 292
- Chi phí tài chính khác	1 578 487 524	285 610 612
Cộng	42 228 508 337	18 478 783 821
5 THU NHẬP KHÁC	Năm nay VND	Năm trước VND
- Thu tiền phạt		
- Thanh lý tài sản	545 455	
- Khác	7 752 457 164	4 257 759 503
Cộng	7 753 002 619	4 257 759 503
6 CHI PHÍ KHÁC	Năm nay VND	Năm trước VND
- Phạt HC	488 666 956	
- Chi phí khác	144 690 252	45 398 676
Cộng	633 357 208	45 398 676

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính

7. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	415.823.698	269.293.008
- Chi phí nhân công	17.806.132.840	8.484.109.138
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	524.158.250	520.949.955
- Phân bổ LTTM	265.337.567	214.880.408
- Trích/(hoan nhập) dự phòng		700.442.612
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.924.852.293	3.570.653.477
- Chi phí khác bằng tiền	1.058.531.839	4.982.681.253
Cộng	31.994.836.486	18.743.009.851

Trong đó:

Chi phí sản xuất, kinh doanh

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ		
- Chi phí nhân công	3.142.751.264	1.670.721.754
- Chi phí khấu hao tài sản cố định		
- Phân bổ LTTM		
- Trích/(hoan nhập) dự phòng	-	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.160.143.598	
- Chi phí khác bằng tiền	294.629.585	3.859.407.707
Cộng	9.597.524.447	5.529.629.461

8. CHI PHÍ BÁN HÀNG

- Chi phí nhân công	3.954.432.853	1.375.274.229
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.427.806	37.584.897
- Chi phí khác bằng tiền	172.474.997	74.027.460
Cộng	4.257.335.656	1.486.836.586

9. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	415.823.698	269.293.008
- Chi phí nhân công	10.708.948.723	5.438.663.155
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	524.158.250	520.949.955
- Phân bổ LTTM	265.337.567	214.880.408
- Trích/(hoan nhập) dự phòng		700.442.612
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.634.780.889	3.533.068.580
- Chi phí khác bằng tiền	591.427.257	1.049.246.086
Cộng	18.139.976.383	11.726.543.804

10. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	5.099.099.212	9.491.061.984
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	5.099.099.212	9.491.061.984

II. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	17 909 841 523	38 816 884 992
Các khoản điều chỉnh	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	17 909 841 523	38 816 884 992
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	38 091 279	27 073 415
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	470,18	1 433,76

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

I. Các 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

Công ty có khoản tiền gửi có kỳ hạn là 178 110 000 000 đồng tại ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hà Thanh đang được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thuê chi tại Ngân hàng này (Chi tiết tại thuyết minh V 16) và Hợp đồng hợp tác số 01/2017/TVB -TVC ngày 08/08/2017. Theo đó TVC cam kết bảo lãnh cho các Khách hàng vay vốn tại BIDV để đầu tư chứng khoán. Thông qua đó, TVC thu được mức phí là 5,7%/năm trên số dư bảo lãnh vay vốn.

VIII. NHUNG THÔNG TIN KHÁC

I. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm

Tài sản tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Du phòng	Giá gốc	Du phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	90 167 034 139		139 422 597 321	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	537 273 341 093	(5 164 053 630)	442 816 862 899	(5 164 053 630)
Các khoản cho vay	58 190 448 273		-	
Đầu tư ngắn hạn	305 865 377 097	(5 840 877 049)	175 385 280 897	(381 546 818)
Đầu tư dài hạn			12 200 000 000	
Cộng	991 496 200 602	(11.004.925 679)	769 824 741 117	(5 545.600 448)

Nợ phải trả tài chính	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND		VND	
Vay và nợ	483 236 784 505		269 144 606 936	
Phải trả người bán, phải trả khác	14 144 847 662		30 385 250 873	
Chi phí phải trả	4 719 794 930		1 870 947 458	
Cộng	502 101 427 097		301 400 805.267	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giá định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phản ánh gần xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.

Quan lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá.

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư có phiêu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư có phiêu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Tu 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	90.167.034.139		90.167.034.139	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	537.273.341.093		537.273.341.093	
Các khoản cho vay	58.190.448.273		58.190.448.273	
Đầu tư ngắn hạn	305.865.377.097		305.865.377.097	
Cộng	991.496.200.602	-	-	991.496.200.602

	Tu 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số đầu năm				
Tiền và các khoản tương đương tiền	139 422 597 321			139 422 597 321
Phải thu khách hàng, phải thu khác	442 816 862 899			442 816 862 899
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	175 385 280 897			175 385 280 897
Đầu tư dài hạn		12 200 000 000		12 200 000 000
Cộng	757 624 741 117	12 200 000 000	-	769 824 741 117

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Tu 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Tổng VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	483 236 784 505	-		483 236 784 505
Phải trả người bán, phải trả khác	14 144 847 662	-		14 144 847 662
Chi phí phải trả	4 719 794 930			4 719 794 930
Cộng	502 101 427 097	-	-	502 101 427 097
Số đầu năm				
Vay và nợ	256 984 606 936	12 160 000 000		269 144 606 936
Phải trả người bán, phải trả khác	30 385 250 873	-		30 385 250 873
Chi phí phải trả	1 870 947 458			1 870 947 458
Cộng	289 240 805 267	12 160 000 000	-	301 400 805 267

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

IX. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỶ KẾ TOÁN

Không có sự kiện nào phát sinh sau thời điểm lập Báo cáo tài chính cân công bố.

X. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý (Phân loại hoạt động trong nước và ngoài nước)

Công ty chỉ hoạt động trong khu vực địa lý Việt Nam.

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

Khoản mục	Cung cấp dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	25 178 994 342	25 178 994 342
Tổng doanh thu thuần	25 178 994 342	25 178 994 342
Chi phí bộ phận	9 597 524 447	9 597 524 447
Kết quả kinh doanh bộ phận	15 581.469 895	15 581.469 895
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		22.397 312 039
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(6 815 842 145)
Doanh thu hoạt động tài chính		68 924 130 172
Chi phí tài chính		42 228 508 337
Thu nhập khác		7 753 002 619
Chi phí khác		633 357 208
Thuê TNDN hiện hành		5 099 099 217
Lợi nhuận sau thuế		21.900.325 890

XI NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm 2017, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Nội dung	Mối quan hệ	Năm 2017	Năm 2016
Ông Phạm Thành Trúc	Bố của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay kỳ mới		990 000 000	560 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		860 000 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		57 420 272	
Bà Phạm Thanh Hoa	Em gái Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay kỳ mới		1 275 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		1 275 000 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		8 004 568	
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Vợ Tổng Giám đốc		
- Hợp đồng vay kỳ mới		5 231 578 000	735 400 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		3 707 400 000	370 000 000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		122 333 978	20 750 085
Bà Phan Thị Bích Phương	Em Tổng giám đốc		
- Hợp đồng vay kỳ mới		200 000 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		3 219 444	
Bà Phan Thị Hương An	Em Tổng giám đốc		
- Hợp đồng vay kỳ mới		500 000 000	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay kỳ mới		19 838 000 000	18 020 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		18 644 000 000	13 000 000 000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		497 830 041	366 519 027
Bà Nguyễn Thị Chinh Hương	Me Trương ban kiểm soát		
- Hợp đồng vay kỳ mới		70 000 000	1 100 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý	Miễn nhiệm	170 000 000	1 000 000 000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ	ngày 14/04/2017	1 501 977	13 629 499

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành Báo cáo tài chính

6065
CÔNG TY
QUẢN LÝ TÀI SẢN
TRÍ VIỆT
1-11

Bà Nguyễn Thị Thắm	Em gái Trưởng ban		
- Hợp đồng vay ký mới	kiểm soát	455 000 000	360 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý	Miễn nhiệm	455 000 000	550 000 000
- Lai vay đã được nhân trong kỳ	ngày 14/04/2017	10 945 485	15 812 500
Tại ngày kết thúc kỳ kê toán, số dư bên có liên quan như sau			
Ông Phạm Thanh Trúc	Bố của Chủ tịch HĐQT		
Cho công ty vay		690 000 000	560 000 000
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Vợ Tổng Giám đốc		
Cho Công ty vay		2 039 578 000	515 400 000
Bà Phan Thị Hương An	Em Tổng giám đốc		
Cho công ty vay		500 000 000	
Bà Phan Thị Bích Phương	Em Tổng giám đốc		
Cho công ty vay		200 000 000	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT		
Cho công ty vay		10 194 000 000	9 000 000 000
Bà Nguyễn Thị Chinh Hương	Me Trưởng ban KS		
Cho Công ty vay			100 000 000
Bà Nguyễn Thị Thắm	Em gái Trưởng ban		
Cho Công ty vay	Kiểm soát		160 000 000
Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt	Ông Phạm Thanh Tùng		
- Tra trước cho người bán	là Chủ tịch HĐQT TVC	700 000 000	700 000 000
(Đặt cọc tiền mua ô tô Toyota)	và Cty CP Tư vấn và đầu tư Trí Việt		



* Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

Chỉ tiêu	ĐVT	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Bộ tri cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bộ tri cơ cấu tài sản			
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	0,83%	4,01%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	99,17%	95,99%
1.2 Bộ tri cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	51,61%	30,70%
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	48,39%	69,30%
2. Khả năng thanh toán			
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,94	3,26
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,92	3,60
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,76	2,21
3. Tỷ suất sinh lợi			
3.1 Lợi nhuận / doanh thu			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	26,51%	57,56%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	21,50%	51,04%

3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	2,73%	4,74%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,22%	4,20%
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	4,58%	6,07%

XII. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kê toán trưởng

Nguyễn Đức Tung

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2018



Phan Đoàn Vinh

