

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TRÍ VIỆT**

Số: ~~04~~ /2017/CBTT - TVC  
(V/v: CBTT Báo cáo tài chính riêng  
Quý 4/2016)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2017

**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

Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Trí Việt**

Mã Chứng khoán: TVC

Địa chỉ trụ sở chính: Số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 04.3722 4999

Fax: 04.6273 2058

Người được ủy quyền công bố thông tin: **Nguyễn Trung Kiên**

Chức vụ: **Trưởng phòng Pháp chế**

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

Nội dung công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính riêng Quý 4/2016.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 20/01/2017 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/index.php/quan-he-co-dong/bao-cao-tai-chinh>

Chúng tôi 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.

**Nơi gửi:**

- Như kính gửi
- Lưu VP

**NGƯỜI CÔNG BỐ THÔNG TIN**



**NGUYỄN TRUNG KIÊN**

Số: 02./CV-TVC

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2017

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN  
Quý 4 năm 2016 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 Quản lý Đầu tư Trí Việt

Trụ sở chính: Tầng 2, số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 04.3722.4999

Fax: 04.6273.2058

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 Quản lý Đầu tư Trí Việt (TVC) xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ Quý 4 năm 2016 so với Quý 4 năm 2015 có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên, cụ thể như sau:

Nội dung	Quý 4 năm 2016	Quý 4 năm 2015	Biến động %
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	3.820.000.000	1.577.272.727	242%
Giá vốn hàng bán	303.276.722	646.140.193	-47%
Doanh thu hoạt động tài chính	18.368.881.443	4.894.079.461	375%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	8.581.734.503	3.373.847.795	254%
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>10.791.943.039</b>	<b>1.881.926.857</b>	<b>573%</b>

Trong Quý 4 năm 2016, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 242% đồng thời giá vốn hàng bán giảm 47% so với cùng kỳ của năm 2015. Cùng với đó Doanh thu hoạt động tài chính tăng 375% so với cùng kỳ năm ngoái, chi phí lãi vay và chi phí hoạt động tăng dẫn đến tổng chi phí tăng 254% so với quý 4 năm 2015. Do vậy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 573% so với cùng kỳ năm ngoái.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến biến động trong kết quả lợi nhuận kinh doanh sau thuế Quý 4 năm 2016 so với cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính riêng mà Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Trí Việt giải trình để Quý Cơ quan được biết.

Trân trọng !

**Nơi nhân:**

- Như trên
- Lưu CT

CHỦ TỊCH  
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Phạm Thanh Tùng*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TRÍ VIỆT**  
Quý 4 năm 2016



## NỘI DUNG

	Trang
<b>Báo cáo Tài chính riêng</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng quý 4 năm 2016	2 – 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng quý 4 năm 2016	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng quý 4 năm 2016	6 - 7
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng quý 4 năm 2016	8 - 30

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng VN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110 + 120 + 130 + 140 + 150)</b>	<b>100</b>		<b>627.692.646.084</b>	<b>163.018.297.720</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>55.366.369.162</b>	<b>16.688.660.166</b>
1. Tiền	111		55.366.369.162	16.688.660.166
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.4</b>	<b>178.795.844.577</b>	<b>85.717.841.061</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.4a	34.158.364.138	35.300.933.930
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.4b	(332.519.561)	(233.092.869)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		144.970.000.000	50.650.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>393.511.400.527</b>	<b>60.605.830.586</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		660.000.000	250.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.022.051.147	17.385.713.771
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	V.4	391.829.349.380	42.970.116.815
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>19.031.818</b>	<b>5.965.907</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	19.031.818	5.965.907
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	-
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>B - TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 210 + 220 +230+ 240 + 250 + 260)</b>	<b>200</b>		<b>49.660.034.409</b>	<b>49.784.052.861</b>
<b>I- Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
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 dài hạn nội bộ	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>209.440.000</b>	<b>266.560.000</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	209.440.000	266.560.000
- Nguyên giá	222		285.600.000	285.600.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(76.160.000)	(19.040.000)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng VN


TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>49.352.296.477</b>	<b>49.352.296.477</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		49.352.296.477	49.352.296.477
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>98.297.932</b>	<b>165.196.384</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	98.297.932	165.196.384
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		-	
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>677.352.680.493</b>	<b>212.802.350.581</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>				
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>276.529.003.738</b>	<b>68.912.686.120</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>276.529.003.738</b>	<b>66.482.686.120</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	686.888.790	411.456.130
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	7.054.125.731	3.631.251.682
4. Phải trả người lao động	314		199.807.623	8.594.112
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.9	1.699.251.858	551.592.507
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	
9. Các khoản phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	28.754.046.620	6.989.042.888
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.7	238.085.606.936	54.828.697.621
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	62.051.180
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		-	<b>2.430.000.000</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	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		-	

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

Đơn vị tính: Đồng VN

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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.7	-	2.430.000.000
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	
11. Thuế TNDN hoãn lại	341		-	
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410 + 430)</b>	<b>400</b>	<b>V.21</b>	<b>400.823.676.755</b>	<b>143.889.664.461</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>400.823.676.755</b>	<b>143.889.664.461</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411	V.11	368.886.300.000	141.450.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		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		-	
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		97.254.494	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		29.078.941.488	2.342.409.967
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>677.352.680.493</b>	<b>212.802.350.581</b>

Người lập

  
Nguyễn Thị Vui

Kế toán Trưởng

  
Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 17 tháng 01 năm 2016

Chủ tịch HĐQT 



Phạm Thanh Tùng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý 4 năm 2016

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay	Kỳ này Năm trước	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	3.820.000.000	1.577.272.727	8.653.636.364	3.872.009.089
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	3.820.000.000	1.577.272.727	8.653.636.364	3.872.009.089
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	303.276.722	646.140.193	1.670.221.754	1.525.642.910
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3.516.723.278	931.132.534	6.983.414.610	2.346.366.179
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	18.368.881.443	4.894.079.461	47.837.236.822	22.548.887.647
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.439.370.391	2.105.849.969	16.842.265.655	6.036.147.272
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		4.585.459.846	1.967.537.758	12.817.141.702	4.486.463.895
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	436.312.476	126.349.961	1.486.836.586	743.082.063
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	692.980.960	974.136.865	3.203.405.221	3.767.277.943
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		13.316.940.894	2.618.875.200	33.288.143.970	14.348.746.548
11. Thu nhập khác	31	VI.5	-	3.800.001	27	9.110.102
12. Chi phí khác	32	VI.6	13.070.676	167.511.000	45.398.676	407.889.901
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(13.070.676)	(163.710.999)	(45.398.649)	(398.779.799)
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		13.303.870.218	2.455.164.201	33.242.745.321	13.949.966.749
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	2.511.927.179	573.237.344	6.506.167.799	3.146.405.108
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		10.791.943.039	1.881.926.857	26.736.577.522	10.803.561.641
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		-	-	-	-
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10				

Người lập  
  
Nguyễn Thị Vui

Hà Nội, ngày 17 tháng 01 năm 2016  
Kế toán Trưởng  
  
Nguyễn Đức Tùng  
Chủ tịch HĐQT  
  
Phạm Thanh Tùng  




**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp) (\*)  
Quý 4 năm 2016

Đơn vị tính: đồng VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>1</b>		<b>33.242.745.321</b>	<b>13.949.966.749</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			<b>(9.018.755.797)</b>	<b>580.981.460</b>
- Khấu hao TSCĐ	2		76.160.000	19.040.000
- Các khoản dự phòng	3		99.426.692	233.092.869
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	4			
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(22.011.484.191)	(4.157.615.304)
- Chi phí lãi vay	6		12.817.141.702	4.486.463.895
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>8</b>		<b>24.223.989.524</b>	<b>14.530.948.209</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(7.090.808.309)	(44.997.182.968)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10			
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		1.614.305.522	6.471.342.712
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		66.898.452	(57.615.997)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.142.569.792	(26.575.087.236)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(11.515.917.173)	(3.992.609.166)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.115.104.831)	-
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		27	
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(45.398.676)	(39.600.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>5.280.534.328</b>	<b>(54.659.804.446)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21			(285.600.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22			
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(531.500.000.000)	(80.500.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		214.300.000.000	29.850.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(102.500.000.000)	(8.396.692.250)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			19.185.179.773
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		28.022.753.571	4.157.615.304
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(391.677.246.429)</b>	<b>(35.989.497.173)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		223.920.000.000	72.450.000.000
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		724.997.212.790	253.982.178.212
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(513.820.303.475)	(236.826.844.971)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		(10.022.488.218)	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			(13.812.000.000)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp) (\*)  
Quý 4 năm 2016

Đơn vị tính: đồng VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm nay	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này năm trước
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		425.074.421.097	75.793.333.241
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		38.677.708.996	(14.855.968.378)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		16.688.660.166	31.544.628.544
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70		55.366.369.162	16.688.660.166

Người lập



Nguyễn Thị Vui

Kế toán Trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 17 tháng 01 năm 2016

Chủ tịch HĐQT



Phạm Thanh Tùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần quản lý đầu tư 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 8 ngày 11 tháng 04 năm 2016.

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: 368.886.300.000 đồng (Ba trăm sáu tám tỷ, tám trăm tám mươi sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) tương đương 36.888.630 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

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy tính;
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa; Đại lý bảo hiểm
- Kinh doanh vận tải bằng ô tô theo hợp đồng;
- Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (Không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Dịch vụ sinh hoạt giải trí: nhảy dù, đua thuyền, thể dục thể thao trên bờ và dưới nước;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi, giải trí (Không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Các dịch vụ: bãi đỗ xe và các công trình công cộng;
- 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;

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại Nhà nước cấm);
- Bán buôn thực phẩm, bán buôn thủy sản; bán buôn rau quả; Kinh doanh thực phẩm chức năng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu; Bán buôn phân bón, hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp (trừ loại Nhà nước cấm); Bán buôn hóa chất khác (trừ loại Nhà nước cấm); Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh; Bán buôn cao su;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,...)
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động nhiếp ảnh;
- Cho thuê ô tô;
- Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy tính);
- Photo, chuẩn bị tài liệu;
- Chăm sóc
- Hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác.

## 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 MỰC 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 lần 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 được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc

của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

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.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu 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 chỉ 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 cổ 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 quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế 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 quá 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 làm thủ 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.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi đủ vốn.

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

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.

- 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 kế 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 vốn 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 hoàn 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 những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- 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 hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khoản 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 chuyển đổi

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển 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 chuyển đổi, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển 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

chuyển 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 chuyển 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 cổ phần 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 quỹ) 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 chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu (cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi) phát sinh khi Công ty phát hành loại trái phiếu có thể chuyển 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 chuyển đổi được xác định là phần chênh lệch giữa tổng số tiền thu từ việc phát hành trái phiếu chuyển đổi trừ đi giá trị cấu phần nợ của trái phiếu chuyển 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 quỹ 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 bàn giao phần 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 thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

Cổ phiếu thưởng 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 phần bất 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 phần hàng 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 chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán 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, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những 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 phần quan trọng 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.

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

**1. TIỀN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	6.802.929	32.496.778
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	55.359.566.233	16.113.113.388
Tiền đang chuyển		543.050.000
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>55.366.369.162</b>	<b>16.688.660.166</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
- Công ty cổ phần Netviet truyền thông đa phương tiện		250.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Trí Việt	660.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>660.000.000</b>	<b>250.000.000</b>

**3. PHẢI THU KHÁC**

	Cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>391.829.349.380</b>	<b>-</b>	<b>42.970.116.815</b>	<b>-</b>
- Tạm ứng	19.221.993.874		12.541.185.565	
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ	185.700.000.000		30.300.000.000	
- Phải thu về hợp đồng HTKD	186.430.000.000			
- Phải thu khác	477.355.506		128.931.250	
<b>b. Dài hạn</b>				
<b>Cộng</b>	<b>391.829.349.380</b>	<b>-</b>	<b>42.970.116.815</b>	<b>-</b>

#### 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

##### a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Tổng giá trị cổ phiếu trong đó chủ yếu:	11.341.126.336	10.009.792.176	(332.519.561)	14.284.722.600	(233.092.869)
- Sàn HOSE	112.175	112.176		7.637.152.600	(9.206.269)
- Sàn HNX	11.341.014.161	10.009.680.000	(332.519.561)	6.647.570.000	(223.886.600)
Tổng giá trị trái phiếu	22.817.237.802	22.817.237.802		21.050.000.000	
Các khoản đầu tư khác					
<b>Cộng</b>	<b>34.158.364.138</b>	<b>32.827.029.978</b>	<b>(332.519.561)</b>	<b>35.334.722.600</b>	<b>(233.092.869)</b>

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn trong kỳ như sau

	Kỳ này	Kỳ trước
- Số đầu kỳ	233.092.869	-
- Trích lập dự phòng	347.939.236	233.092.869
- Hoàn nhập dự phòng	248.512.544	
- Sử dụng dự phòng		
Số cuối kỳ	332.519.561	233.092.869

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Tỷ lệ		Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Năm giữ	Biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			49.352.296.477	92.517.374.000	-	49.352.296.477
- Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt	61,00%	61,00%	49.352.296.477	92.517.374.000	-	49.352.296.477
<b>Cộng</b>			49.352.296.477	92.517.374.000	-	49.352.296.477

Biến động dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn trong kỳ như sau

	Kỳ này	Kỳ trước
- Số đầu kỳ	-	-
- Trích lập dự phòng		
- Hoàn nhập dự phòng		
- Sử dụng dự phòng		
Số cuối kỳ	-	-

**c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
- Hợp đồng tiền gửi		42.470.000.000		42.470.000.000
<b>Hợp đồng HTKD</b>			50650000000	-
- Hợp đồng mua cổ phiếu ưu đãi cổ tức	50.650.000.000	102.500.000.000		102.500.000.000
+ Công ty CP đầu tư Quốc tế ITG		36.000.000.000		36.000.000.000
+ Công ty CP kinh doanh Hòa Bình		30.000.000.000		30.000.000.000
+ Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Toàn Cầu		36.500.000.000		36.500.000.000
<b>Cộng</b>		144.970.000.000		144.970.000.000



## 5. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	285.600.000		285.600.000
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>285.600.000</b>	<b>-</b>	<b>285.600.000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	19.040.000		19.040.000
Số tăng trong kỳ	57.120.000	-	57.120.000
- Khấu hao trong kỳ	57.120.000		57.120.000
- Tăng khác			-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>76.160.000</b>	<b>-</b>	<b>76.160.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	266.560.000	-	266.560.000
Tại ngày cuối kỳ	209.440.000	-	209.440.000

## 6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

### a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD	Số cuối kỳ
Công cụ dụng cụ		26.986.364	7.954.546	19.031.818
Bảo hiểm xe	5.965.907		5.965.907	-
Chi phí cài tạo mạng internet				-
<b>Cộng</b>	<b>5.965.907</b>	<b>26.986.364</b>	<b>13.920.453</b>	<b>19.031.818</b>

### b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD	Số cuối kỳ
Công cụ dụng cụ		3.900.000		3.900.000
Sửa chữa cải tạo văn phòng	165.196.384		70.798.452	94.397.932
<b>Cộng</b>	<b>165.196.384</b>	<b>3.900.000</b>	<b>70.798.452</b>	<b>98.297.932</b>

**Công ty Cổ phần quản lý đầu tư Trí Việt**

Số 142 Đội Cấn, P. Đội Cấn, Q. Ba Đình, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016

**7. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số đầu kỳ		Trong năm		Số cuối kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
- Vay cá nhân	42.625.032.500	42.625.032.500	377.764.870.936	222.889.363.275	197.500.540.161	197.500.540.161	
- Vay thấu chi			82.255.066.511	41.670.000.000	40.585.066.511	40.585.066.511	
- Vay margin và ứng trước tiền bán CK	12.203.665.121	12.203.665.121	130.321.832.661	142.525.497.518	264	264	
<b>Cộng</b>	<b>54.828.697.621</b>	<b>54.828.697.621</b>	<b>590.341.770.108</b>	<b>407.084.860.793</b>	<b>238.085.606.936</b>	<b>238.085.606.936</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
- Trái phiếu phát hành	2.430.000.000	2.430.000.000		2.430.000.000	-	-	
<b>Cộng</b>	<b>2.430.000.000</b>	<b>2.430.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.430.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	

(\*) Khoản vay các cá nhân theo hợp đồng cho vay được ký kết giữa Công ty với các cá nhân; Mục đích vay vốn: Phục vụ sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 7,5% đến 12%/năm.

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

(\*\*\*) Tên trái phiếu: trái phiếu công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Trí Việt năm 2014 (Tcorp 1); Loại trái phiếu: Trái phiếu doanh nghiệp không chuyển đổi; Tổng giá trị phát hành: 30.000.000.000 VND; Kỳ hạn trái phiếu 18 tháng; hình thức phát hành riêng lẻ; mục đích phát hành tăng quy mô vốn hoạt động; Mệnh giá trái phiếu: 10.000.000 VND; kỳ tính lãi 6 tháng; lãi suất trái phiếu: 10,5%/ năm cho cả ba kỳ tính lãi.

## 8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối kỳ
Thuế GTGT phải nộp	58.547.071	865.481.781	594.223.653	329.805.199
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.115.104.811	6.506.213.800	3.116.885.025	6.504.433.586
Thuế thu nhập cá nhân	457.599.800	574.227.314	811.940.168	219.886.946
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp kl	-	3.000.000	3.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>3.631.251.682</b>	<b>7.948.922.895</b>	<b>4.526.048.846</b>	<b>7.054.125.731</b>

## 9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

### a. Ngắn hạn

- Lãi vay phải trả
  - Phí dịch vụ bảo lãnh trái phiếu
- Cộng**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Lãi vay phải trả	1.699.251.858	551.592.507
- Phí dịch vụ bảo lãnh trái phiếu	-	-
<b>Cộng</b>	<b>1.699.251.858</b>	<b>551.592.507</b>

## 10. PHẢI TRẢ KHÁC

### a. Ngắn hạn

- Kinh phí công đoàn
  - Bảo hiểm xã hội
  - Phải trả, phải nộp khác
- Cộng**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Kinh phí công đoàn	28.662.790	3.732.280
- Bảo hiểm xã hội	40.216.681	25.761.608
- Phải trả, phải nộp khác	28.685.167.149	6.959.549.000
<b>Cộng</b>	<b>28.754.046.620</b>	<b>6.989.042.888</b>

**Công ty Cổ phần quản lý đầu tư Trí Việt**

Số 142 Đội Cấn, P. Đội Cấn, Q. Ba Đình, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2016 đến 31/12/2016

**11. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>69.000.000.000</b>		<b>97.254.494</b>	<b>5.980.636.341</b>	<b>75.077.890.835</b>
- Tăng vốn năm trước	72.450.000.000				72.450.000.000
- Lãi trong năm trước				10.803.561.641	10.803.561.641
- Phân phối lợi nhuận					-
- Tặng khác					-
- Cổ tức					(14.352.000.000)
- Trích lập quỹ					(89.788.015)
<b>Số dư đầu kỳ này</b>	<b>141.450.000.000</b>	<b>-</b>	<b>97.254.494</b>	<b>2.342.409.967</b>	<b>143.889.664.461</b>
- Tăng vốn trong kỳ	227.436.300.000	2.879.360.000			230.315.660.000
- Lãi trong kỳ				26.736.577.522	26.736.577.522
- Trích lập các quỹ					-
- Cổ tức					-
- Giảm khác					-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>368.886.300.000</b>	<b>2.879.360.000</b>	<b>97.254.494</b>	<b>29.078.987.489</b>	<b>400.941.901.983</b>

**Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của Nhà nước		
- Vốn góp của cổ đông khác	368.886.300.000	141.450.000.000
- Cổ phiếu quỹ		
<b>Cộng</b>	<b>368.886.300.000</b>	<b>141.450.000.000</b>

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

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	141.450.000.000	69.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	227.436.300.000	72.450.000.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	368.886.300.000	141.450.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	36.888.630	14.145.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	36.888.630	14.145.000
+ Cổ phiếu phổ thông	35.688.630	14.145.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	1.200.000	
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	36.888.630	14.145.000
+ Cổ phiếu phổ thông	36.888.630	14.145.000
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND		

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

**1. DOANH THU**

	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>3.820.000.000</b>	<b>1.577.272.727</b>
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.820.000.000	1.577.272.727
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>3.820.000.000</b>	<b>1.577.272.727</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	303.276.722	646.140.193
<b>Cộng</b>	<b>303.276.722</b>	<b>646.140.193</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.344.047	33.556.905
- Lãi đầu tư chứng khoán		2.418.683.021
- Khác	18.356.537.396	2.441.839.535
<b>Cộng</b>	<b>18.368.881.443</b>	<b>4.894.079.461</b>

#### 4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND
- Lãi vay	4.585.459.846	1.967.537.758
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	1.829.798.593	109.747.909
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán	317.099.886	(74.783.803)
- Chi phí tài chính khác	707.012.066	103.348.105
<b>Cộng</b>	<b>7.439.370.391</b>	<b>2.105.849.969</b>

#### 5. THU NHẬP KHÁC

	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND
- Hoa hồng môi giới	-	-
- Phí mua lại trái phiếu	-	3.800.001
- Khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>3.800.001</b>

#### 6. CHI PHÍ KHÁC

	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND
- Chi phí khác	13.070.676	167.511.000
<b>Cộng</b>	<b>13.070.676</b>	<b>167.511.000</b>

#### 7. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.178.405	30.316.695
- Chi phí nhân công	666.018.469	361.719.250
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.280.000	23.443.943
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	419.263.369	428.225.259
- Chi phí khác bằng tiền	1.553.193	256.781.679
<b>Cộng</b>	<b>1.129.293.436</b>	<b>1.100.486.826</b>

##### Trong đó bao gồm

##### Chi phí bán hàng

- Chi phí nhân công	435.625.876	83.663.386
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí khác bằng tiền	686.600	42.686.575
<b>Cộng</b>	<b>436.312.476</b>	<b>126.349.961</b>

##### Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.178.405	30.316.695
- Chi phí nhân công	230.392.593	278.055.864
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14.280.000	23.443.943
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	419.263.369	428.225.259
- Chi phí khác bằng tiền	866.593	214.095.104
<b>Cộng</b>	<b>692.980.960</b>	<b>974.136.865</b>

## 8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý 4 năm 2016 VND	Quý 4 năm 2015 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	2.511.927.179	573.237.344
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.511.927.179</b>	<b>573.237.344</b>

## VIII. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

## IX. 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:

	Dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	3.820.000.000	3.820.000.000
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>3.820.000.000</b>	<b>3.820.000.000</b>
Chi phí bộ phận	303.276.722	303.276.722
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>3.516.723.278</b>	<b>3.516.723.278</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>		<b>1.129.293.436</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		2.387.429.842
Doanh thu hoạt động tài chính		18.368.881.443
Chi phí tài chính		7.439.370.391
Thu nhập khác		-
Chi phí khác		13.070.676
Thuế TNDN hiện hành		2.511.927.179
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>10.791.943.039</b>
Tổng chi phí đã phát sinh để đầu tư, mua sắm TSCĐ và các tài sản dài hạn khác		-
Tổng chi phí khấu hao và phân bổ chi phí trả trước dài hạn		127.918.452

## X. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong giai đoạn từ 01/10/2016 đến 31/12/2016, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Quý 4 năm 2016</u>	<u>Quý 4 năm 2015</u>
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Phải thu của khách hàng: Tiền thuê VP		660.000.000	
- Lãi tiền gửi		52.462.633	45.172.237
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		4.000.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		10.000.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		161.250.000	
<b>Ông Phạm Thành Trực</b>	Bố của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		35.000.000	
<b>Bà Nguyễn Thị Thắm</b>	Em gái trưởng ban kiểm soát		
- Hợp đồng vay ký mới			350.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			400.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, số dư bên có liên quan như sau:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Quý 4 năm 2016</u>	<u>Quý 4 năm 2015</u>
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Phải trả người bán		-	411.456.130
- Phải thu của khách hàng: Tiền thuê VP		660.000.000	
- Số dư tiền gửi		54.062.290.305	9.238.443.771
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
Cho công ty vay		9.000.000.000	-
<b>Ông Phạm Thành Trực</b>	Bố của Chủ tịch HĐQT		
Cho công ty vay		560.000.000	-
<b>Bà Nguyễn Thị Thắm</b>	Em gái trưởng ban kiểm soát		
Cho công ty vay		160.000.000	350.000.000
<b>Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt</b>	Ông Phạm Thanh Tùng là Chủ tịch HĐQT TVC đồng thời là GD Cty CP Tư vấn và đầu tư Trí Việt		
- Trả trước cho người bán (Đặt cọc tiền mua ô tô Toyota)		700.000.000	700.000.000
<b>Phạm Thị Thanh Xuân</b>	Vợ Giám đốc điều hành		
Cho Công ty vay		515.400.000	
<b>Nguyễn Thị Chinh Hương</b>	Mẹ của trưởng ban kiểm soát		
Cho Công ty vay		100.000.000	



## XI. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015 đã được Công ty TNHH Kiểm toán ASC kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng của công ty CP quản lý đầu tư Trí Việt cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2016 đến ngày 31/12/2016.

Hà Nội, ngày 17 tháng 01 năm 2017

Người lập biểu



Nguyễn Thị Vui

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Chủ tịch HĐQT



Phạm Thanh Tùng

C.T.C.P  
7/2017