

**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 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Số: 19./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 riêng 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 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, 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 của Công ty me năm 2017 so với năm 2016 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	1 897.168.460	8.653.636.364	-78%
Giá vốn hàng bán	982 358 046	1 670 221.754	-41%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	69 742.589.412	47.848.974.935	46%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	56 600.803 114	21.579 423.824	162%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	12 367 463 775	26.744 753 842	-54%

Trong năm 2017, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 78% đồng thời giá vốn hàng bán giảm 41% so với cùng kỳ của năm 2016. Cùng với đó Doanh thu hoạt động tài chính tăng 46% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng chi phí hoạt động tăng 162% so với năm 2016. Do vậy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 54% 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 năm 2017 so với cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính riêng 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
Phan Doãn Vinh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng	
Bảng cân đối kê toán riêng	7– 10
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	11
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	12-13
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	14– 39

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 riêng 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, theo giấy phép đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 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 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, hoạt động kinh doanh của Công ty là

- Đại lý môi giới đầu tư,
- 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
- 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 giá trị 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

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 400 741 070 000 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.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGAY KHOẢ 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 Tung	Chủ tịch HĐQT	
Ông Đỗ Thanh Hà	Phó Chủ tịch HĐQT	
Ông Quách Mạnh Hào	Thành viên	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên	
Bà Phan Văn 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 Đoàn 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 riêng 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 BO 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 riêng 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 riêng, 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 riêng 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 riêng hay không,
- Lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 27 tháng 03 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phan Doãn Vinh



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP
TTP AUDITTING LIMITED COMPANY

Số 154/BCKT/TC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

*Về Báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được lập ngày 27 tháng 03 năm 2018 gồm Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng cho giai đoạn kế toán từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 được trình bày từ trang 07 đến trang 39 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng 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 riêng

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 riêng 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 Trí 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 riêng.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN TTP



Phó Tổng Giám đốc

Lê Phương Anh

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

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Kiểm toán viên

Hoàng Thị Khanh Vân

*Giấy chứng nhận ĐKHN Kiểm toán
số 0371-2018-133-1*

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết	Đơn vị tính VND	
			Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		747.952.235.347	627.702.866.484
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	5.740.329.191	55.366.369.162
1 Tiền	111		5.740.329.191	55.366.369.162
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.5	275.508.196.487	178.805.834.977
1 Chung khoản kinh doanh	121	V.5 a	92.101.222.536	34.158.364.138
2 Dự phòng giảm giá chung khoản kinh doanh (*)	122	V.5 a	(5.783.026.049)	(322.529.161)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.5 c	189.190.000.000	144.970.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		466.613.363.269	393.511.630.527
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	-	660.000.000
2 Tra trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	972.477.686	1.022.051.147
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6 Các khoản phải thu khác	136	V.4	465.640.885.583	391.829.579.380
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8 Tài sản thiếu 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		90.346.400	19.031.818
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7 a	89.597.179	19.031.818
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		749.221	-
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		144.730.815.957	49.660.034.409
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
4 Phải thu nội bộ dài hạn	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		-	-

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

Đơn vị tính: VND

TAI SAN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		152.320 000	209 440 000
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V 6	152 320 000	209 440 000
- Nguyên giá	222		285 600 000	285 600 000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(133 280 000)	(76 160 000)
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		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
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 5	144.552 296 477	49.352 296.477
1. Đầu tư vào công ty con	251	V 5b	144 552 296 477	49 352 296 477
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	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		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		26 199 480	98 297.932
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.7 b	26 199 480	98 297 932
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		892.683.051.304	677.362.900.893

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

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		479.510.468.667	276.531.001.817
I. Nợ ngắn hạn	310		479.510.468.667	276.531.001.817
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.8	-	686.888.790
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3 Thuê và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.10	2.159.979.123	7.056.123.810
4 Phải trả người lao động	314		690.215.333	199.807.623
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.11	4.639.067.849	1.699.251.858
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.12	13.032.298.245	28.754.046.620
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.9	458.939.631.937	238.085.606.936
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12 Quy khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180
13 Quy bình ổn giá	323		-	-
14 Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II Nợ dài hạn	330		-	-
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		-	-
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		-	-
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 Quy phát triển khoa học công nghệ	343		-	-

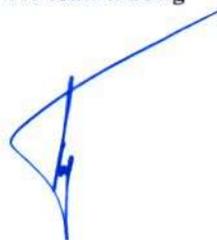
D. VON CHỦ SỞ HỮU	400		413 172 582 637	400 831 899.076
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	413.172.582 637	400 831.899.076
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400 241 070 000	368 886 300 000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2 761 180 773	2 761 180 773
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở 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		10 001 077 370	29 087 163 809
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	250 831 132
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10 001 077 370	28 836 332 677
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
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		892.683 051 304	677 362 900 893

Người lập biểu



Lê Thị Quy

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Tổng giám đốc



Phan Doãn Vinh

BAO CAO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2017

Đơn vị tính: VND
Năm trước

CHI TIÊU	Mã số	TM	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	1.897.168.460	8.653.636.364
2. Các khoản giảm trừ	02		-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.1	1.897.168.460	8.653.636.364
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	982.358.046	1.670.221.754
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		914.810.414	6.983.414.610
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	69.738.297.751	47.848.974.908
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	40.508.486.071	16.843.783.341
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		33.339.387.132	12.817.141.702
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	4.249.268.407	1.486.836.586
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	11.698.565.865	3.203.405.221
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		14.196.787.822	33.298.364.370
11. Thu nhập khác	31	VI.5	4.291.661	27
12. Chi phí khác	32	VI.6	144.482.771	45.398.676
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(140.191.110)	(45.398.649)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		14.056.596.712	33.252.965.721
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	1.689.132.937	6.508.211.879
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51 - 52)	60		12.367.463.775	26.744.753.842
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2018

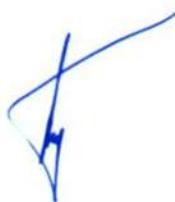
Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc



Lê Thị Quý



Nguyễn Đức Tung



Phan Doãn Vinh

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

CHI TIÊU	Mã số	Năm nay	Đơn vị tính VND Năm trước
I Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01	<i>14.056.596.712</i>	<i>33.252.965.721</i>
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao tài sản cố định	02	57.120.000	57.120.000
- Các khoản dự phòng	03	5.460.496.888	89.436.792
- (Lãi), lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(53.116.747.235)	(15.592.597.635)
- Chi phí lãi vay	06	33.339.387.132	12.817.141.702
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	(203.146.503)	30.624.066.080
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	20.397.518.037	(332.905.799.941)
- (Tăng) giảm hàng tồn kho	10		
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(15.887.075.414)	22.265.195.177
- (Tăng) giảm chi phí trả trước	12	1.533.091	53.837.541
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(57.942.858.398)	1.142.569.792
- Tiền lãi vay đã trả	14	(30.399.571.141)	(11.669.482.351)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.618.211.879)	(3.116.885.025)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(12.775.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(90.651.812.207)	(293.619.278.727)
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		
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(155.190.000.000)	(42.470.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	51.470.000.000	50.650.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(129.200.000.000)	(102.500.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	53.116.747.235	15.592.597.635
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(179.803.252.765)	(78.727.402.365)

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

CHI TIÊU	Mã số	Năm nay	Đơn vị tính: VND Năm trước
III. Lưu chuyển tiền tu hoạt động tài chính			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		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	(25.000.000)	
3 Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2.530.177.606.939	590.341.770.108
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2.309.323.581.938)	(409.514.860.793)
5 Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		220.829.025.001	411.024.390.088
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(49.626.039.971)	38.677.708.996
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	55.366.369.162	16.688.660.166
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	5.740.329.191	55.366.369.162

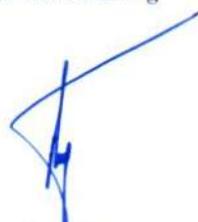
Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2018

Người lập biểu



Lê Thị Quy

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tung

Tổng giám đốc



Phan Đoàn Vinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng)

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 sơ 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 Đội Cấn, quân 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 lần đầu số 0106065776 thay đổi lần 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017 do Sơ kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, hoạt động kinh doanh 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 thăm dò 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

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/chí phí phát hành cộng các chí 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, chí 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 chí 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 chỉ 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 qua 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

Chúng 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 chúng 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 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 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 số 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 kho đối 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 tố 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 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 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 giá 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 có phân hoa 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

Gia 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 hóa) 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 hóa trong mỗi kỳ kế toán được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 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 hóa 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 giam giữ về những 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

Chỉ 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 bao 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 thông

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. Trại 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 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 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 qua mức lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Báo cáo tài chính hợp nhất sau khi đã loại trừ ảnh hưởng của các

khoan lãi do ghi nhận từ giao dịch mua gia rẻ. Trường hợp tra cơ tục, lợi nhuận cho chủ sở hữu qua mức số lợi nhuận sau thuế chưa phân phối được ghi nhận như trường hợp góp 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 đồng/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

Cơ tục 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 ngay 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 bán 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 ban nên đất.
- Công ty đã thu hoặc chắc chắn thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch ban nên 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 ban 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 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 phân hàng hóa bất động

san 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 chuyên nhượng chung khoản ngắn hạn, chi phí giao dịch ban 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, nhưng 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 KHOAN MỤC TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	19 777 239	6 802 929
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5 720 551 952	55 359 566 233
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	5.740.329.191	55.366.369.162

2 PHAI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phai thu khách hàng ngắn hạn	-	660.000.000
- Công ty CP Chứng khoán Trí Việt		660.000.000
Cộng	-	660.000.000

Trong đó các bên liên quan	Mối quan hệ	Số cuối năm	Số đầu năm
- Công ty CP Chứng khoán Trí Việt	Công ty con	-	660.000.000

3 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phai thu khách hàng ngắn hạn	972.477.686	1.022.051.147
- Chi nhánh Tổng công ty Giấy Việt Nam tại Hà Nội	158 355 379	152 711 240
- Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt	700 000 000	700 000 000
- Công ty TNHH khách sạn nhà hàng		126 707 000
- Các đối tượng khác	114 122 307	42 632 907
Cộng	972.477.686	1.022.051.147

Trong đó các bên liên quan	Mối quan hệ	VND	VND
- Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư Trí Việt	Ông Phạm Thanh Tùng là Chủ tịch HĐQT TVC và Cty CP Tư vấn và đầu tư Trí Việt	700 000 000	700 000 000

4 PHAI THU KHÁC

Đơn vị tính: VND

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	465.640.885.583	-	391.829.579.380	-
- Tam ứng	8 929 195 411		19 221 993 874	
- Cam kết, ký cược, ký quỹ (*)	164 575 000 000		185 700 000 000	
- Phai thu khác	292 136 690 172		186 907 585 506	
- Hợp tác đầu tư (**)	195 584 838 000		186 430 000 000	
+ Phai thu khác (***)	96 551 852 172		477 585 506	
Cộng	465.640.885.583	-	391.829.579.380	-

(*) Bao gồm: Tiền đặt cọc mua cổ phiếu OTC là hợp đồng đặt cọc có thời hạn 06 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 đặt cọc.

(**) Chi tiết số dư

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Đào Thị Chung		16 000 000 000
Đỗ Thị Bình An		13 250 000 000
Phạm Thị Tuyết Anh	15 132 000 000	14 500 000 000
Hoàng Anh Quân	19 800 000 000	
Phạm Thanh Trung	10 600 000 000	
Các đối tượng khác	150 052 838 000	142 680 000 000
Cộng	195 584 838 000	186.430 000.000

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, thống 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.

(***) Phải thu khác gồm :

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
+ Cổ phiếu ưu đãi có tức :	93.500.000 000	
- Công ty Cổ phần tư vấn và đầu tư Toàn Cầu	33 500 000 000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Và Đầu tư Quốc Tế ITG	33 000 000 000	-
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Hoa Bình	27 000 000 000	-
+ Khác	3 051.852 172	477.585.506
Cộng	96.551.852 172	477.585.506

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

5 CÁC KHOAN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a. Chứng khoán kinh doanh

Đơn vị tính: VND

	Số cuối năm			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 đo	92.101.222.536	86.493.635.375	(5.783.026.049)	11.341.126.336	11.018.597.175	(322.529.161)
- Sàn HSX	54.197.876.920	52.697.055.375	(1.655.455.089)	112.175	112.175	-
+ HAG	32.125.408.640	31.067.935.500	(1.057.473.140)			
+ HNG	10.292.725.656	10.447.359.200				
+ ITA	1.313.667.550	1.304.000.000	(9.667.550)			
+ SKG	10.465.962.899	9.877.648.500	(588.314.399)			
+ Khác	112.175	112.175		112.175	112.175	
- Sàn HNX	37.903.345.616	33.796.580.000	(4.127.570.960)	11.341.014.161	11.018.485.000	(322.529.161)
+ CSC	1.537.934.656	1.558.740.000				
+ 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		-	-			
Tổng giá trị trái phiếu				22.817.237.802	22.817.237.802	
Các khoản đầu tư khác						
Cộng	92.101.222.536	86.493.635.375	(5.783.026.049)	34.158.364.138	33.835.834.977	(322.529.161)

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

	Năm nay	Năm trước
- Số đầu kỳ	322.529.161	233.092.869
- Trích lập dự phòng	5.783.026.049	337.948.836
- Hoan nhập dự phòng	322.529.161	248.512.544
- Sử dụng dự phòng		
Số cuối kỳ	5.783.026.049	322.529.161

b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Đơn vị tính: VND

	Tỷ lệ		Số cuối năm			Số đầu năm		
	Năm giữ	Biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con			102.552.296.477	208.982.411.000	-	49.352.296.477	72.023.019.000	-
- Công ty cổ phần Chung khoan Trí Việt	74,40%	74,40%	102.552.296.477	208.982.411.000	-	49.352.296.477	72.023.019.000	-
- Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Trí Việt	84,00%	84,00%	42.000.000.000	42.000.000.000				
Cộng			144.552.296.477	250.982.411.000	-	49.352.296.477	72.023.019.000	-

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	189.190.000.000	189.190.000.000	144.970.000.000	144.970.000.000
- 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 tại BIDV (*)	153.610.000.000	153.610.000.000	40.890.000.000	40.890.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (**)	34.000.000.000	34.000.000.000	102.500.000.000	102.500.000.000
	189.190.000.000	189.190.000.000	144.970.000.000	144.970.000.000

(*) 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 thuê chi tại Ngân hàng BIDV - chi nhánh Hà Thành theo thuyết minh số 14.

(**) Chi tiết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecosystem	34.000.000.000	34.000.000.000		
Công ty cổ phần kinh doanh Hoa Bình			30.000.000.000	30.000.000.000
Công ty Cổ phần tư vấn và Đầu tư Toàn cầu			36.500.000.000	36.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế ITG			36.000.000.000	36.000.000.000
Tổng	34.000.000.000	34.000.000.000	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

6. TĂNG, GIAM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoan mục	Phương tiện vận tại	Thiết bị quản lý	Cộng
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	285 600 000		285 600 000
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	285 600 000	-	285 600 000
Gia trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	76 160 000		76 160 000
Số tăng trong kỳ	57 120 000	-	57 120 000
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	57 120 000		57 120 000
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	133 280 000	-	133.280 000
Gia trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	209 440 000	-	209 440 000
Tại ngày cuối kỳ	152 320 000	-	152 320 000

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 0 đồng

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

7. 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 năm
Công cụ dụng cụ	19 031 818	177 763 790	107 198 429	89 597 179
Cộng	19.031 818	177.763.790	107 198 429	89.597 179

b. Chi phí trả trước dài hạn	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD	Số cuối năm
Công cụ dụng cụ	3 900 000		1 300 000	2 600 000
Sửa chữa cải tạo văn phòng	94 397 932		70 798 452	23 599 480
Cộng	98 297 932	-	72 098 452	26 199 480

8. PHAI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a. Phai trả người bán ngắn hạn	-		686 888 790	686 888 790
Navi Bank Securities			686 888 790	686 888 790
Cộng	-	-	686.888 790	686 888 790

9. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính VND					
	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá 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 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 thấu chi tại BIDV (***)	40.585.066.511	40.585.066.511	1.321.010.940.744	1.330.064.612.422	31.531.394.833	31.531.394.833
- Vay tổ chức (****)			54.000.000.000	7.000.000.000	47.000.000.000	47.000.000.000
Cộng	238.085.606.936	238.085.606.936	2.530.177.606.939	2.309.323.581.938	458.939.631.937	458.939.631.937

(*) 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 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 nhân nợ và Công ty chung khoản nợ Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt mở tài khoản giao dịch chứng khoán

(***) 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 Thành, 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 5c

(****) Vay tổ chức gồm: mục đích vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 5 - 10,1%/năm, Kỳ hạn 1 - 12 tháng

10. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT phải nộp	329 805 199	429 882 388	665 312 616	94 374 971
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6 506 431 665	1 690 913 151	6 618 211 879	1 579 132 937
Thuế thu nhập cá nhân	219 886 946	1 597 712 352	1 331 128 083	486 471 215
Phi, lệ phí và các khoản PN khác	-	4 000 000	4 000 000	-
Cộng	7 056 123 810	3 722 507 891	8 618 652 578	2 159 979.123

11. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a Ngắn hạn	4 639 067.849	1 699.251 858
- Lãi vay phải trả	4 639 067 849	1 699 251 858
Cộng	4 639 067.849	1 699 251 858

12 PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	13.032 298 245	28.754.046 620
- Kinh phí công đoàn	39 763 385	28 662 790
- Bảo hiểm xã hội	1 656 466	40 216 681
- Phải trả, phải nộp khác	12 990 878 394	28 685 167 149
+ <i>Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư(*)</i>	<i>12 962 615 960</i>	<i>27 920 000 000</i>
+ <i>Có tức của Lê Việt</i>		<i>540 000 000</i>
+ <i>Khách hàng đặt cọc mua CP</i>		<i>200 100 000</i>
+ <i>Phải trả khác</i>	<i>28 262 434</i>	<i>25 067 149</i>
Cộng	13 032 298 245	28 754 046 620

(*) 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

13. 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	Cộng
Số dư đầu năm trước	141.450.000.000			97.254.494	2.342.409.967	143.889.664.461
- Tăng vốn năm trước	227.436.300.000	2.761.180.773				230.197.480.773
- Lãi trong năm trước					26.744.753.842	26.744.753.842
- Phân phối lợi nhuận						-
- Tăng khác						-
- Cổ tức						-
- Trích lập quỹ						-
Số dư đầu năm này	368.886.300.000	2.761.180.773	-	97.254.494	29.087.163.809	400.831.899.076
- Tăng vốn trong năm	31.354.770.000					31.354.770.000
- Lãi trong năm					12.367.463.775	12.367.463.775
- Trích lập các quỹ				97.000.000	(97.000.000)	-
- Tăng khác			(25.000.000)			(25.000.000)
- Cổ tức					(31.354.770.000)	(31.354.770.000)
- Giảm khác					(1.780.214)	(1.780.214)
Số cuối năm	400.241.070.000	2.761.180.773	(25.000.000)	194.254.494	10.001.077.370	413.172.582.637

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

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

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

d. 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 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		

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

1. DOANH THU

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tổng doanh thu	1 897.168.460	8 653 636 364
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	1 897.168 460	8 653 636 364
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	1.897.168 460	8 653 636.364

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	982 358 046	1 670 221 754
Công	982 358 046	1 670 221.754

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4 272 013 211	302 648 184
- Lãi đầu tư chứng khoán	9 371 848 928	10 952 538 274
- Lãi từ hợp tác đầu tư	36 746 519 224	14 520 644 451
- Lãi từ chuyên nhượng trái phiếu	461 760 817	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	12 098 214 800	769 305 000
- Khác	6 787 940 771	21 303 838 999
Công	69 738 297.751	47 848 974 908

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

4 CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Năm nay VND	Năm trước VND
- Lãi vay	33 339 387 132	12 817 141 702
- Lỗ kinh doanh chung khoản		3 689 951 330
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng gram giá	5 460 496 888	89 436 292
- Chiết khấu trái phiếu Tcorp 2	-	-
- Chi phí tài chính khác	1 708 602 051	247 254 017
Cộng	40 508 486.071	16 843 783.341
5 THU NHẬP KHÁC	Năm nay VND	Năm trước VND
- Hoa hồng môi giới	1 054 150	-
- Khác	3 237 511	27
Cộng	4 291 661	27
6 CHI PHÍ KHÁC	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí khác	144 482 771	45 398 676
Cộng	144 482 771	45 398.676
7 CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Năm nay VND	Năm trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	196 762 064	169 622 263
- Chi phí nhân công	11 785 949 079	3 704 141 992
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	57 120 000	57 120 000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3 985 784 986	1 718 775 048
- Chi phí khác bằng tiền	904 576 189	710.804 258
Cộng	16 930 192 318	6 360.463.561
Trong đó bao gồm		
Chi phí sản xuất		
- Chi phí nhân công	929 630 773	1 670 221 754
- Chi phí khác bằng tiền	52 727 273	
Cộng	982 358 046	1 670 221 754
Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	3 954 432 853	1 375 224 229
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	130.427 806	37 584 897
- Chi phí khác bằng tiền	164 407 748	74 027 460
Cộng	4 249 268 407	1 486 836 586
Chi phí quản lý doanh nghiệp		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	196 762 064	169 622 263
- Chi phí nhân công	6 901 885 453	658 696 009
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	57 120 000	57 120 000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3 855 357 180	1 681 190 151
- Chi phí khác bằng tiền	687 441 168	636.776 798
Cộng	11 698 565 865	3 203 405.221

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

8. 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	1 689 132 937	6 508 211 879
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	1 689 132 937	6 508 211 879

Ghi chú:

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14 056 596 712	33 252.965.721
+ Các khoản điều chỉnh tăng:	144 482 771	45 398 676
<i>Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế</i>	<i>144 482 771</i>	<i>45 398 676</i>
+ Các khoản điều chỉnh giảm:	5 755 414 800	757 305 000
<i>Cơ tức nhận được</i>	<i>5 755 414 800</i>	<i>757 305 000</i>
- Tổng thu nhập chịu thuế	8 445 664 683	32 541 059 397
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	1 689 132 937	6 508 211 879

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

1. 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 153 610 000 000 đồng tại ngân hàng TMCP BIDV Chi nhánh Hà Thanh đang được đảm bảo cho khoản vay theo hợp đồng thấu chi tại Ngân hàng này (Chi tiết tại thuyết minh V.14) 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.

2. 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	
	Gia gốc	Dự phòng	Gia gốc	Dự phòng
Tiền và tương đương tiền	5 740 329 191	-	55 366 369 162	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	465 640 885 583	-	392 489 579 380	-
Các khoản cho vay	-	-	-	-
Đầu tư ngắn hạn	281 291 222 536	-	179 128 364 138	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
Cộng	752 672 437 310	-	626 984 312 680	-

Nợ phải trả tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Vay và nợ	458 939 631 937	238 085 606 936
Phải trả người bán, phải trả khác	13 032 298 245	29 440 935 410
Chi phí phải trả	4 639 067 849	1 699 251 858
Cộng	476 610 998 031	269 225 794 204

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

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan

Quản 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 phiếu ngắn hạn và dài hạn do tình hình không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư có phiếu 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)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Tiền và tương đương tiền	5.740.329.191			5.740.329.191
Phải thu khách hàng, phải thu khác	465.640.885.583			465.640.885.583
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	281.291.222.536			281.291.222.536
Đầu tư dài hạn				-
Cộng	752.672.437.310	-	-	752.672.437.310

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số đầu năm				
Tiền và tương đương tiền	55 366 369 162			55 366 369 162
Phải thu khách hàng, phải thu khác	392 489 579 380			392 489 579 380
Các khoản cho vay	-			-
Đầu tư ngắn hạn	179 128 364 138			179 128 364 138
Đầu tư dài hạn				-
Cộng	626 984 312 680	-	-	626 984 312 680

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:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số cuối năm				
Vay và nợ	458 939 631 937	-		458 939 631 937
Phải trả người bán, phải trả khác	13 032 298 245	-		13 032 298 245
Chi phí phải trả	4 639 067 849			4 639 067 849
Cộng	476 610 998 031	-	-	476 610 998 031
Số đầu năm				
Vay và nợ	238 085 606 936	-		238 085 606 936
Phải trả người bán, phải trả khác	29 440 935 410	-		29 440 935 410
Chi phí phải trả	1 699 251 858			1 699 251 858
Cộng	269 225 794 204	-	-	269 225 794 204

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.

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. BAO 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

	<i>Dịch vụ</i>	<i>Tổng</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	1 897 168 460	1 897 168 460
Tổng doanh thu thuần	1 897.168.460	1 897.168.460
Chi phí bộ phận	982 358 046	982 358 046
Kết quả kinh doanh bộ phận	914 810 414	914.810.414
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		15 947 834 272
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(15 033 023 858)
Doanh thu hoạt động tài chính		69 738 297 751
Chi phí tài chính		40 508 486 071
Thu nhập khác		4 291 661
Chi phí khác		144 482 771
Thuế TNDN hiện hành		1 689 137 937
Lợi nhuận sau thuế		12 367 463 775
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 tra trước dài hạn		127 918 452

X. 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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		660 000 000	660 000 000
- Lai tiền gửi		19 966 983	65 729 269
- Trái phiếu			22 817 237 802
- Tổng giá trị giao dịch mua, bán cổ phiếu qua tài khoản tại CK Trí Việt		170 032 269 637	9 291 872 080
Công ty CP KD Bất động sản Trí Việt	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		57 500 000	
Ông Phạm Thành Trục	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		30 922 500	
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	320 000 000

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

- Lãi vay đã được nhân trong kỳ		122 333 978	20 750 085
Bà Phan Thị Hương An	Em Tổng giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới		500 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhân trong kỳ			
Bà Phan Thị Bích Phương	Em Tổng giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới		200 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhân trong kỳ		3 219 444	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký 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 nhân trong kỳ		497 830 041	366 519 027
Bà Nguyễn Thị Chinh Hương	Mẹ Trưởng ban kiểm soát, miễn nhiệm ngày 14/04/2017		
- Hợp đồng vay ký mới		70 000 000	1 100 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		170 000 000	1 000 000 000
- Lãi vay đã được nhân trong kỳ		1 501 977	13 629 499
Bà Nguyễn Thị Thắm	Em gái Trưởng ban kiểm soát, miễn nhiệm ngày 14/04/2017		
- Hợp đồng vay ký mới		455 000 000	360 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		455 000 000	550 000 000
- Lãi vay đã được nhân trong kỳ		10 945 485	15 812 500

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

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty CP chung khoán Trí Việt	Công ty con		
- Phải trả người bán			660 000 000
- Phải thu tiền thuê văn phòng			54 062 290 305
- Số dư tiền gửi		4 355 933 363	
Ông Phạm Thanh Trực	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	Mẹ Trưởng ban KS miễn nhiệm ngày 14/04/2017		
Cho Công ty vay			100 000 000
Bà Nguyễn Thị Thắm	Em gái Trưởng ban kiểm soát, miễn nhiệm ngày 14/04/2017		
Cho Công ty vay			160 000 000
Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt	Ông Phạm Thanh Tùng là Chủ tịch HĐQT TVC và 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

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

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm nay	Năm trước
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	%	16,21%	7,33%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	83,79%	92,67%
1.2. Bộ tri cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	53,72%	40,82%
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	46,28%	59,18%
2. Khả năng thanh toán			
2.1. Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,86	2,45
2.2. Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,56	2,27
2.3. Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,59	0,85
2.4. Giá trị thuần của TSCĐ mua sắm bằng vay dài hạn hoặc nợ dài hạn/Tổng nợ dài hạn			
3. Tỷ suất sinh lời			
3.1. Lợi nhuận / doanh thu			
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	19,62%	59%
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	17,26%	47%
3.2. Lợi nhuận / Tổng Tài sản			
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	1,57%	4,91%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,39%	3,95%
3.3. Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	2,99%	6,67%



XI. 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

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Tung

Hà Nội, ngày 27 tháng 03 năm 2018
Tổng giám đốc

Phan Doãn Vinh

