

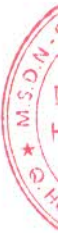
# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH BẢO HIỂM DẦU KHÍ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017  
(đã được kiểm toán)

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06 - 31
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10 - 31



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty tại số 7 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Hoàng Tuấn	Chủ tịch
Ông Lê Tiến Hùng	Thành viên
Ông Trương Minh Vương	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Lê Tiến Hùng	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Tuấn	Giám đốc Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh
Ông Lê Văn Việt	Phó Giám đốc Chi nhánh thành phố Đà Nẵng

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Ông Nguyễn Đức Tuấn	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Thu Hương	Thành viên
Bà Nguyễn Quỳnh Nga	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính riêng cho Công ty.

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 do 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 và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa 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 Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế 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 Tổng 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 31/12/2017, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 hướng dẫn về quản trị công ty áp dụng đối với công ty đại chúng và 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 công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Lê Tiên Hùng**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được lập ngày 29 tháng 03 năm 2018, từ trang 6 đến trang 31, bao 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 riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### *Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc*

Ban Tổng 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 doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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, 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 của Công ty. Công việc kiểm toán 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 Tổng 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 làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán 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 Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí 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 cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

### **Vấn đề cần nhấn mạnh**

Không nhằm phủ nhận ý kiến trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính về các vấn đề sau:

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 17 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, trong năm 2010, cổ đông sáng lập của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần PVI) đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt nam ("PVFC" - nay là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam ("PVFI"). Sau đó, PVFC và PVFI đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu nói trên cho Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn chưa hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho các thay đổi trên.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 04, 05 và Thuyết minh số 15 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty đang ghi nhận khoản dự thu của hợp đồng đầu tư chứng khoán niêm yết với các cá nhân là khách hàng của Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") với số tiền là 8.267.217.108 VND và khoản dự chi của hợp đồng ủy thác vốn với PSI phát sinh từ năm 2010 đến hết năm 2013 với số tiền là 8.028.863.835 VND. Đồng thời, Công ty đã ký hợp đồng ủy thác vốn và thỏa thuận hợp tác kinh doanh với PSI số tiền 1.852.176.000 VND được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư trên. Theo thỏa thuận hợp tác với PSI, Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ các hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Đến thời điểm phát hành Báo cáo tài chính riêng này, Công ty đang trong quá trình làm việc với PSI để xử lý các khoản công nợ trên.
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 04 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng, Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời dựa trên tỷ lệ vốn cam kết góp và số lỗ lũy kế sau thời điểm mua công ty con.

Vấn đề nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến chấp nhận toàn phần nêu trên của chúng tôi.

### **Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty TNHH Deloitte Việt Nam. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này tại ngày 21 tháng 04 năm 2017.



**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

**Phạm Anh Tuấn**  
Phó Tổng Giám đốc  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 0777-2018-002-1  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018

**Nguyễn Thị Thanh Hà**  
Kiểm toán viên  
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số: 2888-2015-002-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
<b>100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>131.585.677.706</b>	<b>105.517.202.739</b>
<b>110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>27.966.902.168</b>	<b>33.492.982.981</b>
111 1. Tiền		4.902.200.211	4.301.809.768
112 2. Các khoản tương đương tiền		23.064.701.957	29.191.173.213
<b>120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>59.322.061.149</b>	<b>35.306.250.805</b>
121 1. Chứng khoán kinh doanh		17.498.093.163	18.846.128.163
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(2.804.907.014)	(4.872.929.934)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		44.628.875.000	21.333.052.576
<b>130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>13.005.388.862</b>	<b>14.928.099.927</b>
131 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		3.826.551.138	3.826.621.640
132 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		225.941.496	182.331.920
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	5	14.855.835.628	16.822.085.767
137 4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(5.902.939.400)	(5.902.939.400)
<b>140 IV. Hàng tồn kho</b>	<b>7</b>	<b>20.875.109.590</b>	<b>13.730.625.981</b>
141 1. Hàng tồn kho		20.875.109.590	13.730.625.981
<b>150 V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>10.416.215.937</b>	<b>8.059.243.045</b>
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	8	1.540.576.012	327.464.471
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		335.026.336	1.309.038.986
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9	8.540.613.589	6.422.739.588
<b>200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>177.772.727.980</b>	<b>172.726.332.342</b>
<b>220 II. Tài sản cố định</b>		<b>18.722.030.399</b>	<b>3.985.649.723</b>
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	16.744.342.515	3.148.103.774
222 - Nguyên giá		22.077.940.895	8.195.209.986
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(5.333.598.380)	(5.047.106.212)
227 2. Tài sản cố định vô hình	11	1.977.687.884	837.545.949
228 - Nguyên giá		2.292.844.881	1.128.044.881
229 - Giá trị hao mòn lũy kế		(315.156.997)	(290.498.932)
<b>240 IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>44.541.367.344</b>	<b>67.282.985.014</b>
242 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12	44.541.367.344	67.282.985.014
<b>250 V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>114.501.079.704</b>	<b>100.792.973.922</b>
251 1. Đầu tư vào công ty con		68.752.369.787	50.834.492.000
253 2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		52.800.000.000	52.800.000.000
254 3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(7.051.290.083)	(2.841.518.078)
<b>260 VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>8.250.533</b>	<b>664.723.683</b>
261 1. Chi phí trả trước dài hạn	8	8.250.533	664.723.683
<b>270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>309.358.405.686</b>	<b>278.243.535.081</b>

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2017	01/01/2017
		VND	VND
<b>300 C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>89.750.548.086</b>	<b>67.468.080.871</b>
<b>310 I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>79.499.039.086</b>	<b>54.360.119.371</b>
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	1.852.843.739	4.010.552.948
312 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	43.888.801.045	18.516.342.099
313 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9	60.439.211	50.086.835
314 4. Phải trả người lao động		1.471.490.883	467.129.690
315 5. Chi phí phải trả ngắn hạn		151.043.000	-
319 6. Phải trả ngắn hạn khác	15	31.548.766.007	30.707.152.598
322 7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		525.655.201	608.855.201
<b>330 II. Nợ dài hạn</b>		<b>10.251.509.000</b>	<b>13.107.961.500</b>
337 1. Phải trả dài hạn khác	15	4.596.060.000	5.679.200.000
338 2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	16	5.655.449.000	7.428.761.500
<b>400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>219.607.857.600</b>	<b>210.775.454.210</b>
<b>410 I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>17</b>	<b>219.607.857.600</b>	<b>210.775.454.210</b>
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		200.622.650.000	200.622.650.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		200.622.650.000	200.622.650.000
418 2. Quỹ đầu tư phát triển		3.810.200.903	3.810.200.903
421 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		15.175.006.697	6.342.603.307
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		6.342.603.307	2.262.319.498
421b - LNST chưa phân phối năm nay		8.832.403.390	4.080.283.809
<b>440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>309.358.405.686</b>	<b>278.243.535.081</b>

Ngô Quang Tú  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Ngô Quang Tú  
Phó Phòng kế toán



Lê Tiến Hùng  
Tổng Giám đốc





## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2017

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	45.136.335.065	76.032.752.484
10 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		45.136.335.065	76.032.752.484
11 3. Giá vốn hàng bán	19	23.474.022.946	62.750.928.140
20 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		21.662.312.119	13.281.824.344
21 5. Doanh thu hoạt động tài chính	20	5.177.786.547	6.258.335.223
22 6. Chi phí tài chính	21	2.145.966.018	2.673.691.777
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		3.373.333	-
25 7. Chi phí bán hàng	22	5.586.535.239	5.898.951.511
26 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	5.116.879.413	6.629.704.725
30 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		13.990.717.996	4.337.811.554
31 10. Thu nhập khác		34.866.077	518.063.493
32 11. Chi phí khác	24	2.591.758.401	88.310.536
40 12. Lợi nhuận khác		(2.556.892.324)	429.752.957
50 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.433.825.672	4.767.564.511
51 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	2.601.422.282	687.280.702
60 15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>8.832.403.390</u>	<u>4.080.283.809</u>

Ngô Quang Tú  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Ngô Quang Tú  
Phó Phòng kế toán



Lê Tiến Hùng  
Tổng Giám đốc

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2017

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	76.545.463.273	63.849.283.200
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(6.532.604.662)	(4.844.477.652)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(2.291.257.047)	(2.571.711.610)
04	4. Tiền lãi vay đã trả	(3.373.333)	-
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(4.656.804.070)	(5.244.053.230)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	7.615.998.681	1.941.703.163
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(9.752.631.351)	(4.397.968.488)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>60.924.791.491</b>	<b>48.732.775.383</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(27.142.163.458)	(66.642.585.220)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(142.696.034.342)	(21.733.052.576)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	119.400.211.918	1.010.000.000
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(17.917.877.787)	(17.503.507.850)
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	3.710.296.540	4.997.899.712
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>(64.645.567.129)</b>	<b>(99.871.245.934)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	1. Tiền thu từ đi vay	2.300.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(4.073.312.500)	(41.202.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(31.992.675)	(125.171.493)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>(1.805.305.175)</b>	<b>(166.373.493)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>(5.526.080.813)</b>	<b>(51.304.844.044)</b>
60	<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>33.492.982.981</b>	<b>84.797.827.025</b>
70	<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>3 27.966.902.168</b>	<b>33.492.982.981</b>

Ngô Quang Tú

Người lập biểu

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018

Ngô Quang Tú

Phó Phòng kế toán

Lê Tiến Hùng

Tổng Giám đốc



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2017

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

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 06 tháng 11 năm 2007 và sửa đổi bổ sung lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009.

Trụ sở chính của Công ty tại số 7 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND (Ba trăm tỷ đồng).

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Ủy thác đầu tư;
- Tư vấn đầu tư;
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước;
- Kinh doanh bất động sản.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

- Chi nhánh tại thành phố Đà Nẵng

Địa chỉ

Phường Hòa Cường Bắc,  
quận Hải Châu, thành phố  
Đà Nẵng

Hoạt động kinh doanh chính

Ủy thác, tư vấn đầu tư; nhận ủy thác  
đầu tư; kinh doanh bất động sản

- Chi nhánh tại thành phố Hồ Chí Minh

Phường An Phú, quận 2,  
thành phố Hồ Chí Minh

Ủy thác, tư vấn đầu tư; nhận ủy thác  
đầu tư; kinh doanh bất động sản

Thông tin về các công ty con của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

### 2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

#### 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).

#### 2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

##### 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 riêng 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.

### 2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại Văn phòng, chi nhánh Công ty và được ghi sổ kế toán tập trung tại Văn phòng Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2017 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

### 2.4 . 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 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.

### 2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, 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.

### 2.6 . Các khoản đầu tư tài chính

*Chứng khoán kinh doanh* được ghi nhận ban đầu trên 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. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn và các khoản cho vay được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: 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. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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: căn cứ vào Báo cáo tài chính riêng của công ty con tại thời điểm trích lập dự phòng. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- 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: 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: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.7 . Các khoản 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 khế 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.

## 2.8 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp, chi phí sản xuất chung và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng, nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp tính theo giá đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.9 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu 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.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                                    |         |                      |
|------------------------------------|---------|----------------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc           | 06 - 50 | năm                  |
| - Thiết bị, dụng cụ quản lý        | 03 - 05 | năm                  |
| - Phương tiện vận tải              | 06 - 10 | năm                  |
| - Phần mềm quản lý                 | 05      | năm                  |
| - Quyền sử dụng đất không thời hạn |         | không trích khấu hao |

## 2.10 . 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.

#### 2.11 . 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.

#### 2.12 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

#### 2.13 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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”.

#### 2.14 . Chi phí phải trả

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

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. 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.

#### 2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

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 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 sau khi có nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua về việc phân phối lợi nhuận.

#### 2.16 . Doanh thu

##### *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.

*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.

**2.17 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng.

**2.18 . 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, 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.

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

**2.19 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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 tài chính 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.

**2.20 . 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:

- Những doanh nghiệp kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết của Công ty dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này. Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi người đó khi giao dịch với Công ty như quan hệ: Bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột;
- Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty, bao gồm những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các 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 thông qua việc người đó có thể ảnh hưởng đáng kể tới Công ty. Trường hợp này bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Tiền mặt	88.110.488	5.730.193
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn (i)	4.814.089.723	4.296.079.575
Các khoản tương đương tiền (ii)	23.064.701.957	29.191.173.213
	<b><u>27.966.902.168</u></b>	<b><u>33.492.982.981</u></b>

(i) Trong đó, tiền vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí là 2.824.569.991 VND (xem trên thuyết minh số 15 (ii)).

(ii) Tại ngày 31/12/2017, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn không quá 03 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,1%/năm đến 5,5%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
<b>Đầu tư ngắn hạn</b>	<b>44.628.875.000</b>	<b>44.628.875.000</b>	<b>21.333.052.576</b>	<b>21.333.052.576</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (i)	44.628.875.000	44.628.875.000	21.333.052.576	21.333.052.576
	<b><u>44.628.875.000</u></b>	<b><u>44.628.875.000</u></b>	<b><u>21.333.052.576</u></b>	<b><u>21.333.052.576</u></b>

(i): Tiền gửi có kỳ hạn từ trên 03 tháng đến dưới 12 tháng tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 5,5%/năm đến 7,1%/năm.



4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2017			01/01/2017		
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Dự phòng VND
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	<b>17.498.093.163</b>	<b>7.130.010.149</b>	<b>(2.804.907.014)</b>	<b>18.846.128.163</b>	<b>6.410.022.229</b>	<b>(4.872.929.934)</b>
Cổ phiếu HAG	4.456.993.194	2.551.906.794	(1.905.086.400)	4.456.993.194	1.857.520.000	(2.599.473.194)
Cổ phiếu NLT	2.275.259.252	2.054.525.752	(220.733.500)	2.275.259.252	1.771.900.000	(503.359.252)
Cổ phiếu JVC	1.218.432.000	854.848.000	(363.584.000)	1.218.432.000	748.800.000	(469.632.000)
Cổ phiếu TCB	-	-	-	997.035.000	885.257.480	(111.777.520)
Cổ phiếu PVICI (ii)	4.875.000.000	-	-	4.875.000.000	-	-
Cổ phiếu khác	1.984.232.717	1.668.729.603	(315.503.114)	2.335.232.717	1.146.544.749	(1.188.687.968)
Các khoản đầu tư khác	2.688.176.000			2.688.176.000		
- Đầu tư chứng khoán niêm yết từ vốn nhận ủy thác (iii)	1.852.176.000			1.852.176.000		
- Các khoản đầu tư khác	836.000.000			836.000.000		
	<b>17.498.093.163</b>	<b>7.130.010.149</b>	<b>(2.804.907.014)</b>	<b>18.846.128.163</b>	<b>6.410.022.229</b>	<b>(4.872.929.934)</b>

(ii) Theo hợp đồng ủy thác đầu tư ký với Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") ngày 30/05/2014, PSI chấp thuận ủy thác vốn đầu tư và ủy quyền cho Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") thực hiện đầu tư thông qua việc mua, bán chứng khoán niêm yết nhằm tối đa hóa lợi nhuận trên cơ sở giảm thiểu rủi ro. Theo đó, PVIF sẽ chuyển trả lại danh mục đầu tư (sau khi khấu trừ các khoản phí, chi phí hợp lý hợp lệ) khi kết thúc hợp đồng và không chịu rủi ro từ hợp đồng này. Tổng số vốn nhận ủy thác được trình bày tại Thuyết minh số 15 (ii).

(iii) Thể hiện khoản hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết với khách hàng có vốn nhận ủy thác từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo Hợp đồng ủy thác và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh được ký kết. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý các khoản đầu tư này (xem thêm Thuyết minh số 15 (i)).

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư góp vào công ty con</b>	<b>68.752.369.787</b>	<b>(7.051.290.083)</b>	<b>50.834.492.000</b>	<b>(2.841.518.078)</b>
Công ty CP Đầu tư Phát triển Miền Trung	49.000.000.000	(2.324.391.183)	36.000.000.000	(2.243.198.437)
Công ty CP Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời (iv)	19.752.369.787	(4.726.898.900)	14.834.492.000	(598.319.641)
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>52.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>52.800.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty CP Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	52.800.000.000	-	52.800.000.000	-
	<b>121.552.369.787</b>	<b>(7.051.290.083)</b>	<b>103.634.492.000</b>	<b>(2.841.518.078)</b>

(iv): Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời dựa trên tỷ lệ vốn cam kết góp và số lỗ lũy kế sau thời điểm mua công ty con. Ban Tổng Giám Đốc đã thận trọng đánh giá và tin tưởng rằng việc trích lập dự phòng dựa trên số lỗ lũy kế sau thời điểm mua là hợp lý do Công ty Cổ phần đầu tư Thương mại và Du lịch Thác Mặt Trời đang trong giai đoạn đầu tư và số lỗ phát sinh nằm trong lỗ kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi mua khoản đầu tư.

**Đầu tư vào công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Tên Công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu %	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung (CDI)	Đà Nẵng	98%	98%	Kinh doanh bất động sản, dịch vụ du lịch, khách sạn
Công ty Cổ Phần Đầu tư Thương Mại và Du lịch Thác Mặt trời (Suncom)	Hòa Bình	51%	51%	Dịch vụ du lịch, khách sạn

Trong năm, Công ty đã góp bổ sung vốn vào các công ty con CDI và Suncom với số tiền lần lượt là 13.000.000.000 VND và 4.917.877.787 VND. Đến thời điểm 31/12/2017, Công ty đã góp đủ vốn theo cam kết góp vốn.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư khác của Công ty vào ngày 31/12/2017 như sau:

Tên Công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Đầu tư và Giáo dục Hanoi Academy	Hà Nội	19.20%	19.20%	Giáo dục

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Dự thu ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.267.217.108	-	8.267.217.108	-
Phải thu theo hợp đồng ủy thác quản lý vốn	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Dự thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	340.725.478	-	404.892.717	-
Tạm ứng cho nhân viên	2.016.380.308	1.323.801.699	4.277.318.304	1.323.801.699
Phải thu khác	1.231.512.734	762.595.291	872.657.638	762.595.291
	<b>14.855.835.628</b>	<b>2.086.396.990</b>	<b>16.822.085.767</b>	<b>2.086.396.990</b>

(i): Thể hiện khoản phải thu các nhà đầu tư theo hợp đồng Hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI"). Theo đó, Công ty nhận khoản vốn ủy thác đầu tư từ PSI và sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với PSI để tìm cách xử lý khoản dự thu trên (xem trên thuyết minh số 15 (i)).

6 . NỢ XẤU

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	6.267.137.701	5.902.939.400	6.267.137.701	5.902.939.400
- Công ty TNHH Steeltec	3.226.562.276	3.226.562.276	3.226.562.276	3.226.562.276
- Các đối tượng khác	3.040.575.425	2.676.377.124	3.040.575.425	2.676.377.124
	<b>6.267.137.701</b>	<b>5.902.939.400</b>	<b>6.267.137.701</b>	<b>5.902.939.400</b>

**7 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa	20.875.109.590	-	13.730.625.981	-
	<b>20.875.109.590</b>	<b>-</b>	<b>13.730.625.981</b>	<b>-</b>

Hàng tồn kho phản ánh giá trị của hàng hóa bất động sản là quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng được triển khai cho mục đích bán. Dự án vẫn đang tiếp tục triển khai (xem chi tiết trên Thuyết minh số 12).

**8 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	140.459.666	327.464.471
Hoa hồng bán hàng	1.400.116.346	-
	<b>1.540.576.012</b>	<b>327.464.471</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Tiền thuê văn phòng	-	660.094.012
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	8.250.533	4.629.671
	<b>8.250.533</b>	<b>664.723.683</b>



9 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	261.466.877	-	1.566.225.438	1.628.717.781	323.959.220	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.161.272.711	-	2.601.422.412	4.656.804.070	8.216.654.369	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	46.401.363	44.307.779	31.255.403	-	59.453.739
Các loại thuế khác	-	3.685.472	5.000.000	7.700.000	-	985.472
	<b>6.422.739.588</b>	<b>50.086.835</b>	<b>4.216.955.629</b>	<b>6.324.477.254</b>	<b>8.540.613.589</b>	<b>60.439.211</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá</b>				
Số dư đầu năm	3.181.818.182	4.642.160.995	371.230.809	8.195.209.986
- Mua trong năm (i)	13.882.730.909	-	-	13.882.730.909
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>17.064.549.091</u>	<u>4.642.161.006</u>	<u>371.230.809</u>	<u>22.077.940.895</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	119.318.184	4.556.557.219	371.230.809	5.047.106.212
- Khấu hao trong năm	200.888.381	85.603.787	-	286.492.168
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>320.206.565</u>	<u>4.642.161.006</u>	<u>371.230.809</u>	<u>5.333.598.380</u>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	3.062.499.998	85.603.776	-	3.148.103.774
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<u>16.744.342.526</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.744.342.515</u>

(i): Mua nhà làm trụ sở làm việc của Công ty theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sở hữu đất ở tại số 7 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, quận Cầu Giấy, Hà Nội

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Nguyên giá TSCĐ hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	5.013.391.804	3.986.146.349

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất VND	Phần mềm máy vi tính VND	Cộng VND
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	812.887.881	315.157.000	1.128.044.881
- Mua trong năm	1.164.800.000	-	1.164.800.000
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>1.977.687.881</u>	<u>315.157.000</u>	<u>2.292.844.881</u>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	-	290.498.932	290.498.932
- Khấu hao trong năm	-	24.658.065	24.658.065
<b>Số dư cuối năm</b>	<u>-</u>	<u>315.156.997</u>	<u>315.156.997</u>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	812.887.881	24.658.068	837.545.949
<b>Tại ngày cuối năm</b>	<u>1.977.687.881</u>	<u>-</u>	<u>1.977.687.884</u>

	31/12/2017 VND	01/01/2017 VND
Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	315.157.000	189.157.000

**12 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
Dự án Khu đô thị Hòa Quý (i)	44.541.367.344	65.517.718.636
Các dự án khác	-	1.765.266.378
	<b>44.541.367.344</b>	<b>67.282.985.014</b>

(i): Theo Giấy chứng nhận đầu tư, Dự án Khu đô thị Hòa Quý tại phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng có tổng diện tích dự án là 311.820 m<sup>2</sup> với tổng dự toán là 463,463 tỷ đồng, mục đích đầu tư dự án để xây dựng hạ tầng kỹ thuật đất ở, nhà ở, biệt thự, khu thương mại - dịch vụ công cộng mới phù hợp với trọng tâm phát triển kinh tế xã hội của thành phố Đà Nẵng.

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Miền Trung	1.335.608.814	1.335.608.814	3.594.984.351	3.594.984.351
Phải trả cho các đối tượng khác	517.234.925	517.234.925	415.568.597	415.568.597
	<b>1.852.843.739</b>	<b>1.852.843.739</b>	<b>4.010.552.948</b>	<b>4.010.552.948</b>
<b>b) Phải trả người bán là các bên liên quan</b>	<b>1.335.608.814</b>	<b>1.335.608.814</b>	<b>3.594.984.351</b>	<b>3.594.984.351</b>
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 29)</i>				

**14 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

Người mua trả tiền trước ngắn hạn phản ánh các khoản tiền trả trước của các cá nhân để thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng thuộc Dự án Khu đô thị Hòa Quý, Thành phố Đà Nẵng.

15 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
Dự chi ủy thác đầu tư chứng khoán niêm yết với PSI (i)	8.028.863.835	8.028.863.835
Nhận ủy thác quản lý vốn PSI (i)	1.852.176.000	1.852.176.000
Nhận vốn ủy thác đầu tư (ii)	7.699.569.991	7.699.569.991
Cổ tức phải trả (iii)	10.906.603.499	10.894.139.174
Các khoản phải trả, phải nộp khác	3.061.552.682	2.232.403.598
	<b><u>31.548.766.007</u></b>	<b><u>30.707.152.598</u></b>
<b>b) Dài hạn</b>		
Phải trả vốn góp hợp tác đầu tư của cá nhân (iv)	4.421.060.000	4.421.060.000
Cán bộ nhân viên của Công ty (v)	175.000.000	1.258.140.000
	<b><u>4.596.060.000</u></b>	<b><u>5.679.200.000</u></b>

(i): Phải trả Công ty Cổ phần Chứng khoán dầu khí ("PSI") về nhận vốn ủy thác và dự chi ủy thác đầu tư theo Hợp đồng ủy thác vốn và Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Công ty và PSI có thời hạn thực hiện đến hết năm 2013. Khoản ủy thác đầu tư này được sử dụng để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư mua bán chứng khoán niêm yết với các nhà đầu tư. Công ty được hưởng lãi suất cố định và không chịu rủi ro từ hợp đồng hợp tác đầu tư chứng khoán niêm yết này. Tính đến thời điểm phát hành báo cáo tài chính riêng này, Công ty vẫn đang trong quá trình làm việc với các bên đối tác để xử lý các khoản công nợ trên (Xem Thuyết minh số 04 và 05).

(ii): Khoản nhận vốn ủy thác đầu tư từ Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí ("PSI") theo các hợp đồng đã ký kết, theo đó Công ty được hưởng phí ủy thác và không chịu rủi ro từ hợp đồng này.

(iii): Trong đó, cổ tức phải trả ghi nhận theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2014 ngày 30/06/2014 là 5.015.566.250 VND (tỷ lệ chi trả cổ tức là 2,5%). Đến thời điểm hiện tại, khoản cổ tức này chưa được chi trả cho các cổ đông.

(iv): Khoản tiền góp vốn theo Hợp đồng góp vốn giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Bảo hiểm Dầu khí ("PVIF") với Công ty Cổ phần Bất động sản Vietpol (nay là Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam). Mục đích của Hợp đồng là góp vốn theo tiến độ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Theo công văn số 01/CV-B&Q và 02/CV-B&Q ngày 06/11/2015, Công ty Cổ phần Dược phẩm B&Q Việt Nam đã đề nghị PVIF thực hiện chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho các cá nhân khác thay thế.

(v): Khoản tiền góp vốn theo tiến độ của cán bộ nhân viên Công ty theo các hợp đồng góp vốn để được nhận quyền ưu tiên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.



16 . VAY

	01/01/2017		Trong năm		31/12/2017	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ	VND	VND	VND	trả nợ
		VND		VND		VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng TMCP Việt Nam	-	-	2.300.000.000	2.300.000.000	-	-
Thịnh Vượng - VP Bank	-	-	-	-	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.300.000.000</u>	<u>2.300.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
Vay cá nhân (i)	7.428.761.500	7.428.761.500	-	1.773.312.500	5.655.449.000	5.655.449.000
	<u>7.428.761.500</u>	<u>7.428.761.500</u>	<u>-</u>	<u>1.773.312.500</u>	<u>5.655.449.000</u>	<u>5.655.449.000</u>

**Vay dài hạn:**

(i): Các hợp đồng vay cá nhân là khách hàng có thời hạn vay là 24 tháng kể từ ngày giải ngân, không chịu lãi suất. Công ty có quyền gia hạn thời gian vay thêm 12 tháng, đồng thời thời hạn vay sẽ được tự động gia hạn thêm khoảng thời gian tương ứng với thời gian bên cho vay chậm giải ngân cho Công ty bất kỳ khoản tiền nào trong số tiền vay. Mục đích của khoản vay là đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các khách hàng của công ty sẽ nhận được quyền ưu tiên theo các bản thỏa thuận đăng ký nhận quyền ưu tiên mua các lô đất đã có hạ tầng tại Dự án Khu đô thị Hòa Quý, phường Hòa Quý, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của CSH VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	200.622.650.000	3.660.200.903	2.612.319.498	206.895.170.401
Lãi trong năm trước	-	-	4.080.283.809	4.080.283.809
Phân phối lợi nhuận	-	150.000.000	(350.000.000)	(200.000.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>3.810.200.903</b>	<b>6.342.603.307</b>	<b>210.775.454.210</b>
Lãi trong năm nay	-	-	8.832.403.390	8.832.403.390
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>3.810.200.903</b>	<b>15.175.006.697</b>	<b>219.607.857.600</b>

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2017 VND	Tỷ lệ %	01/01/2017 VND	Tỷ lệ %
Công ty cổ phần Thương mại Kinh Thành	20.066.660.000	10.00	53.400.000.000	26.62
Quỹ đầu tư cơ hội PVI	18.600.000.000	9.27	18.600.000.000	9.27
Ông Lê Tiến Hùng	34.853.250.000	17.37	34.053.250.000	16.97
Ông Nguyễn Đức Hoàn	33.333.340.000	16.61	-	-
Các cổ đông khác	93.769.400.000	46.74	94.569.400.000	47.14
	<b>200.622.650.000</b>	<b>100.00</b>	<b>200.622.650.000</b>	<b>100.00</b>

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103020480 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06 tháng 11 năm 2007 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 16 tháng 10 năm 2009, vốn điều lệ của Công ty là 300.000.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, vốn điều lệ thực góp của Công ty là 200.622.650.000 VND.

Trong năm 2010, cổ đông sáng lập của Công ty là Tổng Công ty Cổ phần bảo hiểm Dầu khí Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần PVI) đã thực hiện chuyển nhượng toàn bộ vốn góp cho Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam (PVFC - nay là Ngân hàng thương mại Cổ phần Đại chúng Việt Nam - PVcomBank) và Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Công đoàn Dầu khí Việt Nam (PVFI). Sau đó, PVFC và PVFI đã chuyển nhượng toàn bộ số cổ phiếu nói trên cho Công ty Cổ phần thương mại Kinh Thành. Trụ sở của Công ty cũng đã thay đổi đến địa chỉ mới là số 7 ngõ 22 đường Mạc Thái Tổ, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Công ty cũng đã nhiều lần đệ trình, gửi công văn lên Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để thực hiện sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho phù hợp với tình hình thực tế của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm phát hành báo cáo này, Công ty vẫn chưa nhận được phản hồi từ Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn hoàn thành thủ tục sửa đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

**18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	45.136.335.065	76.032.752.484
	<b><u>45.136.335.065</u></b>	<b><u>76.032.752.484</u></b>

**19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	23.474.022.946	62.750.928.140
	<b><u>23.474.022.946</u></b>	<b><u>62.750.928.140</u></b>

**20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền gửi	1.966.129.301	4.652.768.847
Thu nhập từ mua, bán chứng khoán	1.418.684.000	100.581.708
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.680.000.000	1.440.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	112.973.246	64.984.668
	<b><u>5.177.786.547</u></b>	<b><u>6.258.335.223</u></b>

**21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Lãi tiền vay	3.373.333	-
Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính	713.700	199.912.854
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.141.878.985	2.473.778.923
	<b><u>2.145.966.018</u></b>	<b><u>2.673.691.777</u></b>

**22 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	7.977.271	22.093.720
Chi phí nhân công	2.825.401.644	1.913.338.945
Chi phí khấu hao tài sản cố định	159.090.912	119.318.184
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.522.228.106	3.827.379.834
Chi phí khác bằng tiền	71.837.306	16.820.828
	<b><u>5.586.535.239</u></b>	<b><u>5.898.951.511</u></b>

**23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	303.791.198	216.862.448
Chi phí nhân công	2.185.526.772	1.916.629.278
Chi phí khấu hao tài sản cố định	78.430.079	25.200.000
Chi phí dự phòng	-	1.987.050.772
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.061.672.382	1.703.500.000
Chi phí khác bằng tiền	487.458.982	780.462.227
	<b>5.116.879.413</b>	<b>6.629.704.725</b>

**24 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Các khoản bị phạt	556.532.713	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã dừng đầu tư	1.765.266.378	-
Các khoản khác	269.959.310	88.310.536
	<b>2.591.758.401</b>	<b>88.310.536</b>

**25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
<b><i>Thuế TNDN từ hoạt động tài chính</i></b>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(942.789.158)	2.460.239.106
Các khoản điều chỉnh tăng	3.253.285.738	108.840.000
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang đã dừng đầu tư	1.765.266.378	-
- Thủ lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành	108.000.000	108.840.000
- Chi phí phạt, truy thu thuế	556.532.713	-
- Chi phí khác không hợp lệ	823.486.647	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.680.000.000)	(1.440.000.000)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.680.000.000)	(1.440.000.000)
Thu nhập chịu thuế TNDN	630.496.580	1.129.079.106
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>126.099.316</b>	<b>225.815.690</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	130	-
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	178.726.330	142.910.640
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(324.342.838)	(190.000.000)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(19.517.062)</b>	<b>178.726.330</b>
<b><i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i></b>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	12.376.614.830	2.307.325.405
Thu nhập chịu thuế TNDN	12.376.614.830	2.307.325.405
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>2.475.322.966</b>	<b>461.465.012</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(6.339.999.041)	(1.747.410.823)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	(4.332.461.232)	(5.054.053.230)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>(8.197.137.307)</b>	<b>(6.339.999.041)</b>

Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	2.601.422.282	687.280.702
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>(8.216.654.369)</b>	<b>(6.161.272.711)</b>

## 26 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

	Giá trị sổ kế toán			
	31/12/2017		01/01/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.142.332.177	-	30.668.412.990	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	18.682.386.766	(5.902.939.400)	20.648.707.407	(5.902.939.400)
Các khoản cho vay	44.628.875.000	-	21.333.052.576	-
Đầu tư ngắn hạn	10.770.917.163	(2.804.907.014)	12.118.952.163	(4.872.929.934)
Đầu tư dài hạn	52.800.000.000	-	52.800.000.000	-
	<b>152.024.511.106</b>	<b>(8.707.846.414)</b>	<b>137.569.125.136</b>	<b>(10.775.869.334)</b>

	Giá trị sổ kế toán	
	31/12/2017	01/01/2017
	VND	VND
<b>Nợ phải trả tài chính</b>		
Vay và nợ	5.655.449.000	7.428.761.500
Phải trả người bán, phải trả khác	28.445.923.755	30.845.159.555
Chi phí phải trả	151.043.000	-
	<b>34.252.415.755</b>	<b>38.273.921.055</b>

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 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 các 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 Tổng 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 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 cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Đầu tư ngắn hạn	7.966.010.149	-	-	7.966.010.149
	<u>7.966.010.149</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.966.010.149</u>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Đầu tư ngắn hạn	7.246.022.229	-	-	7.246.022.229
	<u>7.246.022.229</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.246.022.229</u>

**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), cụ thể như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Tiền và tương đương tiền	25.142.332.177	-	-	25.142.332.177
Phải thu khách hàng, phải thu khác	12.779.447.366	-	-	12.779.447.366
Các khoản cho vay	44.628.875.000	-	-	44.628.875.000
	<u>82.550.654.543</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>82.550.654.543</u>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Tiền và tương đương tiền	30.668.412.990	-	-	30.668.412.990
Phải thu khách hàng, phải thu khác	14.745.768.007	-	-	14.745.768.007
Các khoản cho vay	21.333.052.576	-	-	21.333.052.576
	<u>66.747.233.573</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>66.747.233.573</u>

**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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2017</b>				
Vay và nợ	-	5.655.449.000	-	5.655.449.000
Phải trả người bán, phải trả khác	23.849.863.755	4.596.060.000	-	28.445.923.755
Chi phí phải trả	151.043.000	-	-	151.043.000
	<b>24.000.906.755</b>	<b>10.251.509.000</b>	<b>-</b>	<b>34.252.415.755</b>
<b>Tại ngày 01/01/2017</b>				
Vay và nợ	-	7.428.761.500	-	7.428.761.500
Phải trả người bán, phải trả khác	25.165.959.555	5.679.200.000	-	30.845.159.555
	<b>25.165.959.555</b>	<b>13.107.961.500</b>	<b>-</b>	<b>38.273.921.055</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. 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.

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

**a) Số tiền đi vay thực thu trong năm**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	2.300.000.000	-

**b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	4.073.312.500	41.202.000

**28 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

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

**29 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Công ty có các giao dịch với các bên liên quan trong năm như sau:

	Năm 2017 VND	Năm 2016 VND
- Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị (Trong đó thu nhập của Tổng Giám đốc)	995.125.000 531.000.000	912.250.000 450.000.000

30 . SỐ LIỆU SO SÁNH


Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được Công ty TNHH Deloitte Việt Nam kiểm toán.



Ngô Quang Tú  
Người lập biểu  
Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2018



Ngô Quang Tú  
Phó Phòng kế toán



Lê Tiến Hùng  
Tổng Giám đốc