

**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: **Bà Nguyễn Thị Hằng** – Trưởng phòng nhân sự

Địa chỉ: SN 31, Tổ 10, Phường Thạch Bàn, Quận Long Biên, 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 bán niên năm 2019 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 14/08/2019 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/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 14 tháng 08 năm 2019

Người thực hiện CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên)



Nguyễn Thị Hằng

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT**  
**Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc tại ngày 30/6/2019**

**Hà Nội – Tháng 8 năm 2019**

**MỤC LỤC**

	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng Cân đối kế toán riêng giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	10 - 32

# **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

## **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 này cùng với Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019 đã được soát xét.

### **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 14 ngày 21 tháng 05 năm 2019, 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.

Công ty hiện đang Niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Mã chứng khoán: TVC

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

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC**

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Phạm Thanh Tùng	Chủ tịch kiêm Tổng Giám đốc
Ông Đỗ Thanh Hà	Phó chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT
Ông Nguyễn Tiến Sơn	Thành viên HĐQT
Bà Phan Vân Hà	Thành viên HĐQT độc lập
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT độc lập
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên HĐQT độc lập

Các thành viên Ban Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập Báo cáo này gồm:

<b>Ban Giám đốc</b>	Ông Phạm Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
---------------------	---------------------	---------------

#### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019 được soát xét bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế Moore Stephens.

**BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ để Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



**Phạm Thanh Tùng**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2019

Số: 684/2019/BCSX-BCTCR/CPA VIETNAM

**BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**

Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt, được lập ngày 09 tháng 08 năm 2019, từ trang 06 đến trang 32, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tại ngày 30/6/2019, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Trách nhiệm của Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về Hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của Công ty thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Kết luận của Kiểm toán viên**

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2019, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ.

**Vấn đề khác**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 và Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2018 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán; kiểm toán viên này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán kết thúc ngày 31/12/2018 vào ngày 18/3/2019 và Báo cáo tài chính giữa niên độ vào ngày 13/8/2018 có dạng ý kiến chấp nhận toàn phần.



**Đinh Văn Thắng**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1147-2018-137-1

*Giấy Ủy quyền số: 03/2019/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2019 của Chủ tịch HĐQT*

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế Moore Stephens**

*Hà Nội, ngày 14 tháng 08 năm 2019*

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

Mẫu B 01a - DN

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

TÀI SẢN	MS	TM	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>822.831.705.538</b>	<b>708.531.445.014</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>63.247.620.923</b>	<b>68.271.590.553</b>
1. Tiền	111		3.647.620.923	28.021.590.553
2. Các khoản tương đương tiền	112		59.600.000.000	40.250.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>278.573.281.000</b>	<b>211.968.746.922</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	5.2	6.133.795.912	7.486.975.875
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	5.2	(560.514.912)	(618.228.953)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5.3	273.000.000.000	205.100.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>480.923.346.299</b>	<b>428.153.468.233</b>
2. Trả trước cho người bán	132	5.4	45.095.890.084	85.677.337
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	435.827.456.215	428.067.790.896
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>87.457.316</b>	<b>137.639.306</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.6	84.917.829	136.240.962
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.539.487	1.398.344
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 210+220+240+250+260)	<b>200</b>		<b>337.659.863.798</b>	<b>271.362.966.354</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>18.749.999</b>	<b>100.855.379</b>
6. Phải thu dài hạn khác	216	5.5	18.749.999	100.855.379
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>66.640.000</b>	<b>95.200.000</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	66.640.000	95.200.000
- Nguyên giá	222		285.600.000	285.600.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(218.960.000)	(190.400.000)
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.8</b>	<b>336.960.598.406</b>	<b>270.552.296.477</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		333.160.598.406	270.552.296.477
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		3.800.000.000	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>613.875.393</b>	<b>614.614.498</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.6	613.875.393	614.614.498
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>1.160.491.569.336</b>	<b>979.894.411.368</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 30 tháng 6 năm 2019

NGUỒN VỐN	MS	TM	30/06/2019	01/01/2019
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b> (300 = 310+330)	<b>300</b>		<b>730.975.461.024</b>	<b>564.279.858.726</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>730.975.461.024</b>	<b>564.279.858.726</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	205.130.151
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	3.746.644.909	1.170.197.642
4. Phải trả người lao động	314		589.690.041	1.326.132.117
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	5.10	5.978.377.771	4.178.141.006
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.11	72.484.438	42.244.640
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.12	720.538.987.685	557.308.736.990
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b> (400 = 410+430)	<b>400</b>		<b>429.516.108.312</b>	<b>415.614.552.642</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.13</b>	<b>429.516.108.312</b>	<b>415.614.552.642</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.241.070.000	400.241.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		400.241.070.000	400.241.070.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.761.180.773	2.761.180.773
4. Cổ phiếu quỹ	415		(75.000.000)	(75.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		194.254.494	194.254.494
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		26.394.603.045	12.493.047.375
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		12.493.047.375	12.493.047.375
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		13.901.555.670	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>1.160.491.569.336</b>	<b>979.894.411.368</b>

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2019

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

Mẫu B 02a - DN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán 6	Cho kỳ kế toán 6
			tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.14	156.818.182	456.818.182
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		156.818.182	456.818.182
4. Giá vốn hàng bán	11	5.15	102.272.728	447.847.528
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		54.545.454	8.970.654
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.16	40.193.428.946	44.619.863.272
7. Chi phí tài chính	22	5.17	17.386.309.422	33.893.644.011
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		16.406.837.525	23.061.525.404
8. Chi phí bán hàng	24	5.18	1.797.790.615	2.777.732.035
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.19	3.695.923.683	4.909.541.506
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(24+25)}	30		17.367.950.680	3.047.916.374
11. Thu nhập khác	31		2.010	60.005
12. Chi phí khác	32		4.006.883	627.272.350
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	5.20	(4.004.873)	(627.212.345)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40)	50		17.363.945.807	2.420.704.029
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.21	3.462.390.137	601.163.276
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		13.901.555.670	1.819.540.753

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2019

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
*(theo phương pháp gián tiếp)*  
 Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

CHỈ TIÊU	MS	TM	Cho kỳ kế toán 6	Cho kỳ kế toán 6
			tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.363.945.807	2.420.704.029
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02		28.560.000	28.560.000
- Các khoản dự phòng	03		(57.714.041)	(2.254.105.833)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(8.804.162.909)	(9.889.980.697)
- Chi phí lãi vay	06		16.406.837.525	23.061.525.404
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.937.466.382	13.366.702.903
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(52.688.913.829)	23.122.474.801
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		740.753.708	(4.060.933.037)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		52.062.238	(88.183.400)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		1.353.179.963	60.158.027.420
- Tiền lãi vay đã trả	14		(16.406.837.525)	(22.546.831.373)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(737.792.242)	(1.579.132.937)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(42.750.081.305)	68.372.124.377
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(67.900.000.000)	(4.670.000.000)
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(66.408.301.929)	(126.000.000.000)
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		8.804.162.909	9.889.980.697
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(125.504.139.020)	(120.780.019.303)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	(50.000.000)
3. Tiền thu từ đi vay	33		1.229.712.670.101	1.208.208.406.573
4. Tiền trả nợ gốc vay	34		(1.066.482.419.406)	(1.137.006.794.946)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		163.230.250.695	71.151.611.627
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(5.023.969.630)	18.743.716.701
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		68.271.590.553	5.740.329.191
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	63.247.620.923	24.484.045.892

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2019

Tổng Giám đốc







Lê Thị Quý

Đỗ Thị Nga

Phạm Thanh Tùng

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU B 09a - DN

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

#### 1.1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ 14 ngày 21 tháng 05 năm 2019.

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

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

#### Công ty có Chi nhánh sau:

**Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776-001 ngày 06/09/2016 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp và thay đổi lần thứ 1, ngày 01 tháng 08 năm 2017

Trụ sở : Số 62 Tô Hiệu, Phường Trại Cau, Quận Lê Chân, Hải Phòng.

**Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt tại Thành Phố Hồ Chí Minh**, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776-002 ngày 25/10/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Trụ sở : Lầu 5 số 569 Trần Hưng Đạo, Phường Cầu Kho, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Số lao động bình quân trong kỳ: 40 người

#### 1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đầu, 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

# CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B 09a - DN

### 1.3. Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 30/06/2019, Công ty có các công ty con như sau:

Công ty con	Hoạt động chính	Tỷ lệ góp vốn	Tỷ lệ biểu quyết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt	Kinh doanh chứng khoán	70,29%	70,29%
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trí Việt	Tư vấn bất động sản	84,00%	84,00%

### 2. KỶ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### Kỳ kế toán

Kỳ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ được lập cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

#### Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND)

### 3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 do Bộ Tài chính ban hành và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014.

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

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 giữa niên độ yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Công cụ tài chính**

**Ghi nhận ban đầu**

***Tài sản tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó.

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu ngắn hạn, phải thu khác.

***Công nợ tài chính***

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó.

Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác và các khoản vay.

**Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu**

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

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

**Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn) và các khoản tương đương tiền**

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng mua vào, bán ra để kiếm lời), như: Cổ phiếu, trái phiếu niêm yết trên thị trường chứng khoán; Các loại chứng khoán và công cụ tài chính khác;

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm phát sinh giao dịch. Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được niêm yết và chưa niêm yết trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá trị ghi sổ theo hướng dẫn tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

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 một thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

Tất cả các khoản đầu tư được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Các khoản cho vay

Là các khoản cho vay theo kế ước giữa các bên nhưng không được giao dịch mua, bán trên thị trường như chứng khoán.

Tất cả các khoản cho vay được phân loại là các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ sẽ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Dự phòng các khoản cho vay khó đòi được lập cho từng khoản cho vay khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc căn cứ vào mức tổn thất dự kiến có thể xảy ra.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào công ty con.

- Đầu tư vào công ty con: Các khoản đầu tư vào các công ty con mà công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên Báo cáo tài chính.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phân thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập khi các công ty này bị lỗ dẫn đến nhà đầu tư có khả năng mất vốn hoặc khoản dự phòng do suy giảm giá trị các khoản đầu tư vào các công ty này (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư). Mức trích lập dự phòng tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế theo hướng dẫn tại Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/6/2013.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản Nợ 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.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán, gồm cả các khoản phải thu giữa công ty mẹ và công ty con, liên doanh, liên kết). Khoản phải thu này gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu của bên giao ủy thác thông qua bên nhận ủy thác. Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.
- Phải thu nội bộ gồm các khoản phải thu các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

Các khoản phải thu được phân loại là Ngắn hạn và Dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Công ty quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn tại thông tư 45/2013/TT-BTC ban hành ngày 25 tháng 4 năm 2013 và Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 sửa đổi, bổ sung Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 quy định về quản lý tài sản cố định.

**a. Nguyên tắc kế toán**

Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong kỳ.



**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình (Tiếp theo)**

**b. Phương pháp khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

**Kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019**  
**(số năm)**

Phương tiện vận tải truyền dẫn

06 - 07

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước: được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng Cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn liên quan đến công cụ và dụng cụ được phản ánh ban đầu theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng và phân bổ không quá 24 tháng.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán (là đơn vị độc lập với Công ty, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết). Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác)
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Phải trả nội bộ gồm các khoản phải trả các đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính**

Bao gồm các khoản tiền vay, nợ thuê tài chính, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực Kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận và vốn hóa các khoản chi phí đi vay**

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay".

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả**

Các khoản chi phí thực tế chưa chi nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

Công ty ghi nhận chi phí phải trả theo các nội dung chi phí chính sau:

- Chi phí lãi vay trích trước: trích trước theo hợp đồng vay
- Chi phí nhân công, vật tư, nhiên liệu: trích trước theo hồ sơ dự toán trên cơ sở khối lượng công việc hoàn thành.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được trích chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức được công bố và chi trả dựa trên số lợi nhuận ước tính đạt được. Cổ tức chính thức được công bố và chi trả trong niên độ kế tiếp từ nguồn lợi nhuận chưa phân phối căn cứ vào sự phê duyệt của Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- (a) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (b) Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- (c) Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán; và
- (d) Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư bán trong kỳ (kể cả chi phí khấu hao; chi phí sửa chữa;) được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong kỳ.

Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

- Các khoản lỗ liên quan đến hoạt động đầu tư tài chính:
- Chi phí đi vay: Ghi nhận hàng tháng căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

**Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ. Lãi suy giảm trên cổ phiếu được xác định bằng việc điều chỉnh lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông và số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông đang lưu hành do ảnh hưởng của các cổ phiếu phổ thông có tiềm năng suy giảm bao gồm trái phiếu chuyển đổi và quyền chọn cổ phiếu.

**Các bên liên quan**

Được coi là các bên liên quan các Công ty con của Công ty Mẹ, các cá nhân trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát công ty hoặc chịu sự kiểm soát chung với Công ty. Các bên liên kết, các cá nhân nào trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty. Những chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên thân cận trong gia đình của những cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những Công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng bộ phận kinh doanh Đầu tư của Công ty là chủ yếu nên không lập Báo cáo bộ phận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**  
 Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09a - DN

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền mặt	75.829.388	32.460.399
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.571.791.535	27.989.130.154
Các khoản tương đương tiền	59.600.000.000	40.250.000.000
<b>Tổng</b>	<b>63.247.620.923</b>	<b>68.271.590.553</b>

**5.2 Đầu tư tài chính ngắn hạn**

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	<i>Đơn vị tính: VND</i>					
<b>Tổng giá trị cổ phiếu</b>	6.133.795.912	5.693.979.000	(560.514.912)	7.486.975.875	6.963.693.900	(618.228.953)
trong đó:						
- Sàn HSX	4.507.359.912	3.991.729.000	(515.630.912)	7.486.975.875	6.963.693.900	(618.228.953)
+ BID	-	-	-	155.105.810	159.272.000	-
+ HDG	1.896.089.810	1.634.150.000	(261.939.810)	1.013.219.212	1.104.000.000	-
+ MBB	-	-	-	1.782.670.000	1.556.000.000	(226.670.000)
+ SSI	2.611.157.927	2.357.488.000	(253.669.927)	2.354.526.498	2.132.000.000	(222.526.498)
+ GMD	-	-	-	647.995.536	581.837.500	(66.158.036)
+ KBC	-	-	-	989.532.145	920.500.000	(69.032.145)
+ PDR	-	-	-	543.814.499	510.000.000	(33.814.499)
+ Khác	112.175	91.000	(21.175)	112.175	84.400	(27.775)
- Sàn HNX	1.626.436.000	1.702.250.000	(44.884.000)	-	-	-
+ VCG	757.134.000	712.250.000	(44.884.000)	-	-	-
+ NDN	869.302.000	990.000.000	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>6.133.795.912</b>	<b>5.693.979.000</b>	<b>(560.514.912)</b>	<b>7.486.975.875</b>	<b>6.963.693.900</b>	<b>(618.228.953)</b>

**5.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
a. Trái phiếu		
<i>Trái phiếu thông thường</i>	25.000.000.000	25.000.000.000
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		
<i>Tiền gửi có kỳ hạn tại Ngân hàng TMCP ĐT&amp;PT Việt Nam - Chi nhánh Hà Thành</i>	248.000.000.000	180.100.000.000
<b>Tổng</b>	<b>273.000.000.000</b>	<b>205.100.000.000</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09a - DN

**5.4 Trả trước cho người bán**

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
<b>Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>45.095.890.084</b>	<b>85.677.337</b>
Công ty TNHH Khách sạn Hà Nội Fortuna	-	50.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecosystem	15.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh Xây dựng Bình An	30.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	95.890.084	35.677.337
<b>Tổng</b>	<b>45.095.890.084</b>	<b>85.677.337</b>

**5.5 Phải thu khác ngắn hạn/dài hạn**

	30/06/2019		01/01/2019	
	VND		VND	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Ngắn hạn</b>	<b>435.827.456.215</b>		<b>428.067.790.896</b>	
Hợp tác đầu tư (*)	303.927.894.749	-	306.656.917.177	-
Lãi phải thu tiền gửi cơ ký hạn	11.199.606.039	-	4.235.784.943	-
Lãi dự thu hợp tác đầu tư và lãi đặt cọc mua chứng khoán OTC	6.950.909.441	-	568.427.240	-
Nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn (**)	98.132.000.000	-	109.932.000.000	-
Tạm ứng	13.969.609.000	-	6.674.661.536	-
Phải thu khác	1.647.436.986	-	-	-
<i>Phải thu khác</i>	<i>1.647.436.986</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
<b>b) Dài hạn</b>	<b>18.749.999</b>	<b>-</b>	<b>100.855.379</b>	<b>-</b>
Ký cược, ký quỹ dài hạn	18.749.999	-	100.855.379	-
<b>Tổng</b>	<b>435.846.206.214</b>	<b>-</b>	<b>428.168.646.275</b>	<b>-</b>

(\*): Hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn 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 khoảng 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.

(\*\*): Theo các Hợp đồng đặt cọc mua cổ phiếu giữa Công ty (bên A) và Các cá nhân /tổ chức (bên B). Nội dung thực hiện: Bên B đồng ý nhận tiền đặt cọc của Bên A để bán cổ phiếu cho bên A. Phương thức thanh toán: chuyển khoản, lãi suất tiền đặt cọc giao động từ 9%/năm đến 12%/năm tùy theo tình hình thực tế và sẽ được ấn định bởi bên A. Thời gian thực hiện chuyển nhượng cổ phiếu: trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09a - DN

**5.6 Chi phí trả trước ngắn hạn/dài hạn**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>a) Ngắn hạn</b>	<b>84.917.829</b>	<b>136.240.962</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	15.706.064	56.254.022
Các khoản khác	69.211.765	79.986.940
<b>b) Dài hạn</b>	<b>613.875.393</b>	<b>614.614.498</b>
Công cụ, dụng cụ xuất dùng;	150.277.496	177.870.339
Sửa chữa cải tạo văn phòng	463.597.897	436.744.159
<b>Tổng</b>	<b>698.793.222</b>	<b>750.855.460</b>

**5.7 Tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2019	285.600.000	285.600.000
Tăng trong kỳ	-	-
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2019	<u>285.600.000</u>	<u>285.600.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2019	190.400.000	190.400.000
Tăng trong kỳ	28.560.000	28.560.000
Khấu hao trong kỳ	28.560.000	28.560.000
Giảm trong kỳ	-	-
Số dư tại 30/06/2019	<u>218.960.000</u>	<u>218.960.000</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2019	<u>95.200.000</u>	<u>95.200.000</u>
Tại 30/06/2019	<u>66.640.000</u>	<u>66.640.000</u>

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09a - DN

**5.8 Đầu tư tài chính dài hạn**Đơn vị tính: VND

	30/06/2019		01/01/2019	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác				Dự phòng
Đầu tư vào Công ty con	333.160.598.406	581.114.110.200	270.552.296.477	459.525.808.200
Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt	165.160.598.406	413.114.110.200	102.552.296.477	291.525.808.200
Công ty Cổ phần Kinh doanh	168.000.000.000	168.000.000.000	168.000.000.000	168.000.000.000
Bất động sản Trí Việt				
Đầu tư dài hạn khác	3.800.000.000		-	
Công ty Cổ phần Xếp hạng	3.800.000.000		-	
Tín nhiệm Việt Nam			-	
<b>Tổng</b>	<b>336.960.598.406</b>		<b>270.552.296.477</b>	

(\*): Tại ngày báo cáo, Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn (Công ty Cổ phần Xếp hạng Tín nhiệm Việt Nam) để thuyết minh trong báo cáo tài chính do không có giá niêm yết trên thị trường và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện chưa có hướng dẫn về việc sử dụng các kỹ thuật định giá trong việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09a - DN

**5.9 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước***Đơn vị tính: VND*

	01/01/2019	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	30/06/2019
Thuế giá trị gia tăng	20.842.491	265.077.203	196.903.494	89.016.200
Thuế thu nhập doanh nghiệp	737.792.242	3.462.390.137	737.792.242	3.462.390.137
Thuế thu nhập cá nhân	411.562.909	449.078.700	665.403.037	195.238.572
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>1.170.197.642</b>	<b>4.181.546.040</b>	<b>1.605.098.773</b>	<b>3.746.644.909</b>

**5.10 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>5.978.377.771</b>	<b>4.178.141.006</b>
Lãi vay phải trả	5.978.377.771	4.178.141.006
<b>Tổng</b>	<b>5.978.377.771</b>	<b>4.178.141.006</b>

**5.11 Phải trả ngắn hạn khác**

	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>72.484.438</b>	<b>42.244.640</b>
- Kinh phí công đoàn;	40.904.438	42.244.640
- Các khoản phải trả, phải nộp khác.	31.580.000	-
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>31.580.000</i>	-
<b>Tổng</b>	<b>72.484.438</b>	<b>42.244.640</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MÃU B 09a - DN

**5.12 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn/dài hạn**Đơn vị tính: VND

Khoản mục	30/06/2019		Trong kỳ		01/01/2019	
	Giá trị	Khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	720.538.987.685	720.538.987.685	1.229.712.670.101	1.066.482.419.406	557.308.736.990	557.308.736.990
Vay của tổ chức (1)	23.500.000.000	23.500.000.000	26.500.000.000	51.500.000.000	48.500.000.000	48.500.000.000
Vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP ĐT&PT Việt Nam (2)	257.089.450.000	257.089.450.000	388.996.450.000	300.097.000.000	168.190.000.000	168.190.000.000
Vay cá nhân (3)	436.469.117.259	436.469.117.259	787.699.916.302	688.764.512.806	337.533.713.763	337.533.713.763
Vay margin và ứng trước (4)	3.480.420.426	3.480.420.426	26.516.303.799	26.120.906.600	3.085.023.227	3.085.023.227
<b>Tổng</b>	<b>720.538.987.685</b>	<b>720.538.987.685</b>	<b>1.229.712.670.101</b>	<b>1.066.482.419.406</b>	<b>557.308.736.990</b>	<b>557.308.736.990</b>

(1 và 3): Khoản vay của các cá nhân, tổ chức theo các hợp đồng vay vốn được ký kết giữa Công ty với các cá nhân, tổ chức; mục đích phục vụ sản xuất kinh doanh; lãi suất giao động từ 0.526% đến 9.47%/năm (Tương ứng với lãi suất trước thuế là từ 0.5% đến 9%/năm) tương ứng với các kỳ hạn khác nhau.

(2): Đây là khoản vay thấu chi được ký kết giữa Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt và Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Hà Thành, Chi nhánh Ba Đình, Chi nhánh Hai Bà Trưng. Mục đích vay: phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất giao động từ 6,4% đến 7,5%.

(4): Khoản vay Margin đầu tư chứng khoán và tiền vay ứng trước tiền bán chứng khoán lãi suất từ 9,9% đến 12,5%/năm tùy thời điểm nhận nợ và Công ty chứng khoán nơi Công ty mở tài khoản giao dịch chứng khoán.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09a - DN

**5.13 Vốn chủ sở hữu****a. Chi tiết tăng, giảm vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2018	400.241.070.000	2.761.180.773	194.254.494	(25.000.000)	10.001.077.370	413.172.582.637
Tăng trong năm	-	-	-	(50.000.000)	2.491.970.005	2.441.970.005
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	2.491.970.005	2.491.970.005
Khác	-	-	-	(50.000.000)	-	(50.000.000)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Trích lập các quỹ	-	-	-	-	-	-
Chi cổ tức	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 31/12/2018	400.241.070.000	2.761.180.773	194.254.494	(75.000.000)	12.493.047.375	415.614.552.642
Số dư tại 01/01/2019	400.241.070.000	2.761.180.773	194.254.494	(75.000.000)	12.493.047.375	415.614.552.642
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	13.901.555.670	13.901.555.670
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-	-	13.901.555.670	13.901.555.670
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Số dư tại 30/06/2019	400.241.070.000	2.761.180.773	194.254.494	(75.000.000)	26.394.603.045	429.516.108.312

Đơn vị tính: VND

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Mẫu B 09a - DN

**5.13 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)****b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Vốn góp của Cổ đông khác	400.241.070.000	400.241.070.000
<b>Tổng</b>	<b>400.241.070.000</b>	<b>400.241.070.000</b>

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

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
<b>- Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại ngày đầu kỳ	400.241.070.000	400.241.070.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp tại ngày cuối kỳ	400.241.070.000	400.241.070.000

**d. Cổ phiếu**

	30/06/2019	01/01/2019
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
<b>- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	40.024.107	40.024.107
<b>- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu phổ thông	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>- Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	7.500	7.500
+ Cổ phiếu phổ thông	7.500	7.500
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	40.016.607	40.016.607
Cổ phiếu phổ thông	40.016.607	40.016.607
Cổ phiếu quỹ	7.500	7.500

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/CP

**5.14 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	156.818.182	456.818.182
<b>Tổng</b>	<b>156.818.182</b>	<b>456.818.182</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09a - DN

**5.15 Giá vốn hàng bán**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	102.272.728	447.847.528
<b>Tổng</b>	<b>102.272.728</b>	<b>447.847.528</b>

**5.16 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.668.733.235	6.447.820.697
Lãi đầu tư chứng khoán	8.804.162.909	14.129.196.170
Lãi từ hợp tác đầu tư, OTC	18.114.691.138	17.304.807.374
Cổ tức, lợi nhuận được chia	56.000.000	3.442.160.000
Lãi Trái phiếu	1.849.729.886	-
Doanh thu tài chính khác	1.700.111.778	3.295.879.031
<b>Tổng</b>	<b>40.193.428.946</b>	<b>44.619.863.272</b>

**5.17 Chi phí hoạt động tài chính**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Chi phí lãi vay	16.406.837.525	23.061.525.404
Lỗ kinh doanh chứng khoán	524.081.869	6.008.446.027
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá	(57.714.041)	3.528.920.216
Chi phí tài chính khác	513.104.069	1.294.752.364
<b>Tổng</b>	<b>17.386.309.422</b>	<b>33.893.644.011</b>

**5.18 Chi phí bán hàng**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Chi phí nhân viên	1.375.443.161	2.162.386.862
Chi phí VPP, dụng cụ, đồ dùng	-	427.197.659
Chi phí dịch vụ mua ngoài	354.075.282	-
Chi phí khác bằng tiền	68.272.172	188.147.514
<b>Tổng</b>	<b>1.797.790.615</b>	<b>2.777.732.035</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**  
 Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09a - DN

**5.19 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.021.610.748	2.774.369.511
Chi phí vật liệu quản lý	519.172.635	174.458.422
Chi phí khấu hao	28.560.000	28.560.000
Thuế, phí, lệ phí	242.220.797	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	805.189.340	1.775.538.130
Chi phí khác bằng tiền	79.170.163	156.615.443
<b>Tổng</b>	<b>3.695.923.683</b>	<b>4.909.541.506</b>

**5.20 Lợi nhuận khác**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Thu nhập khác		
Thu nhập khác	2.010	60.005
<b>Tổng</b>	<b>2.010</b>	<b>60.005</b>
Chi phí khác		
Chi phí phạt thuế theo Quyết định số 8836 ngày 21/5/2018	-	493.503.794
Chi phí khác	4.006.883	133.768.556
<b>Tổng</b>	<b>4.006.883</b>	<b>627.272.350</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(4.004.873)</b>	<b>(627.212.345)</b>

**5.21 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế	17.363.945.807	2.420.704.029
Điều chỉnh tăng (chi phí không được trừ)	4.004.873	627.272.350
Điều chỉnh giảm (cổ tức nhận được)	56.000.000	42.160.000
<b>Thu nhập chịu thuế công ty</b>	<b>17.311.950.680</b>	<b>3.005.816.379</b>
Thuế suất hiện hành	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>3.462.390.136</b>	<b>601.163.276</b>
<b>Tổng</b>	<b>3.462.390.137</b>	<b>601.163.276</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09a - DN

**5.22 Chi phí sản xuất theo yếu tố**

	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Chi phí nguyên vật liệu	519.172.635	112.769.088
Chi phí nhân công	3.397.053.909	4.290.905.465
Chi phí khấu hao tài sản cố định	28.560.000	28.560.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.503.758.147	2.712.272.651
Chi phí khác bằng tiền	147.442.335	344.762.957
<b>Tổng</b>	<b>5.595.987.026</b>	<b>7.489.270.161</b>

**6. THÔNG TIN KHÁC****6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan****Giao dịch với nhân sự chủ chốt**

Bên liên quan	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 VND	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018 VND
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc	Lương, thu nhập	477.724.261	386.920.331
<b>Tổng</b>		<b>477.724.261</b>	<b>386.920.331</b>

**Số dư với các bên liên quan**

Nội dung	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	30/06/2019 VND	01/01/2019 VND
Ông Phạm Thành Trực	Bố của Chủ tịch HĐQT	Cho Công ty vay	480.000.000	404.770.833
Bà Phạm Thanh Hoa	Em của Chủ tịch HĐQT	Cho Công ty vay	100.000.000	1.904.990.757
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT	Cho Công ty vay	19.075.735.400	15.975.735.400
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT	Cho Công ty vay	10.000.000.000	2.000.000.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên HĐQT độc lập	Cho Công ty vay	1.400.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Vợ thành viên HĐQT	Cho Công ty vay	2.100.000.000	-
Bà Lê Ngọc Tuyết Lân	Vợ thành viên HĐQT	Cho Công ty vay	313.389.041	350.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09a - DN

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**Giao dịch các bên liên quan**

Nội dung	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019	Cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2018
			VND	VND
Ông Phạm Thành Trực	Bố của Chủ tịch HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	480.000.000	407.166.666
		Hợp đồng vay đã thanh lý	404.770.833	295.000.000
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	29.263.342	29.893.055
Bà Lê Thanh Nga	Vợ Phó Chủ tịch HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	272.082.029	-
		Hợp đồng vay đã thanh lý	342.082.029	-
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	2.485.079	-
Bà Phạm Thanh Hoa	Em gái Chủ tịch HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	4.091.721.644	-
		Hợp đồng vay đã thanh lý	5.896.712.401	-
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	43.510.755	-
Bà Phan Thị Hương An	Em gái của Tổng Giám đốc	Hợp đồng vay ký mới	-	171.613.889
		Hợp đồng vay đã thanh lý	-	500.000.000
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	-	24.013.889
Bà Phan Thị Bích Phương	Em gái của Tổng Giám đốc	Hợp đồng vay ký mới	-	200.000.000
		Hợp đồng vay đã thanh lý	-	400.000.000
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	-	9.160.358
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	31.739.206.200	10.375.735.400
		Hợp đồng vay đã thanh lý	28.159.206.200	10.194.000.000
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	-	489.595.166
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên HĐQT độc lập	Hợp đồng vay ký mới	1.800.000.000	-
		Hợp đồng vay đã thanh lý	400.000.000	-
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	9.779.725	-
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	32.000.000.000	-
		Hợp đồng vay đã thanh lý	24.000.000.000	-
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	23.315.068	-
Ông Nguyễn Tiến Sơn	Thành viên HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	330.000.000	-
		Hợp đồng vay đã thanh lý	330.000.000	-
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	2.381.081	-
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	1.840.000.000	-
		Hợp đồng vay đã thanh lý	400.000.000	-
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	64.448.849	-
Bà Lê Ngọc Tuyết Lân	Vợ thành viên Chủ tịch HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	313.389.041	-
		Hợp đồng vay đã thanh lý	350.000.000	-
		Lãi vay đã nhận trong kỳ	15.632.877	-
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Vợ TV HĐQT	Hợp đồng vay ký mới	2.100.000.000	-
Bà Nguyễn Thị Thu	Mẹ Kế toán trưởng	Hợp đồng vay ký mới	-	50.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09a - DN

**6.1 Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)****Giao dịch các bên liên quan**

Nội dung	Mối quan hệ	Tính chất giao dịch	Cho kỳ kế toán 6	Cho kỳ kế toán 6
			tháng kết thúc ngày 30/06/2019	tháng kết thúc ngày 30/06/2018
			VND	VND
<b>Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt</b>				
Tiền thuê văn phòng tại Hà Nội			-	330.000.000
Doanh thu phí tư vấn đầu tư			445.222.945	944.718.933
Giao dịch CK tại TVB			18.000.000.000	149.263.027.800
Phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu			72.283.320.000	-
Lãi tiền gửi			1.581.769	429.988
<b>Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trí Việt</b>				
Tiền thuê văn phòng			156.818.182	172.500.000

**6.2 Công cụ tài chính****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản trị nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc của Công ty gồm có các khoản công nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 5.15 trừ đi tiền và các khoản trong đương tiền) và phần vốn thuộc sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 4.

**Các loại công cụ tài chính**

Tài sản tài chính	Giá trị ghi sổ	
	30/06/2019	01/01/2019
	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.247.620.923	68.271.590.553
Phải thu khách hàng và phải thu khác	435.827.456.215	212.586.975.875
Đầu tư ngắn hạn	279.133.795.912	211.968.746.922
Đầu tư dài hạn	333.160.598.406	270.552.296.477
<b>Tổng</b>	<b>1.111.369.471.456</b>	<b>763.379.609.827</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	720.538.987.685	557.308.736.990
Phải trả người bán và phải trả khác	72.484.438	247.374.791
Chi phí phải trả	5.978.377.771	4.178.141.006
<b>Tổng</b>	<b>726.589.849.894</b>	<b>561.734.252.787</b>



**6.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)**

**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.

**Quản lý 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 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.

**Quản lý rủi ro 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.

**Quản lý 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 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)

**Quản lý 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:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/6/2019

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

MẪU B 09a - DN

**6.2 Công cụ tài chính (Tiếp theo)****Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)**

30/06/2019	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
	VND	VND	
Các khoản vay	720.538.987.685	-	720.538.987.685
Phải trả người bán và phải trả khác	72.484.438	-	72.484.438
Chi phí phải trả	5.978.377.771	-	5.978.377.771
01/01/2019	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Các khoản vay	557.308.736.990	-	557.308.736.990
Phải trả người bán và phải trả khác	247.374.791	-	247.374.791
Chi phí phải trả	4.178.141.006	-	4.178.141.006

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.

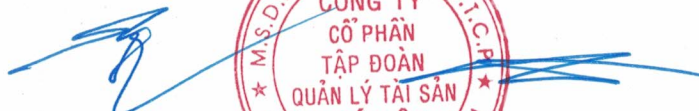
30/06/2019	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
	VND	VND	
Tiền và các khoản tương đương tiền	63.247.620.923	-	63.247.620.923
Phải thu khách hàng và phải thu khác	435.827.456.215	-	435.827.456.215
Đầu tư ngắn hạn	279.133.795.912	-	279.133.795.912
Đầu tư dài hạn	333.160.598.406	-	333.160.598.406
01/01/2018	Dưới 1 năm	Từ 1- 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	68.271.590.553	-	68.271.590.553
Phải thu khách hàng và phải thu khác	212.586.975.875	-	212.586.975.875
Đầu tư dài hạn	270.552.296.477	-	270.552.296.477

**6.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2018 đến ngày 30/6/2018 đã được soát xét và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán TTP với ý kiến chấp nhận toàn phần.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 09 tháng 8 năm 2019  
Tổng Giám đốc

Lê Thị Quý

Đỗ Thị Nga



Phạm Thanh Tùng