

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

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

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

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

Điện thoại: 024. 3722 4999

Fax: 024. 6273 2058

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

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

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

Nội dung thông tin công bố:

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất quý 3/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý 3/2017 trong Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất so với cùng kỳ năm ngoái;

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 20/10/2017 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/index.php/ve-chung-toi/bao-cao-tai-chinh>

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

Ngày 20 tháng 10 năm 2017

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



**TỔNG GIÁM ĐỐC**

*Phan Doãn Vinh*

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

Số: 34./CV-TVC

Hà nội, ngày 19 tháng 10 năm 2017

V/v Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế  
TNDN quý 3 năm 2017 Báo cáo hợp nhất so  
với cùng kỳ năm ngoái

**Kính gửi**

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

Tên Công ty: **Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**

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

Điện thoại: 024 3722.4999

Fax 024.6273.2058

Thực hiện thông tư số 155/TT/2015-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường Chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa Báo cáo Quý 3 năm 2017 so với Báo cáo Quý 3 năm trước có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên Cụ thể như sau:

Nội dung	Quý 3 năm 2017	Quý 3 năm 2016	Biến động % (+/-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.719.613.068	9.994.351.683	-43%
Doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác	16.900.601.326	13.058.392.127	129%
Giá vốn hàng bán, Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	17.639.445.591	9.049.178.498	195%
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>4.028.948.702</b>	<b>12.206.258.780</b>	<b>-67%</b>

Quý 3 năm 2017, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 43%, Doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác tăng 129% so với cùng kỳ năm ngoái. Các chính sách quản lý chi phí chưa được hiệu quả. Đồng thời, Công ty con là Công ty cổ phần chứng khoán Trí Việt hoạt động kinh doanh không hiệu quả như quý 3 năm 2016. Vì vậy, lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất Quý 3 năm 2017 giảm 67% so với lợi nhuận của cùng kỳ năm trước.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến biến động trong kết quả lợi nhuận kinh doanh sau thuế Quý 3 năm 2017 so với cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính hợp nhất mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt giải trình để Quý Cơ quan được biết.

Trân trọng!

**Nơi nhận:**

- Như trên

- Lưu CT



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phan Doãn Vinh*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ ĐẦU TƯ TRÍ VIỆT**  
Quý III năm 2017

## NỘI DUNG

	Trang
<b>Báo cáo tài chính hợp nhất</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý III năm 2017	2 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý III năm 2017	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý III năm 2017	6-7
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý III năm 2017	8 – 31

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính VND Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>913.527.638.821</b>	<b>751.375.351.968</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>139.055.416.981</b>	<b>139.422.597.321</b>
1 Tiền	111		82.574.216.981	139.422.597.321
2 Các khoản tương đương tiền	112		56.481.200.000	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.6</b>	<b>276.387.187.076</b>	<b>175.003.734.079</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121	V.6 a	51.241.931.167	11.415.280.897
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.6 a	(324.744.091)	(381.546.818)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.6 c	225.470.000.000	163.970.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>497.855.775.529</b>	<b>436.911.495.797</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	63.000.000	63.000.000
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2b	1.095.804.824	1.257.665.397
3 Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4 Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5 Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	501.861.024.335	440.754.884.030
7 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(5.164.053.630)	(5.164.053.630)
8 Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1 Hàng tồn kho	141		-	-
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>229.259.235</b>	<b>37.524.771</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12 a	228.602.162	37.524.771
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		657.073	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>23.651.437.619</b>	<b>17.081.993.939</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>2.742.837.897</b>	<b>1.998.978.869</b>
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	2.742.837.897	1.998.978.869
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮ A NIÊN ĐỘ**

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>2.038.038.136</b>	<b>1.055.788.456</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.329.939.703	322.994.834
- Nguyên giá	222		4.529.228.285	3.348.963.913
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(3.199.288.582)	(3.025.969.079)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	708.098.433	732.793.622
- Nguyên giá	228		4.417.150.575	4.283.275.575
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(3.709.052.142)	(3.550.481.953)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	V.6b	<b>17.200.000.000</b>	<b>12.200.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		17.200.000.000	12.200.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.670.561.586</b>	<b>1.827.226.614</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12 b	164.632.588	160.578.845
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.20 a	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		1.505.928.998	1.666.647.769
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>937.179.076.440</b>	<b>768.457.345.907</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Tại ngày 30 tháng 09 năm 2017  
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND
				Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>458.492.397.377</b>	<b>313.269.783.938</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>458.492.397.377</b>	<b>301.109.783.938</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	223 172 546	816 888 790
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		60 000.000	-
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	5.501 973.405	11 287 483 916
4 Phải trả người lao động	314		976 909.756	532 218 575
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	2 281 642 207	1 870 947 458
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	15 381 888 837	29 568 362 083
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	434.017 534.446	256 984.606 936
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49 276 180
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>12.160.000.000</b>
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	12 160 000 000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.21</b>	<b>478.686.679.063</b>	<b>455.187.561.968</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>478.686.679.063</b>	<b>455.187.561.968</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.241 070 000	368 886 300 000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		2 761 180.773	2 761 180 773
5 Cổ phiếu quỹ (*)	415		(25 000 000)	-
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		194 254 494	97 254 494
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27 098 293 865	43 655 597 192
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11 383 458 652	16 637 782 237
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		15 714 835 213	27 017 814 955
12 Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		48 416 879 931	39 787 229 509
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>937.179.076.440</b>	<b>768.457.345.907</b>

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2017

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc





Tạ Thị Thu Thảo

Nguyễn Đức Tùng

Phan Đoàn Vinh

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý III năm 2017

Đơn vị tính VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này Năm nay	Kỳ này Năm trước	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5 719 613 068	9 994 351 683	18 479 216 567	29 967 577 399
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		5.719 613 068	9 994 351 683	18 479 216 567	29 967 577 399
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1 970 306 267	1 125 303 887	7 122 457 107	4 198 878 607
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		3 749 306 801	8 869 047 796	11 356 759 460	25 768 698 792
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	14 626 586 790	13 055 432 477	41 274 144 665	27 881 107 389
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	9 951 600 626	4 520 470 434	23 991 865 188	10 598 523 560
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		9 903 986 920	4 291 174 382	23 484 776 243	9 422 087 710
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	1 590 436 882	497 911 485	3 348 500 817	1 050 524 110
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	4 085 772 904	2 900 492 692	9 908 664 568	8 555 915 977
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		2 748 083 179	14 005 605 662	15 381 873 552	33.444 842 534
11. Thu nhập khác	31	VI.5	2 274 014 536	2 959 650	6 033 036 137	1 029 959 677
12. Chi phí khác	32	VI.6	41 328 912	5 000 000	546 845 495	32 328 000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		2 232 685 624	(2 040 350)	5 486 190 642	997 631 677
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		4 980 768 803	14 003 565 312	20 868 064 194	34 442 474 211
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	951 820 101	1 797 306 532	4 029 058 622	4 110 790 762
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		4 028 948 702	12 206 258 780	16 839 005 572	30 331 683 449
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			3 128 221 081	10 042 917 633	13 842 637 288	24 656 017 279
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS			900 727 621	2 163 341 147	2 996 368 284	5 675 666 170
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			101,06	412,26	447,20	1 025,79
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu						

Người lập

  
Tạ Thị Thu Thảo

Kế toán Trưởng

  
Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2017



Tổng Giám đốc

  
Phan Đoàn Vinh



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Theo phương pháp gián tiếp**  
**Quý III năm 2017**

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay</b>	<b>Lũy kế đến cuối kỳ này Năm trước</b>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>	<b>20.868.064.194</b>	<b>34.442.474.211</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
Khấu hao tài sản cố định	02	396 308 956	426 345 636
Các khoản dự phòng	03	(56 802.727)	331 117 896
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(6 572 694 632)	(33 844 076)
Chi phí lãi vay	06	22 374 097 609	9 422 087 710
<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>37.008.973.400</b>	<b>44.588.181.377</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(43 829.254 705)	(260 317 937 659)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	(30 387 375 655)	21 562 011 720
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(195 131 134)	144 584 931
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(17 009 412 468)	4 004 486 435
- Tiền lãi vay đã trả	14	(22 208 445 353)	(8 502 640 738)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9 491 350 289)	(3 115 104 831)
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(41 321 429)	(12 475 000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(86.151.154.300)</b>	<b>(201.648.893.765)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(1 378.558.636)	(448 500.000)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	1 636 364	-
3 Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(28 580 000 000)	(174 900 000 000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1 580 000 000	95 000 000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(102 700 000 000)	-
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	2 500 000 000	2 750 000 000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	576 000	33 844 076
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>(128.576.346.272)</b>	<b>(77.564.655.924)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý III năm 2017  
(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	54 200 000 000	218 315 660 000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2 494 350 357 067	328 653 146 113
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2 328 814 036 835)	(230 602 390 632)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(5 376 000 000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>214.360.320.232</b>	<b>316.366.415.481</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(367.180.340)</b>	<b>37.152.865.792</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>139.422.597.321</b>	<b>100.335.715.962</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>139.055.416.981</b>	<b>137.488.581.754</b>

Người lập biểu

Tạ Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Tùng



Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc

Phan Doãn Vinh

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến 30/09/2017

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

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

Trụ sở chính của Công ty đặt tại: số 142 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 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 công ty con sau:

- Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt

Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt tiền thân là Công ty cổ phần chứng khoán Thái Bình Dương, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103015199 ngày 22 tháng 12 năm 2006 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và Giấy phép hoạt động kinh doanh Chứng khoán số 46/UBCK - GPHĐKD ngày 28 tháng 12 năm 2006 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp. Lần điều chỉnh Giấy phép hoạt động kinh doanh chứng khoán gần nhất là lần điều chỉnh Giấy phép hoạt động kinh doanh chứng khoán số 20/GPĐC-UBCK ngày 31/05/2017.

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 2, số 142 phố Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 150.200.000 000 đồng

- Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Trí Việt.

Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0108003246 cấp ngày 27/09/2017 do sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp

Trụ sở chính của Công ty đặt tại tầng 5, số 142 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh là 50 000.000.000 đồng

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Đầu tư

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại,

- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư,
- Cho thuê tài sản vô hình phi tài chính;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Dịch vụ hành chính văn phòng tổng hợp,
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu,
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Tư vấn máy tính và quản trị hệ thống máy tính;
- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính,
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;
- Hoạt động của trụ sở văn phòng;
- Dịch vụ thuê văn phòng, Kinh doanh bất động sản
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa, Đại lý bảo hiểm
- Kinh doanh vận tải bằng ô tô theo hợp đồng;
- Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế và các dịch vụ phục vụ khách du lịch (Không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar),
- Dịch vụ sinh hoạt giải trí: nhảy dù, đua thuyền, thể dục thể thao trên bờ và dưới nước;
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi, giải trí (Không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar),
- Các dịch vụ: bãi đỗ xe và các công trình công cộng,
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp,
- Dịch vụ môi giới bất động sản, Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản, Dịch vụ quảng cáo bất động sản, Dịch vụ quản lý bất động sản;
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại Nhà nước cấm),
- Bán buôn thực phẩm, bán buôn thủy sản, bán buôn rau quả; Kinh doanh thực phẩm chức năng;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh,
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu, Bán buôn phân bón, hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp (trừ loại Nhà nước cấm); Bán buôn hóa chất khác (trừ loại Nhà nước cấm); Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh; Bán buôn cao su,
- Cung cấp dịch vụ ăn uống không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới, . .)
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar),
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Hoạt động nhiếp ảnh;
- Cho thuê ô tô;
- Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy tính);
- Photo, chuẩn bị tài liệu,
- Chăm sóc
- Hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác

#### **4. Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính**

Không có ảnh hưởng nào đáng kể ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

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

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

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

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

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

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

#### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

### 4.2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

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

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

#### **4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền

#### **4.4. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 4.5. Các khoản nợ phải thu

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

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

#### 4.6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành

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

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

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

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

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

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính theo Thông tư 45/2013/BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài Chính.

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

#### 4.9. Chi phí trả trước

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

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

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

#### 4.10. Các khoản nợ phải trả

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

#### 4.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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



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

#### **4.12. Chi phí đi vay**

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

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

#### **4.13. Chi phí phải trả**

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

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

#### **4.14. Các khoản dự phòng phải trả**

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau.

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra,
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

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

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

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

#### 4.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 4.16. Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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

#### 4.17. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

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

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và được Công ty mua lại, cổ phiếu này không bị hủy bỏ và sẽ được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế mua lại và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm Vốn đầu tư của chủ sở hữu. Giá vốn của cổ phiếu quỹ khi tái phát hành hoặc khi sử dụng để trả cổ tức, thưởng... được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

#### **4.18. Doanh thu**

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

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

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

#### **4.19. Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

#### **4.20. Giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

#### **4.21. Chi phí tài chính**

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

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

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

#### **4.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

#### **4.23. Các bên liên quan**

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết,
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này,

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.  
Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

#### 4.24. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất:** Báo cáo tài chính được lập và trình bày dựa trên các nguyên tắc và phương pháp kế toán cơ bản: cơ sở dồn tích, hoạt động liên tục, giá gốc, phù hợp, nhất quán, thận trọng, trọng yếu, bù trừ và có thể so sánh. Báo cáo tài chính do Công ty lập không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán hay các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính từ Công ty mẹ và các Công ty con. Các Công ty được xác định là công ty con của Công ty khi có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ các hoạt động của các Công ty này.

Các chính sách kế toán của các Công ty con có thể được điều chỉnh nhằm đảm bảo chính sách kế toán được áp dụng ở Công ty mẹ và các Công ty con không có sự khác biệt đáng kể

Tất cả các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư chủ yếu giữa các Công ty con trong cùng Tập đoàn được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Giá trị khoản đầu tư của Công ty vào các Công ty liên kết được phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào Công ty liên kết được trình bày trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc được điều chỉnh theo những thay đổi trong phần vốn góp của Công ty vào tài sản thuần của Công ty liên kết sau ngày mua khoản đầu tư. Các khoản lỗ tại Công ty liên kết tương ứng vượt quá phần vốn góp của Công ty tại các Công ty này đều không được ghi nhận.

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

**1. TIỀN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	7 890 206 636	192 277 301
Tiền gửi ngân hàng	74 684 010 345	139 230 320 020
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	56 481 200 000	-
<b>Cộng</b>	<b>139.055.416.981</b>	<b>139.422.597.321</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

**a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
- Công ty CP Cầu Xây	63 000 000	(63 000 000)	63 000 000	(63 000 000)
<b>Cộng</b>	<b>63 000.000</b>	<b>(63.000.000)</b>	<b>63 000.000</b>	<b>(63 000.000)</b>

**b. Trả trước người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP TG số Trần Anh	154 176 750	(154 176 750)	154 176 750	(154 176 750)
Công ty CP GP PM Legatex	45 000 000	(45 000 000)	45 000 000	(45 000 000)
Khác	896 628 074	-	1 058 488 647	-
<b>Cộng</b>	<b>1.095.804.824</b>	<b>(199 176.750)</b>	<b>1.257.665.397</b>	<b>(199.176 750)</b>

**3. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>501.861.024.335</b>	<b>(4.901.876.880)</b>	<b>440.754.884.030</b>	<b>(4.901 876.880)</b>
- Tam ứng	51 706 033 635	-	23 223 380 874	-
- Bảo hiểm xã hội	-	-	678 529	-
- Phải thu GD chứng khoán	54 543 660 647	-	23 136 160 582	-
- Ký cược ký quỹ (*)	157 098 543 870	-	185 795 543 870	-
- Phải thu khác	238 512 786 183	(4 901 876 880)	208 599 120 175	(4 901 876 880)
+ Hợp tác đầu tư	182 530 000 000	-	186 430 000 000	-
+ Hợp đồng hợp tác KD	42 000 000 000	-	-	-
+ Phải thu khác	13 982 786 183	(4 901 876 880)	22 169 120 175	(4 901 876 880)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>2.742.837.897</b>	<b>-</b>	<b>1.998.978.869</b>	<b>-</b>
- Ký cược ký quỹ	13 000 019	-	13 000 019	-
- Quỹ hỗ trợ thanh toán	2 729 837 878	-	1 985 978 850	-
<b>Cộng</b>	<b>504 603.862.232</b>	<b>(4.901.876 880)</b>	<b>442.753.862 899</b>	<b>(4.901.876 880)</b>

(\*) Bao gồm tiền đặt cọc tìm kiếm văn phòng và tiền đặt cọc mua cổ phiếu OTC

## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a. Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Tổng giá trị cổ phiếu trong đó chủ yếu</b>	<b>51.241.931.167</b>	<b>50.674.122.100</b>	<b>(324.744.091)</b>	<b>11.415.280.897</b>	<b>11.034.160.815</b>	<b>(381.546.818)</b>
+ DPR	2 137 537 020	1 965 130 000	(91 623 953)			
+ TRC	3 958 530 733	3 811 564 000	(175 726 473)			
+ ITA	7 245 104 914	7 003 764 600				
+ SKG	7 931 816 609	7 512 266 000		11 341 014 161	11 018 485 000	(322 529 161)
+ CSG	2 215 462 080	2 332 800 000				
+ VCG	27 676 940 647	28 048 500 000				
<b>Tổng giá trị trái phiếu</b>						
<b>Các khoản đầu tư khác</b>						
<b>Cộng</b>	<b>51 241.931.167</b>	<b>50.674 122.100</b>	<b>(324.744.091)</b>	<b>11.415.280.897</b>	<b>11 034.160.815</b>	<b>(381.546.818)</b>

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

	9 tháng đầu năm 2017	9 tháng đầu năm 2016
- Số đầu năm	381 546 818	292 219 799
- Trích lập dự phòng	267 826 731	
- Hoàn nhập dự phòng	324 629 458	218 882 104
- Sử dụng dự phòng		
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>324.744.091</b>	<b>73.337.695</b>



**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
- Công ty CP kinh doanh Bất động sản Trí Việt	7.500 000 000	7 500 000 000				
- Công ty CP kinh doanh Hòa Bình	9 700 000 000	9 700 000 000		12 200 000 000	12 200 000 000	
<b>Cộng</b>	<b>17.200.000.000</b>	<b>17.200.000.000</b>	-	<b>12.200.000.000</b>	<b>12.200 000 000</b>	-

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

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>225.470 000.000</b>	<b>225.470.000.000</b>	<b>163.970.000.000</b>	<b>163.970 000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn	88 970 000 000	88 970 000 000	61 470 000 000	61 470 000 000
- Cổ phiếu ưu đãi (**)	136 500 000 000	136 500 000 000	102 500 000 000	102 500 000 000
<b>Dài hạn</b>				
<b>Cộng</b>	<b>225.470 000.000</b>	<b>225.470 000.000</b>	<b>163.970 000.000</b>	<b>163.970 000.000</b>

(\*\*) Chi tiết

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Công ty cổ phần kinh doanh Hòa Bình	3 000 000	30 000 000 000	30 000 000 000
Công ty Cổ phần tư vấn và Đầu tư Toàn cầu	3 650 000	36 500 000 000	36 500 000 000
Công ty Cổ phần Đầu tư Quốc tế ITG	3 600 000	36 000 000 000	36 000 000 000
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecosystem	3 400 000	34 000 000 000	34 000 000 000
<b>Cộng</b>	<b>13.650.000</b>	<b>136.500.000.000</b>	<b>136.500.000.000</b>

**9. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Khoản mục				Đơn vị tính VND
	Phương tiện VT	Dụng cụ quản lý	Khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>				
Số dư đầu năm	285 600 000	2 628 649 765	434 714 148	3 348 963 913
Số tăng trong kỳ	1 244 683 636	-	-	1 244 683 636
- Mua trong kỳ	1 244 683 636			1 244 683 636
Số giảm trong kỳ		64 419 264	-	64 419 264
- Thanh lý		64 419 264		64 419 264
- Giam khác				-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.530.283.636</b>	<b>2.564.230.501</b>	<b>434.714.148</b>	<b>4.529.228.285</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	76 160 000	2 515 094 931	434 714 148	3 025 969 079
Số tăng trong kỳ	163 850 909	73 887 858	-	237 738 767
- Khấu hao	163 850 909	73 887 858		237 738 767
Số giảm trong kỳ		64 419 264	-	64 419 264
- Thanh lý		64 419 264		64 419 264
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>240.010.909</b>	<b>2.524.563.525</b>	<b>434.714.148</b>	<b>3.199.288.582</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	209 440 000	113 554 834	-	322 994 834
Tại ngày cuối kỳ	1 290 272 727	39 666 976	-	1 329 939 703

**10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

Khoản mục			Đơn vị tính VND
	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	3 849 763 575	433 512 000	4 283 275 575
Số tăng trong kỳ	133 875 000	-	133 875 000
- Mua trong kỳ	133 875 000		133 875 000
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.983.638.575</b>	<b>433.512.000</b>	<b>4.417.150.575</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	3 116 969 953	433 512 000	3 550 481 953
Số tăng trong kỳ	158 570 189	-	158 570 189
- Khấu hao trong kỳ	158 570 189		158 570 189
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>3.275.540.142</b>	<b>433.512.000</b>	<b>3.709.052.142</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	732 793 622	-	732 793 622
Tại ngày cuối kỳ	708 098 433	-	708 098 433

**12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC****a. Chi phí trả trước ngắn hạn**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	109 014 082	34 797 499
Chi phí khác	119 588 080	2 727 272
<b>Cộng</b>	<b>228.602.162</b>	<b>37.524.771</b>

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

Công cụ dụng cụ	65 307 984	66 180 913
Chi phí khác	99 324 604	94 397 932
<b>Cộng</b>	<b>164.632.588</b>	<b>160.578.845</b>

**13. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>223.172.546</b>	<b>223.172.546</b>	<b>816.888.790</b>	<b>816.888.790</b>
Công ty đầu tư phát triển điện lực và hạ tầng	85 000 000	85 000 000	85 000 000	85 000 000
Navibank Securities		-	686 888 790	686 888 790
Công ty cổ phần D P T	36 000 000	36 000 000	36 000 000	36 000 000
Khác	102 172 546	102 172 546	9 000 000	9 000 000
<b>Cộng</b>	<b>223.172.546</b>	<b>223.172.546</b>	<b>816.888.790</b>	<b>816.888.790</b>

**14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	Đơn vị tính VND					
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Vay cá nhân	197.500.540.161	197.500.540.161	735.266.663.189	608.020.273.971	324.746.929.379	324.746.929.379
- Vay thấu chi	59.484.066.511	59.484.066.511	905.655.033.736	902.662.573.887	62.476.526.360	62.476.526.360
- Vay margin và ứng trước tiền bán CK	264	264	829.925.267.420	783.131.188.977	46.794.078.707	46.794.078.707
<b>Cộng</b>	<b>256.984.606.936</b>	<b>256.984.606.936</b>	<b>2.470.846.964.345</b>	<b>2.293.814.036.835</b>	<b>434.017.534.446</b>	<b>434.017.534.446</b>

**15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

Đơn vị tính: VND

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT phải nộp	452.966.107	374.650.964	769 525 930	58 091.141
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9 489.281.770	4 031 127 141	9 491 350 289	4 029 058 622
Thuế thu nhập cá nhân	1 345 236 039	4 713 088 027	4 643 500 424	1 414 823 642
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp		7 000 000	7 000 000	-
<b>Cộng</b>	<b>11.287.483.916</b>	<b>9 125 866.132</b>	<b>14 911 376 643</b>	<b>5 501 973 405</b>

**16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.281.642.207</b>	<b>1.870.947.458</b>
- Lãi vay phải trả	2 250 956 749	1 791 391 177
- Khác	30 685 458	79 556 281
<b>Cộng</b>	<b>2.281.642.207</b>	<b>1.870.947.458</b>

**18. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>15.381.888.837</b>	<b>29.568.362.083</b>
- Kinh phí công đoàn	91 374 015	71 461 320
- Bảo hiểm xã hội	43 108 004	40 216 681
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Phải trả, phải nộp khác	15 032 566 334	29 222 902 363
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Phải trả hoạt động giao dịch chứng khoán	214 840 484	233.781 719
<b>b. Dài hạn</b>	-	-
<b>c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán</b>	-	-
<b>Cộng</b>	<b>15.381.888.837</b>	<b>29.568.362.083</b>

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

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>141.450.000.000</b>			<b>97.254.494</b>	<b>4.834.689.667</b>	<b>31.950.162.384</b>	<b>178.332.106.545</b>
- Tăng trong năm trước	227.436.300.000	2.761.180.773				7.841.077.459	238.038.558.232
- Lãi/lỗ trong năm trước					38.816.884.992		38.816.884.992
- Tăng khác					4.022.534		4.022.534
- Giảm khác						(4.010.334)	(4.010.334)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>368.886.300.000</b>	<b>2.761.180.773</b>		<b>97.254.494</b>	<b>43.655.597.192</b>	<b>39.787.229.509</b>	<b>455.187.561.968</b>
- Tăng trong kỳ	31.354.770.000					8.453.386.731	39.808.156.731
- Lãi/lỗ trong kỳ					13.842.637.288	2.996.368.284	16.839.005.572
- Trích lập các quỹ				97.000.000	(97.000.000)		-
- Tăng khác					1.051.829.385		1.051.829.385
- Chi trả cổ tức						(2.096.903.200)	(2.096.903.200)
- Giảm khác			(25.000.000)		(31.354.770.000)	(723.201.393)	(32.102.971.393)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>400.241.070.000</b>	<b>2.761.180.773</b>	<b>(25.000.000)</b>	<b>194.254.494</b>	<b>27.098.293.865</b>	<b>48.416.879.931</b>	<b>478.686.679.063</b>

**Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu**

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	368 886 300 000	141 450 000 000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	31 354 770 000	215 436 300 000
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	400 241 070 000	356 886 300 000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		-

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40 024 107	36 888 630
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40 024 107	36 888.630
+ Cổ phiếu phổ thông	40 024.107	36 888 630
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	2 500	-
+ Cổ phiếu phổ thông	2 500	
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40 024 107	36 888 630
+ Cổ phiếu phổ thông	40 024.107	36 888 630
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		

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

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

**1. DOANH THU**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng doanh thu	<b>5.719.613.068</b>	<b>9.994.351.683</b>
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	5 719 613 068	9 994 351 683
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>5.719.613.068</b>	<b>9.994.351.683</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	1 970 306 267	1 125 303 887
<b>Cộng</b>	<b>1.970.306.267</b>	<b>1.125.303.887</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi tiền gửi	894 936 509	13 057 853
- Lãi từ hợp tác đầu tư	5 813 224 986	
- Lãi đầu tư chứng khoán	2 127 389 701	6 134 768 059
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	436 508 000	
- Khác	5 354 527 594	6 907 606 565
<b>Cộng</b>	<b>14.626.586.790</b>	<b>13.055.432.477</b>

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

**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Lãi vay	9 903.986 920	4 291 174 382
- Lỗ kinh doanh chứng khoán		102 369 139
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá		15 419 675
- Chi phí tài chính khác	47 613 706	111 507 238
<b>Cộng</b>	<b>9.951.600.626</b>	<b>4.520.470.434</b>

**5. THU NHẬP KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Thu tiền phạt	2 270 758 294	
- Thanh lý tài sản	1 090 909	
- Khác	2 165 333	2 959 650
<b>Cộng</b>	<b>2.274.014.536</b>	<b>2.959.650</b>

**6. CHI PHÍ KHÁC**

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí khác	41 328 912	5 000 000
<b>Cộng</b>	<b>41.328.912</b>	<b>5.000.000</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	97 183 440	203 581 037
- Chi phí nhân công	3 351 143 656	1 767 744 324
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	146 859 604	147 133 616
- Phân bổ LTTM	160 718 771	53 572 924
- Trích/(hoàn nhập) dự phòng	(524 607)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1 881 962 685	578 490 608
- Chi phí khác bằng tiền	2 009 172 504	1 773 185 555
<b>Cộng</b>	<b>7.646.516.053</b>	<b>4.523.708.064</b>

**Trong đó bao gồm****Chi phí sản xuất, kinh doanh**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ		
- Chi phí nhân công	279 603 997	112 829 250
- Trích/(hoàn nhập) dự phòng	(524 607)	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	34 239 036	
- Chi phí khác bằng tiền	1 656 987 841	1 012 474 637
<b>Cộng</b>	<b>1.970.306.267</b>	<b>1.125.303.887</b>

**Chi phí bán hàng**

- Chi phí nhân công	1 566 318 237	493 044 885
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1 241 500	4 786 600
- Chi phí khác bằng tiền	22 877 145	80 000
<b>Cộng</b>	<b>1.590.436.882</b>	<b>497.911.485</b>



<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	97 183 440	203 581 037
- Chi phí nhân công	1 505 221 422	1 161 870 189
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	146 859 604	147 133 616
- Phân bổ LTTM	160 718 771	53 572 924
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1 846 482 149	573 704 008
- Chi phí khác bằng tiền	329 307 518	760 630 918
<b>Cộng</b>	<b>4.085.772.904</b>	<b>2.900.492.692</b>

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	951 820 101	1 797 306.532
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>951.820.101</b>	<b>1.797.306.532</b>

#### 10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	4 028 948 702	12 206 258 780
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- Lợi nhuận từ thoái vốn tại công ty con		
- Quỹ khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	3 128 221 081	10 042 917.633
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	30 954 010	24 348 855
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>101,06</b>	<b>412,46</b>

#### X. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

**Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh**

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau

	Dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	5 719 613 068	5 719 613 068
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>5 719 613 068</b>	<b>5 719 613 068</b>
Chi phí bộ phận	1 970 306 267	1 970 306 267
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>3.749.306.801</b>	<b>3.749.306.801</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>		<b>5.676.209.786</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(1 926 902 985)
Doanh thu hoạt động tài chính		14 626 586 790
Chi phí tài chính		9 951 600 626
Thu nhập khác		2 274 014 536
Chi phí khác		41 328 912
Thuế TNDN hiện hành		951 820 101
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>4.028.948.702</b>

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

Trong giai đoạn từ 01/07/2017 đến 30/09/2017, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Ông Phạm Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới			5 000 000 000

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

- Hợp đồng vay đã thanh lý		1.644 000 000	10 000 000 000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		39 271 050	161 250 000
<b>Ông Phạm Thành Trục</b>	Người liên quan đến		
- Hợp đồng vay ký mới	Chủ tịch HĐQT	650 000 000	117 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		167 000 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		13 545 723	
<b>Bà Phan Thị Thanh Xuân</b>	Người liên quan đến		
- Hợp đồng vay ký mới	Tổng Giám đốc	1 661 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		1 661 000 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		34 681 067	

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

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
Cho công ty vay			11 000 000 000
<b>Ông Phạm Thành Trục</b>	Người liên quan đến		
Cho công ty vay	Chủ tịch HĐQT	930 000 000	408 000 000
<b>Bà Phan Thị Thanh Xuân</b>	Người liên quan đến		
Cho Công ty vay	Tổng Giám đốc	1 706 400 000	220 000 000
<b>Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt</b>	Ông Phạm Thanh Tùng		
- Tra trước cho người bán	đồng chủ tịch của TVC	700 000 000	700 000 000
(Đặt cọc tiền mua ô tô Toyota)	và Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt		

## XII. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2016 đã được Công ty TNHH Kiểm toán TTP kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh, và các thuyết minh tương ứng là số liệu riêng của Công ty Cổ phần Quản lý Đầu tư Trí Việt cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2016 đến ngày 30/09/2016.

Người lập biểu



Tạ Thị Thu Thảo

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 09 tháng 10 năm 2017

Tổng Giám đốc



Phan Doãn Vinh

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