

**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 4/2017 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý 4/2017 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 19/01/2018 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/index.php/ve-chung-toi/bao-cao-tai-chinh>

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2018

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



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Phan Doãn Vinh*

Số 05./CV-TVC

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2018

V/v Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN Quý  
4 năm 2017 Báo cáo riêng so với cùng kỳ năm trước

**Kính gửi:**

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

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

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

Điện thoại 024 3722 4999 Fax 024.6273 2058

Thực hiện thông tư số 155/TT/2015-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ Quý 4 năm 2017 so với Quý 4 năm 2016 có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên, cụ thể như sau

Nội dung	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Biến động %
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	202 272 727	3 820 000 000	-95%
Giá vốn hàng bán	102 145 720	303 276.722	-66%
Doanh thu hoạt động tài chính	27.116 863 936	18 368 881 443	48%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	25.584 772.916	8.581 734 503	198%
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>1.525.236.234</b>	<b>10.791.943.039</b>	<b>-86%</b>

Trong Quý 4 năm 2017, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 95% đồng thời giá vốn hàng bán giảm 66% so với cùng kỳ của năm 2016. Cùng với đó Doanh thu hoạt động tài chính tăng 48% so với cùng kỳ năm ngoái. Tổng chi phí hoạt động tăng 198% so với quý 4 năm 2016. Do vậy lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp giảm 86% so với cùng kỳ năm ngoái.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến biến động trong kết quả lợi nhuận kinh doanh sau thuế Quý 4 năm 2017 so với cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính riêng mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt giải trình đề Quý Cơ quan được biết

Trân trọng !

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu CT



TỔNG GIÁM ĐỐC Tg

TỔNG GIÁM ĐỐC  
Phan Đoàn Vinh



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**  
**TRI VIET ASSET MANAGEMENT CORPORATION JOINT STOCK COMPANY**

Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Tel 024 3722 4999 – Fax 024 6273 2058 – Email [Tcorp@tcorp.vn](mailto:Tcorp@tcorp.vn) – Website [tcorp.vn](http://tcorp.vn)



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

## **QUÝ IV NĂM 2017**

*Hà Nội, Tháng 01 Năm 2018*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**  
Quý IV năm 2017



## NỘI DUNG

	Trang
<b>Báo cáo Tài chính riêng</b>	
Bảng cân đối kế toán riêng Quý IV năm 2017	2 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý IV năm 2017	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý IV năm 2017	6 - 7
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng Quý IV năm 2017	8 - 29

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết</b>	<b>Số Cuối kỳ</b>	<b>Số Đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>747.980.326.062</b>	<b>627.702.866.484</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>5.740.329.191</b>	<b>55.366.369.162</b>
1 Tiền	111		5.740.329.191	55.366.369.162
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.6</b>	<b>275.506.249.054</b>	<b>178.805.834.977</b>
1 Chứng khoán kinh doanh	121	V.6 a	92.099.275.103	34.158.364.138
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.6 a	(5.783.026.049)	(322.529.161)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.6 c	189.190.000.000	144.970.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>466.662.127.482</b>	<b>393.511.630.527</b>
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2	-	660.000.000
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		972.477.686	1.022.051.147
6 Các khoản phải thu khác	136	V.3	465.689.649.796	391.829.579.380
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>71.620.335</b>	<b>19.031.818</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12 a	70.871.114	19.031.818
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		749.221	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>144.749.542.022</b>	<b>49.660.034.409</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1 Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2 Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3 Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4 Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5 Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6 Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

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

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết</b>	<b>Số Cuối kỳ</b>	<b>Số Đầu năm</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>152.320.000</b>	<b>209.440.000</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	152.320.000	209.440.000
- Nguyên giá	222		285.600.000	285.600.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(133.280.000)	(76.160.000)
2 Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-
3 Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
<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>	<b>V.6</b>	<b>144.552.296.477</b>	<b>49.352.296.477</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		144.552.296.477	49.352.296.477
2 Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		-	-
3 Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>44.925.545</b>	<b>98.297.932</b>
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12 b	44.925.545	98.297.932
2 Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3 Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4 Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>892.729.868.084</b>	<b>677.362.900.893</b>



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

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết</b>	<b>Số Cuối kỳ</b>	<b>Số Đầu năm</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>479.486.150.832</b>	<b>276.531.001.817</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>479.486.150.832</b>	<b>276.531.001.817</b>
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	-	686.888.790
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	2.155.643.871	7.056.123.810
4 Phải trả người lao động	314		690.215.333	199.807.623
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	4.572.909.331	1.699.251.858
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	11.258.474.180	28.754.046.620
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	460.759.631.937	238.085.606.936
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180
13 Quỹ bình ôn giá	323		-	-
14 Giao dịch mua bán lại Trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>V.21</b>	<b>413.243.717.252</b>	<b>400.831.899.076</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>413.243.717.252</b>	<b>400.831.899.076</b>
1 Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.241.070.000	368.886.300.000
- Ngân sách	411A		400.241.070.000	-
- Tự bổ sung	411B		-	368.886.300.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		2.761.180.773	2.761.180.773
3 Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4 Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5 Cổ phiếu quỹ (*)	415		(25.000.000)	-
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		194.254.494	97.254.494
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		10.072.211.985	29.087.163.809
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	2.342.409.967
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		10.072.211.985	26.744.753.842
12 Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
<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>892.729.868.084</b>	<b>677.362.900.893</b>

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Tổng Giám Đốc



Phan Doãn Vinh



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

CHI TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Lũy kế đến cuối kỳ nay Năm nay	Đơn vị tính VND Lũy kế đến cuối kỳ nay Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	202 272 727	3 820 000.000	1 897 168 460	8 653 636 364
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		202 272 727	3.820 000 000	1 897 168 460	8 653 636 364
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	102 145 720	303 276 722	982 358 046	1 670 221 754
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		100.127 007	3 516 723 278	914 810 414	6 983 414 610
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	27 116 863 936	18 368 881 443	69 787 061 964	47 848 974 908
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	17 751 017 306	7 439 370 391	40 371 707 166	16 843 783 341
Trong đó: chi phí lãi vay	23		11 069 007 313	4 585 459 846	33 202 608 227	12 817 141 702
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	900 767 590	436 312 476	4 249 268 407	1 486 836 586
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	6 846 536 882	692 980 960	11 795 544 245	3 203 405 221
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) (24 + 25)}	30		1 718 669 165	13 316 940 894	14 285 352 560	33 298 364 370
11. Thu nhập khác	31	VI.5	180 050		2 344 228	27
12. Chi phí khác	32	VI.6	86 451 138	13 070.676	144 422 194	45 398 676
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(86 271 088)	(13 070 676)	(142 077 966)	(45 398 649)
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		1 632 398 077	13 303 870 218	14 143 274 594	33 252 965 721
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	107 161 843	2 511.927 179	1 704 676 204	6 508 211 879
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		1 525.236 234	10 791 943.039	12 438 598 390	26 744 753 842

Người lập

Lê Thị Quý

Kế toán Trưởng

Nguyễn Đức Tùng



Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám Đốc

Phan Doãn Vinh

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý IV 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>			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	01	<b>14.143.274.594</b>	<b>33.252.965.721</b>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	57.120.000	57.120.000
- Các khoản dự phòng	03	5.460.496.888	89.436.292
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(27.764.229.475)	(15.592.597.635)
- Chi phí lãi vay	06	33.621.817.052	12.817.141.702
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
<i>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08	<b>25.518.479.059</b>	<b>30.624.066.080</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(74.925.513.998)	(332.905.799.941)
(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	-
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	128.818.104.824	22.265.195.177
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	1.533.091	53.832.541
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(57.940.910.965)	1.142.569.792
- Tiền lãi vay đã trả	14	(28.441.949.406)	(11.669.482.351)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.618.211.879)	(3.116.885.025)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	2.344.228	-
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(144.422.194)	(12.775.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>(13.730.547.240)</b>	<b>(293.619.278.727)</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	-	-
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
3 Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(155.190.000.000)	(42.470.000.000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	9.000.000.000	50.650.000.000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(129.200.000.000)	(102.500.000.000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	-	-
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16.820.482.268	15.592.597.635
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(258.569.517.732)</b>	<b>(78.727.402.365)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý IV năm 2017

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		230 197 480 773
2 Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	
3 Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	2 532 147 606 939	590 341 770.108
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(2 309 473 581 938)	(409 514 860 793)
5 Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>222.674.025.001</b>	<b>411.024 390.088</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(49.626.039.971)</b>	<b>38.677.708.996</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>55.366.369.162</b>	<b>16.688.660.166</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>5.740.329.191</b>	<b>55.366.369.162</b>

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Tùng

Tổng Giám Đốc



Phan Doãn Vinh



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2017 đến 31/12/2017

(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 mươi một triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng) tương đương 40 024 107 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/CP

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là Đầu tư.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là

- Tô 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 đầu, 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 đầu,
- 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 gưi 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 du, 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, van phong, 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 Nha 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 Nha 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,
- Cầm đồ
- Hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác

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

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

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

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

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

### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính



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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

#### **4.2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

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

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

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

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không 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 tra 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 đầu 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 hoá 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.

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

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

#### 4.15. Doanh thu chưa thực hiện

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

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

#### 4.16. Trái phiếu chuyển đổi

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

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

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



chuyển đổi thành cổ phiếu (hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm tại thời điểm phát hành trái phiếu) và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi

#### 4.17. Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quy) 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 quy 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 tra lại

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

#### 4.20. Giá vốn hàng bán

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

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

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

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

khoan lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái.

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

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

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

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

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

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

#### **4.23. Các bên liên quan**

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, cần chú ý tới bản chất của mối quan hệ chứ không chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó



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

**1. TIỀN**

	Số Cuối kỳ VND	Số Đầu năm VND
Tiền mặt	19 777 239	6 802 929
Tiền gửi ngân hàng	5 720 551 952	55 359 566 233
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>5.740.329.191</b>	<b>55.366.369.162</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số Cuối kỳ VND	Số Đầu năm VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
- Công ty CP Chứng khoán Trí Việt	-	660 000 000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>660.000.000</b>
<b>Trong đó các bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>	<b>Số Cuối kỳ</b>
- Công ty CP Chứng khoán Trí Việt	Công ty con	660 000 000

**3. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>465.689 649 796</b>		<b>391.829.579.380</b>	
- Tạm ứng	8 929 195 411		19 221 993 874	
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ	161 775 000 000		185 700 000 000	
- Hợp đồng hợp tác đầu tư	198 000 000 000		169 500 000 000	
- Cổ tức	1 183 040 000		16 200 000 000	
- Cổ phiếu ưu đãi cổ tức	93 500 000 000			
- Phải thu khác	2 302 414 385		186 907 585 506	
<b>Cộng</b>	<b>465.689.649.796</b>		<b>391.829 579 380</b>	



## 6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

### a. Chứng khoán kinh doanh

	Đơn vị tính VND					
	Số Cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
Tổng giá trị cổ phiếu	92 099 275 103	86 491 689 967	(5 783 026 049)	11 341 126 336	11 018 597 175	(322 529 161)
trong đó						
- Sàn HSX	54 195 929 487	52 695 109 967	(1 655 455 089)	112 175	112 175	-
+ HAG	32 123 461 207	31 065 988 067	(1 057 473 140)			
+ HNG	10 292 725 656	10 447 359 200				
+ ITA	1 313 667 550	1 304 000 000	(9 667 550)			
+ SKG	10 465 962 899	9 877 648 500	(588 314 399)			
+ Khác	112 175	114 200		112 175	112 175	
- Sàn HNX	37 903 345 616	33.796 580 000	(4 127 570 960)	11 341 014.161	11 018 485 000	(322.529 161)
+ CSC	1 537 934 656	1 558 740 000				
+ VCG	36 365 410 960	32 237 840 000	(4 127 570 960)	11 341 014 161	11 018 485 000	(322 529 161)
+ Khác	-	-	-			
Tổng giá trị trái phiếu				22 817 237 802	22 817 237 802	
Các khoản đầu tư khác						
<b>Cộng</b>	<b>92.099.275.103</b>	<b>86.491.689.967</b>	<b>(5.783.026.049)</b>	<b>34.158.364.138</b>	<b>33.835.834.977</b>	<b>(322.529.161)</b>

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

	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm trước
- Số đầu kỳ	322 529 161	233 092 869
- Trích lập dự phòng	5 783.026 049	337 948 836
- Hoàn nhập dự phòng	322 529 161	248 512 544
- Sử dụng dự phòng		
Số cuối kỳ	<u>5 783 026 049</u>	<u>322 529 161</u>

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Đơn vị tính VND

	Tỷ lệ		Số Cuối kỳ			Số đầu năm		
	Năm giữ	Biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty con</b>			<b>144.552.296.477</b>	<b>250.982.411.000</b>	-	<b>49.352.296.477</b>	<b>72.023.019.000</b>	-
- Công ty cổ phần Chung khoán Trí Việt	74,40%	74,40%	102 552 296 477	208 982 411 000	-	49 352 296 477	72 023 019 000	-
- Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động san Trí Việt	84,00%	84,00%	42 000 000 000	42 000 000 000				
<b>Cộng</b>			<b>144 552.296 477</b>	<b>250.982.411 000</b>	-	<b>49.352.296.477</b>	<b>72.023.019 000</b>	-

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
<b>Ngắn hạn</b>	<b>189.190.000.000</b>	<b>189.190.000.000</b>	<b>144.970.000.000</b>	<b>144.970.000 000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDC	1 580 000 000	1 580 000 000	1 580 000 000	1 580 000 000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV	153 610 000 000	153 610 000 000	40 890 000 000	40 890 000 000
- Cổ phiếu ưu đãi (**)	34 000 000 000	34 000 000 000	102 500 000 000	102 500 000 000
	<b>189.190.000.000</b>	<b>189 190 000 000</b>	<b>144.970.000.000</b>	<b>144 970.000.000</b>

(\*\*) Chi tiết

	Số lượng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecosystem	3 400 000	34 000 000 000	34 000 000 000
<b>Cộng</b>	<b>3 400.000</b>	<b>34.000.000.000</b>	<b>34.000.000.000</b>

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

Đơn vị tính VND

<b>Khoản mục</b>	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>Thiết bị quản lý</b>	<b>Cộng</b>
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	285 600 000		285 600 000
Số tăng trong kỳ	-	-	-
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>285.600 000</b>	<b>-</b>	<b>285.600 000</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	76 160 000		76 160 000
Số tăng trong kỳ	57 120 000	-	57 120 000
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	57 120 000		57 120 000
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>133.280 000</b>	<b>-</b>	<b>133.280.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	209 440 000	-	209 440 000
Tại ngày cuối kỳ	152 320 000	-	152 320 000

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

	<b>Số Cuối kỳ</b>	<b>Số Đầu năm</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công cụ dụng cụ	70 871 114	19 031 818
<b>Cộng</b>	<b>70.871.114</b>	<b>19.031.818</b>

**b. Chi phí trả trước dài hạn**

Công cụ dụng cụ	21 326 062	3 900 000
Sửa chữa cải tạo văn phòng	23 599 483	94 397 932
<b>Cộng</b>	<b>44 925.545</b>	<b>98.297.932</b>



#### 14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính VND					
	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
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Vay cá nhân (*)	197.500.540.161	197.500.540.161	1.015.054.962.668	844.680.439.551	367.875.063.278	367.875.063.278
- Vay margin và ứng trước	264	264	149.081.703.527	134.728.529.965	14.353.173.826	14.353.173.826
- Vay Doanh nghiệp	-	-	47.000.000.000		47.000.000.000	47.000.000.000
- Vay thấu chi	40.585.066.511	40.585.066.511	1.321.010.940.744	1.330.064.612.422	31.531.394.833	31.531.394.833
<b>Cộng</b>	<b>238.085.606.936</b>	<b>238.085.606.936</b>	<b>2.532.147.606.939</b>	<b>2.309.473.581.938</b>	<b>460.759.631.937</b>	<b>460.759.631.937</b>

(\*) Khoản vay các cá nhân theo hợp đồng cho vay được ký kết giữa Công ty với các cá nhân, Mục đích vay vốn Phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 8,74% đến 10,53%/năm

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

## 16. THUẾ VÀ CÁC KHOAN PHAI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số Cuối kỳ
Thuế GTGT phải nộp	329 805 199	429 526 397	665 312 616	94 018 980
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6 506 431 665	1 706 456 418	6 618 211 879	1 594 676 204
Thuế thu nhập ca nhân	219 886 946	1 503 110 268	1 256 048 527	466 948 687
Thuê tài nguyên	-	-	-	-
Thuê nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Thuế bảo vệ môi trường và các thuế khác	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		4 000 000	4 000 000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.056 123.810</b>	<b>3 643.093.083</b>	<b>8.543.573 022</b>	<b>2.155.643 871</b>

## 17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số Cuối kỳ VND	Số Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>4.572.909.331</b>	<b>1.699.251.858</b>
- Lãi vay phải trả	4 163 465 509	1 699 251 858
- Các khoản khác	409 443 822	
<b>Cộng</b>	<b>4.572 909.331</b>	<b>1.699 251 858</b>

## 18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số Cuối kỳ VND	Số Đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>11.258.474 180</b>	<b>28 754.046.620</b>
- Kinh phí công đoàn	39 763 385	28 662 790
- Bảo hiểm xã hội	47 832 401	40 216 681
- Phải trả, phải nộp khác	11 170 878 394	28 685 167 149
<b>Cộng</b>	<b>11.258.474.180</b>	<b>28.754.046 620</b>



## 21. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Đơn vị tính VND					
	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	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>141.450.000.000</b>		<b>97.254.494</b>		<b>2.342.409.967</b>	<b>143.889.664.461</b>
- Tăng vốn năm trước	227.436.300.000	2.761.180.773				230.197.480.773
- Lãi trong năm trước					26.744.753.842	26.744.753.842
- Phân phối lợi nhuận						-
- Tăng khác						-
- Cổ tức						-
- Trích lập quỹ						-
<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>-</b>	<b>29.087.163.809</b>	<b>400.831.899.076</b>
- Tăng vốn trong kỳ	31.354.770.000					31.354.770.000
- Lãi trong kỳ					12.438.598.390	12.438.598.390
- Trích lập các quỹ			97.000.000		(97.000.000)	-
- Cổ tức						-
- Giảm khác				(25.000.000)	(31.356.550.214)	(31.381.550.214)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>400.241.070.000</b>	<b>2.761.180.773</b>	<b>194.254.494</b>	<b>(25.000.000)</b>	<b>10.072.211.985</b>	<b>413.243.717.252</b>
<b>Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu</b>						
	<b>Số Cuối kỳ</b>	<b>Số Đầu năm</b>				
- 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**

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

**d. Cổ phiếu**

	Số Cuối 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**

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>202.272.727</b>	<b>3.820 000.000</b>
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	202 272 727	3 820 000 000
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>202.272.727</b>	<b>3.820 000 000</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	102.145 720	303 276 722
<b>Cộng</b>	<b>102.145 720</b>	<b>303 276.722</b>

**3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
- Lợi tiền gửi	2 131 506 268	12 344 047
- Lợi đầu tư chứng khoán	5 447 962 775	
- Lợi từ hợp tác đầu tư	7 343 146 074	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	11 433 040 000	
- Khác	761 208 819	18 356 537 396
<b>Cộng</b>	<b>27 116.863.936</b>	<b>18.368 881 443</b>



**4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
- Lãi vay	11 069 007 313	4 585 459 846
- Lỗ kinh doanh chứng khoán	1 130 636 335	
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	5 515 657 148	317 099 886
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư tài chính		1 829 798 593
- Chi phí tài chính khác	35 716 510	707 012 066
<b>Cộng</b>	<b>17.751.017.306</b>	<b>7.439.370.391</b>

**5. THU NHẬP KHÁC**

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
- Hoa hồng môi giới	-	-
- Phí mua lại trái phiếu	-	-
- Khác	180 050	
<b>Cộng</b>	<b>180.050</b>	<b>-</b>

**6. CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
- Chi phí khác	86 451 138	13 070 676
<b>Cộng</b>	<b>86.451.138</b>	<b>13.070.676</b>

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

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17 699 613	28 178 405
- Chi phí nhân công	6 613 905 687	666 018 469
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14 280 000	14 280 000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1 033 967 793	722 540 091
- Chi phí khác bằng tiền	169 597 099	1 553 193
<b>Cộng</b>	<b>7 849.450.192</b>	<b>1.432.570 158</b>

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

- Chi phí nhân công	102 145 720	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		303 276 722
<b>Cộng</b>	<b>102 145.720</b>	<b>303.276.722</b>

**Chi phí bán hàng**

- Chi phí nhân công	875 530 808	435 625 876
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		
- Chi phí khác bằng tiền	25 236 782	686 600
<b>Cộng</b>	<b>900.767 590</b>	<b>436.312 476</b>

**Chi phí quản lý doanh nghiệp**

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	17 699 613	28 178 405
- Chi phí nhân công	5 636 229 159	230 392 593
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	14 280 000	14 280 000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1 033 967 793	419 263 369
- Chi phí khác bằng tiền	144 360 317	866 593
<b>Cộng</b>	<b>6 846.536 882</b>	<b>692 980 960</b>

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

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	107 161 843	2 511 927 179
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>107.161.843</b>	<b>2.511 927.179</b>

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

### 1. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng.

Trong kỳ Công ty không có giao dịch nào không bằng tiền ảnh hưởng đến Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ

## 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	202 272 727	202 272 727
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>202.272.727</b>	<b>202.272.727</b>
Chi phí bộ phận	102 145 720	102 145 720
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>100.127.007</b>	<b>100.127.007</b>
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		7.747.304.472
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(7 647 177 465)
Doanh thu hoạt động tài chính		27 116 863 936
Chi phí tài chính		17 751 017 306
Thu nhập khác		180 050
Chi phí khác		86 451 138
Thuế TNDN hiện hành		107 161 843
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>1 525.236.234</b>

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

Trong giai đoạn 01/10/2017 đến 31/12/2017, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		165 000 000	660 000 000
- Lãi tiền gửi		399 947	52 462 633
- Trái phiếu			
- Tổng giá trị giao dịch mua, bán cổ phiếu qua tài khoản tại CK Trí Việt		106 631 877 636	7 342 394 385
<b>Công ty CP Kinh doanh bất động sản Trí Việt</b>	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		57 500.000	
- Trái phiếu			
- Tổng giá trị giao dịch mua, bán cổ phiếu			
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		10 194 000 000	4 000 000 000

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



- Hợp đồng vay đã thanh lý			10 000 000 000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			161 250 000
<b>Ông Phạm Thành Trục</b>	Bố của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		285 000 000	35 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		45 000 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		3 848 444	
<b>Bà Phan Thị Thanh Xuân</b>	Vợ Tổng Giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới		1.539 578 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		1 206 400 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		39 124 488	
<b>Bà Phan Thị Hương An</b>	Em gái Tổng Giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới		500 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			
<b>Bà Phan Thị Bích Phương</b>	Em gái Tổng Giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới		200 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			

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

	Mối quan hệ	Quý IV năm 2017	Quý IV năm 2016
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Phải trả người bán			660 000.000
- Phải thu tiền thuê văn phòng			
- Số dư tiền gửi		4 355 933 363	54.062 290 305
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
Cho công ty vay		10 194 000 000	9 000 000 000
<b>Ông Phạm Thành Trục</b>	Bố của Chủ tịch HĐQT		
Cho công ty vay		130 000 000	560 000 000
<b>Bà Phan Thị Thanh Xuân</b>	Vợ Tổng Giám đốc		
Cho Công ty vay		2 039 578 000	515.400 000
<b>Bà Phan Thị Hương An</b>	Em gái Tổng Giám đốc		
Cho Công ty vay		500 000 000	
<b>Bà Phan Thị Bích Phương</b>	Em gái Tổng Giám đốc		
Cho Công ty vay		200 000 000	
<b>Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt</b>	Ông Phạm Thanh Tung là Chủ tịch HĐQT TVC và Tư vấn và đầu tư Trí Việt		
- Tra trước cho người bán (Đặt cọc tiền mua ô tô Toyota)		700 000 000	700 000 000

## 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 Tập đoàn Quản lý Tài Sản Trí Việt cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2017 đến ngày 31/12/2017

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 10 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám Đốc



Phan Doãn Vinh

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