

**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

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 04/ 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 hợp nhất 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 hợp nhất giữa Báo cáo Quý 4 năm 2017 so với Báo cáo Quý 4 năm trước có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên Cu thể như sau

Nội dung	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Biến động % (+/-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6 812 965.710	13 293 336 675	-49%
Doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác	29 818.412.668	20 966 356 696	42%
Giá vốn hàng bán, Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	30 389 667 274	12.555.790 023	142%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	5.157.912.302	16.325.676.205	-68%

Quý 4 năm 2017, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 49% đồng thời giá vốn bán hàng tăng 142% so với cùng kỳ năm ngoái Cùng với đó Doanh thu hoạt động tài chính và doanh thu khác tăng 42% so với cùng kỳ năm 2016 Do vậy lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất Quý 4 năm 2017 giảm 68% so với lợi nhuận 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 4 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 *Tg*

TỔNG GIÁM ĐỐC

Phan Doãn 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.vn@tcorp.vn – Website tcorp.vn



BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

QUÝ IV NĂM 2017

Hà Nội, Tháng 01 Năm 2018

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



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý IV năm 2017	2 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý IV năm 2017	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý IV năm 2017	6-7
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý IV năm 2017	8 – 32

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính VND Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		980.267.703.324	751.375.351.968
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	90.167.034.139	139.422.597.321
1 Tiền	111		90.167.034.139	139.422.597.321
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.6	300.022.557.615	175.003.734.079
1 Chứng khoán kinh doanh	121	V.6 a	92.173.429.664	11.415.280.897
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.6 a	(5.840.872.049)	(381.546.818)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.6 b	213.690.000.000	163.970.000.000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		589.857.350.291	436.911.495.797
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	714.227.253	63.000.000
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2b	2.404.654.436	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		58.190.448.273	-
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	533.712.073.959	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		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
1 Hàng tồn kho	141		-	-
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		220.761.279	37.524.771
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12 a	209.640.305	37.524.771
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.120.974	-
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		8.251.265.686	17.081.993.939
I Các khoản phải thu dài hạn	210		2.895.804.094	1.998.978.869
1 Phải thu dài hạn khác	216	V.3b	2.895.804.094	1.998.978.869
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính VND
				Số đầu năm
II Tài sản cố định	220		1.910.188.842	1.055.788.456
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.258.178.909	322.994.834
- Nguyên giá	222		4.529.228.285	3.348.963.913
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(3.271.049.376)	(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	652.009.933	732.793.622
- Nguyên giá	228		4.417.150.575	4.283.275.575
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(3.765.140.642)	(3.550.481.953)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		-	12.200.000.000
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		-	12.200.000.000
4 Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		3.445.272.750	1.827.226.614
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12 b	123.962.548	160.578.845
2 Tài sản thuê 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		3.321.310.202	1.666.647.769
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		988.518.969.010	768.457.345.907

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính VND Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		510.093.658.871	313 269.783.938
I. Nợ ngắn hạn	310		510.093.658.871	301.109.783.938
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	212 966 239	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	6 553 919 499	11 287 483 916
4 Phải trả người lao động	314		1 349 018 678	532 218 575
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	4 653 636 412	1 870 947 458
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	12 099 342 008	29 568.362 083
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	485 056.784 505	256 984 606 936
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		107 991 530	49 276 180
II. Nợ dài hạn	330		-	12.160.000.000
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338			12 160 000 000
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	478.425.310.139	455 187.561.968
I. Vốn chủ sở hữu	410		478.425.310 139	455.187.561.968
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		30 876 541 177	43 655 597 192
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10 960 542 356	16 637 782 237
- LNST chưa phân phối kỳ nay	421b		19 915 998 821	27 017 814 955
12 Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		44 377 263 695	39 787 229 509
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		988.518.969 010	768.457.345 907

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám Đốc



Phan Doãn Vinh

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay	Đơn vị tính VND Lũy kế đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	6 812 965 710	13 293 336 675	25 292 182 277	43 215 103 811
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		6 812 965 710	13 293 336 675	25 292 182 277	43 215 103 811
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	2 407 851 853	1 320 738 654	9 530 308 960	5 529 629 461
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		4 405 113 857	11 972 598 021	15 761 873 317	37 685 474 350
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	28 100 393 619	17 738 556 870	69 374 538 284	45 943 353 469
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	18 236 961 794	7 655 808 796	42 228 826 982	18 478 783 821
Trong đó chi phí lãi vay	23		11 612 075 464	4 801 898 251	35 096 851 707	14 413 785 587
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	908 834 839	436 312 476	4 257 335 656	1 486 836 586
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	8 749 567 648	3 129 859 421	18 658 232 216	11 726 543 804
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		4 610.143.194	18.489.174.198	19.992.016.747	51.936.663.608
11. Thu nhập khác	31	VI.5	1 718 019 049	3 227 799 826	7 751 055 186	4 257 759 503
12. Chi phí khác	32	VI.6	86.451 140	13 070 676	633 296 635	45 398 676
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1.631 567 909	3 214 729 150	7 117 758 551	4 212 360 827
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		6.241 711.103	21.703.903.348	27 109.775.298	56.149.024.435
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	1 083 798 802	5 378 227 143	5 112 857 424	9 491 061 984
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.9	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.157.912.302	16 325.676.205	21 996.917.874	46.657.962 451
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			4 164 141 806	14 160 260 158	18 006 779 095	38 816 884 992
18.2 Lợi nhuận sau thuế của công đồng KKS			993 770 495	2 165.416 047	3 990 138 779	7 841 077 459
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu			130,09	392,04	577,29	1 433,76
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu						

Người lập

Lê Thị Quý

Kế toán Trưởng

Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám Đốc



Phan Doãn Vinh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	27.109.775.298	56.149.024.435
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	524 158 250	735 830 363
Các khoản dự phòng	03	5 459 325 231	789 769 631
Lãi/lỗ chênh lệch ty 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	(27 766 671 139)	(15 780 570 082)
Chi phí lãi vay	06	36 063 290 831	14 413 785 587
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	41 389.878.471	56.307.839.934
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(113 561 534 613)	(348 378 676 014)
-(Tăng)/giảm hàng tồn kho	10	-	
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11	127 369 275 732	11 739 431.877
-(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(135 499 237)	128 090 896
-(Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(57 940 910.965)	2 909 807 594
- Tiền lãi vay đã trả	14	(31 083 760 680)	(13 385 425 273)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(9 801 350 289)	(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)	(12 762 800)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(43.905.979 547)	(293 808.578.811)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1 Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(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	(197 190 000 000)	(61 470 000 000)
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	(136 730 960 000)	(102 500 000 000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	12 230 960 000	2 750 000 000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	16 821 161 068	15 780 570 082
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(297.245.761.204)	(95.237 929.918)

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

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm trước
III Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1 Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	104 200.000 000	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	3 540 840 310 319	609.240 770 108
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(3 347 768 132 750)	(411 304 860 793)
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)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	291 896.177.569	428.133.390.088
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(49.255.563.182)	39 086.881.359
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	139.422.597.321	100.335.715.962
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	90.167.034.139	139.422.597.321

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Tung



Hà Nội, ngày 15 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám Đốc

Phan Doãn Vinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 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 ty, hai trăm bốn mốt 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 thương 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/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

4.2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán 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 chi thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính

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

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị 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 khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

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 tung 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 hoán 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 hoán 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 nhân 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 tra 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 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 huy 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 đồng/Hội đồng quản trị phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

Cổ phiếu thưởng 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	138 115 829	192 277 301
Tiền gửi ngân hàng	90 028 918 310	139 230 320 020
Tiền đang chuyên	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	90 167.034 139	139 422.597.321

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)
- Phải thu phí lưu ký của NĐT	573 806 770			
- Phải thu phí GD của NĐT	77 420 483			
Cộng	714.227.253	(63.000.000)	63.000.000	(63.000 000)

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)
Công ty CP GP PM Tài chính	1 200 000 000			
Khác	1 005 477 686		1 058 488 647	
Cộng	2.404.654 436	(199.176 750)	1.257.665.397	(199 176.750)

3 PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	533.712.073.959	(4.901.876.880)	440.754 884.030	(4.901.876 880)
- Tạm ứng	21 133 662 007		23 223 380 874	
- Bảo hiểm xã hội	-		678 529	
Phải thu GD chung khoán	-		23 136 160 582	
- Ký cược ký quỹ	161 873 543 870		185 795 543 870	
- Phải thu khác	350 704 868 082	(4 901 876 880)	208 599 120 175	(4 901.876 880)
b Dài hạn	2.895 804.094	-	1.998.978.869	-
- Ký cược ký quỹ	13 000 019		13 000 019	
- Quỹ hỗ trợ thanh toán	2 882 804 075		1 985 978 850	
Cộng	536.607.878 053	(4 901.876.880)	442.753.862.899	(4.901 876.880)

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
Tổng giá trị cổ phiếu trong đó chủ yếu	92.173.429.664	86.509.686.997	(5.840.872.049)	11.415.280.897	11.034.160.815	(381.546.818)
+ 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)	11.341.014.161	11.018.485.000	(322.529.161)
+ CSG	1.537.934.656	1.558.740.000				
+ VCG	36.365.410.960	32.237.840.000	(4.127.570.960)			
+ Cổ phiếu le	66.800.718	17.464.830	(51.024.357)	66.800.718	15.031.440	(52.196.014)
+ Cổ phiếu huy nhiên yết	7.353.843	532.200	(6.821.643)	7.353.843	532.200	(6.821.643)
+ Khác	112.175	114.200				
Tổng giá trị trái phiếu						
Các khoản đầu tư khác						
Cộng	92.173.429.664	86.509.686.997	(5.840.872.049)	11.415.280.897	11.034.160.815	(381.546.818)

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

	Năm nay	Năm trước
- Số đầu năm	381.546.818	292.219.799
- Trích lập dự phòng	5.840.872.049	337.948.836
- Hoàn nhập dự phòng	381.546.818	248.621.817
- Sử dụng dự phòng		
Số cuối kỳ	5.840.872.049	381.546.818

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
Ngắn hạn	213.690.000.000	213.690.000.000	163.970.000.000	163.970.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn	179.690.000.000	179.690.000.000	61.470.000.000	61.470.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (***)	34.000.000.000	34.000.000.000	102.500.000.000	102.500.000.000
Dài hạn				
Cộng	213.690.000.000	213.690.000.000	163.970.000.000	163.970.000.000

(***) 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
Cộng	3.400.000	34.000.000.000	34.000.000.000

9. TĂNG, GIAM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Khoản mục				Đơn vị tính VND
	Phương tiện VT	Dụng cụ quản lý	Khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
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				-
Số dư cuối kỳ	1.530 283 636	2.564 230 501	434 714.148	4.529.228.285
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	76 160 000	2 515 094 931	434 714 148	3 025 969 079
Số tăng trong kỳ	229 992 727	79 506 833	-	309 499 560
- Khấu hao	229 992 727	79 506 833		309 499 560
Số giảm trong kỳ		64 419 263	-	64 419 263
- Thanh lý		64 419 263		64 419 263
Số dư cuối kỳ	306.152.727	2.530.182.501	434.714.148	3.271.049.376
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	209.440 000	113.554.834	-	322.994.834
Tại ngày cuối kỳ	1.224 130.909	34.048 000	-	1.258.178 909

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
Nguyên giá TSCĐ			
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	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.983.638 575	433 512.000	4.417.150.575
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3 116 969 953	433 512 000	3 550 481 953
Số tăng trong kỳ	214 658 689	-	214 658 689
- Khấu hao trong kỳ	214 658 689		214 658 689
Số giảm trong kỳ	-	-	-
Số dư cuối kỳ	3.331.628.642	433.512 000	3.765.140.642
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	732 793 622	-	732 793 622
Tại ngày cuối kỳ	652 009 933	-	652 009 933

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	122 183 194	34 797 499
Chi phí khác	87 457.111	2 727 272
Cộng	209.640.305	37.524 771

b. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ dụng cụ	29 154 490	66 180 913
Sửa chữa cải tạo văn phòng	94 808 058	94 397 932
Cộng	123.962.548	160.578 845

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
Phải trả người bán ngắn hạn	212.966.239	212.966.239	816.888 790	807 888.790
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
Công ty CP tập đoàn TVT	9 000 000	9 000 000		
Khác	82 966 239	82 966 239	9 000 000	
Cộng	212 966 239	212 966.239	816.888.790	807.888.790

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					
Vay ngắn hạn						
- 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 doanh nghiệp			47 000 000 000		47 000 000 000	47 000 000 000
- Vay thuê chi	59 484 066 511	59 484 066 511	2 329 703 644 124	2 333 359 163 234	55 828 547 401	55.828 547 401
- Vay margin và ung trước tiền ban CK	264	264	149 081 703 527	134 728 529 965	14 353 173 826	14 353 173 826
Cộng	256.984.606.936	256.984 606.936	3.540.840.310.319	3.312 768.132.750	485.056 784.505	485.056.784 505

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Đơn vị tính VND Số cuối kỳ
a. Phải nộp				
Thuế GTGT phải nộp	452 966 107	491 499 257	825 510 588	118 954 776
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	9 489 281 770	5 114 925 943	9 801 350 289	4 802 857 424
Thuế thu nhập cá nhân	1 345 236 039	6 337 455 728	6 050 584 468	1 632 107 299
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp k		9 500 000	9 500 000	-
Cộng	11.287.483.916	11.953.380 928	16.686.945.345	6.553.919 499

16 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a Ngắn hạn	4.653.636 412	1.870.947 458
- Lãi hợp đồng vay thấu chi	29 780 454	1 791 391 177
- Lãi vay phải trả	4 065 833 345	
- Khác	558 022 613	79 556 281
Cộng	4.653 636 412	1.870.947 458

18. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	12.099.342 008	29.568.362.083
- Kinh phí công đoàn	41 411 011	71 461 320
- Bảo hiểm xã hội	47 832 401	40 216 681
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Phải trả, phải nộp khác	11 702 439 129	29 222 902 363
- Bảo hiểm thất nghiệp	-	-
- Phải trả hoạt động giao dịch chứng khoán	307 659 467	233 781 719
b. Dài hạn	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán	-	-
Cộng	12.099.342 008	29.568.362 083

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
Số dư đầu năm trước	141.450.000.000			97.254.494	4.834.689.667	31.950.162.384	178.332.106.545
- 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)
Số dư đầu năm nay	368.886.300.000	2.761.180.773		97.254.494	43.655.597.192	39.787.229.509	455.187.561.968
- Tăng trong kỳ	31.354.770.000					3.327.917.896	34.682.687.896
- Lãi/lỗ trong kỳ					18.006.779.095	3.990.138.779	21.996.917.874
- Trích lập các quỹ				97.000.000	(97.000.000)		-
- Tăng khác					665.934.890		665.934.890
- Chi trả cổ tức						(2.096.903.200)	(2.096.903.200)
- Giảm khác			(25.000.000)		(31.354.770.000)	(631.119.290)	(32.010.889.290)
- Khác							-
Số cuối kỳ	400.241.070.000	2.761.180.773	(25.000.000)	194.254.494	30.876.541.177	44.377.263.695	478.425.310.139

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		
Cộng	400.241.070.000	368.886.300.000

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

	Số cuối 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
Tổng doanh thu	6 812.965.710	13.293.336.675
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	6 812 965 710	13 293 336 675
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	6.812.965.710	13.293.336.675

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	2 407 851 853	1 320 738 654
Cộng	2.407.851.853	1.320.738.654

3 DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
- Lãi tiền gửi	2 288 298 740	12 344 047
- Lãi từ hợp tác đầu tư	7 494 576 210	
- Lãi đầu tư chứng khoán	5 447 962 775	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	11 433 040 000	757 305 000
- Khác	1 436 515 894	16 968 907 823
Cộng	28.100.393.619	17.738.556.870

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
	VND	VND
- Lãi vay	11 448 271 209	4 801 898 251
- Lỗ kinh doanh chứng khoán	1 130 636 335	
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá	5 515 657 148	
- Chi phí tài chính khác	142 397 102	2 853 910 545
Cộng	18.236.961.794	7.655.808.796
5. THU NHẬP KHÁC	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
	VND	VND
- Thu tiền phạt	1 717 838 999	3 227 799 826
- Thanh lý tài sản		
- Khác	180 050	
Cộng	1 718.019.049	3 227.799.826
6. CHI PHÍ KHÁC	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
	VND	VND
- Chi phí khác	86 451 140	13 070 676
Cộng	86.451.140	13 070.676
7. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
	VND	VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	106 934 580	57 774 269
- Chi phí nhân công	7 464 928 471	1 293 200 988
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	127 849 294	94 604 319
- Phân bổ LTTM	104 618 795	-
- Trích/(hoàn nhập) dự phòng		-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3 949 798 777	3 304 521 667
- Chi phí khác bằng tiền	312 124.423	136 809 308
Cộng	12 066.254.340	4 886.910.551
Trong đó bao gồm		
Chi phí sản xuất, kinh doanh		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ		
- Chi phí nhân công	2 407 851 853	627 182 519
- Trích/(hoàn nhập) dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài		693 556 135
- Chi phí khác bằng tiền		
Cộng	2.407.851.853	1.320.738.654
Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	875 530 808	435 625 876
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	8 067 249	
- Chi phí khác bằng tiền	25 236 782	686 600
Cộng	908.834.839	436.312.476

Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	106 934 580	57 774 269
- Chi phí nhân công	4 181 545 810	230 392 593
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	127 849 294	94 604 319
- Phân bổ LTTM	104 618 795	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3 941 731 528	2 610 965 532
- Chi phí khác bằng tiền	286 887 641	136 122 708
Cộng	8.749.567 648	3.129.859.421

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	1 083 798 802	5 378 227 143
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.083 798.802	5.378.227.143

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý 4 năm 2017 VND	Quý 4 năm 2016 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	5.157 912 302	16 325 676 205
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	4 164 141 806	14 160 260 158
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	32 010 654	36 106 021
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	130,09	392,04

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	6 812 965 710	6 812 965 710
Tổng doanh thu thuần	6 812 965 710	6 812 965 710
Chi phí bộ phận	2 407 851 853	2 407 851 853
Kết quả kinh doanh bộ phận	4.405.113.857	4 405.113.857
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		9.658.402.487
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(5 253 288 631)
Doanh thu hoạt động tài chính		28 100 393 619
Chi phí tài chính		18 236 961 794
Thu nhập khác		1 718 019 049
Chi phí khác		86 451 140
Thuế TNDN hiện hành		1 083 798 802
Lợi nhuận sau thuế		5 157.912.302

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

Trong giai đoạn từ 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 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		165 000 000	660 000 000
- Lãi tiền gửi		399 947	52 462 633
Công ty CP KD Bất Động Sản Trí Việt	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		57 500 000	
- Lãi tiền gửi			
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		10 194 000 000	4 000 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			10 000 000 000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			161 250 000
Ông Phạm Thành Trục	Người liên quan đến Chu 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	
Bà Phan Thị Hương An	Người liên quan đến Tổng Giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới		500 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			
Bà Phan Thị Bích Phương	Người liên quan đến Tổng Giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới		200 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Người liên quan đến 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	

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

	Mối quan hệ	Quý 4 năm 2017	Quý 4 năm 2016
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con		
- Phải thu tiền thuê văn phòng			660 000 000
- Số dư tiền gửi		4 355 933 363	54 062 290 305
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT		
Cho công ty vay		10 194 000 000	9 000 000 000
Ông Phạm Thành Trục	Người liên quan đến Chủ tịch HĐQT		
Cho công ty vay		130 000 000	560 000 000
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Người liên quan đến Tổng Giám đốc		
Cho Công ty vay		2 039 578 000	515 400 000
Bà Phan Thị Hương An	Người liên quan đến Tổng Giám đốc		
Cho Công ty vay		500 000 000	
Bà Phan Thị Bích Phương	Người liên quan đến Tổng Giám đốc		
Cho Công ty vay		200 000 000	
Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt	Ông Phạm Thanh Tùng đồng chủ tịch của TVC và Công ty CP 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 15 tháng 01 năm 2018

Tổng Giám Đốc

Phan Doãn Vinh



