

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

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

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

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

Điện thoại: 024. 3722 4999

Fax: 024. 6273 2058

Người thực hiện công bố thông tin: **Bà Trương Thị Hiền** – Trưởng phòng HCTH

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 III/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý III/2018 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 19/10/2018 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 10 năm 2018

**Người thực hiện CBTT**

(Ký, ghi rõ họ tên)



*Trương Thị Hiền*

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

★ M.S.D.

## **NỘI DUNG**

Trang

### **Báo cáo Tài chính riêng quý 3.2018**

Bảng cân đối kế toán riêng giữa niên độ	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng giữa niên độ	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng giữa niên độ	6-7
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính riêng giữa niên độ	8-30

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018**

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Đơn vị tính: VND Số đầu năm</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>651.722.986.405</b>	<b>747.952.235.347</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>10.454.026.834</b>	<b>5.740.329.191</b>
1. Tiền	111		10.454.026.834	5.740.329.191
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.7</b>	<b>209.299.286.562</b>	<b>275.508.196.487</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	<b>V.7a</b>	1.649.306.137	92.101.222.536
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(19.575)	(5.783.026.049)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	<b>V.7c</b>	207.650.000.000	189.190.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>431.757.782.775</b>	<b>466.613.363.269</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.2</b>	415.919.975	972.477.686
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	<b>V.3</b>	431.341.862.800	465.640.885.583
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>211.890.234</b>	<b>90.346.400</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>V.5a</b>	210.683.184	89.597.179
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		1.207.050	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>270.913.787.110</b>	<b>144.730.815.957</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>V.3b</b>	<b>100.855.379</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		100.855.379	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018**  
(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND
				Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.4</b>	<b>109.480.000</b>	<b>152.320.000</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		109.480.000	152.320.000
- Nguyên giá	222		285.600.000	285.600.000
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(176.120.000)	(133.280.000)
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.7b</b>	<b>270.552.296.477</b>	<b>144.552.296.477</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		270.552.296.477	144.552.296.477
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>151.155.254</b>	<b>26.199.480</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>V.5a</b>	151.155.254	26.199.480
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>922.636.773.515</b>	<b>892.683.051.304</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ**  
**Tại ngày 30 tháng 09 năm 2018**  
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND	
				Số đầu năm	
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>507.186.850.136</b>	<b>479.510.468.667</b>	
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>507.186.850.136</b>	<b>479.510.468.667</b>	
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.6	54.064.081	-	
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-	
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	1.330.955.705	2.159.979.123	
4. Phải trả người lao động	314		545.067.514	690.215.333	
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.9	4.974.758.427	4.639.067.849	
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		247.695.479	-	
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	42.463.856	13.032.298.245	
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	499.942.568.894	458.939.631.937	
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-	
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180	
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>				
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-	
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>415.449.923.379</b>	<b>413.172.582.637</b>	
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	V.12	<b>415.449.923.379</b>	<b>413.172.582.637</b>	
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		400.241.070.000	400.241.070.000	
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		2.761.180.773	2.761.180.773	
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-	
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(75.000.000)	(25.000.000)	
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		194.254.494	194.254.494	
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		12.328.418.112	10.001.077.370	
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		10.001.077.370	-	
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		2.327.340.742	10.001.077.370	
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>				
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>922.636.773.515</b>	<b>892.683.051.304</b>	

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày 15... tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



  
Phạm Thanh Tùng

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Quý III năm 2018

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III năm 2018	Quý III năm 2017	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	150.000.000	450.000.000	606.818.182	1.694.895.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		150.000.000	450.000.000	606.818.182	1.694.895.733
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	150.000.000	279.603.997	597.847.528	880.212.326
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		-	170.396.003	8.970.654	814.683.407
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	15.349.467.656	13.894.704.274	59.969.330.928	42.670.198.028
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.451.612.120	9.574.756.485	45.345.256.131	22.620.689.860
- Trong đó: Chi phí lãi vay			11.468.096.263	9.527.142.779	34.529.621.667	22.133.600.914
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	1.106.761.933	1.590.436.882	3.884.493.968	3.348.500.817
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	2.110.716.518	2.120.387.078	7.020.258.024	4.949.007.363
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		680.377.085	779.519.832	3.728.293.459	12.566.683.395
11. Thu nhập khác	31	VI.5	1.164	2.163.333	61.169	2.164.178
12. Chi phí khác	32	VI.6	78.606.610	41.321.429	705.878.960	57.971.056
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(78.605.446)	(39.158.096)	(705.817.791)	(55.806.878)
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		601.771.639	740.361.736	3.022.475.668	12.510.876.517
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	93.971.650	69.035.033	695.134.926	1.597.514.361
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		507.799.989	671.326.703	2.327.340.742	10.913.362.156
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý III năm 2018

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Lũy kế kỳ này</b>	<b>Đơn vị tính: VND Lũy kế kỳ trước</b>
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>3.022.475.668</b>	<b>12.510.876.517</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	42.840.000	42.840.000
- Các khoản dự phòng	03	(5.783.006.474)	(55.160.260)
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(14.343.244.609)	(6.570.482.268)
- Chi phí lãi vay	06	34.529.621.667	22.133.600.914
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>17.468.686.252</b>	<b>28.061.674.903</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	34.754.267.286	8.374.491.965
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(12.778.248.056)	(26.147.194.106)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(246.041.779)	22.645.734
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	90.451.916.399	(17.009.412.468)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(34.193.931.089)	(20.116.202.622)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.579.132.937)	(6.508.211.879)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	2.163.333
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	-	(41.321.429)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>93.877.516.076</b>	<b>(33.361.366.569)</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	(18.460.000.000)	(28.580.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.580.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(126.000.000.000)	(95.200.000.000)
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	14.343.244.610	6.570.482.268
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(130.116.755.390)</b>	<b>(115.629.517.732)</b>



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý III năm 2018

<b>CHỈ TIÊU</b>	<b>Mã số</b>	<b>Kỳ này</b>	<b>Đơn vị tính: VND</b> <b>Kỳ trước</b>
<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		
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(50.000.000)	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	1.607.319.148.770	1.739.483.731.031
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(1.566.316.211.813)	(1.587.069.311.021)
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>40.952.936.957</b>	<b>152.414.420.010</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>4.713.697.643</b>	<b>3.423.535.709</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>5.740.329.191</b>	<b>55.366.369.162</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>10.454.026.834</b>	<b>58.789.904.871</b>

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày 15 tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2018 đến ngày 30/09/2018

(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 chẵn) tương đương 40.024.107 cổ phần, mệnh giá: 10.000 đồng/CP.

#### Công ty có Chi nhánh sau:

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

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là: Đầu tư.

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy phép đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776 thay đổi lần 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản;

### 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 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

Thực hiện Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ tài chính, hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định và được sửa đổi bởi Thông tư 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016.

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:

- 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 kế 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; và
- 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 quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

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



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

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

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

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

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

**Doanh thu bán bất động sản**

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

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

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

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

**Doanh thu hoạt động tài chính**

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

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

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

Cổ phiếu 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:

- Chỉ 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;
- Chỉ 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 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	55.287.908	19.777.239
Tiền gửi ngân hàng	10.398.738.926	5.720.551.952
<b>Cộng</b>	<b>10.454.026.834</b>	<b>5.740.329.191</b>

**2. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn</b>		
- CN Tổng Công ty Giấy Việt Nam tại Hà Nội		158.355.379
- Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt (*)		700.000.000
- Công ty TNHH XD và TM Vạn Lộc Phát	296.176.188	
- Các đối tượng khác	119.743.787	114.122.307
<b>Cộng</b>	<b>415.919.975</b>	<b>972.477.686</b>

**3. PHẢI THU KHÁC**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>431.341.862.800</b>		<b>465.640.885.583</b>	
- Tạm ứng	3.983.265.861		8.929.195.411	
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ (*)	159.197.400.000		164.575.000.000	
+ Đặt cọc mua cổ phiếu OTC	159.197.400.000		164.575.000.000	
- Phải thu khác	268.161.196.939		292.136.690.172	
+ Hợp tác đầu tư (**)	255.012.838.000		195.584.838.000	
+ Hợp đồng trái phiếu Tcorp3	5.255.000.000			
+ Phải thu khác	7.893.358.939		96.551.852.172	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>100.855.379</b>			
- Ký cược, ký quỹ	100.855.379			
<b>Cộng</b>	<b>431.442.718.179</b>		<b>465.640.885.583</b>	

(\*) Bao gồm: Tiền đặt cọc mua cổ phiếu OTC: là hợp đồng đặt cọc có thời hạn 06 tháng ký với các đối tác tiềm năng nhằm mục đích tìm mua cổ phiếu OTC. Hợp đồng quy định: khi tìm mua thành công thì đối tác sẽ được hưởng phí dịch vụ, nếu không thành công sẽ chịu mức phí khoảng 9%/năm cho khoản tiền đặt cọc.

(\*\*) Chi tiết số dư:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Phạm Thị Tuyết Anh	15.132.000.000	15.132.000.000
Hoàng Anh Quân		19.800.000.000
Phạm Thành Trung		10.600.000.000
Trần Thị Châu Giang	15.800.000.000	
Các đối tượng khác	224.080.838.000	150.052.838.000
<b>Cộng</b>	<b>255.012.838.000</b>	<b>195.584.838.000</b>

Hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn 12 tháng theo danh mục do đối tác cung cấp và được sự trao đổi, bàn bạc, thống nhất của Công ty. Thu nhập nhận được sẽ căn cứ theo kết quả hợp tác giữa hai bên, nhưng trong mọi trường hợp Công ty đều thu được một tỷ lệ phần trăm trên số tiền góp vốn khoảng từ 9%-12%/năm (tùy từng hợp đồng), nếu kết quả hợp tác tốt hơn thì thu nhập Công ty nhận được sẽ cao hơn tỷ lệ nói trên.

**4. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
<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	133.280.000		133.280.000
Số tăng trong kỳ	42.840.000	-	42.840.000
- <i>Khấu hao trong kỳ</i>	42.840.000		42.840.000
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>176.120.000</b>	<b>-</b>	<b>176.120.000</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	152.320.000	-	152.320.000
Tại ngày cuối kỳ	109.480.000	-	109.480.000

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại 30/09/2018 là: 0 đồng.

Giá trị còn lại của TSCĐ đem thế chấp, cầm cố tại 30/09/2018 là: 0 đồng.

## 5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>210.683.184</b>	<b>89.597.179</b>
Công cụ dụng cụ	210.683.184	89.597.179
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>151.155.254</b>	<b>26.199.480</b>
Công cụ dụng cụ	151.155.254	2.600.000
Sửa chữa cải tạo văn phòng		23.599.480
<b>Cộng</b>	<b>361.838.438</b>	<b>115.796.659</b>

## 7. 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	1.649.306.137	1.910.492.600	(19.575)	92.101.222.536	86.493.635.375	(5.783.026.049)
trong đó:						
- Sàn HSX	1.013.331.387	1.238.492.600	(19.575)	54.197.876.920	52.697.055.375	(1.655.455.089)
+ HAG			-	32.125.408.640	31.067.935.500	(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)
+ HDG	1.013.219.212	1.238.400.000				
+ Khác	112.175	92.600	(19.575)	112.175	112.175	
- Sàn HNX	635.974.750	672.000.000	-	37.903.345.616	33.796.580.000	(4.127.570.960)
+ CSC				1.537.934.656	1.558.740.000	
+ VCG	635.974.750	672.000.000		36.365.410.960	32.237.840.000	(4.127.570.960)
+ SHS						
+ Khác	-	-	-			
Tổng giá trị trái phiếu						
Các khoản đầu tư khác						
<b>Cộng</b>	<b>1.649.306.137</b>	<b>1.910.492.600</b>	<b>(19.575)</b>	<b>92.101.222.536</b>	<b>86.493.635.375</b>	<b>(5.783.026.049)</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
- Số đầu kỳ	5.783.026.049	322.529.161
- Trích lập dự phòng	19.575	5.783.026.049
- Hoàn nhập dự phòng	5.783.026.049	322.529.161
Số cuối kỳ	19.575	5.783.026.049

**b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	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>270.552.296.477</b>	<b>512.530.500.600</b>	-	<b>144.552.296.477</b>	<b>250.982.411.000</b>	-
- Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt	74,40%	74,40%	102.552.296.477	344.530.500.600	-	102.552.296.477	208.982.411.000	-
- Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Trí Việt	84,00%	84,00%	168.000.000.000	168.000.000.000		42.000.000.000	42.000.000.000	
<b>Cộng</b>			<b>270.552.296.477</b>	<b>512.530.500.600</b>	-	<b>144.552.296.477</b>	<b>250.982.411.000</b>	-

Đơn vị tính: VND

**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>207.650.000.000</b>	<b>207.650.000.000</b>	<b>189.190.000.000</b>	<b>189.190.000.000</b>
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDC			1.580.000.000	1.580.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV	207.650.000.000	207.650.000.000	153.610.000.000	153.610.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi (*)			34.000.000.000	34.000.000.000
	<b>207.650.000.000</b>	<b>207.650.000.000</b>	<b>189.190.000.000</b>	<b>189.190.000.000</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

Cổ phiếu ưu đãi cổ tức với mức 10%/năm và sẽ được mua lại sau 1 năm đã thu tiền.



## 8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT phải nộp	94.374.971	761.053.780	748.831.552	106.597.199
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.579.132.937	695.134.927	1.579.132.937	695.134.926
Thuế thu nhập cá nhân	486.471.215	1.574.814.284	1.532.061.919	529.223.580
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	4.000.000	4.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>2.159.979.123</b>	<b>3.035.002.991</b>	<b>3.864.026.408</b>	<b>1.330.955.705</b>

## 9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

### a. Ngắn hạn

- Lãi vay phải trả

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Lãi vay phải trả	4.974.758.427	4.639.067.849
<b>Cộng</b>	<b>4.974.758.427</b>	<b>4.639.067.849</b>

## 10. PHẢI TRẢ KHÁC

### a. Ngắn hạn

- Kinh phí công đoàn

- Bảo hiểm xã hội

- Phải trả, phải nộp khác

+ Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư (\*)

+ Phải trả khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
- Kinh phí công đoàn	290.159.335	13.032.298.245
- Bảo hiểm xã hội	42.463.856	39.763.385
- Phải trả, phải nộp khác	-	1.656.466
+ Hợp đồng cung cấp dịch vụ tư vấn đầu tư (*)	247.695.479	12.990.878.394
+ Phải trả khác	247.695.479	12.962.615.960
<b>Cộng</b>	<b>290.159.335</b>	<b>13.032.298.245</b>

(\*) Là các hợp đồng dịch vụ tư vấn đầu tư ký với các cá nhân, theo đó mức lợi tức sẽ được phân chia giữa hai bên căn cứ trên kết quả của việc tư vấn đầu tư. Tuy nhiên, trong mọi trường hợp, TVC phải trả cho các cá nhân mức lợi tức tối thiểu là 8.42%- 10.53%/ năm trên tổng số tiền đã nhận của các cá nhân này và khoản phải trả trên kỳ này đã được tất toán hết.

**11. 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
<b>Vay ngắn hạn</b>						
- Vay cá nhân	366.055.063.278	366.055.063.278	774.580.532.518	816.858.026.902	323.777.568.894	323.777.568.894
- Vay margin và ứng trước tiền bán CK	14.353.173.826	14.353.173.826	128.153.794.935	142.506.968.761	-	-
- Vay thấu chi tại BIDV	31.531.394.833	31.531.394.833	685.019.821.317	581.951.216.150	-	-
- Vay tổ chức	47.000.000.000	47.000.000.000	19.565.000.000	25.000.000.000	134.600.000.000	134.600.000.000
<b>Cộng</b>	<b>458.939.631.937</b>	<b>458.939.631.937</b>	<b>1.607.319.148.770</b>	<b>1.566.316.211.813</b>	<b>499.942.568.894</b>	<b>499.942.568.894</b>

Đơn vị tính: VND

12. 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	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>368.886.300.000</b>	<b>2.761.180.773</b>	<b>97.254.494</b>		<b>29.087.163.809</b>	<b>400.831.899.076</b>
- Tăng vốn năm trước	31.354.770.000					31.354.770.000
- Lãi trong năm trước					12.367.463.775	12.367.463.775
- Phân phối lợi nhuận			97.000.000		(97.000.000)	-
- Tăng khác						-
- Cổ tức				(25.000.000)		(25.000.000)
- Trích lập quỹ					(31.354.770.000)	(31.354.770.000)
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>400.241.070.000</b>	<b>2.761.180.773</b>	<b>194.254.494</b>	<b>(25.000.000)</b>	<b>(1.780.214)</b>	<b>(1.780.214)</b>
- Tăng vốn trong kỳ						-
- Lãi trong kỳ					2.327.340.742	2.327.340.742
- Trích lập các quỹ						-
- Tăng khác						-
- Lỗ trong năm				(50.000.000)		(50.000.000)
- Cổ tức						-
- Giảm khác						-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>400.241.070.000</b>	<b>2.761.180.773</b>	<b>194.254.494</b>	<b>(75.000.000)</b>	<b>12.328.418.112</b>	<b>415.449.923.379</b>

Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

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

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	400.241.070.000	368.886.300.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ		31.354.770.000
+ Vốn góp giảm trong kỳ		
+ Vốn góp cuối kỳ	400.241.070.000	-
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		400.241.070.000

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	40.024.107	40.024.107
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu phổ thông	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông		
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.024.107	40.024.107
+ Cổ phiếu phổ thông	40.024.107	40.024.107
+ 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 III năm 2018 VND	Quý III năm 2017 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>150.000.000</b>	<b>450.000.000</b>
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	150.000.000	450.000.000
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>150.000.000</b>	<b>450.000.000</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý III năm 2018 VND	Quý III năm 2017 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	150.000.000	279.603.997
<b>Cộng</b>	<b>150.000.000</b>	<b>279.603.997</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý III năm 2018 VND	Quý III năm 2017 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.595.743.806	893.087.326
- Lãi đầu tư chứng khoán	871.932.882	2.127.389.701
- Lãi từ hợp tác kinh doanh	5.406.756.720	5.813.224.986
- Lợi tức hợp đồng đặt cọc mua cổ phiếu	3.587.684.893	
- Lợi tức trái phiếu Tcorp 3	647.000.106	
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	210.520.000	430.910.000
- Khác	1.029.829.249	4.630.092.261
<b>Cộng</b>	<b>15.349.467.656</b>	<b>13.894.704.274</b>

#### 4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

- Lãi vay
- Lỗ kinh doanh chứng khoán
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng
- Chi phí tài chính khác

	Quý III năm 2018 VND	Quý III năm 2017 VND
Cộng	<b>11.451.612.120</b>	<b>9.574.756.485</b>

#### 5. THU NHẬP KHÁC

- Khác

	Quý III năm 2018 VND	Quý III năm 2017 VND
Cộng	<b>1.164</b>	<b>2.163.333</b>

#### 6. CHI PHÍ KHÁC

- Phạt CBTT chậm theo quyết định số 237/QĐ-XPVPHC
- Chi phí khác

	Quý III năm 2018 VND	Quý III năm 2017 VND
Cộng	<b>78.606.610</b>	<b>41.321.429</b>

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

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

	Quý III năm 2018 VND	Quý III năm 2017 VND
Cộng	<b>3.367.478.451</b>	<b>3.990.427.957</b>

#### Trong đó bao gồm

##### Chi phí sản xuất, kinh doanh

- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài

Cộng	<b>150.000.000</b>	<b>279.603.997</b>
------	--------------------	--------------------

##### Chi phí bán hàng

- Chi phí nhân công
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng	<b>1.106.761.933</b>	<b>1.590.436.882</b>
------	----------------------	----------------------

##### Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu
- Chi phí nhân công
- Chi phí khấu hao tài sản cố định
- Chi phí dịch vụ mua ngoài
- Chi phí khác bằng tiền

Cộng	<b>2.110.716.518</b>	<b>2.120.387.078</b>
------	----------------------	----------------------

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

	Quý III năm 2018 VND	Quý III năm 2017 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	93.971.650	69.035.033
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>93.971.650</b>	<b>69.035.033</b>
Ghi chú:		
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	601.771.639	740.361.736
+ Các khoản điều chỉnh tăng:	78.606.610	16.649.627
Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	78.606.610	16.649.627
+ Các khoản điều chỉnh giảm:	210.520.000	4.135.866.800
Cổ tức nhận được	210.520.000	4.135.866.800
- Tổng thu nhập chịu thuế	469.858.249	(3.378.855.437)
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	93.971.649	(675.771.087)

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 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.

## VIII. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

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

## IX. 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	150.000.000	150.000.000
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>150.000.000</b>	<b>150.000.000</b>
Chi phí bộ phận	150.000.000	150.000.000
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	-	-
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>		<b>3.217.478.451</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(3.217.478.451)
Doanh thu hoạt động tài chính		15.349.467.656
Chi phí tài chính		11.451.612.120
Thu nhập khác		1.164
Chi phí khác		78.606.610
Thuế TNDN hiện hành		93.971.650
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>507.799.989</b>

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

### 1. Các bên liên quan

Trong giai đoạn từ 01/07/2018 đến 30/09/2018, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Quý III năm 2018	Quý III năm 2017
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		165.000.000	195.000.000
- Lãi tiền gửi		54.053	1.874.473
- Phí dịch vụ tư vấn đầu tư chứng khoán		348.293.202	-
- Tổng giá trị giao dịch mua, bán cổ phiếu qua tài khoản tại CK Trí Việt		5.804.886.700	33.688.769.678
<b>Ông Phạm Thành Trực</b>	Bố của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		120.576.389	650.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		575.000.000	167.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		35.458.482	13.545.723
<b>Bà Phan Thị Thanh Xuân</b>	Vợ Tổng Giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới	Miễn nhiệm ngày	1.191.000.000	1.661.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý	20/07/2018	2.245.000.000	1.661.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		60.195.345	34.681.067
<b>Bà Phan Thị Hương An</b>	Em gái Tổng Giám đốc		
- Hợp đồng vay ký mới	Miễn nhiệm ngày	171.613.889	
- Hợp đồng vay đã thanh lý	20/07/2018	8.196.947	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		4.581.735.400	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		6.881.735.400	1.644.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		485.673.916	39.271.050
<b>Bà Nguyễn Thị Thu Hà</b>	Vợ thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		3.000.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		143.291.667	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			
<b>Bà Nguyễn Thị Thu</b>	Mẹ Kế toán trưởng		
- Hợp đồng vay ký mới		50.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		100.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		975.342	

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

Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Mối quan hệ	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	Công ty con		
- Phải trả người bán			495.000.000
- Phải thu tiền thuê văn phòng			310.271.389
- Số dư tiền gửi		9.703.061.949	
<b>Công ty CP tư vấn và đầu tư Trí Việt</b>	Ông Phạm Thanh Tùng là Chủ tịch HĐQT TVC và Tư vấn và đầu tư Trí Việt		
- Trả trước cho người bán (Đặt cọc tiền mua ô tô Toyota)			700.000.000
			-
			-

<b>Ông Phạm Thành Trục</b> Cho Công ty vay	Bổ của Chủ tịch HĐQT		-
<b>Bà Phan Thị Thanh Xuân</b> Cho Công ty vay	Vợ Tổng Giám đốc Miễn nhiệm ngày 20/07/2018	347.743.055	930.000.000
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b> Cho công ty vay	Thành viên HĐQT	1.811.000.000	1.706.400.000
		8.075.735.400	-

**2. Thu nhập Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc:**

Thu nhập của Hội đồng quản trị và ban Tổng giám đốc trong quý III năm 2018 là : 198.549.993 đồng

**XI. 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 31/12/2017 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 của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ ngày 01/07/2017 đến ngày 30/09/2017.

Người lập biểu

Lê thị Quý

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày...15... tháng 10 năm 2018

Tổng Giám đốc



Phạm Thanh Tùng

T.G.P