

**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 I/2018 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý I/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 20/04/2018 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 20 tháng 04 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 *27*/CV-TVC

Hà Nội, ngày 19 tháng 04 năm 2018

V/v Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế
TNDN quý 1 năm 2018 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 quý 1 năm 2018 so với Báo cáo cùng kỳ năm trước có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên. Cu thể như sau:

Nội dung	Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017	Biến động % (+/-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	5 841.313.805	8 772 214 244	-33%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	26.594.375 004	15 455 015.760	72%
Giá vốn hàng bán, Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	25 607.914.370	12 302 622 440	108%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.827.774.439	11.924.607.564	-43%

Quý 1 năm 2018 doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ giảm 33% đồng thời Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác tăng 72% so với cùng kỳ năm 2017 Đồng thời giá vốn bán hàng, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý DN và chi phí khác tăng 108% so với cùng kỳ năm trước. Do vậy lợi nhuận sau thuế TNDN hợp nhất quý1 năm 2018 giảm 43% 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 1 năm 2018 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 *ly*

TỔNG GIÁM ĐỐC
Phan Doãn Vinh

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT
Quý I năm 2018

M S N .

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo tài chính hợp nhất	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất quý I năm 2018	2 - 4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất quý I năm 2018	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất quý I năm 2018	6-7
Bàn thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất quý I năm 2018	8 – 32

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018

TAI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính VND Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		896.774.564.420	980.239.612.609
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	36.448.702.743	90.167.034.139
1 Tiền	111		36 448 702 743	90 167 034 139
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.6	281.601.260.932	300.024.505.048
1 Chứng khoán kinh doanh	121	V 6 a	33 710 379 905	92 175 377 097
2 Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V 6 a	(1 549 118 973)	(5 840 872 049)
3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V 6 b	249 440 000 000	213 690 000 000
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		578.192.231.026	589.808.586.078
1 Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	654 118 419	63 000 000
2 Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V 2b	1 076 629 516	2 404 654 436
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		92 666 154 110	58 190 448 273
6 Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3a	488 959 382 611	534 314 536 999
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		532.369.719	239.487.344
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.12 a	497 300 142	228 366 370
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		26 017 800	11 120 974
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9 051 777	-
4 Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5 Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		140.563.152.429	8.232.539.621
I Các khoản phải thu dài hạn	210	V.3b	83.675.831.767	2.895.804.094
4 Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5 Phải thu về cho vay dài hạn	215		80 000 000 000	-
1 Phải thu dài hạn khác	216		3 675 831 767	2 895 804 094
2 Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018
 (Tiếp theo)

TAI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
II. Tài sản cố định	220		1.872.681.024	1.910.188.842
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	1.188.997.091	1.258.178.909
- Nguyên giá	222		4.529.228.285	4.529.228.285
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(3.340.231.194)	(3.271.049.376)
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	683.683.933	652.009.933
- Nguyên giá	228		4.506.400.575	4.417.150.575
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(3.822.716.642)	(3.765.140.642)
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		2.000.000.000	-
1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		2.000.000.000	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		46.000.000.000	-
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		46.000.000.000	-
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		7.014.639.638	3.426.546.685
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12 b	84.664.851	105.236.483
2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
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		6.929.974.787	3.321.310.202
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.037.337.716.849	988.472.152.230

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Tại ngày 31 tháng 03 năm 2018
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRA	300		549.897.910.107	510.110.709.984
I. Nợ ngắn hạn	310		549.897.910.107	510.110.709.984
1 Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	190.000.000	212.966.239
2 Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		50.000.000	60.000.000
3 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	4.167.601.822	6.550.988.029
4 Phải trả người lao động	314		1.033.300.164	1.349.018.678
5 Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	5.101.199.931	4.719.794.930
9 Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	12.975.461.373	13.931.881.423
10 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.14	526.129.813.971	483.236.784.505
11 Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12 Quy khen thưởng, phúc lợi	322		250.532.846	49.276.180
II. Nợ dài hạn	330		-	-
8 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	487.439.806.742	478.361.442.246
I. Vốn chủ sở hữu	410		487.439.806.742	478.361.442.246
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
5 Cổ phiếu quỹ (*)	415		(75.000.000)	(25.000.000)
8 Quỹ đầu tư phát triển	418		846.769.774	194.254.494
11 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		34.581.887.352	30.812.327.696
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		30.159.267.923	7.681.445.556
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		4.422.619.429	23.130.882.140
12 Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13 Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		49.083.898.843	44.377.609.283
II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.037.337.716.849	988.472.152.230

Người lập biểu



Lê Thị Quý

Kế toán trưởng



Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2018

Tổng Giám Đốc



Phan Doãn Vinh

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Quý I năm 2018

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính VND			
			Quý 1 năm 2018	Quý 1 năm 2017	Lũy kế đến cuối kỳ này Năm nay	Lũy kế đến cuối kỳ nay Năm trước
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	5 841 313 805	8 772 214 244	5 841 313 805	8 772 214 244
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		5 841 313 805	8 772 214 244	5 841 313 805	8 772 214 244
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	3 047 982 446	1 498 269 932	3 047 982 446	1 498 269 932
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		2 793 331 359	7 273 944 312	2 793 331 359	7 273 944 312
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	24 701 118 448	13 983 381 981	24 701 118 448	13 983 381 981
7 Chi phí tài chính	22	VI.4	17 002 132 319	6 738 027 357	17 002 132 319	6 738 027 357
- Trong đó chi phí lãi vay	23		11 535 378 575	6 247 535 811	11 535 378 575	6 247 535 811
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	742 050 914	842 620 448	742 050 914	842 620 448
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	4 699 321 433	3 017 657 076	4 699 321 433	3 017 657 076
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		5.050.945.141	10.659.021.412	5.050.945.141	10.659.021.412
11. Thu nhập khác	31	VI.5	1 893 256 556	1 471 633 779	1 893 256 556	1 471 633 779
12. Chi phí khác	32	VI.6	116 427 258	206 047 627	116 427 258	206 047 627
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		1 776 829 298	1 265 586 152	1 776 829 298	1 265 586 152
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		6 827.774.439	11 924.607.564	6 827.774.439	11 924.607.564
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	1 411 409 944	2 398 577 857	1 411 409 944	2 398 577 857
17 Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		5.416.364.495	9.526.029.707	5.416.364.495	9.526.029.707
18.1 Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ			4 422 619 429	7 963 078 936	4 422 619 429	7 963 078 936
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS			993 745 066	1 562 950 771	993 745 066	1 562 950 771
19 Lãi cơ bản trên cổ phiếu			110,50	215,87	110,50	215,87
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu						

Người lập

Lê Thị Quý

Kế toán Trưởng

Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 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 I năm 2018

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	6.827.774.439	26.999.425.101
2. Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao tài sản cố định	02	126 757 818	524 158 250
Lợi thế thương mại	2	103 335 415	265 337 567
Các khoản dự phòng	03	4 291 753 076	5 459 325 231
Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	-	
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(16 326 573 221)	(51 995 753 804)
Chi phí lãi vay	06	11 535 378 575	35 189 523 925
3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	6.558.426.102	16.442.016.270
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	(101 099 698 842)	(153 805 036 480)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	39 787 200 123	(7 451 969 754)
(không kê lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)			
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(248 362 140)	(135 499 237)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	58 464 997 192	(80 760 096 200)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(9 664 421 179)	(38 066 981 051)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(5 949 377 021)	(9 799 281 770)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	1 893 256 556	
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(116 427 258)	(674 729 952)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(10.374.406.467)	(274.251.578.174)
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	(89 250 000)	(1 378 558 636)
2 Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	545 455
3 Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(35 750 000 000)	(179 690 000 000)
4 Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	79 461 325 931	61 470 000 000
5 Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(140 500 000 000)	(34 000 000 000)
6 Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		114 700 000 000
7 Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	10 690 969 674	51 995 753 804
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(86.186.954.395)	13.097.740.623

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ
Theo phương pháp gián tiếp
Quý I năm 2018
(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	-	31 354 770 000
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	675 601 399 606	3 538 870 310 319
4 Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(632 708 370 140)	(3 324 778 132 750)
5 Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35	-	-
6 Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(33 548 673 200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	42.843.029.466	211.898 274.369
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50	(53.718.331.396)	(49.255.563 182)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	90.167.034.139	139.422.597.321
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	36 448.702.743	90 167.034.139

Người lập biểu

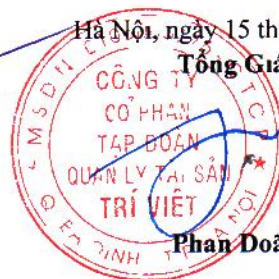
Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2018

Tổng Giám Đốc



Phan Doãn Vinh

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến 31/03/2018

(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 Sơ Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 08 năm 2017

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

Vốn điều lệ của Công ty là 400 241 070 000 đồng (Bốn trăm tỷ, hai trăm bốn một triệu, không trăm bảy mươi nghìn đồng chẵn) tương đương 40 024 107 cổ phần, mệnh giá 10 000 đồng/CP

Công ty có công ty con sau:

- Công ty Cổ phần chứng khoán Trí Việt

Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt tiên 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 Sơ Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp và Giấy phép hoạt động kinh doanh Chứng khoán số 46/UBCK - GPĐKD 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 sơ 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

- Tô chức giới thiệu và xúc tiến thương mại,
- Đại lý môi giới đầu giá,
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào 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 du, đua thuyền, thể dục thể thao trên bờ và dưới nước,
- Kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ du lịch sinh thái, các dịch vụ vui chơi, giải trí (Không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar),
- Các dịch vụ bãi đỗ xe và các công trình công cộng,
- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp,
- Dịch vụ môi giới bất động sản, Dịch vụ định giá bất động sản, Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, Dịch vụ tư vấn bất động sản, Dịch vụ quảng cáo bất động sản, Dịch vụ quản lý bất động sản,
- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại Nhà nước cấm),
- Bán buôn thực phẩm, bán buôn thủy sản, bán buôn rau quả, Kinh doanh thực phẩm chức năng,
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng, Bán buôn xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi, kính xây dựng, gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh,
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu, Bán buôn phân bón, hóa chất khác sử dụng trong nông nghiệp (trừ loại Nhà nước cấm), Bán buôn hóa chất khác (trừ loại Nhà nước cấm), Bán buôn chất dẻo dạng nguyên sinh, Bán buôn cao su;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới,)
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar),
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường),
- Hoạt động nhiếp ảnh,
- Cho thuê ô tô,
- Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng (kể cả máy tính),
- Photo, chuẩn bị tài liệu,
- Chăm sóc
- Hoạt động hỗ trợ văn phòng đặc biệt khác.

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

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

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

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

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

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

4.1. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/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 quy, 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 nhân 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 nhân 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 tra nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn

4.6. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (trường hợp giá trị hợp lý cao hơn giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu) cộng với các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến hoạt động thuê tài chính (không bao gồm thuế GTGT). Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao của tài sản cố định thuê tài chính được trích căn cứ theo thời gian thuê theo hợp đồng và tính vào chi phí sản xuất, kinh doanh, đảm bảo thu hồi 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 quan 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 công nhân hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

4.10. Các khoản nợ phải trả

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

4.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

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

4.12. Chi phí đi vay

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

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

4.13. Chi phí phải trả

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

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

4.14. Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

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

4.15. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhân 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 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 tư 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 thường hay cổ tức trả bằng cổ phiếu không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thương hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thường hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan

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

4.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu ban đầu, 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 nêu 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 (ky

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

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

4.21. Chi phí tài chính

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

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính,
- Chi phí đi vay vốn,
- Chi phí lỗ 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, nhưng 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 nhân 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	148 806 719	138 115 829
Tiền gửi ngân hàng	36 299 779 842	90 028 918 310
Tiền đang chuyển	116 182	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng	36.448.702.743	90.167 034 139

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
- Phải thu phí lưu ký của NĐT	503 666 726			
- Công ty CP Cầu Xây	63 000 000	(63 000 000)	63 000 000	(63 000 000)
- Phải thu phí GD của NĐT	59 951 693			
- Phải thu dịch vụ đại lý phát hành chứng khoán	27 500 000			
Cộng	654.118.419	(63.000.000)	63 000.000	(63.000.000)

b Tra 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	
Công ty CP Tư vấn và đầu tư Trí Việt	700 000 000		700 000 000	
Khác	177 452 766		305 477 686	
Cộng	1 076 629.516	(199 176 750)	2.404.654.436	(199.176.750)

3. PHẢI THU KHÁC

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
a. Ngắn hạn	488 959 382.611	(4 901 876 880)	534.314.536.999	(4.901.876.880)
Tam ứng	30 815 990 157		21 133 662 007	
- Bảo hiểm xã hội	7 829 466		834 526	
- Bảo hiểm y tế	1 005 253		-	
- Bảo hiểm TN	579 828		-	
- Ký cược ký quỹ	159 111 399 249		164 673 543 870	
- Phải thu khác	299 022 578 658	(4 901 876 880)	348 506 496 596	(4 901 876 880)
+ Hợp tác đầu tư	238 914 838 000		237 584 838 000	
+ Lãi của các hợp đồng tiền gửi	3 257 044 452			
+ Phải thu khác	56 850 696 206	(4 901 876 880)	110 921 658 596	(4 901 876 880)
b Dài hạn	83.675.831.767	-	2.895.804.094	-
- Ký cược ký quỹ	13 000 019		13 000 019	
- Quỹ hỗ trợ thanh toán	3 662 831 748		2 882 804 075	
- Trái phiếu dài hạn	80 000 000 000			
Cộng	492.635.214.378	(4.901.876 880)	537.210.341.093	(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	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Tổng giá trị cổ phiếu trong đó chủ yếu:	33.710.379.905	32.163.061.600	92.175.377.097	86.490.829.086
+ HAG	29.774.013.719	28.377.982.905	32.125.408.640	31.067.935.500
+ HNG	3.862.099.449	3.767.179.500	10.292.725.656	10.447.359.200
+ ITA	-	-	1.313.667.550	1.304.000.000
+ SKG	-	-	10.465.962.899	9.877.648.500
+ CSG	-	-	1.537.934.656	1.537.934.656
+ YCG	-	-	36.365.410.960	32.237.840.000
+ Cổ phiếu le	74.154.562	17.787.020	-	-
+ Cổ phiếu huy nhiên yết	-	-	-	-
+ Khác	112.175	112.175	74.266.736	18.111.230
Tổng giá trị trái phiếu				
Các khoản đầu tư khác				
Cộng	33.710.379.905	32.163.061.600	92.175.377.097	86.490.829.086
				(5.840.872.049)

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

	Năm nay	Năm trước
- Số đầu năm	5.840.872.049	381.546.818
- Trích lập dự phòng	1.549.118.973	5.840.872.049
- Hoàn nhập dự phòng	5.840.872.049	381.546.818
- Sử dụng dự phòng	-	-
Số cuối kỳ	1.549.118.973	5.840.872.049

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	249.440.000.000	249.440.000.000	213.690.000.000	213.690.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDC	1.580.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000	1.580.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn (*)	213.860.000.000	213.860.000.000	178.110.000.000	178.110.000.000
- Có phiếu ưu đãi (**)	34.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000	34.000.000.000
Dài hạn				
Cộng	249.440.000.000	249.440.000.000	213.690.000.000	213.690.000.000

(*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại BIDV Các hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại Ngân hàng BIDV- chi nhánh Hà Thành theo thuyết minh số V 14

(**) 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, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính VND

Khoản mục	Phương tiện VT	Dụng cụ quản lý	Khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ				
Số dư đầu năm	1 530 283 636	2 564 230 501	434 714 148	4 529 228 285
Số tăng trong kỳ	-	-	-	-
- Mua trong kỳ				
Số giảm trong kỳ				
- Thanh lý				
- Giảm 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	306 152 727	2 530 182 501	434 714 148	3 271 049 376
Số tăng trong kỳ	66 141 818	3 040 000	-	69 181 818
- Khấu hao	66 141 818	3 040 000		69 181 818
Số giảm trong kỳ				
- Thanh lý				
Số dư cuối kỳ	372 294.545	2.533.222 501	434.714 148	3.340 231 194
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	1.224 130.909	34 048 000	-	1.258.178 909
Tại ngày cuối kỳ	1.157 989.091	31 008 000	-	1.188 997 091

10. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Cộng
Nguyên giá TSCĐ			
Số dư đầu năm	3 983 638 575	433 512 000	4 417 150 575
Số tăng trong kỳ	89 250 000	-	89 250 000
- Mua trong kỳ	89 250 000		89 250 000
Số giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ	4 072.888.575	433 512 000	4.506 400 575
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	3 331 628 642	433 512 000	3 765 140 642
Số tăng trong kỳ	57 576 000	-	57 576 000
- Khấu hao trong kỳ	57 576 000		57 576 000
Số giảm trong kỳ			
Số dư cuối kỳ	3 389.204.642	433 512 000	3.822.716.642
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	652 009 933	-	652 009 933
Tại ngày cuối kỳ	683 683 933	-	683 683 933

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	409 843 031	140 909 257
Chi phí khác	87 457 111	87 457 113
Cộng	497 300.142	228.366.370

b. Chi phí trả trước dài hạn

Công cụ dụng cụ	5 546 059	73 808 575
Sửa chữa cải tạo văn phòng	79 118 792	31 427 908
Cộng	84.664 851	105.236 483

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 tra nợ
Phải trả người bán ngắn hạn	190 000 000	190.000.000	212 966.239	212 966 239
Công ty đầu tư phát triển điện lực và hạ tầng	85 000 000	85 000 000	85 000 000	85 000 000
Công ty TNHH Kiểm toán TPP	60 000 000	60 000 000		
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	9 000 000	9 000 000
Khac		-	82 966 239	82 966 239
Cộng	190.000.000	190.000 000	212.966 239	212.966.239

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ		Đơn vị tính VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Vay ngắn hạn							
- Vay cá nhân (*)	366 055 063 278	366 055 063 278	290 277 253 398	251 663 237 802	404 669 078 874	404 669 078 874	
- Vay doanh nghiệp	47 000 000 000	47 000 000 000	6 000 000 000	19 000 000 000	34 000 000 000	34 000 000 000	
- Vay thấu chi (**)	55 828 547 401	55 828 547 401	338 162 764 525	311 409 917 093	82 581 394 833	82 581 394 833	
- Vay margin và ứng trước (***)	14 353 173 826	14 353 173 826	41 161 381 683	50 635 215 245	4 879 340 264	4 879 340 264	
tiền ban CK							
Cộng	483.236.784.505	483.236.784.505	675.601.399.606	632.708.370.140	526.129.813.971	526.129.813.971	

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

(**) Khoản vay thấu chi theo hợp đồng thấu chi được ký kết giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam- Chi nhánh Hà Thành, Mục đích vay phục vụ sản xuất kinh doanh, lãi suất từ 6,7% đến 6,8%/năm Được đảm bảo bằng khoản tiền gửi tại BIDV theo thuyết minh V 6b

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

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP 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	110 258 990	240 514 435	115 114 899	235 658 526
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4 789 099 212	1 411 409 944	4 176 519 872	2 023 989 284
Thuế thu nhập cá nhân	1 651 629 827	1 903 066 435	1 646 742 250	1 907 954 012
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp k		11 000 000	11 000 000	-
Cộng	6 550 988 029	3.565 990 814	5.949.377 021	4.167.601.822

16. CHI PHÍ PHAI TRẢ

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	5.101.199.931	4.719.794.930
- Lãi hợp đồng vay thấu chi		
- Lãi vay phải trả	5 047 931 238	4 668 848 303
- Khác	53 268 693	50 946 627
Cộng	5 101.199 931	4 719 794 930

18. PHAI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn	12 975 461 373	13.931.881.423
- Kinh phí công đoàn	36 336 687	100 126 361
- Bảo hiểm xã hội	-	1 656 466
- Bảo hiểm y tế	-	-
- Phải trả, phải nộp khác	12 624 396 078	13 522 439 129
- Phải trả hoạt động giao dịch chứng khoán	314 728 608	307 659 467
b. Dài hạn	-	-
c. Số nợ quá hạn chưa thanh toán		
Cộng	12.975.461.373	13.931.881 423

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	368.886.300.000			97.254.494	43.655.597.193	39.787.229.509	452.426.381.196
- Tăng trong năm trước	31.354.770.000	2.761.180.773				3.420.000.000	37.535.950.773
- Lãi/lỗ trong năm trước					17.909.841.523	3.990.484.367	21.900.325.890
- Tăng khác			(25.000.000)		795.658.981		770.658.981
- Trích lập các quỹ				97.000.000	(97.000.000)		-
- Chi trả cổ tức					(31.451.770.000)	(2.096.903.200)	(33.548.673.200)
- LICĐKKS trước thoái vốn thay đổi						(723.201.393)	(723.201.393)
- Lỗ do tăng tỷ lệ sở hữu tại công ty con						(723.201.393)	(723.201.393)
Số dư đầu năm nay	400.241.070.000	2.761.180.773	(25.000.000)	194.254.494	30.812.327.697	44.377.609.283	478.361.442.247
- Tăng trong kỳ							-
- Lãi/lỗ trong kỳ					4.422.619.429	993.745.066	5.416.364.495
- Trích lập các quỹ				652.515.280	(653.059.773)		(544.493)
- Tăng khác						3.712.544.493	3.712.544.493
- Giảm khác			(50.000.000)				(50.000.000)
Số cuối kỳ	400.241.070.000	2.761.180.773	(75.000.000)	846.769.774	34.581.887.353	49.083.898.843	487.439.806.742

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		
Cộng	400.241.070.000	400.241.070.000

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		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	400 241 070 000	368 886 300 000
+ <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>		31 354 770 000
+ <i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	400 241 070 000	400 241 070 000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia		33 548 673 200

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
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40 024 107	40 024 107
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	7 500	-
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7 500	
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40 024 107	40 024 107
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	40 024 107	40 024 107
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>		
* 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 I năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND
Tổng doanh thu	5.841 313 805	8.772.214.244
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5 841 313 805	8 772 214 244
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	5.841.313.805	8 772 214 244

2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Quý I năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	3 047 982 446	1 498 269 932
Cộng	3.047.982.446	1.498 269.932

3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	Quý I năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND
- Lãi tiền gửi	3 672 970 380	40 626 370
- Lãi từ hợp tác đầu tư	8 251 893 822	4 885 087 000
- Lãi đầu tư chứng khoán	8 374 545 227	2 497 667 551
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		453 358 356
- Khác	4 401 709 019	6 106 642 704
Cộng	24.701.118.448	13.983.381.981

4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH	Quý I năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND
- Lãi vay	11 535 378 575	6 247 535 811
- Lỗ kinh doanh chứng khoán	3 432 532 629	
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá	1 490 947 763	
- Chi phí tài chính khác	543 273 352	490 491 546
Cộng	17 002.132.319	6.738 027 357
5. THU NHẬP KHÁC	Quý I năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND
- Thu tiền phạt		1 471 633 779
- Thanh lý tài sản		
- Khác	1 893 256 556	
Cộng	1 893.256.556	1 471.633 779
6. CHI PHÍ KHÁC	Quý I năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND
- Chi phí khác	116 427 258	206 047 627
Cộng	116.427.258	206.047.627
7. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ	Quý I năm 2018 VND	Quý 1 năm 2017 VND
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	195 431 180	1 004 923 136
- Chi phí nhân công	3 205 006 024	2 343 235 833
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	126 757 818	114 455 657
- Phân bổ LTTM	103 335 415	53 572 924
- Trích/(hoàn nhập) dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	4 527 635 195	1 235 493 689
- Chi phí khác bằng tiền	331 189 161	606 866 217
Cộng	8.489.354.793	5 358 547.456
Trong đó bao gồm		
Chi phí sản xuất, kinh doanh		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ		963 662 204
- Chi phí nhân công		304 265 256
- Trích/(hoàn nhập) dự phòng		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	3 047 982 446	137 597 510
- Chi phí khác bằng tiền		92 744 962
Cộng	3 047 982 446	1.498.269.932
Chi phí bán hàng		
- Chi phí nhân công	426 350 476	677 998 244
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	164 793 591	124 809 033
- Chi phí khác bằng tiền	150 906 847	39 813 171
Cộng	742.050.914	842.620.448

Chi phí quản lý doanh nghiệp

- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	195 431 180	41 260 932
- Chi phí nhân công	2 778 655 548	1 360 972 333
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	126 757 818	114 455 657
- Phân bổ LTTM	103 335 415	53 572 924
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1 314 859 158	973 087 146
- Chi phí khác bằng tiền	180 282 314	474 308 084

Cộng 4.699.321.433 3.017.657.076

8. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Quý I năm 2018	Quý 1 năm 2017
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	1 411 409 944	2 398 577 857
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	<u><u>1.411.409.944</u></u>	<u><u>2.398.577.857</u></u>

10. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý I năm 2018	Quý 1 năm 2017
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	5 416 364 495	9 526 029 707
Các khoản điều chỉnh	-	-
- Lợi nhuận tư 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	4 422 619 429	7 963 078 936
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	40 024 107	36 888 630
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	<u><u>110,50</u></u>	<u><u>215,72</u></u>

X. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau

	Dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	5 841 313 805	5 841 313 805
Tổng doanh thu thuần	5 841 313 805	5 841 313 805
Chi phí bộ phận	3 047 982 446	3 047 982 446
Kết quả kinh doanh bộ phận	2.793.331.359	2 793 331 359
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận		5.441.372.347
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(2 648 040 988)
Doanh thu hoạt động tài chính		24 701 118 448
Chi phí tài chính		17 002 132 319
Thu nhập khác		1 893 256 556
Chi phí khác		116 427 258
Thuế TNDN hiện hành		1 411 409 944
Lợi nhuận sau thuế		5.416.364.495

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

Trong giai đoạn từ 01/01/2018 đến 31/03/2018, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Quý I năm 2018	Quý I năm 2017
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		165 000 000	660 000 000
- Lãi tiền gửi		245 144	8 454 401
Công ty CP KD Bất Động Sản Trí Việt	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		86 250 000	
- Lãi tiền gửi			
Ông Phạm Thành Trục	Bố của		
- Hợp đồng vay ký mới	Chu tịch HĐQT	197 166 666	120 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		120 000 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		12 166 666	24 937 500
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Vợ của		
- Hợp đồng vay ký mới	Tổng giám đốc	4 120 952 779	1 361 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		1 736 920 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		39 342 201	11 801 138
Bà Phan Thị Hương An	Em của		
- Hợp đồng vay ký mới	Tổng giám đốc	171 613 889	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		500 000 000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		24 013 889	
Ông Phạm Trung Kiên	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		6 881 735 400	8 000 000 000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			5 000 000 000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			346 889 333
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Vợ Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		3 000 000 000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			

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

	Mối quan hệ	Quý I năm 2018	Quý 1 năm 2017
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	Công ty con		
- Phải thu tiền thuê văn phòng			660 000 000
- Số dư tiền gửi		128 922 547	6 595 724 685
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		
- Trả trước cho người bán (Đặt cọc tiền mua ô tô Toyota)		700 000 000	700 000 000
Ông Phạm Thành Trục	Bố của Chu tịch HĐQT		
Cho công ty vay		767 166 666	120 000 000
Bà Phạm Thanh Hoa	Em của Chủ tịch HĐQT		
Cho công ty vay			600 000 000
Bà Phan Thị Thanh Xuân	Vợ của Tổng giám đốc		
Cho Công ty vay		4 423 610 779	1 361 000 000
Bà Phan Thị Hương An	Em của Tổng giám đốc		
Cho Công ty vay		171 613 889	
Bà Phan Thị Bích Phương	Em của Tổng giám đốc		
Cho Công ty vay		200 000 000	
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT		
Cho công ty vay		3 720 000 000	3 000 000 000

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

Bà Nguyễn Thị Thu Hà

Vợ của

Cho công ty vay

Thành viên HĐQT

3 000 000 000

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 31/12/2017 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 riêng của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt cho kỳ kế toán từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/03/2018.

Người lập biểu

Lê Thị Quý

Kế toán trưởng

Nguyễn Đức Tùng

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2018

Tổng Giám Đốc



Phan Doãn Vinh

