

**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

Mã chứng khoán: TVC

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 Nguyễn Tiến Sơn** – Thành viên HĐQT

Địa chỉ: 531A tổ 31, phường Hoàng Văn Thụ, quận Hoàng Mai, Hà Nội

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

**Nội dung thông tin công bố:**

- Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất Quý 4/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 4/2020 trong Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất so với cùng kỳ năm trước.

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 19/01/2021 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/danh-muc-qhcd/bao-cao-tai-chinh/>

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

**Người thực hiện CBTT**

(Ký, ghi rõ họ tên)



**Thành viên Hội đồng quản trị  
Nguyễn Tiến Sơn**

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: .../2021.../CV-TVC

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN của  
báo hợp nhất quý IV năm 2020 so với cùng kỳ năm trước

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2021

**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 IV năm 2020 với Báo cáo cùng kỳ năm trước có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên. Cụ thể như sau:

Nội dung	Quý IV Năm 2020	Quý IV Năm 2019	Biến động % (+/-)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	44.281.987.104	19.590.218.161	126%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	36.408.345.258	25.876.356.485	41%
Giá vốn hàng bán, Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	59.596.137.582	30.651.744.847	94%
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>23.740.978.982</b>	<b>12.011.351.107</b>	<b>98%</b>

Quý IV năm 2020 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 126%, Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác tăng 41% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời giá vốn hàng bán, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và chi phí khác tăng 94% dẫn đến lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 98% so với 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 của kỳ báo cáo quý IV năm 2020 so với cùng kỳ năm trước mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt giải trình đề Quý Cơ quan được biết.

**Trân trọng !**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu CT



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Phạm Thanh Hùng*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**  
Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020

## NỘI DUNG

	Trang
<b>Báo cáo Tài chính hợp nhất Quý IV. 2020</b>	
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	2-4
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	5
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	6-7
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	8-36



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
**Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Đơn vị tính: VND Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.156.369.111.634</b>	<b>1.711.953.595.331</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>285.627.805.672</b>	<b>29.404.738.846</b>
1. Tiền	111		285.627.805.672	29.404.738.846
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.10</b>	<b>846.040.125.790</b>	<b>491.057.329.349</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.10 a	495.933.012.440	206.707.763.850
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122	V.10 a	(8.331.849.938)	(4.053.486.898)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.10 b	358.438.963.288	288.403.052.397
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>1.023.696.175.311</b>	<b>1.190.466.488.915</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.2a	86.250.000	4.140.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.2b	1.384.355.780	60.558.797.289
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	V.3	578.537.801.299	304.846.651.986
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.4a	448.851.821.862	826.085.093.270
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		(5.164.053.630)	(5.164.053.630)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Hàng tồn kho	141		-	-
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>1.005.004.861</b>	<b>1.025.038.221</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.6a	997.950.222	1.019.063.598
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.054.639	5.974.623
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>143.459.048.577</b>	<b>205.217.494.064</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>6.997.870.556</b>	<b>60.410.790.260</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	V.4b	6.997.870.556	60.410.790.260
2. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

(Tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>8.091.764.588</b>	<b>6.200.265.225</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	5.583.265.821	2.800.828.958
- Nguyên giá	222		10.547.228.331	6.789.789.831
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(4.963.962.510)	(3.988.960.873)
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.8	2.508.498.767	3.399.436.267
- Nguyên giá	228		8.586.200.575	8.506.400.575
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		(6.077.701.808)	(5.106.964.308)
			-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
			-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.10</b>	<b>124.375.457.358</b>	<b>137.038.989.549</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		99.375.457.358	99.238.989.549
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	37.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	-
			-	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.993.956.075</b>	<b>1.567.449.030</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.6b	3.271.179.647	658.972.233
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.833.333	-
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		716.943.094	908.476.797
			-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.299.828.160.211</b>	<b>1.917.171.089.395</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(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>1.499.854.941.678</b>	<b>1.245.186.834.370</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.197.014.941.678</b>	<b>1.107.686.834.370</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	112.471.550	229.514.868
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		512.250.000	712.500.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.12	21.043.605.628	12.974.560.593
4. Phải trả người lao động	314		3.169.065.182	2.040.442.442
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.13	21.849.329.668	11.455.019.617
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.14	2.567.215.499	18.474.886.897
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.15	1.147.711.727.971	1.061.750.633.773
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>302.840.000.000</b>	<b>137.500.000.000</b>
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		302.840.000.000	137.500.000.000
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	V.16	<b>799.973.218.533</b>	<b>671.984.255.025</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>799.973.218.533</b>	<b>671.984.255.025</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		460.534.250.000	400.241.070.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411A		460.534.250.000	400.241.070.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411B		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	2.761.180.773
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		33.274.816.400	8.716.406.400
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(75.000.000)	(75.000.000)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		15.511.216.909	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		194.254.494	194.254.494
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		61.193.134.633	73.159.585.115
- LNST chưa phân phối LK đến cuối kỳ trước	421a		109.621.915	38.057.028.884
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		61.083.512.718	35.102.556.231
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		229.340.546.097	186.986.758.243
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.299.828.160.211</b>	<b>1.917.171.089.395</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 15 Tháng 01 năm 2021

Chủ tịch HĐQT

Lê Thị Quý

Đỗ Thị Nga

Phạm Thanh Tùng



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Quý IV năm 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Lấy kể từ đầu năm đến cuối quý	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VL1	44.281.987.104	19.590.218.161	115.403.527.783	58.272.838.488
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		44.281.987.104	19.590.218.161	115.403.527.783	58.272.838.488
4. Giá vốn hàng bán	11	VL2	12.840.874.876	8.145.899.454	31.404.598.877	18.804.632.439
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		31.441.112.228	11.444.318.707	83.998.928.906	39.468.206.049
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VL3	41.001.440.463	21.662.147.073	100.295.253.067	72.991.406.850
7. Chi phí tài chính	22	VL4	28.120.400.293	14.425.485.214	78.756.817.925	56.347.202.383
- Trong đó: chi phí lãi vay	23		27.274.010.849	13.720.562.791	72.471.307.192	55.378.997.426
8. Chi phí bán hàng	24	VL7	3.007.798.035	866.172.434	5.039.823.983	3.981.578.213
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VL7	15.613.275.624	7.051.183.727	27.723.287.454	22.717.683.109
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)}	30		25.701.078.739	10.763.624.405	72.774.252.611	29.413.149.194
11. Thu nhập khác	31	VL5	(4.593.095.205)	4.214.209.412	13.444.291.167	11.781.021.565
12. Chi phí khác	32	VL6	13.788.754	163.004.018	17.444.823	167.068.009
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		(4.606.883.959)	4.051.205.394	13.426.846.344	11.613.953.556
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	78.673.704	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		21.094.194.780	14.814.829.799	86.279.772.659	41.027.102.750
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VL8	(2.646.784.202)	2.803.478.692	10.028.052.187	12.022.081.123
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(5.833.333)		(5.833.333)	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		23.740.978.982	12.011.351.107	76.251.720.472	29.005.021.627
18.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		18.361.488.630	10.429.804.419	59.212.480.432	23.275.684.263
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông KKS	62		5.385.323.685	1.581.546.689	17.045.073.373	5.729.337.364
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VL10	571,65	300,16	1.592,65	582,00

Người lập

Kế toán Trưởng

Lê Thị Quý

Đỗ Thị Nga



Hà Nội, ngày 15 Tháng 01 năm 2021

Chức vụ: HĐQT

Phạm Thanh Tùng



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý IV năm 2020

CHỈ TIÊU.	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này (năm nay)	Đơn vị tính: VND Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này (năm trước)
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
<i>1. Lợi nhuận trước thuế</i>	<i>01</i>	<i>86.279.772.659</i>	<i>41.027.102.750</i>
<i>2. Điều chỉnh cho các khoản</i>			
Khấu hao tài sản cố định	02	2.137.272.840	1.854.809.431
Các khoản dự phòng	03	4.278.363.040	3.375.098.698
(Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(53.082.531.918)	(68.477.070.229)
Chi phí lãi vay	06	72.471.307.192	55.378.997.426
<i>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	<i>08</i>	<i>112.084.183.813</i>	<i>33.158.938.076</i>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	485.765.802.605	(598.383.933.093)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	2.542.434.546	(10.979.261.313)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(2.591.094.038)	(677.911.380)
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(293.503.611.630)	(144.146.633.414)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(71.646.728.628)	(49.285.975.605)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(12.153.258.343)	(7.370.304.487)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(13.788.754)	
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	<i>20</i>	<i>220.483.939.572</i>	<i>(777.685.081.216)</i>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCD và các tài sản dài hạn khác	21	(3.837.238.500)	(2.030.561.546)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCD và các tài sản dài hạn khác	22	-	
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(343.727.060.204)	(252.178.052.397)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	280.256.111.806	178.875.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(377.233.271.408)	(37.800.000.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	40.840.000.000	75.907.610.459
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	179.478.578.813	42.308.801.691
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	<i>30</i>	<i>(224.222.879.493)</i>	<i>5.082.798.207</i>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ**  
Theo phương pháp gián tiếp  
Quý IV năm 2020  
(Tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này (năm trước)
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	47.941.900.000	107.178.463.500
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(49.304.800.000)	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	13.490.454.161.418	4.014.637.738.431
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(13.186.843.067.220)	(3.416.995.841.648)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(42.286.187.450)	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>259.962.006.748</b>	<b>704.820.360.283</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>256.223.066.826</b>	<b>(67.781.922.726)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>29.404.738.846</b>	<b>97.186.661.572</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>285.627.805.672</b>	<b>29.404.738.846</b>

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 15 Tháng 01 năm 2021

Chủ tịch HĐQT

Lê Thị Quý

Đỗ Thị Nga

Phạm Thanh Tùng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020

(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

#### 4. 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 16 ngày 22 tháng 12 năm 2020.

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: 460.534.250.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi tỷ, năm trăm ba mươi bốn triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn) tương đương 460.534.250 cổ phần, mệnh giá: 10.000 đồng/CP.

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh chính

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

- Đại lý môi giới đầu tư;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đầu tư, 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;

#### 4. Công ty có Công ty con :

Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu	Ngành nghề kinh doanh chính	Địa chỉ giao dịch
Công ty CP Chứng khoán Trí Việt	66.87%	Kinh doanh chứng khoán	Tầng 2 – Số 142 Đội Cấn – Quận Ba Đình – Tp Hà Nội

#### 5. Công ty có Công ty liên kết :

Tên Công ty	Tỷ lệ sở hữu	Ngành nghề kinh doanh chính	Địa chỉ giao dịch
Công ty CP Kinh doanh Bất động sản Trí Việt	45.86%	Kinh doanh Bất động sản	Tầng 5, số 142 phố Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội



## 6. Các đơn vị phụ thuộc:

Công ty có Chi nhánh sau:

**Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt tại Hải Phòng**, 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 2, ngày 15 tháng 07 năm 2020

Trụ sở: P310, Tầng 3, Tòa nhà DG Tower, số 15 Trần Phú, Phường Cầu Đất, Quận Ngô Quyền, Tp Hải Phòng

**Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt tại Hồ Chí Minh**, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776-002 ngày 25/10/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp và thay đổi lần thứ 1, ngày 15 tháng 10 năm 2019.

Trụ sở : Tầng2, tòa nhà Topaz số 66 Phó Đức Chính, P Nguyễn Thái Bình, Q1, Tp Hồ Chí Minh

## 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**

Chúng 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 hợp lý

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.

#### **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 hợp nhất phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

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

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

#### 4.21. Chi phí tài chính

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

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

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



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

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

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

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

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

#### **4.23. Các bên liên quan**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**GIỮA NIÊN ĐỘ**

**1. TIỀN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	133.779.984	325.457.601
Tiền gửi ngân hàng	285.494.025.688	29.079.281.245
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>285.627.805.672</b>	<b>29.404.738.846</b>

**2. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG**

**a. Phải thu khách hàng ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP DV Tài chính Miền	-	-	4.140.000.000	-
Công ty CP KD Bất động sản	86.250.000	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>86.250.000</b>	<b>-</b>	<b>4.140.000.000</b>	<b>-</b>

(\*) Là bên liên quan

**b. Trả trước người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty CP TG số Trần Anh	154.176.750	(154.176.750)	154.176.750	(154.176.750)
Công ty CP GP PM Legatex	45.000.000	(45.000.000)	45.000.000	(45.000.000)
Công ty CP kinh doanh đầu tư Xây dựng Bình An	-	-	30.000.000.000	-
Công ty TNHH Tư vấn AFA Research & Education	147.400.000	-	147.400.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Ecosystem	-	-	29.045.000.000	-
Các khách hàng khác	1.037.779.030	-	1.167.220.539	-
<b>Cộng</b>	<b>1.384.355.780</b>	<b>(199.176.750)</b>	<b>60.558.797.289</b>	<b>(199.176.750)</b>

**3. PHẢI THU VỀ CHO VAY**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Cho vay hoạt động ứng trước tiền bán của khách hàng tại TVB	40.807.967.748	-	50.382.988.224	-
Cho vay hoạt động giao dịch ký quỹ tại TVB	537.729.833.551	-	254.463.663.762	-
<b>Cộng</b>	<b>578.537.801.299</b>	<b>-</b>	<b>304.846.651.986</b>	<b>-</b>

**4. PHẢI THU KHÁC**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>448.851.821.862</b>	<b>(4.964.876.880)</b>	<b>826.085.093.270</b>	<b>(4.964.876.880)</b>
- Tạm ứng	4.501.157.007	-	19.798.761.204	-
- Ký cược ký quỹ (*)	137.274.741	-	345.226.894.341	-
+Đặt cọc mua cổ phiếu OTC	-	-	190.145.723.600	-
+Đặt cọc mua TP của Cty CP Dịch vụ Tài chính Miền Bắc	-	-	154.932.000.000	-
+ Khác	-	-	149.170.741	-

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



- Phải thu khác	444.213.390.114	(4.964.876.880)	461.059.437.725	(4.964.876.880)
+ Hợp tác đầu tư (**)			334.954.673.275	
+ Phạm Thành Thái Linh	4.201.434.268	(4.201.434.268)	4.201.434.268	(4.201.434.268)
+ Nguyễn Thị Phương Vân	700.442.612	(700.442.612)	700.442.612	(700.442.612)
+ Trần Thị Thu Hằng			19.800.000.000	
+ Hợp đồng dịch vụ quản lý Tài khoản	418.886.209.500			
+ Khác	20.425.303.734	(63.000.000)	101.402.887.570	(63.000.000)
<b>b. Dài hạn</b>	<b>6.997.870.556</b>	<b>-</b>	<b>60.410.790.260</b>	<b>-</b>
- Ký cược ký quỹ	723.017.419		60.410.790.260	
- Quỹ hỗ trợ thanh toán	6.274.853.137		-	
<b>Cộng</b>	<b>1.348.914.904.394</b>	<b>(4.964.876.880)</b>	<b>886.495.883.530</b>	<b>(4.964.876.880)</b>

(\*) Bao gồm: Tiền đặt cọc mua cổ phiếu OTC: Là hợp đồng đặt cọc có thời hạn 6 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 cho khoản tiền đặt cọc. Tại ngày 31/12 Công ty đã thu hồi hết các khoản đặt cọc.

(\*\*): 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 lãi suất quy định tùy từng hợp đồng.

## 5. NỢ XẤU

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP Cầu Xây	63.000.000	-	63.000.000	-
Phạm Thành Thái Linh	4.201.434.268	-	4.201.434.268	-
Công ty CP Thế giới Trần Anh	154.176.750	-	154.176.750	-
Công ty CP Giải pháp phần mềm Legatex	45.000.000	-	45.000.000	-
Nguyễn Thị Phương Vân	700.442.612	-	700.442.612	-
<b>Cộng</b>	<b>5.164.053.630</b>	<b>-</b>	<b>5.164.053.630</b>	<b>-</b>

## 6. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

### a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ	464.124.292	576.381.478
Chi phí trả trước ngắn hạn	533.825.930	442.682.120
<b>Cộng</b>	<b>997.950.222</b>	<b>1.019.063.598</b>

### b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Chi phí sửa chữa văn phòng	1.669.181.348	503.206.326
Chi phí khác	1.601.998.299	155.765.907
<b>Cộng</b>	<b>3.271.179.647</b>	<b>658.972.233</b>



## 7. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phương tiện VT	Dụng cụ quản lý	Khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>				
Số dư đầu năm	3.560.845.182	2.794.230.501	434.714.148	6.789.789.831
Số tăng trong kỳ	3.500.800.000	256.638.500	-	3.757.438.500
- Mua trong kỳ	3.500.800.000	256.638.500	-	3.757.438.500
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>7.061.645.182</b>	<b>3.050.869.001</b>	<b>434.714.148</b>	<b>10.547.228.331</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>				
Số dư đầu năm	942.244.225	2.612.002.500	434.714.148	3.988.960.873
Số tăng trong kỳ	917.017.165	57.984.472	-	975.001.637
- Khấu hao	917.017.165	57.984.472	-	975.001.637
Số giảm trong kỳ	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>1.859.261.390</b>	<b>2.669.986.972</b>	<b>434.714.148</b>	<b>4.963.962.510</b>
<b>Giá trị còn lại</b>				
Tại ngày đầu năm	2.618.600.957	182.228.001	-	2.800.828.958
Tại ngày cuối kỳ	5.202.383.792	380.882.029	-	5.583.265.821

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 2,938,144,649 đồng.

## 8. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phần mềm máy tính	Tài sản vô hình khác	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	8.072.888.575	433.512.000	8.506.400.575
Số tăng trong kỳ	79.800.000	-	79.800.000
- Mua trong kỳ	79.800.000	-	79.800.000
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>8.152.688.575</b>	<b>433.512.000</b>	<b>8.586.200.575</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	4.673.452.308	433.512.000	5.106.964.308
Số tăng trong kỳ	970.737.500	-	970.737.500
- Khấu hao trong kỳ	970.737.500	-	970.737.500
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>5.644.189.808</b>	<b>433.512.000</b>	<b>6.077.701.808</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	3.399.436.267	-	3.399.436.267
Tại ngày cuối kỳ	2.508.498.767	-	2.508.498.767

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng: 433.512.000 đồng.

Giá trị còn lại của TSCĐ đem thế chấp, cầm cố: 0 đồng.

**Công ty CP Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**

Số 142 Đội Cấn, P. Đội Cấn, Q. Ba Đình, Thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020

**10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Tổng giá trị cổ phiếu trong đó:</b>	495.933.012.440	555.699.256.970	(8.331.849.938)	206.707.763.850	203.273.126.300
- Sàn HSX (*)	495.920.886.940	555.687.131.470	(8.331.849.938)	104.079.397.048	102.294.461.920
- Sàn HNX (*)	10.622.200	10.622.200		47.616.697.849	45.978.069.100
- Upcom	1.503.300	1.503.300		7.401.810	336.080
- Cổ phiếu hủy niêm yết				4.267.143	259.200
- Trái phiếu chưa niêm yết				55.000.000.000	55.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>495.933.012.440</b>	<b>555.699.256.970</b>	<b>(8.331.849.938)</b>	<b>206.707.763.850</b>	<b>203.273.126.300</b>
					<b>(4.053.486.898)</b>

(\*) Đầu tư chứng khoán trên sàn HNX và HSX với các mã chứng khoán đầu ngành và vốn hóa lớn như: HPG; ACB; DRC; FPT; TCB ...

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

**Ngắn hạn**

- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV (\*)

- Các khoản 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
	358.438.963.288	358.438.963.288	288.403.052.397	288.403.052.397
	358.438.963.288	358.438.963.288	286.443.227.397	286.443.227.397
	-	-	1.959.825.000	1.959.825.000
	<b>358.438.963.288</b>	<b>358.438.963.288</b>	<b>288.403.052.397</b>	<b>288.403.052.397</b>

(\*) Là các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 12 và 14 tháng tại BIDV. Các hợp đồng tiền gửi này được sử dụng để đảm bảo cho khoản vay thấu chi tại Ngân hàng BIDV - theo thuyết minh số 15.



**10.c. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	Dự phòng	Giá trị theo phương pháp vốn chủ sở hữu	
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>99.000.000.000</b>	<b>99.375.457.358</b>		<b>99.238.989.549</b>	
Công ty CP kinh doanh Bất Động Sản Trí Việt	99.000.000.000	99.375.457.358		99.238.989.549	
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
+ Công ty CP ĐT KD XD Bình An					
+ Công ty CP XD DD, Công nghiệp và phát triển hạ tầng Tây Hà Nội					
+ Công ty CP Xếp hạng Tín nhiệm Việt Nam					
<b>Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	
Trái phiếu dài hạn	25.000.000.000	-		-	
<b>Cộng</b>	<b>124.000.000.000</b>	<b>99.375.457.358</b>	<b>-</b>	<b>99.238.989.549</b>	

# 11. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>112.471.550</b>	<b>112.471.550</b>	<b>229.514.868</b>	<b>229.514.868</b>
Công ty đầu tư phát triển điện lực và hạ tầng			85.000.000	85.000.000
Công ty Cổ phần D.P.T			36.000.000	36.000.000
Khác	112.471.550	112.471.550	108.514.868	108.514.868
<b>Cộng</b>	<b>112.471.550</b>	<b>112.471.550</b>	<b>229.514.868</b>	<b>229.514.868</b>

# 12. 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
<b>a. Phải nộp</b>				
Thuế GTGT phải nộp	241.950.361	299.099.669	508.786.973	32.263.057
Thuế thu nhập doanh nghiệp	10.214.788.969	18.029.771.254	12.153.258.343	16.091.301.880
Thuế thu nhập cá nhân	2.517.821.263	21.320.889.059	18.918.669.631	4.920.040.691
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		12.000.000	12.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>12.974.560.593</b>	<b>39.661.759.982</b>	<b>31.592.714.947</b>	<b>21.043.605.628</b>

# 13. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>21.849.329.668</b>	<b>11.455.019.617</b>
- Lãi vay phải trả	12.253.784.590	11.429.206.026
- Khác	9.595.545.078	25.813.591
<b>Cộng</b>	<b>21.849.329.668</b>	<b>11.455.019.617</b>

# 14. PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
	VND	VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>2.567.215.499</b>	<b>18.474.886.897</b>
- Kinh phí công đoàn	235.056.557	184.749.931
- Bảo hiểm xã hội	(3.113.638)	153.141.218
- Phải trả, phải nộp khác	913.751.028	17.470.494.456
+ Đặt cọc mua Trái phiếu		16.900.000.000
+ Phải trả khác	913.751.028	570.494.456
- Phải trả hoạt động giao dịch chứng khoán	1.415.256.603	616.714.331
<b>Cộng</b>	<b>2.567.215.499</b>	<b>18.474.886.897</b>

**15. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

		Số đầu năm		Trong kỳ		Đơn vị tính: VND	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Số cuối kỳ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
- Vay cá nhân (*)	794.022.294.024	794.022.294.024	3.745.852.175.817	3.837.526.036.885	702.348.432.956	702.348.432.956	
- Vay margin và ứng trước tiền bán CK (**)	5.228.339.749	5.228.339.749	641.094.265.297	579.949.310.031	66.373.295.015	66.373.295.015	
- Vay thấu chi tại BIDV (***)	231.820.000.000	231.820.000.000	8.842.557.720.304	8.699.687.720.304	374.690.000.000	374.690.000.000	
- Vay tổ chức	30.680.000.000	30.680.000.000	43.300.000.000	69.680.000.000	4.300.000.000	4.300.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>1.061.750.633.773</b>	<b>1.061.750.633.773</b>	<b>13.272.804.161.418</b>	<b>13.186.843.067.220</b>	<b>1.147.711.727.971</b>	<b>1.147.711.727.971</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
- Trái phiếu phát hành (****)	137.500.000.000	137.500.000.000	217.650.000.000	52.310.000.000	302.840.000.000	302.840.000.000	
<b>Cộng</b>	<b>137.500.000.000</b>	<b>137.500.000.000</b>	<b>217.650.000.000</b>	<b>52.310.000.000</b>	<b>302.840.000.000</b>	<b>302.840.000.000</b>	

(\*) Khoản vay các cá nhân, tổ chức theo hợp đồng vay vốn được ký kết giữa Công ty với các cá nhân, tổ chức ; Mục đích vay vốn: Phục vụ sản xuất kinh doanh; lãi suất từ 0,5% đến 10,5%/năm tương ứng với kỳ hạn khác nhau.

(\*\*) Khoản vay Margin đầu tư chứng khoán và tiền vay ứng trước tiền bán chứng khoán, lãi suất từ 9,9%-12,5%/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.

(\*\*\*) Đây là khoản vay thấu chi được ký kết giữa Công ty với Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Mục đích vay: phục vụ sản xuất kinh doanh.

(\*\*\*\*) Trái phiếu Tcorp 5, Tcorp 6, Tcorp 8 với mức lãi suất ; 10,53% / năm và có kỳ hạn 36 tháng.



16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a. Tình hình tăng giảm Vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	CL đánh giá lại tài sản	Vốn khác của CSH	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
									Đơn vị tính: VND
Số dư đầu năm trước	400.241.070.000	2.761.180.773	(75.000.000)		8.716.406.400	194.254.494	32.416.250.216	65.716.976.656	509.971.138.539
- Tăng vốn của TVB								107.178.463.500	107.178.463.500
- Lãi/lỗ trong năm trước								5.729.337.364	29.005.021.627
- Thay đổi tỉ lệ sở hữu tại TVB (không mất quyền kiểm soát)							11.838.955.070	24.036.206.186	35.875.161.256
- Thoái vốn tại TCH (mất quyền kiểm soát)									
- Giám khác							5.869.534.584	(15.674.225.463)	(9.804.690.879)
Số dư đầu năm nay	400.241.070.000	2.761.180.773	(75.000.000)	-	8.716.406.400	194.254.494	73.159.585.115	186.986.758.243	(240.839.018)
- Tăng trong kỳ	60.293.180.000								671.984.255.025
- Lãi/lỗ trong kỳ									60.293.180.000
- Tăng khác									76.257.553.805
Thay đổi tỉ lệ sở hữu tại TVB							59.212.480.432	17.045.073.373	(23.349.086.991)
Tăng khác trong kỳ								(23.349.086.991)	(23.349.086.991)
- Chi trả cổ tức				15.511.216.909					15.511.216.909
- Khác		(2.761.180.773)			24.558.410.000		(42.286.187.450)	48.657.801.472	28.168.843.249
Số cuối kỳ	460.534.250.000	-	(75.000.000)	15.511.216.909	33.274.816.400	194.254.494	61.193.134.633	229.340.546.097	(28.892.743.464)
Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu									799.973.218.533
- Vốn đầu tư của Nhà nước									
- Vốn góp của cổ đông khác	460.534.250.000								
- Vốn khác của chủ sở hữu	33.274.816.400								
Cộng	493.809.066.400	-							

## 16. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này (năm nay) VND	Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này (năm trước) VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	400.241.070.000	400.241.070.000
+ Vốn góp tăng trong kỳ	60.293.180.000	
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	460.534.250.000	400.241.070.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	35.649.999.227	

### c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	46.053.425	40.024.107
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	46.053.425	40.024.107
+ Cổ phiếu phổ thông	46.053.425	40.024.107
+ Cổ phiếu ưu đãi		
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	7.500	7.500
+ Cổ phiếu phổ thông	7.500	7.500
+ Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	46.045.925	40.016.607
+ Cổ phiếu phổ thông	46.045.925	40.016.607
+ 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

### 1. DOANH THU

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Tổng doanh thu	44.281.987.104	19.590.218.161
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	44.281.987.104	19.590.218.161
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>44.281.987.104</b>	<b>19.590.218.161</b>

### 2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	12.840.874.876	8.145.899.454
<b>Cộng</b>	<b>12.840.874.876</b>	<b>8.145.899.454</b>

### 3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.710.810.371	6.005.371.922
- Lãi từ hợp tác đầu tư		9.525.611.738
- Lãi đầu tư chứng khoán kinh doanh	34.576.461.434	558.427.418
- Lợi tức trái phiếu, đặt cọc mua cổ phiếu	420.616.439	1.033.767.123
- Cổ tức, lợi nhuận được chia		12.060.000
- Khác	1.293.552.219	4.526.908.872
<b>Cộng</b>	<b>41.001.440.463</b>	<b>21.662.147.073</b>

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

<b>4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Lãi vay	27.274.010.849	13.720.562.791
- Lỗ kinh doanh chứng khoán	224.969.169	
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng giảm giá	48.607.825	645.671.452
- Chi phí tài chính khác	572.812.450	59.250.971
<b>Cộng</b>	<b>28.120.400.293</b>	<b>14.425.485.214</b>
<b>5. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ</b>	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	363.983.792	418.736.286
- Chi phí nhân công	5.506.742.656	4.020.687.160
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	479.029.106	418.013.470
- Phân bổ LTTM	48.145.084	91.447.435
- Chi phí thuế, phí và lệ phí	153.523.846	237.496.645
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.957.380.419	2.414.281.754
- Chi phí khác bằng tiền	112.268.757	316.693.411
<b>Cộng</b>	<b>18.621.073.660</b>	<b>7.917.356.161</b>
	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>6. CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	4.237.500	
- Chi phí nhân công	1.538.147.225	698.047.365
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.364.604.888	88.863.021
- Chi phí khác bằng tiền	100.808.422	79.262.048
<b>Cộng</b>	<b>3.007.798.035</b>	<b>866.172.434</b>
	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>7. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu, công cụ dụng cụ	359.746.292	418.736.286
- Chi phí nhân công	3.968.595.431	3.322.639.795
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	479.029.106	418.013.470
- Phân bổ LTTM	48.145.084	91.447.435
- Chi phí thuế, phí và lệ phí	153.523.846	237.496.645
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	10.592.775.531	2.325.418.733
- Chi phí khác bằng tiền	11.460.335	237.431.363
<b>Cộng</b>	<b>15.613.275.625</b>	<b>7.051.183.727</b>
<b>8. THU NHẬP KHÁC</b>	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Khác	(4.593.095.205)	4.214.209.412
<b>Cộng</b>	<b>(4.593.095.205)</b>	<b>4.214.209.412</b>
<b>9. CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Chi phí khác	13.788.754	163.004.018
<b>Cộng</b>	<b>13.788.754</b>	<b>163.004.018</b>



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

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(2.646.784.202)	2.803.478.692
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>(2.646.784.202)</b>	<b>2.803.478.692</b>

# 11. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	23.740.978.982	12.011.351.107
Các khoản điều chỉnh:	-	-
- <i>Quý khen thưởng phúc lợi được trích từ lợi nhuận sau thuế</i>		
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	23.740.978.982	12.011.351.107
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ	41.530.975	40.016.607
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>571,65</b>	<b>300,16</b>

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

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

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

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

Tài sản tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Tiền và các khoản tương đương tiền	285.627.805.672		29.404.738.846	
Phải thu khách hàng, phải thu khác	455.935.942.418	(5.164.053.630)	890.635.883.530	(5.164.053.630)
Dầu tư ngắn hạn	854.371.975.728	(8.331.849.938)	495.110.816.247	(4.053.486.898)
<b>Cộng</b>	<b>2.174.473.525.117</b>	<b>(13.495.903.568)</b>	<b>1.719.998.090.609</b>	<b>(9.217.540.528)</b>

  

Nợ phải trả tài chính	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	1.450.551.727.971		1.199.250.633.773	
Phải trả người bán, phải trả khác	2.679.687.049		18.704.401.765	
Chi phí phải trả	21.849.329.668		11.455.019.617	
<b>Cộng</b>	<b>1.475.080.744.688</b>		<b>1.229.410.055.155</b>	

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý:

Tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu khách hàng, phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác phần lớn xấp xỉ với giá trị ghi sổ do kỳ hạn ngắn hạn của những công cụ này.

Giá trị hợp lý của các chứng khoán niêm yết được xác định trên cơ sở giá giao dịch trên thị trường chứng khoán niêm yết. Đối với các chứng khoán chưa niêm yết thì giá trị hợp lý được xác định theo giá trị sổ sách.

## Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

### Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

#### Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối kỳ</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	285.627.805.672			285.627.805.672
Phải thu khách hàng, phải thu khác	455.935.942.418			455.935.942.418
Các khoản cho vay	578.537.801.299			578.537.801.299
Đầu tư ngắn hạn	854.371.975.728			854.371.975.728
Đầu tư dài hạn		-		-
<b>Cộng</b>	<b>2.174.473.525.117</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2.174.473.525.117</b>



	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	29.404.738.846			29.404.738.846
Phải thu khách hàng, phải thu khác	890.635.883.530			890.635.883.530
Các khoản cho vay	304.846.651.986			304.846.651.986
Đầu tư ngắn hạn	495.110.816.247			495.110.816.247
Đầu tư dài hạn		37.800.000.000		37.800.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.719.998.090.609</b>	<b>37.800.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.757.798.090.609</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Tổng
	VND	VND	VND	VND
<b>Số cuối kỳ</b>				
Vay và nợ	1.147.711.727.971	302.840.000.000		1.450.551.727.971
Phải trả người bán, phải trả khác	2.679.687.049	-		2.679.687.049
Chi phí phải trả	21.849.329.668			21.849.329.668
<b>Cộng</b>	<b>1.172.240.744.688</b>	<b>302.840.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.475.080.744.688</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	1.061.750.633.773	137.500.000.000		1.199.250.633.773
Phải trả người bán, phải trả khác	18.704.401.765	-		18.704.401.765
Chi phí phải trả	11.455.019.617			11.455.019.617
<b>Cộng</b>	<b>1.091.910.055.155</b>	<b>137.500.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.229.410.055.155</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày lập Báo cáo tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính của Công ty cho kỳ báo cáo tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2020

## 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:



	<i>Cung cấp dịch vụ</i>	<i>Tổng</i>
Doanh thu thuần ra bên ngoài	44.281.987.104	44.281.987.104
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>44.281.987.104</b>	<b>44.281.987.104</b>
Chi phí bộ phận	12.840.874.876	12.840.874.876
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>31.441.112.228</b>	<b>31.441.112.228</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>		<b>18.621.073.659</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		12.820.038.569
Doanh thu hoạt động tài chính		41.001.440.463
Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-
Chi phí tài chính		28.120.400.293
Thu nhập khác		(4.593.095.205)
Chi phí khác		13.788.754
Thuế TNDN hiện hành		(2.646.784.202)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>23.740.978.982</b>

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

Trong giai đoạn từ 01/10/2020 đến 31/12/2020, Công ty đã có giao dịch với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Lãi tiền gửi		1.085.791	7.227.721
- Phí dịch vụ tư vấn		159.911.012	143.648.595
- Tổng giá trị giao dịch mua cổ phiếu thông qua việc góp vốn vào Công ty CK Trí Việt		490.527.959.600	
<b>Công ty CP Kinh Doanh BĐS Trí Việt</b>	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		86.250.000	86.250.000
<b>Ông Phạm Thành Trục</b>	Bố của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		2.054.468.521	1.929.505.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		3.474.017.288	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		33.560.897	
<b>Bà Phạm Thanh Hoa</b>	Em gái của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		90.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		500.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		61.644	

<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		63.900.000.000	10.181.735.400
- Hợp đồng vay đã thanh lý		73.781.735.400	8.281.735.400
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		90.475.385	
<b>Ông Nguyễn Phi Khanh</b>	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới			26.000.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			14.000.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			56.178.081
<b>Bà Nguyễn Thị Hằng Nga</b>	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		1.400.000.000	400.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		1.400.000.000	400.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		29.808.218	54.046.027
<b>Bà Nguyễn Thị Thu Hà</b>	Vợ Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới			3.250.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý			2.100.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			55.393.150
<b>Bà Lê Ngọc Tuyết Lân</b>	Vợ Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		50.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý			
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ			

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

	Mối quan hệ	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Phải trả người bán		143.000.000	
- Số dư tiền gửi		185.181.759.572	2.238.035.744
<b>Công ty CP KD Bất động sản Trí Việt</b>			
- Phải thu tiền		86.250.000	
<b>Ông Phạm Thành Trục</b>	Bố của Chủ tịch HĐQT		
Cho công ty vay		659.451.233	1.939.505.000
<b>Bà Phạm Thanh Hoa</b>	Em gái		
Cho Công ty vay	của Chủ tịch HĐQT	90.000.000	
<b>Bà Lê Thanh Nga</b>	Vợ		
Cho Công ty vay	của P.Chủ tịch HĐQT	3.300.000.000	
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
Cho công ty vay			18.975.735.400
<b>Bà Nguyễn Thị Hằng Nga</b>	Thành viên HĐQT		
Cho công ty vay		1.400.000.000	1.400.000.000
<b>Ông Nguyễn Phi Khanh</b>	Thành viên HĐQT		
Cho Công ty vay			13.000.000.000
<b>Ông Nguyễn Thị Thu Hà</b>	Vợ Thành viên HĐQT		
Cho Công ty vay			3.250.000.000

Thu nhập của Hội đồng quản trị và ban Tổng giám đốc trong quý IV năm 2020 là: 467.137.993 đồng

\* Một số chỉ tiêu đánh giá khái quát thực trạng tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp

Chỉ tiêu	ĐVT	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1. Bố trí cơ cấu tài sản và cơ cấu nguồn vốn			
1.1 Bố trí cơ cấu tài sản			
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	6,24%	10,70%
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	93,76%	89,30%

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

1.2 Bố trí cơ cấu vốn				
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	65,22%	64,95%	
- Nguồn vốn CSH/Tổng nguồn vốn	%	34,78%	35,05%	
2. Khả năng thanh toán				
2.1 Tổng Tài sản/Tổng nợ phải trả	Lần	1,53	1,54	
2.2 Tài sản ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	1,80	1,55	
2.3 Tổng tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn/Tổng nợ ngắn hạn	Lần	0,95	0,47	
2.4 Giá trị thuần của TSCD mua sắm bằng vay dài hạn hoặc nợ dài hạn/Tổng nợ dài hạn				
<b>Chỉ tiêu</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Số cuối kỳ</b>	<b>Số đầu năm</b>	
3. Tỷ suất sinh lời				
<b>Chỉ tiêu</b>	<b>ĐVT</b>	<b>Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này (năm nay)</b>	<b>Lũy kế từ đầu năm đến kỳ này (năm trước)</b>	
3.1 Lợi nhuận / doanh thu				
- Lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	37,65%	32,46%	
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần+TN hoạt động tài chính+Thu nhập khác	%	33,28%	20,28%	
3.2 Lợi nhuận / Tổng Tài sản				
- Lợi nhuận trước thuế/Tổng tài sản	%	3,75%	1,51%	
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	3,32%	1,51%	
3.3 Lợi nhuận sau thuế / Nguồn vốn CSH	%	9,53%	4,32%	

## XII. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2019 đã được Công ty TNHH Kiểm toán An Việt kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính hợp nhất cho kỳ kế toán từ ngày 01/10/2019 đến ngày 31/12/2019

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 15 Tháng 01 năm 2021

Chủ tịch HĐQT



Lê Thị Quý



Đỗ Thị Nga



Phạm Thanh Tùng

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