

**MỤC LỤC**

	<b><u>Trang</u></b>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán hợp nhất	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 34

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH GIÁO DỤC

Số 81, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103021027, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 12 năm 2007, thay đổi lần thứ 09 ngày 12 tháng 8 năm 2021, với mã số doanh nghiệp cấp lại là 0102556300..

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102556300 thay đổi lần thứ 09 là 108.800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ tám tỷ, tám trăm triệu đồng*).

Tên giao dịch tiếng Anh: Education Financial Investment Joint Stock Company.

Tên viết tắt: EFI., JSC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch tại sàn UpCOM với mã cổ phiếu là EFI. Cổ phiếu của Công ty bị hạn chế giao dịch, chỉ được giao dịch vào phiên thứ sáu hàng tuần.

Trụ sở chính của Công ty: Số 81, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### Hội đồng Quản trị

Ông Hoàng Trí Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Việt Thắng	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Bích Hà	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2021)
Ông Nguyễn Tài Tùng	Thành viên (Miễn nhiệm 28/4/2021)
Ông Nguyễn Văn Phú	Thành viên (có đơn từ nhiệm ngày 01/8/2021)

#### Ban Kiểm soát

Bà Vũ Diệu Hương	Thành viên
Bà Thành Thị Ngọc	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2021)
Bà Lê Thùy Dương	Thành viên (Bổ nhiệm ngày 28/4/2021)

#### Ban Tổng Giám đốc

Bà Lê Thị Thúy	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm ngày 01/8/2021)
Ông Nguyễn Văn Nguyên	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 01/9/2021)
Ông Đào Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc (Miễn nhiệm ngày 18/01/2022)
Bà Nguyễn Thị Hồng Diệp	Phó Giám đốc

### CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 của Công ty được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất hợp lý nhằm hạn chế sai sót và gian lận;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc, 



*Lê Thị Thúy*

**Lê Thị Thúy**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

Số. 151/2022/BCKTHN-CPA VIETNAM-NVI

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông  
Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục**

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục được lập ngày 30 tháng 3 năm 2022, từ trang 06 đến trang 28, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

**Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến**

Như đã trình bày tại mục 5.1 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, chúng tôi không thu thập được các tài liệu chứng minh cho số dư sổ sách của Công ty mở tại Công ty Chứng khoán Hòa Bình với giá trị tại ngày 31/12/2021 là 3.019.514.437 đồng. Chúng tôi cũng không thể thực hiện được các thủ tục thay thế nhằm đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của khoản mục này và ảnh hưởng của chúng tới các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Như đã trình bày tại mục 5.4 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản cho vay Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục và Công nghệ Việt Nam với giá trị tại ngày 31/12/2021 là 2.500.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2020 là 2.500.000.000 đồng). Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty Cổ phần Thiết bị Giáo dục và Công nghệ Việt Nam không ký thư xác nhận nợ với Kiểm toán viên, theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của khoản mục cho vay này và ảnh hưởng của chúng tới các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Như đã trình bày tại mục 5.5 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, chúng tôi không thể thu thập hồ sơ chứng minh khoản đầu tư theo Hợp đồng hợp tác số 001/2017/HTKD/EFI-A&TCORP đang được ghi nhận trên Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2021 với số tiền là 4.000.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2020 là 4.500.000.000 đồng). Theo đó, Chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của khoản đầu tư này cũng như những ảnh hưởng của chúng tới các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Như đã trình bày tại mục 5.5 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, khoản phải thu của Bùi Văn Dũng và Nguyễn Văn Ngọc đang trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty tại ngày 31/12/2021 và 31/12/2020 với số tiền lần lượt là 78.433.505.050 đồng và 3.800.418.000 đồng, hiện đang trong quá trình điều tra của cơ quan pháp luật về vụ án liên quan chưa có kết luận. Các khoản phải thu này đã được Công ty trích lập dự phòng phải thu khó đòi, tuy nhiên, do đang trong quá trình điều tra nên chúng tôi không thể đánh giá việc trích lập dự phòng có phù hợp hay không và những ảnh hưởng của chúng tới các khoản mục khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Như đã trình bày tại mục 5.2 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty trình bày khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Tòa nhà Cavico Việt Nam tại ngày 31/12/2021 là 41.024.799.999 đồng (tại ngày 31/12/2020 là 41.024.799.999 đồng). Đây là khoản tiền Công ty nhận chuyển nhượng tầng 15, 16, 17 và 18 Tòa nhà Apex Tower - Lô HH3-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, xã Mỹ Trì, đường Phạm Hùng, huyện Từ Liêm, Hà Nội của Công ty cổ phần Tòa nhà Cavico Việt Nam để kinh doanh. Tuy nhiên, Công ty chưa đủ hồ sơ để hạch toán tăng tài sản. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về giá trị của khoản đầu tư này trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu khác trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

#### **Từ chối đưa ra ý kiến**

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến”, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đính kèm.



---

**Vũ Ngọc Án**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 0496-2018-137-1

Giấy Ủy quyền số: 01/2022/UQ-CPA VIETNAM ngày 03/01/2022 của Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

---

**Nguyễn Khánh Minh**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4484-2018-137-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>36.862.701.441</b>	<b>42.614.433.453</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>5.609.421.406</b>	<b>29.059.715.922</b>
1. Tiền	111		5.609.421.406	23.359.715.922
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	5.700.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>24.889.847.771</b>	<b>6.734.500.412</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		22.310.718.386	4.949.866.816
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(291.670.615)	(165.366.404)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		2.870.800.000	1.950.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>6.095.589.359</b>	<b>6.582.111.708</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	569.895.651	836.541.482
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		1.322.620	43.660.978
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	5.4	3.400.000.000	3.400.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.5	87.154.189.456	87.431.727.616
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.6	(85.029.818.368)	(85.129.818.368)
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>267.842.905</b>	<b>238.105.411</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		50.237.196	-
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.9	217.605.709	238.105.411
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>43.118.269.084</b>	<b>45.428.941.835</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>642.036.040</b>	<b>2.939.523.568</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.7	642.036.040	809.523.568
- Nguyên giá	222		1.339.900.245	1.339.900.245
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(697.864.205)	(530.376.677)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.8	-	2.130.000.000
- Nguyên giá	228		60.000.000	2.190.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(60.000.000)	(60.000.000)
<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>5.2</b>	<b>42.474.799.999</b>	<b>42.474.799.999</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		42.863.324.999	42.863.324.999
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(388.525.000)	(388.525.000)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.433.045</b>	<b>14.618.268</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.433.045	14.618.268
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100+200)	<b>270</b>		<b>79.980.970.525</b>	<b>88.043.375.288</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2021	01/01/2021
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.854.701.527</b>	<b>2.191.176.397</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.854.701.527</b>	<b>2.191.176.397</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		4.726.577	6.382.529
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.9	109.627.666	98.129.410
3. Phải trả người lao động	314		513.262.979	234.205.524
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.10	1.227.084.305	1.287.198.790
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	5.11	-	855.309.381
6. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	(290.049.237)
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>78.126.268.998</b>	<b>85.852.198.891</b>
(400 = 410+430)				
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.12</b>	<b>78.126.268.998</b>	<b>85.852.198.891</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		108.800.000.000	108.800.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108.800.000.000	108.800.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.454.653.077	31.454.653.077
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.326.196.908	5.326.196.908
4. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		(133.049.012)	(133.049.012)
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(67.321.531.975)	(59.595.602.082)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(59.595.602.082)	(55.840.414.840)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(7.725.929.893)	(3.755.187.242)
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>79.980.970.525</b>	<b>88.043.375.288</b>
(440 = 300+400)				

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

Người lập

*Lê Thị Vân*

Lê Thị Vân

Kế toán trưởng

*Lê Thị Vân*

Lê Thị Vân

Tổng Giám đốc



*Lê Thị Thúy*

Lê Thị Thúy


**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	2.859.180.000	7.985.480.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		2.859.180.000	7.985.480.000
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	2.647.061.566	7.840.976.152
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		212.118.434	144.503.848
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	5.249.737.450	4.183.048.346
7. Chi phí tài chính	22	6.4	2.021.236.192	(71.526.724)
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		26.945.499	5.599.083
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	3.151.144.120	8.069.177.184
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		289.475.572	(3.670.098.266)
12. Thu nhập khác	31	6.6	-	5.320.076
13. Chi phí khác	32	6.6	7.832.400.858	6.465.269
14. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.6	(7.832.400.858)	(1.145.193)
15. Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		(7.542.925.286)	(3.671.243.459)
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.7	183.004.607	83.943.783
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		(7.725.929.893)	(3.755.187.242)
20. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		(7.725.929.893)	(3.755.187.242)
22. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.8	(710,10)	(345,15)

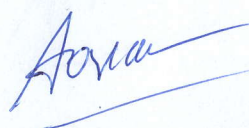
Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

Người lập



Lê Thị Vân

Kế toán trưởng



Lê Thị Vân

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thúy



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(7.542.925.286)	(3.671.243.459)
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		167.487.528	167.487.438
- Các khoản dự phòng	03		26.304.211	5.197.457.443
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.431.051.113)	(1.417.375.720)
- Chi phí lãi vay	06		26.945.499	5.599.083
- Các khoản điều chỉnh khác	07		2.130.000.000	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(6.623.239.161)	281.924.785
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		556.784.855	3.596.840.970
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	7.727.273
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		524.605.820	(682.221.159)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		13.185.223	23.666.924
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(17.360.851.570)	4.446.128.820
- Tiền lãi vay đã trả	14		(26.945.499)	(5.599.083)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(188.775.916)	(75.526.598)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(23.105.236.248)	7.592.941.932
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(3.522.600.000)	-
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		2.601.800.000	9.602.551.999
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.431.051.113	1.417.375.720
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		510.251.113	11.019.927.719
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ đi vay	33		64.525.710.067	6.875.945.269
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(65.381.019.448)	(6.020.635.888)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(855.309.381)	855.309.381
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(23.450.294.516)	19.468.179.032
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		29.059.715.922	9.591.536.890
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	5.609.421.406	29.059.715.922

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc







Lê Thị Vân

Lê Thị Vân

Lê Thị Thúy

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục là doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103021027, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 12 năm 2007, thay đổi lần thứ 09 ngày 12 tháng 08 năm 2021, với mã số doanh nghiệp cấp lại là 0102556300..

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102556300 thay đổi lần thứ 09 là 108.800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ tám tỷ, tám trăm triệu đồng*).

Tên giao dịch tiếng Anh: Education Financial Investment Joint Stock Company.

Tên viết tắt: EFI., JSC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch tại sàn UpCOM với mã cổ phiếu là EFI. Cổ phiếu của Công ty bị hạn chế giao dịch, chỉ được giao dịch vào phiên thứ sáu hàng tuần.

Trụ sở chính của Công ty: Số 81, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2021 là 04 người (tại ngày 31/12/2020 là 05 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Hoạt động chuyên môn khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính), tư vấn cổ phần hóa, xác định giá trị doanh nghiệp;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu, chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư thực hiện mua bán doanh nghiệp, dịch vụ tư vấn đầu tư dự án;
- Hoạt động tư vấn quản lý, Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý dự án, (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, hôn nhân có yếu tố nước ngoài);
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận, chi tiết: Dịch vụ nghiên cứu phát triển thị trường, (không bao gồm hoạt động điều tra và các hoạt động Nhà nước cấm);
- Xây dựng nhà các loại, chi tiết: Xây dựng trường học các cấp, xây dựng cao ốc, xây dựng các khu du lịch, khu vui chơi giải trí, khách sạn, nhà hàng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: cung cấp các sản phẩm phục vụ việc giảng dạy trong nhà trường, kinh doanh giấy;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác, chi tiết: Dịch vụ vệ sinh học đường;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ quản lý, khai thác, vận hành tòa nhà;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, chi tiết: Tổ chức hội nghị hội thảo;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh các khu du lịch, khu vui chơi giải trí, khách sạn (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Điều hành tua du lịch, chi tiết: Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, chi tiết: Các dịch vụ phục vụ khách du lịch (đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

Hoạt động của Công ty trong năm là: Đầu tư chứng khoán kinh doanh, quản lý tòa nhà.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

**1.4. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất**

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo thông tư số 200/2014/TT/BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất là có thể so sánh được.

**1.5. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất**

Từ đầu năm 2021, đại dịch COVID-19 có những diễn biến phức tạp và ảnh hưởng gần như toàn bộ tới nền kinh tế Việt Nam. Theo đó, hoạt động kinh doanh của Công ty cũng bị ảnh hưởng. Trong năm 2021, hoạt động kinh doanh bị thu hẹp, doanh thu giảm so với năm trước.

**1.6. Cấu trúc doanh nghiệp**

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có Công ty con sau:

Tên: Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản EFI (trước đây là Công ty TNHH MTV Quản lý và Khai thác Bất động sản EFI).

Địa chỉ: Số 81, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Ngành nghề kinh doanh: Môi giới bất động sản, Dịch vụ quản lý tòa nhà.

Tỉ lệ sở hữu vốn: 100%.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN**

**Kỳ 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.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập phù hợp với Thông tư 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về Hướng dẫn phương pháp lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, cụ thể:

Báo cáo tài chính hợp nhất được hợp nhất từ Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các Công ty do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát này đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm mục đích thu được lợi nhuận từ hoạt động của các Công ty này. Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các Công ty con được mua lại hoặc bán trong kỳ được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày việc mua có hiệu lực hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở Công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các Công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các Công ty con khác là giống nhau.

Tất cả các nghiệp vụ và số dư giữa các công ty được loại bỏ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo không phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Hợp nhất kinh doanh**

Tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của Công ty con được xác định theo giá trị hợp lý tại ngày mua Công ty con. Bất kỳ khoản phụ trội nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận là lợi thế kinh doanh. Bất kỳ khoản thiếu hụt nào giữa giá mua và tổng giá trị hợp lý của tài sản được mua được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của kỳ kế toán phát sinh hoạt động mua Công ty con.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu Báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính hợp nhất cũng như các số liệu Báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn).

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu - chi.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

***Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. 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 cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 03 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản cho vay***

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư khác***

Các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

	<b>Thời gian khấu hao (số năm)</b>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	<u>08</u>

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 05 năm.

**Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty là các khoản chi phí khác được phân bổ theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ phù hợp.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán, phải trả nợ vay và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán: Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận vay**

Bao gồm các khoản tiền vay, không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc ghi nhận 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 được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu dịch vụ quản lý tòa nhà và kinh doanh chứng khoán.

***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng Cân đối kế toán của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

***Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác***

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán**

Bao gồm giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, được ghi nhận phù hợp với doanh thu đã tiêu thụ trong năm.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong kỳ chủ yếu bao gồm phí ứng tiền bán chứng khoán, lỗ bán chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế khác**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành và thu nhập thuế thu nhập hoãn lại) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một năm.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế khác (Tiếp theo)**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng Công ty hoạt động trong một bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là cung cấp dịch vụ quản lý tòa nhà và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam. Do đó, Công ty không lập Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	215.025.639	19.215.888
Tiền gửi ngân hàng (*)	5.394.395.767	23.340.500.034
Các khoản tương đương tiền (**)	-	5.700.000.000
<b>Tổng</b>	<b>5.609.421.406</b>	<b>29.059.715.922</b>

(\*) Tại thời điểm 31/12/2021, số dư trên sổ sách của Công ty mở tại Công ty Chứng khoán Hòa Bình với giá trị là 3.019.514.437 đồng không thu thập được sao kê và biên bản đối chiếu.

(\*\*) Tại thời điểm 31/12/2021, khoản tiền gửi kỳ hạn dưới 03 tháng của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Việt Nam Thịnh Vượng với số tiền 5.700.000.000 đồng đã được xử lý vào chi phí trong năm theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/4/2021 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị hợp lý
Công ty CP Kỹ nghệ Đô Thành (DTT)	127.840	127.840	-	127.840	112.500	(15.340)
Công ty CP Đầu tư & PT giáo dục HN (EID)	11.391.162.723	11.391.162.723	-	-	-	-
Công ty CP Hàng Hải Hà Nội (MHC)	95.360	95.360	-	95.360	95.360	-
Công ty CP vận tải xăng dầu VITACO (VTO)	67.955	67.955	-	67.955	52.140	(15.815)
Công ty CP Licogi 13 (LIG)	-	-	-	-	226.548.000	(114.435.906)
Tập đoàn Báo Việt (BVH)	-	-	-	-	541.200.000	(11.005.443)
Công ty CP Sách và Thiết bị Giáo dục Miền Bắc (NBE)	9.013.500	9.013.500	-	69.013.500	56.000.000	(13.013.500)
Công ty CP Xây dựng Cotecons (CTD)	-	-	-	3.092.476.830	3.092.476.830	-
Công ty CP ĐT&PT Văn Lang (VLA)	-	-	-	22.459.846	22.459.846	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (CTG)	-	-	-	845.555.736	845.555.736	-
Công ty cổ phần Cavico Việt Nam	26.880.400	-	(26.880.400)	26.880.400	-	(26.880.400)
Công ty CP Suất ăn Công nghiệp (ATS)	6.740.160	6.060.000	(680.160)	-	-	-
Công ty CP Chứng khoán SSI (SSI)	10.876.630.448	10.612.520.393	(264.110.055)	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>22.310.718.386</b>	<b>22.019.047.771</b>	<b>(291.670.615)</b>	<b>4.949.866.816</b>	<b>4.784.500.412</b>	<b>(165.366.404)</b>

**b. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị ghi sổ
Tiền gửi có kỳ hạn trên 03 tháng	2.870.800.000	2.870.800.000	-	1.950.000.000	1.950.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>2.870.800.000</b>	<b>2.870.800.000</b>	<b>-</b>	<b>1.950.000.000</b>	<b>1.950.000.000</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)**

**c. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2021		01/01/2021		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>42.863.324.999</b>		<b>(388.525.000)</b>		<b>(388.525.000)</b>
Công ty cổ phần Tòa nhà Cavico Việt Nam (1)	41.024.799.999		-	41.024.799.999	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất bản Giáo dục Hà Nội	750.000.000		-	750.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất bản Giáo dục tại Đà Nẵng	350.000.000		-	350.000.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất bản Giáo dục Gia Định	350.000.000		-	350.000.000	-
Công ty Cổ phần Bell Torta	388.525.000		(388.525.000)	388.525.000	(388.525.000)
<b>Tổng</b>	<b>42.863.324.999</b>	<b>(*)</b>	<b>(388.525.000)</b>	<b>42.863.324.999</b>	<b>(*)</b>

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính hợp nhất vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

(1) Công ty hạch toán đầu tư vào Công ty Cổ phần tòa nhà Cavico Việt Nam, gồm:

- Công ty nhận chuyển nhượng Diện tích sàn tầng 15 Tòa nhà Apex Tower - Lô HH3-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, xã Mễ Trì, đường Phạm Hùng, huyện Từ Liêm, Hà Nội, của Công ty CP tòa nhà Cavico Việt Nam - Cavico Tower. Thời hạn chuyển nhượng từ ngày 01/9/2012 đến ngày 27/12/2055, giá chuyển nhượng 11.500.000.000 đồng.
- Công ty hạch toán chuyển khoản công nợ phải thu (gốc + lãi) của Công ty CP Tòa nhà Cavico Việt Nam sang nhận chuyển nhượng tài sản Theo biên bản thỏa thuận ngày 04/10/2012, giữa Công ty CP Tòa nhà Cavico và Công ty CP Đầu tư Tài chính Giáo dục. Theo đó Công ty CP Tòa nhà Cavico Việt Nam hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho Công ty 03 sàn văn phòng tầng 16,17,18 của tòa nhà Apex Tower. Số tiền chuyển nhượng của từng sàn là 9,841,600,000 đồng (bao gồm VAT), tổng giá trị chuyển nhượng là 29.524.799.000 đồng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.3 Phải thu khách hàng**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty TNHH Dịch vụ Huy Tuấn Phát	395.895.318	495.895.318
Các đối tượng khác	174.000.333	340.646.164
<b>Tổng</b>	<b>569.895.651</b>	<b>836.541.482</b>

**5.4 Phải thu về cho vay**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Hải Trà (1)	900.000.000	900.000.000
Công ty CP Thiết bị Giáo dục và Công nghệ Việt Nam (2)	2.500.000.000	2.500.000.000
<b>Tổng</b>	<b>3.400.000.000</b>	<b>3.400.000.000</b>

(1) Hợp đồng cho vay số 80-5/2012/HĐVV-TCGG, thời hạn cho vay 01 tháng lãi suất 20%/năm. Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty TNHH Thương mại Hải Trà không còn hoạt động, do đó, không làm bổ sung được gia hạn hợp đồng và điều chỉnh lãi suất vay.

(2) Hợp đồng cho vay số 10-05/2017/HĐVV-TCGG, thời hạn cho vay 06 tháng lãi suất 8%/năm, giá trị cho vay 1.000.000.000 đồng;

Hợp đồng cho vay số 03-04/2017/HĐVV-TCGG, thời hạn cho vay 06 tháng lãi suất 7%/năm, giá trị cho vay 1.500.000.000 đồng.

**5.5 Phải thu khác**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<b>Phải thu khác</b>	<b>87.137.189.456</b>	<b>(83.733.923.050)</b>	<b>87.429.727.616</b>	<b>(83.733.923.050)</b>
Công ty Cổ phần A&TCORP (*)	4.000.000.000	(1.500.000.000)	4.500.000.000	(1.500.000.000)
Công ty TNHH MTV Nhà xuất bản giáo dục Việt Nam (Dự án Cầu Giấy)	-	-	75.000.000	-
Bùi Văn Dũng (**)	78.433.505.050	(78.433.505.050)	78.433.505.050	(78.433.505.050)
Nguyễn Văn Ngọc (**)	3.800.418.000	(3.800.418.000)	3.800.418.000	(3.800.418.000)
Các khoản khác	903.266.406	-	620.804.566	-
<b>Tạm ứng</b>	<b>17.000.000</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Tổng</b>	<b>87.154.189.456</b>	<b>(83.733.923.050)</b>	<b>87.431.727.616</b>	<b>(83.733.923.050)</b>

(\*) Phải thu theo Hợp đồng hợp tác số 001/2017/HTKD/EFI-A&TCORP, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất chưa có hồ sơ Hợp đồng cho khoản hợp tác đầu tư này.

(\*\*) Các khoản phải thu của Bùi Văn Dũng và Nguyễn Văn Ngọc nêu trên hiện đang trong quá trình điều tra của cơ quan pháp luật về vụ án liên quan chưa có kết luận. Công ty đã trích lập dự phòng cho khoản phải thu Bùi Văn Dũng và Nguyễn Văn Ngọc tại thuyết minh 5.6.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.6 Nợ xấu**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá gốc	Giá trị	Giá gốc	Giá trị
		có thể thu hồi		có thể thu hồi
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn thanh toán khó có khả năng thu hồi	87.529.818.368	2.500.000.000	88.129.818.368	3.000.000.000
<i>Trong đó:</i>				
				<b>Quá hạn trên 03 năm</b>
Công ty TNHH Dịch vụ Huy Tuấn Phát				395.895.318
Công ty TNHH Thương mại Hải Trà				900.000.000
Bùi Văn Dũng				78.433.505.050
Nguyễn Văn Ngọc				3.800.418.000
Công ty Cổ phần A&TCORP				4.000.000.000
<b>Tổng</b>				<b>87.529.818.368</b>

**5.7 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Đơn vị tính: VND	
	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	1.339.900.245	1.339.900.245
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2021	<b>1.339.900.245</b>	<b>1.339.900.245</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	530.376.677	530.376.677
Tăng trong năm	167.487.528	167.487.528
Khấu hao trong năm	167.487.528	167.487.528
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại 31/12/2021	<b>697.864.205</b>	<b>697.864.205</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2021	809.523.568	809.523.568
Tại 31/12/2021	<b>642.036.040</b>	<b>642.036.040</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	2.190.000.000	2.190.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	2.130.000.000	2.130.000.000
Giảm theo Nghị quyết ĐHĐCĐ (*)	2.130.000.000	2.130.000.000
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2021	60.000.000	60.000.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
<b>Số dư tại 31/12/2021</b>	<b>60.000.000</b>	<b>60.000.000</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2021	2.130.000.000	2.130.000.000
Tại 31/12/2021	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2021 là 60.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2020 là 60.000.000 đồng).

(\*) Tại thời điểm 31/12/2021, phần mềm chương trình “Shapping the way teach English” với nguyên giá 2.130.000.000 đồng đã được xử lý vào chi phí trong năm theo Nghị quyết số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2021 của Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2021.

**5.9 Thuế và các khoản phải nộp, phải thu Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
<b>Phải nộp</b>	<b>98.129.410</b>	<b>458.835.525</b>	<b>447.337.269</b>	<b>109.627.666</b>
Thuế giá trị gia tăng	40.882.598	170.448.493	174.744.428	36.586.663
Thuế thu nhập doanh nghiệp	23.994.279	183.004.607	188.775.916	18.222.970
Thuế thu nhập cá nhân	33.252.533	105.382.425	83.816.925	54.818.033
<b>Phải thu</b>	<b>238.105.411</b>	<b>24.130.929</b>	<b>3.631.227</b>	<b>217.605.709</b>
Thuế giá trị gia tăng	19.730.071	19.730.071	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	217.605.709	-	-	217.605.709
Thuế Bảo vệ môi trường và thuế khác	769.631	4.400.858	3.631.227	-

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.10 Phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	37.853.410	98.321.749
Bảo hiểm xã hội	2.587.514	1.013.140
Bảo hiểm y tế	-	178.976
Bảo hiểm thất nghiệp	-	79.540
Phải trả, phải nộp khác	1.186.643.381	1.187.605.385
<i>Cổ tức phải trả</i>	<i>9.020.000</i>	<i>9.020.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư IP Việt Nam</i>	<i>58.931.000</i>	<i>58.931.000</i>
<i>Huyênh Bá Vân (Tạm nộp bồi thường vụ án chưa kết luận điều tra của cơ quan pháp luật)</i>	<i>1.015.000.000</i>	<i>1.015.000.000</i>
Phải trả khác	103.692.381	104.654.385
<b>Tổng</b>	<b>1.227.084.305</b>	<b>1.287.198.790</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.11 Vay và nợ thuê tài chính**

	31/12/2021		Phát sinh trong năm		01/01/2021		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	-	-	64.525.710.067	65.381.019.448	855.309.381	855.309.381	
Công ty CP Chứng khoán Phố Wall	-	-	63.960.881.303	64.816.190.684	855.309.381	855.309.381	
Công ty CP Chứng khoán FPT	-	-	564.828.764	564.828.764	-	-	
<b>Tổng</b>	-	-	<b>64.525.710.067</b>	<b>65.381.019.448</b>	<b>855.309.381</b>	<b>855.309.381</b>	

Khoản vay Công ty Chứng khoán là các khoản Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục ứng trước tiền bán chứng khoán chờ về tài khoản. Khi tiền bán chứng khoán về tài khoản, Công ty chứng khoán sẽ thu lại khoản ứng trước. Do đó, các khoản ứng trước tiền bán chứng khoán được phân loại là khoản vay ngắn hạn và không có hợp đồng vay.

**5.12 Vốn chủ sở hữu**

**a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Đơn vị tính: VND				Đơn vị tính: VND	
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối
Số dư tại 01/01/2020	108.800.000.000	31.454.653.077	5.326.196.908	(133.049.012)	(55.840.414.840)	89.607.386.133
Giảm trong năm	-	-	-	-	(3.755.187.242)	(3.755.187.242)
Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	(3.755.187.242)	(3.755.187.242)
Số dư tại 31/12/2020	108.800.000.000	31.454.653.077	5.326.196.908	(133.049.012)	(59.595.602.082)	85.852.198.891
Số dư tại 01/01/2021	108.800.000.000	31.454.653.077	5.326.196.908	(133.049.012)	(59.595.602.082)	85.852.198.891
Giảm trong năm	-	-	-	-	(7.725.929.893)	(7.725.929.893)
Lỗ trong năm nay	-	-	-	-	(7.725.929.893)	(7.725.929.893)
Số dư tại 31/12/2021	108.800.000.000	31.454.653.077	5.326.196.908	(133.049.012)	(67.321.531.975)	78.126.268.998



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**5.12 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn đầu tư của Chủ sở hữu**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	7.648.000.000	7.648.000.000
Nguyễn Sơn Tùng	16.202.000.000	12.394.000.000
Nguyễn Đình Việt	20.260.000.000	20.260.000.000
Vốn góp của cổ đông khác	64.690.000.000	68.498.000.000
<b>Tổng</b>	<b>108.800.000.000</b>	<b>108.800.000.000</b>

**c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	108.800.000.000	108.800.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	108.800.000.000	108.800.000.000

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2021	01/01/2021
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.880.000	10.880.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.880.000	10.880.000
Cổ phiếu phổ thông	10.880.000	10.880.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.880.000	10.880.000
Cổ phiếu phổ thông	10.880.000	10.880.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

**6.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.859.180.000	7.985.480.000
<b>Tổng</b>	<b>2.859.180.000</b>	<b>7.985.480.000</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán**

	Năm 2021	Năm 2020
	VND	VND
Giá vốn dịch vụ đã cung cấp	2.647.061.566	7.840.976.152
<b>Tổng</b>	<b>2.647.061.566</b>	<b>7.840.976.152</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	191.173.213	1.231.894.020
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.239.877.900	185.481.700
Lãi bán chứng khoán	3.818.686.337	2.719.268.449
Lãi hợp tác đầu tư cổ phiếu	-	46.404.177
<b>Tổng</b>	<b>5.249.737.450</b>	<b>4.183.048.346</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Phí ứng tiền bán chứng khoán	26.945.499	5.599.083
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	1.867.986.482	25.834.750
Dự phòng/(Hoàn nhập) các khoản đầu tư chứng khoán	126.304.211	(102.960.557)
<b>Tổng</b>	<b>2.021.236.192</b>	<b>(71.526.724)</b>

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Chi phí quản lý</b>		
Chi phí nhân viên quản lý	2.311.729.619	1.553.758.023
Chi phí đồ dùng văn phòng	19.721.587	31.322.443
Chi phí khấu hao TSCĐ	167.487.528	167.487.438
Thuế phí và lệ phí	2.011.000	74.558.431
Chi phí/(Hoàn nhập) dự phòng	(100.000.000)	5.300.418.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	329.768.328	597.770.963
Chi phí bằng tiền khác	420.426.058	343.861.886
<b>Tổng</b>	<b>3.151.144.120</b>	<b>8.069.177.184</b>

**6.6 Thu nhập khác, chi phí khác**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác	-	5.320.076
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>5.320.076</b>
<b>Chi phí khác</b>		
Xử lý công nợ tồn tại	7.830.000.000	-
Chi phí khác	2.400.858	6.465.269
<b>Tổng</b>	<b>7.832.400.858</b>	<b>6.465.269</b>
<b>Thu nhập khác/chi phí khác (thuần)</b>	<b>(7.832.400.858)</b>	<b>(1.145.193)</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	183.004.607	83.943.783
<b>Tổng</b>	<b>183.004.607</b>	<b>83.943.783</b>

**6.8 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2021 VND	Năm 2020 VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của công ty mẹ (VND)	(7.725.929.893)	(3.755.187.242)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	10.880.000	10.880.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>(710,10)</b>	<b>(345,15)</b>

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

**a. Danh sách các bên liên quan**

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Hoàng Trí Cường	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Lê Thành Anh	Thành viên HĐQT
Nguyễn Tài Tùng	Thành viên HĐQT
Lê Phương Mai	Thành viên HĐQT
Lê Ngọc	Thành viên HĐQT
Nguyễn Việt Thắng	Thành viên HĐQT
Nguyễn Thanh Bích Hà	Thành viên HĐQT
Nguyễn Văn Phú	Thành viên HĐQT
Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thành viên HĐQT
Vũ Diệu Hương	Thành viên Ban kiểm soát
Thành Thị Ngọc	Thành viên Ban kiểm soát
Lê Thùy Dương	Thành viên Ban kiểm soát
Lê Thị Thúy	Tổng Giám đốc
Nguyễn Văn Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Đào Đức Hiếu	Phó Tổng Giám đốc
Hoàng Hồng Đức	Phó Tổng Giám đốc
Lê Thị Vân	Kế toán trưởng
Nguyễn Anh Quang	Người công bố thông tin
Nguyễn Tường Vân	Người công bố thông tin
Nguyễn Sơn Tùng	Cổ đông
Và các thành viên thân cận trong gia đình của các cá nhân là bên liên quan	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**b. Giao dịch với các nhân sự chủ chốt**

Nhân sự chủ chốt	Chức vụ	Nội dung	Năm 2021	Năm 2020
			VND	VND
<b>Hội đồng Quản trị</b>			<b>677.617.315</b>	<b>751.474.200</b>
Hoàng Trí Cường	Chủ tịch	Lương và Thù lao	560.617.315	292.113.747
Lê Thành Anh	Thành viên	Thù lao	-	40.600.000
Nguyễn Tài Tùng	Thành viên	Lương và Thù lao	-	320.560.453
Lê Phương Mai	Thành viên	Thù lao	-	16.700.000
Lê Ngọc	Thành viên	Thù lao	-	16.200.000
Nguyễn Văn Phú	Thành viên	Thù lao	21.000.000	32.900.000
Nguyễn Thanh Bích Hà	Thành viên	Thù lao	36.000.000	16.200.000
Nguyễn Viết Thắng	Thành viên	Thù lao	36.000.000	16.200.000
Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Thành viên	Thù lao	24.000.000	-
<b>Ban Kiểm soát</b>		<b>Thù lao</b>	<b>56.000.000</b>	<b>22.100.000</b>
Vũ Diệu Hương	Thành viên	Thù lao	24.000.000	22.100.000
Thành Thị Ngọc	Thành viên	Thù lao	16.000.000	-
Lê Thùy Dương	Thành viên	Thù lao	16.000.000	-
<b>Ban Giám đốc</b>		<b>Lương và thưởng</b>	<b>359.131.816</b>	<b>558.411.519</b>
Lê Thị Thúy	Tổng GD	Lương và thưởng	142.301.008	-
Nguyễn Văn Nguyên	Phó TGD	Lương và thưởng	216.830.808	115.653.249
Đào Đức Hiếu	Phó TGD	Lương và thưởng	-	271.000.000
Hoàng Hồng Đức	Phó TGD	Lương và thưởng	-	171.758.270
<b>Kế toán trưởng</b>		<b>Lương và thưởng</b>	<b>287.009.244</b>	<b>240.719.335</b>
Lê Thị Vân		Lương và thưởng	287.009.244	240.719.335
<b>Người công bố thông tin</b>		<b>Lương và thù lao</b>	<b>175.138.777</b>	<b>160.390.100</b>
Nguyễn Anh Quang		Lương và thù lao	128.295.057	160.390.100
Nguyễn Tường Vân		Lương và thù lao	46.843.720	-
<b>Tổng</b>			<b>1.554.897.152</b>	<b>1.733.095.155</b>

**7.2. Thông tin khác**

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông năm 2021, Đại hội đã thông qua việc tăng vốn điều lệ theo phương án phát hành riêng lẻ cổ phiếu phổ thông, số lượng cổ phần chào bán là 5.000.000 (năm triệu) cổ phần, tương ứng với tổng giá trị cổ phiếu chào bán là 50 tỷ đồng. Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định thời điểm chào bán. Tuy nhiên, đến ngày kết thúc năm tài chính 31/12/2021, Công ty vẫn chưa xác định thời điểm chào bán cổ phần.

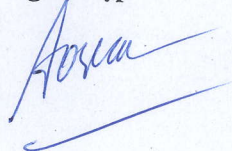
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

**7.3. Thông tin so sánh**

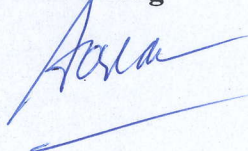
Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập



Lê Thị Vân

Kế toán trưởng



Lê Thị Vân

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Thị Thúy

