

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

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 Đỗ Thanh Hà** – Phó Chủ tịch HĐQT

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 hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng Quý IV/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt;
- Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN Quý IV/2021 trong Báo cáo tài chính hợp nhất, Báo cáo tài chính riêng so với cùng kỳ năm ngoái.

Thông tin này được công bố trên trang điện tử Công ty vào ngày 20/01/2022 tại đường dẫn <http://tcorp.vn/danh-muc-ghcd/bao-cao-tai-chinh/>

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

Ngày 20 tháng 01 năm 2022

Người thực hiện CBTT

Phó Chủ tịch HĐQT



Đỗ Thanh Hà

**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: 07/2022/CV-TVC

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN của Báo cáo tài chính riêng Quý IV/ 2021 so với cùng kỳ năm trước

**Kính gửi:**

- ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Tên Công ty: Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt

Trụ sở chính: 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 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 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 của Công ty mẹ tại kỳ quý IV/2021 so với quý IV/2020, cụ thể như sau:

Nội dung	Quý IV/2021	Quý IV/2020	Mức chênh lệch	Biến động %
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.409.091	78.409.091		0%
Giá vốn hàng bán	51.136.364	51.136.364		0%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	168.200.860.599	77.220.471.611	90.980.388.988	118%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	59.238.584.993	35.093.892.282	24.144.692.711	69%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	<b>110.374.331.899</b>	<b>42.884.694.724</b>	<b>67.489.637.175</b>	<b>157%</b>

Quý IV năm 2021, Tổng doanh thu tăng 118% tăng gần 100 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2020. Sự gia tăng này đến từ các nguyên nhân chủ yếu: (1) hoạt động đầu tư chứng khoán niêm yết tăng tốt và đạt kết quả tốt hơn hẳn so với mặt bằng chung; (2) trong kỳ do quy mô vốn được tăng cao, ban lãnh đạo đã có các chính sách kinh doanh vốn hiệu quả.

Quý IV/2021 lợi nhuận sau thuế của Công ty tăng 157% tương ứng 67,49 tỷ đồng nguyên nhân là do Doanh thu tăng 118% trong khi chi phí chỉ tăng 69%. Việc này phản ánh với quy mô vốn hiện tại Công ty đã vượt qua điểm hòa vốn. Từ đó dẫn đến việc tăng quy mô vốn sẽ tối ưu hóa được chi phí cố định giúp lợi nhuận của Công ty tốt hơn.

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 riêng Quý IV năm 2021 so với cùng kỳ năm trước mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt giải trình để Quý Cơ quan được biết.

**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

---

**Trân trọng !**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu CT

**Tổng Giám Đốc**



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Đỗ Thanh Hà*

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021/2021 đến 31/12/2021

Hà Nội, tháng 1 năm 2022

**MỤC LỤC**

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	3 - 4
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	5
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	6
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	7- 26

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

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2021	01/01/2021
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>2.023.974.729.183</b>	<b>1.230.350.579.711</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5</b>	<b>334.098.886.983</b>	<b>193.545.370.383</b>
1. Tiền	111		334.098.886.983	193.545.370.383
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>846.671.422.895</b>	<b>603.772.935.458</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	6	497.893.463.353	355.391.592.170
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	6	(16.542.040.458)	(57.620.000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	7	365.320.000.000	248.438.963.288
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>843.043.040.228</b>	<b>432.624.353.034</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	-	86.250.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	9	381.346.608	230.078.530
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	12	842.661.693.620	432.308.024.504
<b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>161.379.077</b>	<b>407.920.836</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	161.379.077	400.866.197
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		-	7.054.639
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>633.565.677.529</b>	<b>443.160.864.756</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>147.793.199</b>	<b>244.633.199</b>
1. Phải thu dài hạn khác	216	12	147.793.199	244.633.199
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.296.104.624</b>	<b>3.930.412.120</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	3.296.104.624	3.930.412.120
- Nguyên giá	222		4.440.152.455	4.725.752.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.144.047.831)	(795.340.335)
<b>III. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>629.324.106.686</b>	<b>437.563.847.353</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	13	554.324.106.686	335.563.847.353
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	13	-	77.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	13	-	-
4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	7	75.000.000.000	25.000.000.000
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>797.673.020</b>	<b>1.421.972.084</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	10	797.673.020	1.421.972.084
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>2.657.540.406.712</b>	<b>1.673.511.444.467</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

**MẪU SỐ B01 - DN**  
 Đơn vị tính: VND

<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.002.404.431.907</b>	<b>1.138.582.603.951</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>920.834.431.907</b>	<b>1.057.012.603.951</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	99.000.000
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	14	57.540.509.813	6.567.567.547
3. Phải trả người lao động	314		3.598.716.920	2.481.475.346
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	17	17.618.759.295	7.473.173.224
5. Phải trả ngắn hạn khác	319		508.758.173	285.328.878
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	15	838.145.378.139	1.040.056.782.776
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.422.309.567	49.276.180
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>81.570.000.000</b>	<b>81.570.000.000</b>
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	16	81.570.000.000	81.570.000.000
<b>D - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>18</b>	<b>1.655.135.974.805</b>	<b>534.928.840.516</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>1.655.135.974.805</b>	<b>534.928.840.516</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		1.186.106.700.000	460.534.250.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1.186.106.700.000	460.534.250.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		52.437.300.000	-
3. Cổ phiếu quỹ	415		-	(75.000.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		3.672.609.748	194.254.494
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.478.355.254	-
6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		409.441.009.803	74.275.336.022
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		8.580.926.259	4.708.230.941
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		400.860.083.544	69.567.105.081
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>2.657.540.406.712</b>	<b>1.673.511.444.467</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc



Hoàng Thị Mai Hương



Đỗ Thị Nga




Đỗ Thanh Hà

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho kỳ kế toán từ 01/10/2021 đến 31/12/2021

MẪU SỐ B02 - DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý 4		Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	19	78.409.091	78.409.091	313.636.364	313.636.364
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		78.409.091	78.409.091	313.636.364	313.636.364
4. Giá vốn hàng bán	11	20	51.136.364	51.136.364	204.545.456	204.545.456
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		27.272.727	27.272.727	109.090.908	109.090.908
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	21	168.196.277.105	77.200.084.461	631.676.381.125	166.618.506.242
7. Chi phí tài chính	22	22	47.141.977.661	22.614.961.481	145.408.457.853	81.608.274.098
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		30.464.637.450	20.948.682.208	108.583.054.310	74.529.204.219
8. Chi phí bán hàng	24	23	4.409.808.552	3.007.798.035	12.924.114.846	6.827.423.656
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	23	6.057.126.067	9.457.344.013	16.156.106.776	11.079.054.632
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	26		110.614.637.552	42.147.253.659	457.296.792.558	67.212.844.764
11. Thu nhập khác	31	24	4.583.494	20.387.150	54.584.887	7.238.463.872
12. Chi phí khác	32		1.629.672.713	13.788.753	1.727.818.057	13.788.753
13. Lợi nhuận khác	40		(1.625.089.219)	6.598.397	(1.673.233.170)	7.224.675.119
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		108.989.548.333	42.153.852.056	455.623.559.388	74.437.519.883
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	(1.384.783.566)	(730.842.668)	54.763.475.844	4.870.414.802
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		110.374.331.899	42.884.694.724	400.860.083.544	69.567.105.081

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc

Hoàng Thị Mai Hương

Đỗ Thị Nga



Đỗ Thanh Hà



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

**MẪU SỐ B03 - DN**  
Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế kỳ này	Lũy kế kỳ trước
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	455.623.559.388	74.437.519.883
2. Điều chỉnh cho các khoản			
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	634.307.496	501.486.111
- Các khoản dự phòng	03	16.484.420.458	(717.895.844)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(271.683.753.932)	(113.835.507.459)
- Chi phí lãi vay	06	123.201.813.605	74.529.204.219
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	324.260.347.015	34.914.806.910
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(57.582.566.472)	213.450.091.346
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	54.477.875.047	4.255.444.854
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	863.786.184	(1.179.783.544)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	(142.501.871.183)	(349.754.051.881)
- Tiền lãi vay đã trả	14	(114.724.621.291)	(74.619.727.058)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(4.870.414.802)	(6.941.532.464)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	20	<b>59.922.534.498</b>	<b>(179.874.751.837)</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	21		(3.500.800.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TSDH khác	22	50.000.000	
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(12.393.087.982.497)	(2.294.639.063.033)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	11.817.783.719.944	2.375.817.339.517
4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(339.324.972.050)	(19.369.957.018)
5. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	310.960.098.000	58.300.000.000
6. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	163.330.417.342	132.994.843.018
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	30	<b>(440.288.719.261)</b>	<b>249.602.362.484</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	778.015.450.000	21.882.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	75.000.000	
3. Tiền thu từ đi vay	33	12.721.059.300.153	6.765.859.216.223
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	(12.922.970.704.790)	(6.666.583.067.220)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(55.259.344.000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	40	<b>520.919.701.363</b>	<b>121.158.149.003</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	50	<b>140.553.516.600</b>	<b>190.885.759.650</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	60	<b>193.545.370.383</b>	<b>2.659.610.733</b>
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	70	<b>334.098.886.983</b>	<b>193.545.370.383</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng Giám Đốc





Đỗ Thanh Hà

Hoàng Thị Mai Hương

Đỗ Thị Nga

## CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT

### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

#### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

##### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt (gọi tắt "Công ty") được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 20/12/2012, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 04 tháng 01 năm 2022.

Tên giao dịch quốc tế của Công ty là Trí Viet Asset Management Corporation Joint Stock Company.

Tên viết tắt của Công ty là Tập đoàn Trí Việt.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mới nhất là 1.186.106.700.000 đồng tương ứng với 118.610.670 cổ phần, mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hà Nội với mã cổ phiếu là TVC.

Trụ sở chính của Công ty tại số 142 Đội Cấn, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, TP Hà Nội, Việt Nam.

##### Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

##### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

##### Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31/12/2021, cấu trúc của Công ty gồm có trụ sở chính và hai (02) chi nhánh hạch toán phụ thuộc với thông tin chi tiết như sau:

STT	Tên	Đăng ký kinh doanh	Địa chỉ
1	Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776-001 ngày 06/09/2016 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp và thay đổi lần thứ 1, ngày 01 tháng 08 năm 2017	Phòng 310, tầng 3 Tòa nhà DG Tower, số 15 Trần Phú, phường Cầu Đất, quận Ngô Quyền, tp Hải Phòng
2	Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt tại Thành Phố Hồ Chí Minh	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	Tầng 2, tòa nhà Topaz, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Tại ngày 31/12/2021, Công ty có khoản đầu tư vào công ty con như sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
	<b>Công ty con</b>		
1	Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt	Số 142 phố Đội Cấn -Phường Đội Cấn -Quận Ba Đình -Thành Phố Hà Nội	Kinh doanh chứng khoán

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

Niên độ kế toán của Công ty và công ty con bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm dương lịch.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Đồng Việt Nam (VND).

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

Báo cáo tài chính được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), được lập dựa trên các nguyên tắc kế toán phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính; Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 của Bộ Tài chính, Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Lãnh đạo tin tưởng việc áp dụng các chế độ kế toán và chuẩn mực kế toán nêu trên là phù hợp với đặc điểm hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

## 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 4.1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ một số thông tin liên quan đến lưu chuyển tiền tệ), theo nguyên tắc giá gốc, dựa trên giả thiết hoạt động liên tục.

### 4.2. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Lãnh đạo 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 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.

### 4.3. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính, bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển.

Các khoản tương đương tiền phản ánh các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, được ghi nhận phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

### 4.4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Chứng khoán kinh doanh*

Phản ánh giá trị các khoản chứng khoán (cổ phiếu, trái phiếu) và các công cụ tài chính khác (chứng chỉ quỹ, quyền mua cổ phần, chứng quyền, quyền chọn mua, quyền chọn bán, hợp đồng kỳ hạn, hợp đồng hoán đổi, thương phiếu, hối phiếu...) nắm giữ vì mục đích kinh doanh tại thời điểm báo cáo (nắm giữ với mục đích chờ tăng giá để bán ra kiếm lời).

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, 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.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0);
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Cổ tức của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi giảm giá trị khoản đầu tư. Cổ tức được chia cho giai đoạn sau ngày chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, riêng cổ tức nhận được bằng cổ phiếu do công ty cổ phần sử dụng thặng dư vốn cổ phần, các quỹ thuộc vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để phát hành thêm cổ phiếu (chia cổ tức bằng cổ phiếu), Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận giá trị cổ phiếu được nhận, không ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và giá trị khoản đầu tư vào công ty cổ phần

**Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh** là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc (giá trị ghi sổ) và giá trị thị trường của các loại chứng khoán doanh nghiệp đang nắm giữ vì mục đích kinh doanh được trích lập phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

Khi thanh lý, nhượng bán chứng khoán kinh doanh (tính theo từng loại chứng khoán), giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

#### ***Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn***

Phân ánh các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn có kỳ hạn còn lại không quá 12 tháng (ngắn hạn) và trên 12 tháng (dài hạn) kể từ thời điểm báo cáo (ngoài các khoản chứng khoán kinh doanh), bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, thương phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ, các loại chứng khoán nợ khác và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác, không bao gồm các khoản đã được trình bày trong các chỉ tiêu “Các khoản tương đương tiền”, “Phải thu về cho vay ngắn hạn” và “Phải thu về cho vay dài hạn”.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, thuế, lệ phí và phí ngân hàng.... Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi.

Lãi tiền gửi phát sinh sau ngày mua các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, lãi khi thanh lý, nhượng bán các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại kể từ thời điểm báo cáo của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn để phân loại là dài hạn hoặc ngắn hạn.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong năm và giảm trừ trực tiếp vào giá trị đầu tư. Dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn có bản chất tương tự các khoản phải thu khó có khả năng thu hồi được trích lập tương tự phải thu khó đòi theo thuyết minh số 4.5.

#### **4.5. Các khoản phải thu và dự phòng phải thu khó đòi**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu và các yếu tố khác theo yêu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu của khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác;

- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán, bao gồm: Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi; các khoản đã chi hộ; phải thu từ các hợp đồng hợp tác đầu tư; phải thu về tiền phạt, bồi thường; các khoản tạm ứng; cầm cố, ký cược, ký quỹ, ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản phải thu để phân loại là phải thu dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ trên sáu tháng, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị giải thể, phá sản hay các khó khăn tương tự phù hợp với quy định của Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **4.6. Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi tăng nguyên giá của tài sản nếu chúng thực sự cải thiện trạng thái hiện tại so với trạng thái tiêu chuẩn ban đầu của tài sản đó, như:

- Thay đổi bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng thời gian sử dụng hữu ích, hoặc làm tăng công suất sử dụng của chúng; hoặc
- Cải tiến bộ phận của tài sản cố định hữu hình làm tăng đáng kể chất lượng sản phẩm sản xuất ra; hoặc
- Áp dụng quy trình công nghệ sản xuất mới làm giảm chi phí hoạt động của tài sản so với trước.

Các chi phí phát sinh để sửa chữa, bảo dưỡng nhằm mục đích khôi phục hoặc duy trì khả năng đem lại lợi ích kinh tế của tài sản theo trạng thái hoạt động tiêu chuẩn ban đầu, không thỏa mãn một trong các điều kiện trên, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính của tài sản phù hợp với khung khấu hao quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính. Thời gian khấu hao cụ thể của các loại tài sản cố định như sau:

	<u>Năm</u>
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 07

#### **4.7. Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác**

Các khoản đầu tư vào đơn vị khác gồm các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết và các khoản đầu tư góp vốn khác với mục đích nắm giữ lâu dài.

##### **Đầu tư vào công ty con**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trên 50% quyền biểu quyết và có quyền kiểm soát, chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư (công ty con) nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó hoặc Công ty nắm giữ ít hơn 50% quyền biểu quyết nhưng có thỏa thuận khác:

- Các nhà đầu tư khác thỏa thuận dành cho Công ty hơn 50% quyền biểu quyết;
- Công ty có quyền chi phối các chính sách tài chính và hoạt động theo quy chế thỏa thuận;
- Công ty có quyền bổ nhiệm hoặc bãi miễn đa số các thành viên Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương;
- Công ty có quyền bỏ đa số phiếu tại các cuộc họp của Hội đồng quản trị hoặc cấp quản lý tương đương.

##### **Đầu tư vào công ty liên kết**

Phản ánh các khoản đầu tư mà Công ty nắm giữ trực tiếp hoặc gián tiếp từ 20% đến dưới 50% quyền biểu quyết của bên nhận đầu tư (công ty liên kết) mà không có thỏa thuận khác.

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

#### **Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

Là các khoản đầu tư vào công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên nhận đầu tư.

Các khoản đầu tư vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản vốn góp cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng... Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính theo giá trị hợp lý tại ngày được quyền nhận, riêng đối với cổ tức nhận được bằng cổ phiếu, Công ty chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm trên thuyết minh báo cáo tài chính, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư góp vốn khác là số chênh lệch lớn hơn giữa giá gốc và giá trị thị trường của khoản đầu tư hoặc phần sở hữu của Công ty tính theo sổ kế toán của bên nhận đầu tư được trích lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.

#### **4.8. Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh bao gồm tiền sửa chữa văn phòng, giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng và các khoản chi phí trả trước khác phục vụ cho hoạt động kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Trong đó:

- Tiền sửa chữa văn phòng được Công ty phân bổ trong thời gian 12 tháng (ngắn hạn) hoặc 24 tháng (dài hạn) tùy thuộc vào mức độ sửa chữa từng lần.
- Giá trị công cụ dụng cụ xuất dùng được Công ty được phân bổ trong thời gian không quá 03 năm (dài hạn) và không quá 1 năm (ngắn hạn);

Công ty căn cứ vào thời gian phân bổ của từng loại chi phí để phân loại chi phí trả trước ngắn hạn hoặc dài hạn và không thực hiện tái phân loại tại thời điểm báo cáo.

#### **4.9. Các khoản nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán, bao gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác;
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ, bao gồm: Phải trả về lãi vay; các khoản phải trả do bên thứ ba chỉ hộ; các khoản tiền bên nhận ủy thác nhận của các bên liên quan để thanh toán theo chỉ định trong giao dịch ủy thác xuất nhập khẩu; mượn tài sản; phải trả về tiền phạt, bồi thường; tài sản phát hiện thừa chưa rõ nguyên nhân; phải trả về các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, kinh phí công đoàn; các khoản nhận ký cược, ký quỹ...

Công ty căn cứ kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo của các khoản nợ phải trả để phân loại là phải trả dài hạn hoặc ngắn hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Khi có các bằng chứng cho thấy một khoản tổn thất có khả năng xảy ra, Công ty ghi nhận ngay một khoản phải trả theo nguyên tắc thận trọng.

#### 4.10. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, bao gồm lãi tiền vay và các khoản chi phí phải trả khác. Trong đó, chi phí lãi vay được ước tính dựa trên dư nợ gốc vay, thời hạn và lãi suất áp dụng cho từng khế ước vay.

#### 4.11. Vay và nợ thuê tài chính

Vay và nợ thuê tài chính của Công ty bao gồm các khoản đi vay và vay vốn theo phương thức phát hành trái phiếu thường ngang giá (phát hành trái phiếu với giá đúng bằng mệnh giá của trái phiếu).

Các khoản đi vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng cho vay, cho nợ, từng khế ước vay nợ; theo kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính và theo nguyên tệ (nếu có). Các khoản có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Các khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng tiếp theo kể từ thời điểm báo cáo được trình bày là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

#### 4.12. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, ngoại trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng), để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán, được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hóa) khi có đủ các điều kiện quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 - Chi phí đi vay. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng từ 12 tháng trở xuống.

Đối với các khoản vốn vay chung, trong đó có sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì số chi phí đi vay được vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa 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 hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

#### 4.13. Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

**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. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, Công ty chỉ được ghi nhận doanh thu khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- 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 tại ngày của bảng cân đối kế toán; và
- 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 hoạt động tài chính** phát sinh từ lãi tiền gửi, lãi bán chứng khoán kinh doanh, lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư và đặt cọc mua cổ phiếu OTC, tiền cổ tức, lợi nhuận được chia, lãi trái phiếu, lãi chuyển nhượng cổ phần và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác, cụ thể như sau:

- Lãi tiền gửi ngân hàng được xác định tương đối chắc chắn trên cơ sở số dư tiền gửi và lãi suất thực tế được quy định trong từng Hợp đồng tiền gửi.
- Lãi từ bán chứng khoán kinh doanh được ghi nhận từng ngày và theo từng sàn giao dịch chứng khoán là số chênh lệch giữa tổng giá trị chứng khoán bán ra trong ngày cao hơn giá vốn tương ứng; trong đó giá vốn là giá trị ghi sổ được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền, giá bán là giá khớp lệnh trong giao dịch đặt lệnh bán chứng khoán.

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- Lãi từ các hợp đồng hợp tác đầu tư, hợp đồng đặt cọc mua cổ phiếu OTC được xác định trên cơ sở lãi suất cố định trong từng hợp đồng và thời gian hợp tác đầu tư/ đặt cọc. Các khoản lãi này có thể thay đổi khi hai bên có thỏa thuận khác.
- Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận theo thông báo của bên chia cổ tức, lợi nhuận.

**Thu nhập khác** phản ánh các khoản thu nhập phát sinh từ các sự kiện hay các nghiệp vụ riêng biệt với hoạt động kinh doanh thông thường của Công ty, ngoài các khoản doanh thu nêu trên.

#### 4.14. Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Chi phí thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp phát sinh trong năm và số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp bổ sung do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước. Thu nhập thuế thu nhập hiện hành phản ánh số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được ghi giảm do phát hiện sai sót không trọng yếu của các năm trước.

Chi phí thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm. Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại phản ánh số chênh lệch giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại phát sinh trong năm lớn hơn tài sản thuế thu nhập hoãn lại được hoàn nhập trong năm hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả được hoàn nhập trong năm lớn hơn thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh trong năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính, khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời, đối với tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm mà tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ trường hợp khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hoãn lại với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Thu nhập tính thuế có thể khác với tổng lợi nhuận kế toán trước thuế được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập tính thuế không bao gồm các khoản thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các thu nhập không chịu thuế hoặc chi phí không được khấu trừ.

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 nghĩa vụ 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.

#### 4.15. Công cụ tài chính

*Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty xác định phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.



Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá gốc cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, chứng khoán kinh doanh, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

Nợ phải trả tài chính

Theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính, nợ phải trả tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định phân loại các nợ phải trả tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính được phản ánh theo giá trị hợp lý. Trường hợp chưa có quy định về việc xác định lại giá trị hợp lý của các công cụ tài chính thì trình bày theo giá trị ghi sổ.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán, nếu và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4.16. Bên liên quan**

Các bên được coi là bên liên quan với Công ty nếu có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động hoặc có chung các thành viên quản lý chủ chốt hoặc cùng chịu sự chi phối của một công ty khác (cùng thuộc Công ty).

Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này (bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột).

Các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty: những người lãnh đạo, các nhân viên quản lý của Công ty và các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.

Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu ở trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc thông qua việc này người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới Công ty, bao gồm những doanh nghiệp được sở hữu bởi những người lãnh đạo hoặc các cổ đông chính của Công ty và những doanh nghiệp có chung một thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

**5. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Tiền mặt	83.196.000	112.152.321
Tiền gửi ngân hàng	334.015.690.983	193.433.218.062
<b>Cộng</b>	<b>334.098.886.983</b>	<b>193.545.370.383</b>

**6. CHỨNG KHOÁN KINH DOANH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Cổ phiếu</b>						
- HPG	396.399.910.594	381.082.318.400	(15.317.592.194)	179.692.578.347	220.485.814.000	-
- TCB	6.656.052.680	6.785.500.000	-	94.746.809.703	109.916.415.000	-
- FPT	31.371.288.012	30.987.786.000	(383.502.012)	30.607.131.541	31.357.159.800	-
- SSI	145.700	621.600	-	145.700	297.900	-
- Khác	63.466.066.367	72.100.982.000	(840.946.252)	50.344.926.879	53.563.450.000	(57.620.000)
<b>Cộng</b>	<b>497.893.463.353</b>	<b>490.957.208.000</b>	<b>(16.542.040.458)</b>	<b>355.391.592.170</b>	<b>415.323.136.700</b>	<b>(57.620.000)</b>

**7. ĐẦU TƯ NĂM GIỮ ĐẾN NGÀY ĐÁO HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>365.320.000.000</b>	<b>248.438.963.288</b>
Tiền gửi có kỳ hạn (*)	365.320.000.000	248.438.963.288
Đầu tư năm giữ đến ngày đáo hạn khác	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>75.000.000.000</b>	<b>25.000.000.000</b>
Trái phiếu (*)	75.000.000.000	25.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>440.320.000.000</b>	<b>273.438.963.288</b>

(\*) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất được quy định theo từng hợp đồng và trái phiếu phát hành bởi Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam kỳ hạn 7 năm hiện đang được sử dụng để làm tài sản đảm bảo cho các khoản vay của các nhà đầu tư chứng khoán mở tài khoản tại Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt (công ty con của Công ty) và các khoản vay thấu chi của Công ty tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam.

**8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trí Việt	-	86.250.000
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>86.250.000</b>

Trong đó, Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Trí Việt là bên liên quan.

**9. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Các khoản trả trước cho người bán khác	381.346.608	230.078.530
<b>Cộng</b>	<b>381.346.608</b>	<b>230.078.530</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	<u>31/12/2021</u>	<u>01/01/2021</u>
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>161.379.077</b>	<b>400.866.197</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	135.623.275	253.084.736
- Các khoản khác	25.755.802	147.781.461
<b>Dài hạn</b>	<b>797.673.020</b>	<b>1.421.972.084</b>
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	301.536.749	547.139.131
- Sửa chữa cải tạo văn phòng	432.247.385	777.610.731
- Chi phí phát hành trái phiếu	63.888.886	97.222.222
<b>Cộng</b>	<b><u>959.052.097</u></b>	<b><u>1.822.838.281</u></b>

**11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	<u>Phương tiện vận tải</u>	<u>Tổng</u>
	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>4.725.752.455</b>	<b>4.725.752.455</b>
Giảm thanh lý trong kỳ	(285.600.000)	(285.600.000)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b><u>4.440.152.455</u></b>	<b><u>4.440.152.455</u></b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b>795.340.335</b>	<b>795.340.335</b>
Khấu hao trong năm	634.307.496	634.307.496
Giảm khác	(285.600.000)	(285.600.000)
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b><u>1.144.047.831</u></b>	<b><u>1.144.047.831</u></b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>	<b><u>3.930.412.120</u></b>	<b><u>3.930.412.120</u></b>
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>	<b><u>3.296.104.624</u></b>	<b><u>3.296.104.624</u></b>

**12. PHẢI THU KHÁC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>842.661.693.620</b>	-	<b>432.308.024.504</b>	-
- Tạm ứng	5.352.090.680	-	4.225.986.506	-
- Các khoản hợp tác đầu tư Chứng khoán	718.531.435.341	-	418.886.209.500	-
+ Ông Trịnh Văn Quyết	0	-	18.687.212.420	-
+ Bà Lê Thị Thanh Huyền	12.709.978.989	-	17.813.265.947	-
+ Bà Trần Minh Khương	13.777.931.255	-	17.313.309.746	-
+ Các đối tượng khác	692.043.525.097	-	365.072.421.387	-
- Các khoản lãi dự thu từ:	25.400.167.599	-	9.195.828.498	-
+ Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	11.409.911.263	-	9.195.828.498	-
+ Hợp đồng hợp tác đầu tư, cổ phiếu, trái phiếu ...	13.990.256.336	-	-	-
- Các khoản phải thu Hợp tác đầu tư:	42.525.000.000	-	9.195.828.498	-
+ Công ty cổ phần xây dựng và đầu tư Rồng Việt	22.525.000.000	-	9.195.828.498	-
+ Công ty cổ phần đầu tư thương mại Gió Mới	20.000.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH Một thành viên Tùng Trí Việt	50.853.000.000	-	-	-
<b>Dài hạn</b>	<b>147.793.199</b>	-	<b>244.633.199</b>	-
- Đặt cọc, ký quỹ:	147.793.199	-	244.633.199	-
<b>Cộng</b>	<b>842.809.486.819</b>	-	<b>432.552.657.703</b>	-

**13. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2021				01/01/2021			
	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá gốc	Dự phòng
			VND	VND			VND	VND
Đầu tư vào công ty con			554.324.106.686	-			335.563.847.353	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt (1)	50,51%	50,51%	554.324.106.686	-	66,87%	66,87%	335.563.847.353	-
Đầu tư vào công ty liên kết				-			77.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trí Việt (2)				-	38,5%	38,5%	77.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ dài hạn khác			75.000.000.000	-			25.000.000.000	-
			75.000.000.000	-			25.000.000.000	-
<b>Cộng</b>			<b>629.324.106.686</b>	-			<b>437.563.847.353</b>	-

(1) Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chứng khoán. Cổ phiếu của Công ty hiện đang được niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh với mã chứng khoán là TVB. Theo Báo cáo tài chính quý IV/2021, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt có lãi nên Công ty không phải trích lập dự phòng đối với khoản đầu tư vào Công ty con này.

(2) Công ty đã tiến hành chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trí Việt sang Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt. Do đó Công ty cũng không còn khoản đầu tư vào công ty liên kết này nữa.

**14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

	01/01/2021	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2021
	VND	VND	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	16.270.425	50.869.380	52.836.834	14.302.971
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.870.414.802	54.763.475.845	4.870.414.802	54.763.475.845
Thuế thu nhập cá nhân	1.680.882.320	6.539.391.274	7.087.215.310	1.133.058.284
Thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác		1.731.970.069	102.297.356	1.629.672.713
<b>Cộng</b>	<b>6.567.567.547</b>	<b>63.085.706.568</b>	<b>12.112.764.302</b>	<b>57.540.509.813</b>

**15. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	31/12/2021		Trong kỳ		01/01/2021	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay thấu chi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam	560.290.000.000	560.290.000.000	7.350.866.117.027	7.057.466.117.027	266.890.000.000	266.890.000.000
Vay margin tại các công ty chứng khoán	-	-	1.488.560.885.809	1.554.934.180.824	66.373.295.015	66.373.295.015
Vay của các tổ chức kinh tế	700.000.000	700.000.000	94.393.000.000	98.138.054.805	4.445.054.805	4.445.054.805
Vay của cá nhân	277.155.378.139	277.155.378.139	3.787.239.297.317	4.212.432.352.134	702.348.432.956	702.348.432.956
<b>Cộng</b>	<b>838.145.378.139</b>	<b>838.145.378.139</b>	<b>12.721.059.300.153</b>	<b>12.922.970.704.790</b>	<b>1.040.056.782.776</b>	<b>1.040.056.782.776</b>

**16. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

	31/12/2021			01/01/2021		
	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn	Giá trị	Lãi suất	Kỳ hạn
	VND	%/năm	Năm	VND	%/năm	Năm
Trái phiếu phát hành	-	-	-	-	-	-
- Loại phát hành theo mệnh giá	81.570.000.000	10,53%	3	81.570.000.000	10,53%	3
<b>Cộng</b>	<b>81.570.000.000</b>			<b>81.570.000.000</b>		

Khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn là khoản trái phiếu không chuyển đổi và không có tài sản đảm bảo do Công ty phát hành với mã trái phiếu là T- CORP 8, mệnh giá là 10.000.000 đồng/ trái phiếu, lãi suất 10,53%/năm. Trái phiếu có kỳ hạn là 36 tháng tính từ ngày phát hành; mua lại trái phiếu vào 12 tháng, 18 tháng, 24 và 30 tháng kể từ ngày phát hành và trái chủ có quyền yêu cầu tổ chức phát hành mua lại trái phiếu đã phát hành.

**17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09 - DN**

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
Lãi vay phải trả	14.618.759.295	6.141.566.981
Trích thường người lao động	3.000.000.000	856.881.383
Trích trước chi phí khác		474.724.860
<b>Cộng</b>	<b>17.618.759.295</b>	<b>7.473.173.224</b>

**18. QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI**

Quỹ khen thưởng, phúc lợi được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối của công ty do các cổ đông phê duyệt tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được dùng để trả khen thưởng và phúc lợi cho cán bộ nhân viên theo chính sách của Công ty.

Biến động quỹ khen thưởng và phúc lợi trong kỳ như sau:

- Số dư tại ngày 01/01/2021:	49.276.180 VND
- Tăng trong kỳ:	3.478.355.254 VND
- Giảm trong kỳ:	105.321.867 VND
- Số dư tại ngày 31/12/2021:	3.422.309.567 VND

**19. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng biến động tăng giảm vốn chủ sở hữu**

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	LNST chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 01/01/2020	400.241.070.000	2.761.180.773	194.254.494	-	(75.000.000)	40.358.230.168	443.479.735.435
Tăng vốn từ nguồn vốn sở hữu	38.411.180.000	(2.761.180.773)	-	-	-	(35.649.999.227)	-
Tăng vốn theo Chương trình ESOP	21.882.000.000	-	-	-	-	-	21.882.000.000
Lãi trong năm	-	-	-	-	-	69.567.105.081	69.567.105.081
Tại ngày 01/01/2021	460.534.250.000	-	194.254.494	-	(75.000.000)	74.275.336.022	534.928.840.516
Tăng vốn trong năm	725.572.450.000	52.437.300.000					778.009.750.000
Lãi trong năm						400.860.083.544	400.860.083.544
Phân phối lợi nhuận (1)			3.478.355.254	3.478.355.254		(6.956.710.508)	-
Trích lập các quỹ khen thưởng phúc lợi (1)						(3.478.355.254)	(3.478.355.254)
Chia cổ tức bằng tiền mặt (2)						(55.259.344.000)	(55.259.344.000)
Bán cổ phiếu quỹ (3)					75.000.000		75.000.000
Tại ngày 31/12/2021	1.186.106.700.000	52.437.300.000	3.672.609.748	3.478.355.254	-	409.441.009.804	1.655.135.974.805

(1) Công ty đã trích lập các quỹ theo quy định và phương án phân phối lợi nhuận năm 2020 đã được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 như sau:

- Trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi:	3.478.355.254 VND
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển:	3.478.355.254 VND
- Trích lập quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ:	3.478.355.254 VND

(2) Ngoài ra, Công ty tạm chi trả cổ tức lần 1 năm 2021 bằng tiền mặt cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 8%, tương ứng 55.259.344.000 đồng theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 16/2021/NQ-HĐQT/TVC ngày 09/08/2021.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

- (3) Công ty đã thực hiện giao dịch bán 7.500 cổ phiếu quỹ để bổ sung nguồn vốn phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh theo công văn số 80/2021/CV-TVC ngày 29/07/2021.

**b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu:**

	31/12/2021		01/01/2021	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH MTV Tùng Trí Việt	126.841.630.000	10,69%	171.040.730.000	37,14%
Các cổ đông khác	1.059.265.070.000	89,31%	289.493.520.000	62,86%
<b>Cộng</b>	<b>1.186.106.700.000</b>	<b>100%</b>	<b>460.534.250.000</b>	<b>100%</b>

**c) Giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận, cổ phiếu:**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
- Vốn góp đầu năm	460.534.250.000	460.534.250.000
- Vốn góp tăng trong năm	725.572.450.000	
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	1.186.106.700.000	460.534.250.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	<b>(55.259.344.000)</b>	

**d) Cổ phiếu:**

	31/12/2021	01/01/2021
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	118.610.670	46.053.425
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	118.610.670	46.053.425
- Cổ phiếu phổ thông	118.610.670	46.053.425
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)		7.500
- Cổ phiếu phổ thông		7.500
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	118.610.670	46.045.925
- Cổ phiếu phổ thông	118.610.670	46.045.925
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng)	10.000	10.000

**20. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
Doanh thu cho thuê văn phòng	78.409.091	78.409.091
<b>Cộng</b>	<b>78.409.091</b>	<b>78.409.091</b>

Doanh thu đối với bên liên quan:

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

	<u>Quý 4 năm 2021</u>	<u>Quý 4 năm 2020</u>
	VND	VND
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trí Việt	78.409.091	78.409.091
<b>21. GIÁ VỐN HÀNG BÁN</b>		
	<u>Quý 4 năm 2021</u>	<u>Quý 4 năm 2020</u>
	VND	VND
Giá vốn cho thuê văn phòng	51.136.364	51.136.364
<b>Cộng</b>	<b>51.136.364</b>	<b>51.136.364</b>
<b>22. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>		
	<u>Quý 4 năm 2021</u>	<u>Quý 4 năm 2020</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi ngân hàng	4.472.324.693	4.311.951.369
Lãi mua, bán chứng khoán kinh doanh	4.542.507.330	34.576.461.434
Lãi từ hợp tác đầu tư, trái phiếu và các khoản lãi suất cố định khác	58.734.656.091	
Cổ tức, lợi nhuận được chia	687.044.925	36.597.499.400
Lãi trái phiếu	1.140.512.329	420.616.439
Lãi chuyển nhượng cổ phần	98.444.816.001	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	174.415.736	1.293.555.819
<b>Cộng</b>	<b>168.196.277.105</b>	<b>77.200.084.461</b>
<b>23. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>		
	<u>Quý 4 năm 2021</u>	<u>Quý 4 năm 2020</u>
	VND	VND
Lãi tiền vay	30.464.637.450	20.948.682.208
Lỗ kinh doanh chứng khoán	735.016.273	224.969.169
Trích lập/ Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	15.550.586.113	48.607.825
Chi phí tài chính khác	391.737.825	1.392.702.279
<b>Cộng</b>	<b>47.141.977.661</b>	<b>22.614.961.481</b>
<b>24. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>		



**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

	<u>Quý 4 năm 2021</u>	<u>Quý 4 năm 2020</u>
	VND	VND
<b>Các khoản chi phí bán hàng</b>	<b>4.409.808.552</b>	<b>3.007.798.035</b>
Chi phí nhân viên	3.771.461.538	1.538.147.225
Chi phí dịch vụ mua ngoài	575.379.786	1.364.604.888
Chi phí khác bằng tiền	62.967.228	105.045.922
<b>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	<b>6.057.126.067</b>	<b>9.457.344.013</b>
Chi phí nhân viên quản lý	4.492.996.637	1.379.962.533
Chi phí vật liệu quản lý	74.540.419	153.791.984
Chi phí khấu hao tài sản cố định	158.576.874	158.576.874
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.157.419.108	7.755.466.729
Chi phí khác bằng tiền	173.593.029	9.545.893
<b>Cộng</b>	<b>10.466.934.619</b>	<b>12.465.142.048</b>

**25. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<u>Quý 4 năm 2021</u>	<u>Quý 4 năm 2020</u>
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	74.540.419	153.791.984
Chi phí nhân công	8.264.458.175	2.918.109.758
Chi phí khấu hao tài sản cố định	158.576.874	158.576.874
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.783.935.258	9.171.207.981
Chi phí khác bằng tiền	236.560.257	114.591.815
<b>Cộng</b>	<b>10.518.070.983</b>	<b>12.516.278.412</b>

**26. THU NHẬP KHÁC**

	<u>Quý 4 năm 2021</u>	<u>Quý 4 năm 2020</u>
	VND	VND
Các khoản khác	4.583.494	20.387.150
<b>Cộng</b>	<b>4.583.494</b>	<b>20.387.150</b>

**27. CHI PHÍ KHÁC**

	<u>Quý 4 năm 2021</u>	<u>Quý 4 năm 2020</u>
	VND	VND
Các khoản khác	1.629.672.713	13.788.753
<b>Cộng</b>	<b>1.629.672.713</b>	<b>13.788.753</b>

**28. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

	Quý 4 năm 2021	Quý 4 năm 2020
	VND	VND
<b>Lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN</b>	<b>108.989.548.333</b>	<b>42.153.852.056</b>
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế:		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế (cổ tức nhận được)	687.044.925	36.597.499.400
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.123.884.147	80.963.356
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>110.426.387.555</b>	<b>5.637.316.012</b>
Thuế suất	20%	20%
<b>Thuế TNDN được miễn giảm theo quy định</b>	<b>23.470.061.077</b>	<b>1.858.305.870</b>
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>(1.384.783.566)</b>	<b>(730.842.668)</b>

**29. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Các bên liên quan có giao dịch và số dư với Công ty trong năm bao gồm:

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối liên hệ</b>
Ông Phạm Thành Trục	Bố của Chủ tịch HĐQT
Bà Phạm Thanh Hoa	Em của Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thanh Nga	Vợ của Phó Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
Ông Nguyễn Trung Kiên	Thành viên HĐQT
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	Vợ ông Nguyễn Trung Kiên
Bà Lê Ngọc Tuyết Lân	Vợ ông Nguyễn Tiến Sơn
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên HĐQT độc lập
Công ty Cổ phần Chứng khoán Trí Việt	Công ty con
Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trí Việt	Công ty liên kết

Ngoài các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của Báo cáo tài chính này, trong năm Công ty có giao dịch và số dư với các bên liên quan như sau:

**Số dư với các bên liên quan:**

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Phải trả cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần chứng khoán Trí Việt	-	99.000.000
<b>Tiền gửi giao dịch chứng khoán</b>		
Công ty Cổ phần chứng khoán Trí Việt	56.005.478	185.181.759.572
<b>Phải thu khác</b>		
- Công ty TNHH Một thành viên Tùng Trí Việt (*)	50.853.000.000	

(\*): Công ty TNHH Một thành viên Tùng Trí Việt đã thanh toán hết phần phải thu về chuyển nhượng này ngày 12/01/2022

**Giao dịch với các bên liên quan:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH****MẪU SỐ B09 - DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

	31/12/2021	01/01/2021
	VND	VND
<b>Số dư cho công ty vay</b>		
Ông Phạm Thành Trực	0	659.451.233
Bà Phạm Thanh Hoa	0	90.000.000
Bà Lê Thanh Nga	0	3.300.000.000
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	0	1.400.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hà	0	850.000.000
Bà Lê Ngọc Tuyết Lân	0	467.137.993
<b>Công ty TNHH Một thành viên Tùng Trí Việt</b>	<b>84.700.000.000</b>	-
Chuyển nhượng cổ phần	84.700.000.000	-

**Thu nhập của Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Chức vụ	Quý IV năm 2021	Quý IV năm 2020
Ông Phạm Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT	78.240.000	72.371.000
Ông Nguyễn Tiến Sơn	Thành viên HĐQT	15.000.000	15.000.000
Ông Nguyễn Phi Khanh	Thành viên HĐQT	16.666.665	16.666.665
Bà Nguyễn Thị Hằng Nga	Thành viên HĐQT	16.666.665	
Ông Bùi Minh Tuấn	Thành viên HĐQT/TGĐ	420.667.610	207.785.616
Ông Đỗ Thanh Hà	PCT HĐQT/TGĐ	734.605.656	
<b>Tổng</b>		<b>1.281.846.596</b>	<b>311.823.281</b>

**30. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, nợ phải trả tài chính và công cụ vốn được trình bày tại thuyết minh Công cụ tài chính.

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT****THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

MẪU SỐ B09 - DN

*Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo*

	<b>Giá trị ghi sổ 31/12/2021</b>	<b>Giá trị ghi sổ 01/01/2021</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	334.098.886.983	193.545.370.383
Đầu tư tài chính ngắn hạn	863.213.463.353	603.830.555.458
Phải thu của khách hàng và phải thu khác	-	86.250.000
Phải thu ngắn hạn khác	837.457.396.139	428.326.671.197
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.034.769.746.475</b>	<b>1.225.788.847.038</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Chi phí phải trả	17.618.759.295	7.473.173.224
Phải trả khác	508.758.173	285.328.878
Vay và nợ thuê tài chính	919.715.378.139	1.121.626.782.776
<b>Cộng</b>	<b>937.842.895.607</b>	<b>1.129.385.284.878</b>
Trừ đi các khoản dự phòng	(16.542.040.458)	(57.620.000)

Công ty trình bày và thuyết minh về công cụ tài chính theo quy định của Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính. Thông tư này hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn cụ thể cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính theo giá trị hợp lý. Công ty đã trình bày giá trị hợp lý của công cụ tài chính theo hướng dẫn về thuyết minh báo cáo tài chính của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính tại một số thuyết minh ở phần trên.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Các hoạt động của Công ty phải chịu rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Ban Lãnh đạo chịu trách nhiệm đặt mục tiêu và các nguyên tắc cơ bản về quản lý rủi ro tài chính cho Công ty. Ban Lãnh đạo lập các chính sách chi tiết như nhận diện và đo lường rủi ro, hạn mức rủi ro và các chiến lược phòng ngừa rủi ro. Việc quản lý rủi ro tài chính được nhân sự thuộc bộ phận tài chính thực hiện.

Các nhân sự thuộc bộ phận tài chính đo lường mức độ rủi ro thực tế so với hạn mức được đề ra và lập báo cáo thường xuyên để Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc xem xét. Thông tin trình bày sau đây là dựa trên thông tin mà Ban Lãnh đạo nhận được.

**Rủi ro tín dụng**

Chính sách của Công ty là chỉ giao dịch với các khách hàng có quá trình tín dụng tốt và thu được đủ tài sản đảm bảo phù hợp nhằm giảm rủi ro tín dụng. Đối với các tài sản tài chính khác, chính sách của Công ty là giao dịch với các tổ chức tài chính và các đối tác khác có xếp hạng tín nhiệm cao.

Mức rủi ro tín dụng tối đa đối với mỗi nhóm tài sản tài chính bằng với giá trị ghi sổ của nhóm công cụ tài chính đó trên bảng cân đối kế toán. Các nhóm tài sản tài chính lớn của Công ty là tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn, có kỳ hạn), phải thu của khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác.

- Các tài sản tài chính không quá hạn cũng không bị giảm giá

Tiền gửi ngân hàng không quá hạn cũng không bị giảm giá là các khoản tiền gửi chủ yếu tại các ngân hàng có xếp hạng tín nhiệm cao theo xác định của các cơ quan xếp hạng tín nhiệm quốc tế. Phải thu khách hàng, phải thu về cho vay và phải thu khác không quá hạn cũng không bị giảm giá chủ yếu là từ các đối tượng có quá trình thanh toán tốt cho Công ty.

**Rủi ro thanh khoản**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN QUẢN LÝ TÀI SẢN TRÍ VIỆT**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**MẪU SỐ B09 - DN**

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn trong việc đáp ứng các nghĩa vụ gắn liền với các khoản nợ tài chính được thanh toán bằng cách giao tiền mặt hoặc một tài sản tài chính khác.

Bảng dưới đây phân tích các khoản nợ tài chính phi phái sinh vào các nhóm đáo hạn có liên quan dựa trên kỳ hạn còn lại từ ngày lập bảng cân đối kế toán đến ngày đáo hạn theo hợp đồng. Các số tiền được trình bày trong bảng sau là các dòng tiền theo hợp đồng không chiết khấu.

	<u>Đến 1 năm</u>	<u>Trên 1 năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<b>Tại ngày 31/12/2021</b>		
Chi phí phải trả	17.618.759.295	
Phải trả khác	508.758.173	
Vay và nợ thuê tài chính	838.145.378.139	81.570.000.000
<b>Cộng</b>	<b>856.272.895.607</b>	<b>81.570.000.000</b>
<b>Tại ngày 01/01/2021</b>		
Phải trả người bán	-	
Chi phí phải trả	7.473.173.224	-
Phải trả khác	285.328.878	-
Vay và nợ thuê tài chính	1.040.056.782.776	81.570.000.000
<b>Cộng</b>	<b>1.047.815.284.878</b>	<b>81.570.000.000</b>

**Đo lường theo giá trị hợp lý**

Giá gốc trừ dự phòng (nếu có) đối với chứng khoán kinh doanh, phải thu khách hàng, phải thu về cho vay, phải thu khác, phải trả người bán, chi phí phải trả, phải trả khác, vay và nợ thuê tài chính là gần bằng với giá trị hợp lý của chúng.

**31. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ 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 cho kỳ kế toán kết thúc tại ngày 31/12/2021.

**32. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán và các thuyết minh tương ứng là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán. Số liệu trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các thuyết minh tương ứng là số liệu của Báo cáo tài chính riêng cho kỳ kế toán từ 01/10/2020 đến ngày 31/12/2020.

Người lập

Hoàng Thị Mai Hương

Kế toán trưởng

Đỗ Thị Nga

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2022

Tổng Giám Đốc



Đỗ Thanh Hà