

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

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

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

Mã chứng khoán: TVC

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

Điện thoại: 024. 3722 4999

Fax: 024. 6273 2058

Người thực hiện công bố thông tin: **Ông Nguyễn Tiến Sơn** – Thành viên HĐQT

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

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

**Nội dung thông tin công bố:**

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

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

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2021

Người thực hiện CBTT

(Ký, ghi rõ họ tên)



Thành viên Hội đồng quản trị

Nguyễn Tiến Sơn

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

Địa chỉ: Số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Số: 02/2021/CV-TVC

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2021

V/v: Giải trình biến động lợi nhuận sau thuế TNDN quý IV năm 2020 Báo cáo riêng so với cùng kỳ năm trước

**Kính gửi:**

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

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

Trụ sở chính: Tầng 2, số 142 Đội Cấn, Phường Đội Cấn, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 024.3722.4999 Fax: 024.6273.2058

Thực hiện thông tư số 155/TT/2015-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài Chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt xin giải trình lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ quý IV năm 2020 so với Báo cáo cùng kỳ năm trước có biến động từ mười phần trăm (10%) trở lên, cụ thể như sau:

Nội dung	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019	Biến động %
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	78.409.091	1.478.409.091	-95%
Giá vốn hàng bán	51.136.364	361.635.007	-86%
Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác	77.220.471.611	18.966.422.463	307%
Chi phí tài chính, Chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và Chi phí khác	35.093.892.283	12.400.481.382	183%
<b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b>	<b>42.884.694.723</b>	<b>6.148.584.132</b>	<b>597%</b>

Quý IV năm 2020, Doanh thu hoạt động tài chính và thu nhập khác tăng 307% so với cùng kỳ năm trước, trong khi đó chi phí tài chính, chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và chi phí khác lại tăng 183% do đó dẫn đến lợi nhuận sau thuế TNDN tăng 597% so với cùng kỳ năm trước.

Trên đây là một số nguyên nhân chủ yếu dẫn đến biến động trong kết quả lợi nhuận kinh doanh sau thuế quý IV năm 2020 so với cùng kỳ năm trước của Báo cáo tài chính riêng mà Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý tài sản Trí Việt giải trình để Quý Cơ quan được biết *hcc*

**Trân trọng!**

**Nơi nhận:**

- Như trên
- Lưu K.KTTC



CHỦ TỊCH HĐQT  
*Phạm Khánh Hùng*

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

## NỘI DUNG

Trang

### **Báo cáo Tài chính riêng quý IV. 2020**

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



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

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>1.230.395.954.712</b>	<b>1.082.343.019.198</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>193.545.370.383</b>	<b>2.659.610.733</b>
1. Tiền	111		193.545.370.383	2.659.610.733
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.7</b>	<b>603.781.935.458</b>	<b>253.265.076.842</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	<b>V.7a</b>	355.391.592.170	5.637.540.289
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)	122		(48.620.000)	(775.515.844)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	<b>V.7c</b>	248.438.963.288	248.403.052.397
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>432.668.353.035</b>	<b>826.151.387.330</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		86.250.000	1.540.000.000
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	<b>V.2</b>	274.078.530	39.188.432.967
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch HĐXD	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Các khoản phải thu khác	136	<b>V.3</b>	432.308.024.505	785.422.954.363
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-	-
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>400.295.836</b>	<b>266.944.293</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	<b>V.5a</b>	393.241.197	260.969.670
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		7.054.639	5.974.623
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>443.100.434.201</b>	<b>398.349.366.832</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>	<b>V.3b</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219		-	-

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>V.4</b>	<b>3.930.412.120</b>	<b>931.098.231</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		3.930.412.120	931.098.231
- Nguyên giá	222		4.725.752.455	1.224.952.455
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(795.340.335)	(293.854.224)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.7b</b>	<b>437.563.847.353</b>	<b>396.993.890.335</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		335.563.847.353	316.193.890.335
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		77.000.000.000	77.000.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	3.800.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		25.000.000.000	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>1.606.174.728</b>	<b>424.378.266</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>V.5a</b>	1.361.541.529	382.085.067
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		244.633.199	42.293.199
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.673.496.388.913</b>	<b>1.480.692.386.030</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020  
(Tiếp theo)

Đơn vị tính: VND  
Số đầu năm

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>1.141.816.624.312</b>	<b>1.037.212.650.595</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.060.246.624.312</b>	<b>1.037.212.650.595</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.6	143.000.000	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	6.033.199.775	7.580.814.688
4. Phải trả người lao động	314		1.092.213.389	945.006.913
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.9	12.586.823.314	6.232.089.820
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	430.383.683	54.829.221
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11	1.039.911.727.971	1.022.350.633.773
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		49.276.180	49.276.180
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>81.570.000.000</b>	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		81.570.000.000	-
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>531.679.764.600</b>	<b>443.479.735.435</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.12</b>	<b>531.679.764.600</b>	<b>443.479.735.435</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		460.534.250.000	400.241.070.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		-	2.761.180.773
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ (*)	415		(75.000.000)	(75.000.000)
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		194.254.494	194.254.494
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		71.026.260.106	40.358.230.168
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		4.708.230.941	12.493.047.375
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		66.318.029.165	27.865.182.793
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.673.496.388.913</b>	<b>1.480.692.386.030</b>

Hà Nội, ngày 08 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT







  
Phạm Thanh Tùng

Lê Thị Quý

Đỗ Thị Nga

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

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Quý IV		Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	78.409.091	1.478.409.091	313.636.364	1.713.636.364
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		78.409.091	1.478.409.091	313.636.364	1.713.636.364
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	51.136.364	361.635.007	204.545.456	515.044.099
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		27.272.727	1.116.774.084	109.090.908	1.198.592.265
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	77.200.084.461	18.966.422.463	166.618.506.242	87.462.722.305
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	22.614.961.481	9.722.782.731	81.596.496.320	42.420.006.017
- Trong đó: Chi phí lãi vay			20.948.682.208	8.892.689.434	73.181.073.487	40.656.354.072
8. Chi phí bán hàng	24	VI.7	3.007.798.035	814.184.573	6.827.423.656	3.825.773.221
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.7	9.457.344.013	1.863.514.078	14.874.276.098	7.604.815.024
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25))	30		42.147.253.659	7.682.715.165	63.429.401.075	34.810.720.308
11. Thu nhập khác	31	VI.5	20.387.150	-	7.238.463.872	2.010
12. Chi phí khác	32	VI.6	13.788.753	-	13.788.753	4.007.061
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40		6.598.397	-	7.224.675.119	(4.005.051)
14. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40 + 45)	50		42.153.852.056	7.682.715.165	70.654.076.194	34.806.715.257
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.8	(730.842.668)	1.534.131.033	4.336.047.030	6.941.532.464
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60		42.884.694.723	6.148.584.132	66.318.029.164	27.865.182.793
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70					

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Lê thị Quý



Đỗ Thị Nga





**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Theo phương pháp gián tiếp**  
**Quý IV năm 2020**

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>			
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	01	<b>70.654.076.194</b>	<b>34.806.715.257</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>			
- Khấu hao tài sản cố định	02	501.486.111	103.454.224
- Các khoản dự phòng	03	(726.895.844)	157.286.891
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư	05	(23.727.218.990)	(86.321.388.807)
- Chi phí lãi vay	06	73.181.073.487	40.656.354.072
- Các khoản điều chỉnh khác	07		
<b>3. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>	<b>119.882.520.958</b>	<b>(10.597.578.363)</b>
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09	393.279.614.279	(316.852.981.322)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả	11	(881.853.975)	(366.793.950)
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(1.111.727.989)	107.800.723
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13	(349.754.051.881)	1.849.435.586
- Tiền lãi vay đã trả	14	(84.288.273.577)	(38.602.405.258)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(6.945.860.304)	(737.792.242)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>70.180.367.512</b>	<b>(365.200.314.826)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(3.500.800.000)	(939.352.455)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		
3. Tiền chi cho vay và mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(323.381.721.438)	(222.178.052.397)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	280.256.111.806	178.875.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	(19.369.957.018)	(236.791.630.000)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26	3.040.000.000	76.000.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	144.218.664.590	39.580.473.075
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>81.262.297.940</b>	<b>(165.453.561.777)</b>

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
**Theo phương pháp gián tiếp**  
**Quý IV năm 2020**

CHỈ TIÊU	Mã số	Lũy kế kỳ này	Đơn vị tính: VND Lũy kế kỳ trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	60.293.180.000	
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	(38.411.180.000)	
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	6.696.604.161.418	3.352.698.155.531
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(6.679.043.067.220)	(2.887.656.258.748)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>39.443.094.198</b>	<b>465.041.896.783</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>190.885.759.650</b>	<b>(65.611.979.820)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>2.659.610.733</b>	<b>68.271.590.553</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>193.545.370.383</b>	<b>2.659.610.733</b>

Hà Nội, ngày 08 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Lê Thị Quý

Đỗ Thị Nga

Phạm Thanh Tùng

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

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

(Các Thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc cùng Báo cáo tài chính)

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài Sản Trí Việt được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0106065776 cấp lần đầu ngày 20/12/2012 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp và thay đổi lần thứ 16 ngày 22/12/2020

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

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

Công ty có Chi nhánh sau:

- **Chi nhánh Công ty Cổ phần Tập đoàn Quản lý Tài sản Trí Việt**, được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0106065776-001 ngày 06/09/2016 do Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp và thay đổi lần thứ 2, ngày 15 tháng 07 năm 2020.

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

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

Trụ sở : Tầng 2, Tòa nhà Topz, số 66 Phó Đức Chính, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

- Đại lý môi giới đầu giá;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa phân vào đâu, tư vấn đầu tư;
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Dịch vụ thuê văn phòng; Kinh doanh bất động sản;



- Xây dựng các dự án nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu công nghệ cao, khu giải trí cao cấp, sân golf, xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản;

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

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

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

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

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

### 3.1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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

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

## IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 4.1. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

#### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

#### Nợ phải trả tài chính

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

#### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

### 4.2. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

*Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ phát sinh trong kỳ:*



- Tỷ giá giao dịch thực tế là tỷ giá được quy định trong hợp đồng mua, bán ngoại tệ giữa Công ty và ngân hàng thương mại.
- Tỷ giá khi góp vốn hoặc nhận góp vốn là tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản để nhận vốn của nhà đầu tư tại ngày góp vốn;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải thu là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi ghi nhận nợ phải trả là tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh;
- Tỷ giá khi mua sắm tài sản hoặc thanh toán ngay bằng ngoại tệ là tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

**Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính:**

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.
- Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong kỳ và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của kỳ kế toán.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, vàng tiền tệ sử dụng với các chức năng cất trữ giá trị không bao gồm các loại vàng được phân loại là hàng tồn kho sử dụng với mục đích là nguyên vật liệu để sản xuất sản phẩm hoặc hàng hóa để bán.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

**4.4. Các khoản đầu tư tài chính**

Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai và các khoản cho vay nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết được xác định theo giá gốc.

Giá trị ghi sổ của các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư được xác định theo giá gốc nếu là đầu tư bằng tiền hoặc giá đánh giá lại nếu là đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

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

Cổ phiếu hoán đổi được xác định giá trị cổ phiếu theo giá trị hợp lý tại ngày trao đổi. Giá trị hợp lý đối với cổ phiếu của công ty niêm yết là giá đóng cửa niêm yết trên thị trường chứng khoán, đối với cổ phiếu chưa niêm yết giao dịch trên sàn UPCOM là giá giao dịch đóng cửa trên sàn UPCOM, đối với cổ phiếu chưa niêm yết khác là giá thỏa thuận theo hợp đồng hoặc giá trị sổ sách tại thời điểm trao đổi.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được đánh giá khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

#### **4.5. Các khoản nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

#### **4.6. Hàng tồn kho**

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



Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền tháng.  
Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.  
Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí nguyên vật liệu chính cho từng loại sản phẩm chưa hoàn thành.

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

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

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

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

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

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá không thực hiện trích khấu hao.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao:

- Thiết bị dụng cụ quản lý	3 – 10 năm
- Máy móc thiết bị	7 – 20 năm
- Nhà cửa vật kiến trúc	6 – 30 năm
- TSCĐ khác	2 – 20 năm
- Phần mềm máy tính	3 – 5 năm
- TSCĐ vô hình khác	3 – 5 năm

#### **4.9. Chi phí trả trước**

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các kỳ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 3 năm.

#### **4.10. Các khoản nợ phải trả**

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

#### **4.11. Vay và nợ phải trả thuê tài chính**

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

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

#### **4.12. Chi phí đi vay**

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

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

#### **4.13. Chi phí phải trả**

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

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

#### **4.14. Các khoản dự phòng phải trả**

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

- Doanh nghiệp có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;





- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ; và
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

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

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

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

#### **4.15. Doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng kỳ kế toán

#### **4.16. Trái phiếu chuyển đổi**

Trái phiếu chuyển đổi là loại trái phiếu có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông của cùng một tổ chức phát hành theo các điều kiện đã được xác định trong phương án phát hành.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, khi phát hành trái phiếu chuyển đổi, Công ty tính toán và xác định riêng biệt giá trị cấu phần nợ (nợ gốc) và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi. Phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là nợ phải trả; cấu phần vốn (quyền chọn cổ phiếu) của trái phiếu chuyển đổi được ghi nhận là vốn chủ sở hữu.

Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, giá trị phần nợ gốc của trái phiếu chuyển đổi được xác định bằng cách chiết khấu giá trị danh nghĩa của khoản thanh toán trong tương lai (gồm cả gốc và lãi trái phiếu) về giá trị hiện tại theo lãi suất của trái phiếu tương tự trên thị trường nhưng không có quyền chuyển đổi thành cổ phiếu (hoặc lãi suất đi vay phổ biến trên thị trường tại thời điểm tại thời điểm phát hành trái phiếu) và trừ đi chi phí phát hành trái phiếu chuyển đổi.

#### **4.17. Vốn chủ sở hữu**

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có

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

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

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

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

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

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

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

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

##### *Doanh thu bán hàng*

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



- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

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

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

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

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

Cổ phiếu thưởng hay cổ tức trả bằng cổ phiếu: Không ghi nhận khoản thu nhập khi quyền được nhận cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu được xác lập, số lượng cổ phiếu thưởng hay cổ tức bằng cổ phiếu nhận được thuyết minh trên Báo cáo tài chính có liên quan.

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

#### 4.19. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong kỳ gồm: Chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại.

Các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại phát sinh cùng kỳ tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của kỳ phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ đã tiêu thụ từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của kỳ lập báo cáo (kỳ trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh (kỳ sau).

#### 4.20. Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán phản ánh trị giá vốn của sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ, bất động sản đầu tư; giá thành sản xuất của sản phẩm xây lắp (đối với doanh nghiệp xây lắp) bán trong kỳ, chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản đầu tư.

*Giá vốn hàng bán đối với trường hợp Công ty là chủ đầu tư kinh doanh bất động sản*

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

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

#### 4.21. Chi phí tài chính

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

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

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

#### 4.22. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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



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

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

#### **4.23. Các bên liên quan**

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

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

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

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

**1. TIỀN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	112.152.321	303.828.848
Tiền gửi ngân hàng	193.433.218.062	2.355.781.885
Các khoản tương đương tiền	-	-
<b>Cộng</b>	<b>193.545.370.383</b>	<b>2.659.610.733</b>

**2. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>86.250.000</b>	<b>1.540.000.000</b>
- Công ty Cổ phần DV Tài chính Miền Bắc		1.540.000.000
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Trí Việt (*)	86.250.000	
<b>b. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>274.078.530</b>	<b>39.188.432.967</b>
- Công ty Cổ phần Dizen		71.500.000
- Công ty Cổ phần đầu tư Ecosystem		9.045.000.000
- Công ty CP Kinh doanh đầu tư xây dựng Bình An		30.000.000.000
- Các đối tượng khác	274.078.530	71.932.967
<b>Cộng</b>	<b>274.078.530</b>	<b>39.188.432.967</b>

(\*) Số dư với bên liên quan

**3. PHẢI THU KHÁC**

	Cuối năm		Đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>432.308.024.505</b>		<b>785.422.954.363</b>	
- Tạm ứng	4.225.986.507		19.495.393.431	
- Cầm cố, ký cược, ký quỹ			345.077.723.600	
+ <i>Đặt cọc mua cổ phiếu OTC (*)</i>			190.145.723.600	
+ <i>Đặt cọc mua TP của Cty DVTC Miền Bắc</i>			154.932.000.000	
- Phải thu khác	428.082.037.998		420.849.837.332	
+ <i>Hợp tác đầu tư (**)</i>			334.954.673.275	
+ <i>Hợp đồng hợp tác đầu tư QL Tài khoản</i>	418.886.209.500			
+ <i>Phải thu khác</i>	9.195.828.498		85.895.164.057	
<b>b. Dài hạn</b>	<b>244.633.199</b>		<b>42.293.199</b>	
- Ký cược, ký quỹ	244.633.199		42.293.199	
<b>Cộng</b>	<b>432.552.657.704</b>		<b>785.465.247.562</b>	

(\*) Bao gồm: Tiền đặt cọc mua cổ phiếu OTC: là hợp đồng đặt cọc có thời hạn 06 tháng ký với các đối tác tiềm năng nhằm mục đích tìm mua cổ phiếu OTC. Hợp đồng quy định: khi tìm mua thành công thì đối tác sẽ được hưởng phí dịch vụ, nếu không thành công sẽ chịu phí cho khoản tiền đặt cọc. Tại ngày 31/12 Công ty không còn khoản đặt cọc tìm mua cổ phiếu OTC

(\*\*) Hợp đồng hợp tác đầu tư có thời hạn 12 tháng theo danh mục do đối tác cung cấp và được sự trao đổi, bàn bạc, thống nhất của Công ty. Thu nhập nhận được sẽ căn cứ theo kết quả hợp tác giữa hai bên, nhưng trong mọi trường hợp Công ty đều thu được một tỷ lệ phần trăm lãi suất quy định (tùy từng hợp đồng).

**4. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ</b>			
Số dư đầu năm	1.224.952.455		1.224.952.455
Số tăng trong kỳ	3.500.800.000	-	3.500.800.000
- Mua trong kỳ	3.500.800.000		3.500.800.000
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>4.725.752.455</b>	<b>-</b>	<b>4.725.752.455</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	293.854.224		293.854.224
Số tăng trong kỳ	501.486.111	-	501.486.111
- Khấu hao trong kỳ	501.486.111		501.486.111
Số giảm trong kỳ	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>795.340.335</b>	<b>-</b>	<b>795.340.335</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	931.098.231	-	931.098.231
Tại ngày cuối kỳ	3.930.412.120	-	3.930.412.120

Nguyên giá TSCĐ đã khấu hao hết nhưng còn sử dụng tại 31/12/2020 là: 0 đồng.

Giá trị còn lại của TSCĐ đem thế chấp, cầm cố tại 31/12/2020 là: 0 đồng.

**5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</b>	<b>393.241.197</b>	<b>260.969.670</b>
Công cụ dụng cụ	199.626.388	82.648.427
Chi phí trả trước ngắn hạn	193.614.809	178.321.243
<b>b. Chi phí trả trước dài hạn</b>	<b>1.361.541.529</b>	<b>382.085.067</b>
Công cụ dụng cụ	320.254.437	79.349.432
Sửa chữa cải tạo văn phòng	1.041.287.092	302.735.635
<b>Cộng</b>	<b>1.754.782.726</b>	<b>643.054.737</b>

**6. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
<b>a. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>143.000.000</b>	<b>143.000.000</b>	-	-
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	143.000.000	143.000.000		
<b>b. Trong đó các bên liên quan</b>	<b>143.000.000</b>	<b>143.000.000</b>	-	-
Công ty con				
Công ty CP chứng khoán Trí Việt	143.000.000	143.000.000		



**7. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a. Chứng khoán kinh doanh**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá trị hợp lý	
Tổng giá trị cổ phiếu	355.391.592.170	415.157.836.700	(48.620.000)	4.866.899.600	(775.515.844)
trong đó:					
- Sàn HSX (*)	355.391.592.170	415.157.836.700	(48.620.000)	4.866.899.600	(775.515.844)
<b>Cộng</b>	<b>355.391.592.170</b>	<b>415.157.836.700</b>	<b>(48.620.000)</b>	<b>4.866.899.600</b>	<b>(775.515.844)</b>

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

	Lũy kế kỳ này	Kỳ trước
- Số đầu kỳ	775.515.844	618.228.953
- Trích lập dự phòng	1.590.167.031	775.515.844
- Hoàn nhập dự phòng	(2.317.062.875)	(618.228.953)
Số cuối kỳ	(48.620.000)	(775.515.844)

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

b. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	Tỷ lệ		Số cuối kỳ		Số đầu năm		Đơn vị tính: VND
	Năm giữ	Biểu quyết	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	
						Giá trị hợp lý	
<b>Đầu tư vào công ty con</b>							
- Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt	65,72%	65,72%	335.563.847.353	431.850.535.400	-	316.193.890.335	448.376.184.900
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>							
- Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Trí Việt	38,50%	38,50%	77.000.000.000	77.000.000.000		77.000.000.000	77.000.000.000
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>							
- Công ty Cổ phần xếp hạng Tín nhiệm	19%	19%	-	-		3.800.000.000	3.800.000.000
<b>Đầu tư Trái phiếu</b>							
- NH Bidv chi nhánh Hai Bà Trưng			25.000.000.000	25.000.000.000		3.800.000.000	3.800.000.000
<b>Cộng</b>			<b>437.563.847.353</b>	<b>508.850.535.400</b>	<b>-</b>	<b>396.993.890.335</b>	<b>529.176.184.900</b>

c. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Ngắn hạn	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
- Tiền gửi có kỳ hạn tại BIDV	248.438.963.288	248.438.963.288	248.403.052.397	248.403.052.397
- Repo cổ phiếu OTC	248.438.963.288	248.438.963.288	246.443.227.397	246.443.227.397
	-	-	1.959.825.000	1.959.825.000
	<b>248.438.963.288</b>	<b>248.438.963.288</b>	<b>248.403.052.397</b>	<b>248.403.052.397</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã nộp trong kỳ	Số cuối kỳ
Thuế GTGT phải nộp	218.789.432	156.634.717	359.153.724	16.270.425
Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.941.532.464	4.340.374.870	6.945.860.304	4.336.047.030
Thuế thu nhập cá nhân	420.492.792	3.296.485.163	2.036.095.635	1.680.882.320
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	5.000.000	5.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>7.580.814.688</b>	<b>7.798.494.750</b>	<b>9.346.109.663</b>	<b>6.033.199.775</b>

**9. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>12.586.823.314</b>	<b>6.232.089.820</b>
- Lãi vay phải trả	12.586.823.314	6.232.089.820
<b>Cộng</b>	<b>12.586.823.314</b>	<b>6.232.089.820</b>

**10. PHẢI TRẢ KHÁC**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
<b>a. Ngắn hạn</b>	<b>430.383.683</b>	<b>54.829.221</b>
- Kinh phí công đoàn	45.457.111	54.829.221
- Phải trả, phải nộp khác	384.926.572	-
<b>Cộng</b>	<b>430.383.683</b>	<b>54.829.221</b>



**11. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

	Số đầu năm		Trong kỳ		Số cuối kỳ		Đơn vị tính: VND
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
<b>Vay ngắn hạn</b>							
- Vay cá nhân	794.022.294,024	794.022.294,024	3.745.852.175,817	3.837.526.036,885	702.348.432,956	702.348.432,956	
- Vay margin và ứng trước tiền bán CK	5.228.339,749	5.228.339,749	641.094.265,297	579.949,310,031	66.373.295,015	66.373.295,015	
- Vay thấu chi tại BIDV	192.420.000,000	192.420.000,000	2.266.357.720,304	2.191.887.720,304	266.890.000,000	266.890.000,000	
- Vay tổ chức	30.680.000,000	30.680.000,000	43.300.000,000	69.680.000,000	4.300.000,000	4.300.000,000	
<b>Cộng</b>	<b>1.022.350.633,773</b>	<b>1.022.350.633,773</b>	<b>6.696.604.161,418</b>	<b>6.679.043.067,220</b>	<b>1.039.911.727,971</b>	<b>1.039.911.727,971</b>	
<b>Vay dài hạn</b>							
- Trái phiếu phát hành	-	-	81.570.000,000	-	81.570.000,000	81.570.000,000	
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>81.570.000,000</b>	<b>-</b>	<b>81.570.000,000</b>	<b>81.570.000,000</b>	

## 12. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Đơn vị tính: VND					
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	368.886.300.000	2.761.180.773	194.254.494	(75.000.000)	12.493.047.375	384.259.782.642
- Tăng vốn năm trước	31.354.770.000					31.354.770.000
- Lãi trong năm trước					27.865.182.793	27.865.182.793
- Phân phối lợi nhuận					-	-
- Tặng khác					-	-
- Cổ tức					-	-
- Trích lập quỹ					-	-
Số dư đầu năm nay	400.241.070.000	2.761.180.773	194.254.494	(75.000.000)	40.358.230.168	443.479.735.435
- Tăng vốn trong kỳ	60.293.180.000					60.293.180.000
- Lãi trong kỳ					66.318.029.165	66.318.029.165
- Giảm khác		(2.761.180.773)			(35.649.999.227)	(38.411.180.000)
Số cuối kỳ	460.534.250.000	-	194.254.494	(75.000.000)	71.026.260.106	531.679.764.600

## Chi tiết vốn góp của Chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
- Vốn đầu tư của Nhà nước		
- Vốn góp của cổ đông khác	460.534.250.000	400.241.070.000
- Cổ phiếu quỹ		
Cộng	460.534.250.000	400.241.070.000

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ <i>Vốn góp đầu năm</i>	400.241.070.000	400.241.070.000
+ <i>Vốn góp tăng trong kỳ</i>	60.293.180.000	-
+ <i>Vốn góp giảm trong kỳ</i>	-	-
+ <i>Vốn góp cuối kỳ</i>	460.534.250.000	400.241.070.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	60.293.180.000	-

**d. Cổ phiếu**

	Số cuối kỳ VND	Số đầu năm VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	46.053.425	40.024.107
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	46.053.425	40.024.107
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	46.053.425	40.024.107
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	7.500	7.500
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.500	7.500
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	46.045.925	40.024.107
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	46.045.925	40.024.107
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại là vốn chủ sở hữu)</i>	-	-

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

**1. DOANH THU**

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>78.409.091</b>	<b>1.478.409.091</b>
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	78.409.091	1.478.409.091
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>78.409.091</b>	<b>1.478.409.091</b>

**2. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
- Giá vốn cung cấp dịch vụ	51.136.364	361.635.007
<b>Cộng</b>	<b>51.136.364</b>	<b>361.635.007</b>

**3. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	4.311.951.369	5.058.986.211
- Lãi đầu tư chứng khoán	34.576.461.434	558.427.418
- Lãi từ hợp tác kinh doanh	-	7.142.805.740
- Lợi tức hợp đồng đặt cọc mua cổ phiếu	-	2.382.805.998
- Lợi tức trái phiếu	420.616.439	1.033.767.123
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	36.597.499.400	12.060.000
- Khác	1.293.555.819	2.777.569.973
<b>Cộng</b>	<b>77.200.084.461</b>	<b>18.966.422.463</b>



<b>4. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Lãi vay	20.948.682.208	8.892.689.434
- Lỗ kinh doanh chứng khoán	224.969.169	
- Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	48.607.825	645.671.452
- Chi phí tài chính khác	1.392.702.279	184.421.845
<b>Cộng</b>	<b>22.614.961.481</b>	<b>9.722.782.731</b>
<b>5. THU NHẬP KHÁC</b>	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Khác	20.387.150	-
<b>Cộng</b>	<b>20.387.150</b>	<b>-</b>
<b>6. CHI PHÍ KHÁC</b>	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Chi phí khác	13.788.753	-
<b>Cộng</b>	<b>13.788.753</b>	<b>-</b>
<b>7. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ</b>	<b>Quý IV năm 2020</b>	<b>Quý IV năm 2019</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	158.029.484	189.179.517
- Chi phí nhân công	2.918.109.758	1.934.714.006
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	158.576.874	51.869.607
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.171.207.981	733.473.890
- Chi phí khác bằng tiền	110.354.315	130.096.638
<b>Cộng</b>	<b>12.516.278.412</b>	<b>3.039.333.658</b>
<b>Trong đó bao gồm</b>		
<b>Chi phí sản xuất, kinh doanh</b>		
- Chi phí nhân công		
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	51.136.364	361.635.007
<b>Cộng</b>	<b>51.136.364</b>	<b>361.635.007</b>
<b>Chi phí bán hàng</b>		
- Chi phí nhân công	1.538.147.225	646.059.504
- Chi phí dụng cụ, đồ dùng	4.237.500	
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.364.604.888	88.863.021
- Chi phí khác bằng tiền	100.808.422	79.262.048
<b>Cộng</b>	<b>3.007.798.035</b>	<b>814.184.573</b>
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>		
- Chi phí nguyên liệu, vật liệu	153.791.984	189.179.517
- Chi phí nhân công	1.379.962.533	1.288.654.502
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	158.576.874	51.869.607
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.755.466.729	282.975.862
- Chi phí khác bằng tiền	9.545.893	50.834.590
<b>Cộng</b>	<b>9.457.344.013</b>	<b>1.863.514.078</b>

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

	Quý IV năm 2020 VND	Quý IV năm 2019 VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	(730.842.668)	1.534.131.033
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>(730.842.668)</b>	<b>1.534.131.033</b>

Ghi chú:

- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	42.153.852.056	7.682.715.165
+ Các khoản điều chỉnh tăng:	80.963.356	-
Chi phí không được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế	80.963.356	-
+ Các khoản điều chỉnh giảm:	36.597.499.400	32.000.000
Có tức nhận được	36.597.499.400	32.000.000
- Tổng thu nhập chịu thuế	5.637.316.012	7.650.715.165
- Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
- Thuế TNDN phải nộp	1.127.463.202	1.530.143.033
- Thuế TNDN được miễn giảm theo ND 114/2020/ ND- CP	1.858.305.870	-
- Thuế TNDN thực tế phải nộp	(730.842.668)	-
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	42.884.694.724	-

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

## IX. BÁO CÁO BỘ PHẬN

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

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

### Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh

Các bộ phận kinh doanh chính của Công ty như sau:

	Dịch vụ	Tổng
Doanh thu thuần ra bên ngoài	78.409.091	78.409.091
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>78.409.091</b>	<b>78.409.091</b>
Chi phí bộ phận	51.136.364	51.136.364
<b>Kết quả kinh doanh bộ phận</b>	<b>27.272.727</b>	<b>27.272.727</b>
<b>Các chi phí không phân bổ theo bộ phận</b>		<b>12.465.142.048</b>
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh		(12.437.869.321)
Doanh thu hoạt động tài chính		77.200.084.461
Chi phí tài chính		22.614.961.481
Thu nhập khác		20.387.150
Chi phí khác		13.788.753
Thuế TNDN hiện hành		(730.842.668)
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>		<b>42.884.694.723</b>

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

### 1. Các bên liên quan

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

Các bên liên quan	Mối quan hệ	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Lãi tiền gửi từ Tk tiền chứng khoán		1.085.791	7.227.721
- Phí dịch vụ tư vấn		159.911.012	143.648.595
- Tổng giá trị giao dịch mua cổ phiếu thông		490.527.959.600	
<b>Công ty CP Kinh Doanh BĐS Trí Việt</b>	Công ty con		
- Tiền thuê văn phòng		86.250.000	86.250.000
<b>Ông Phạm Thành Trục</b>	Bố của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		2.054.468.521	1.929.505.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		3.474.017.288	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		33.560.897	
<b>Bà Phạm Thanh Hoa</b>	Em gái của Chủ tịch HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		90.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		500.000.000	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		61.644	
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b>	Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		63.900.000.000	10.181.735.400
- Hợp đồng vay đã thanh lý		73.781.735.400	8.281.735.400
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		90.475.385	
<b>Ông Nguyễn Phi Khanh</b>	Thành viên HĐQT độc lập		
- Hợp đồng vay ký mới		-	26.000.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		-	14.000.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		-	56.178.081
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		-	
<b>Bà Nguyễn Thị Hằng Nga</b>	Thành viên HĐQT độc lập		
- Hợp đồng vay ký mới		1.400.000.000	400.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		1.400.000.000	400.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		29.808.218	54.046.027
<b>Bà Nguyễn Thị Thu Hà</b>	Vợ Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		-	3.250.000.000
- Hợp đồng vay đã thanh lý		-	2.100.000.000
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		-	55.393.150
<b>Bà Lê Ngọc Tuyết Lân</b>	Vợ Thành viên HĐQT		
- Hợp đồng vay ký mới		50.000.000	
- Hợp đồng vay đã thanh lý		-	
- Lãi vay đã được nhận trong kỳ		-	

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

	Mối quan hệ	Quý IV năm 2020	Quý IV năm 2019
<b>Công ty CP chứng khoán Trí Việt</b>	Công ty con		
- Phải trả người bán		143.000.000	
- Số dư tiền gửi		185.181.759.572	2.238.035.744



<b>Công ty CP KD Bất động sản Trí Việt</b> - Phải thu tiền cho văn phòng	Ông Phạm Thanh Tùng là Chủ tịch HĐQT TVC và Bất động sản Trí Việt	86.250.000	-
<b>Ông Phạm Thành Trục</b> Cho Công ty vay	Bố của Chủ tịch HĐQT	659.451.233	1.939.505.000
<b>Bà Phạm Thanh Hoa</b> Cho Công ty vay	Em của Chủ tịch HĐQT	90.000.000	-
<b>Bà Lê Thanh Nga</b> Cho Công ty vay	Vợ của PCT HĐQT	3.300.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Trung Kiên</b> Cho công ty vay	Thành viên HĐQT	-	18.975.735.400
<b>Ông Nguyễn Phi Khanh</b> Cho Công ty vay	Thành viên HĐQT	-	13.000.000.000
<b>Bà Nguyễn Thị Hằng Nga</b> Cho Công ty vay	Thành viên HĐQT	1.400.000.000	1.400.000.000
<b>Bà Nguyễn Thị Thu Hà</b> Cho Công ty vay	Thành viên HĐQT	-	3.250.000.000
<b>Bà Lê Ngọc Tuyết Lân</b> Cho Công ty vay	Vợ Thành viên HĐQT	467.137.993	-

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

Thu nhập của Hội đồng quản trị và ban Tổng giám đốc trong quý IV năm 2020 là: 311.823.281 đồng

**XI. SỐ LIỆU SO SÁNH**

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

Hà Nội, ngày 08 tháng 01 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch HĐQT



Lê Thị Quý



Đỗ Thị Nga



Phạm Thanh Tùng