

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BIS**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

---

**Tháng 03 năm 2024**



**MỤC LỤC**

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
BÁO CÁO TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 30

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BIS**

Số 2D, phố Đường Thành, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Chứng khoán BIS (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ TỔNG GIÁM ĐỐC**

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

**Hội đồng Quản trị**

Bà Phan Thanh Trà	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà Nguyễn Ngọc Hằng	Thành viên
Bà Đặng Hồng Thi	Thành viên
Bà Phạm Lê Tú Uyên	Thành viên
Ông Phạm Quốc Huân	Thành viên

**Tổng Giám đốc**

Ông Nguyễn Đăng Khôi	Tổng Giám đốc
----------------------	---------------

**Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Bà Phan Thanh Trà - Chủ tịch Hội đồng Quản trị.

**TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như báo cáo kết quả hoạt động, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu của Công ty trong năm phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam áp dụng cho các công ty chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập các báo cáo tài chính này, Chủ tịch Hội đồng Quản trị được yêu cầu phải:

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

**BÁO CÁO CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ (TIẾP THEO)**

Chủ tịch Hội đồng Quản trị chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam áp dụng cho công ty chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Chủ tịch Hội đồng Quản trị cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Chủ tịch Hội đồng Quản trị cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Theo ý kiến của Chủ tịch Hội đồng Quản trị, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 cũng như kết quả hoạt động, tình hình lưu chuyển tiền tệ và tình hình biến động vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam áp dụng cho công ty chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Phan Thanh Trà**

**Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

*Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2024*



Số: 096 /VACO/BCKiT.NV2

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông, các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán BIS

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIS (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 21 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 30, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ, Báo cáo tình hình biến động vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Bản thuyết minh báo cáo tài chính (gọi chung là “báo cáo tài chính”).

### *Trách nhiệm của Chủ tịch Hội đồng Quản trị*

Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam áp dụng cho các công ty chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Chủ tịch Hội đồng Quản trị xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### *Trách nhiệm của Kiểm toán viên*

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Chủ tịch Hội đồng Quản trị cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### *Ý kiến của Kiểm toán viên*

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động, tình hình lưu chuyển tiền tệ, tình hình biến động vốn chủ sở hữu cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam áp dụng cho các công ty chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP THEO)

### *Vấn đề cần nhấn mạnh*

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 2 của Thuyết minh báo cáo tài chính: Tại đó, Công ty trình bày thông tin về vấn đề ảnh hưởng đến hoạt động liên tục và các giải pháp đã và đang thực hiện để Công ty tiếp tục hoạt động trong thời gian tới.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 05 của Thuyết minh báo cáo tài chính: Tại đó Công ty trình bày thông tin tiền mặt của Công ty được lưu trữ tại tòa nhà Vietbank Building số 72 Bà Triệu, Phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm Hà Nội;

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 16 của Thuyết minh báo cáo tài chính: Tại đó Công ty trình bày thông tin về giao dịch trọng yếu trong năm về tư vấn đầu tư chứng khoán và môi giới đầu tư chứng khoán cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại An Khang và Công ty Cổ phần Khu Du lịch Làng Chài.

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 24 của Thuyết minh báo cáo tài chính: Tại đó, Công ty trình bày thông tin về việc chưa xác định nghĩa vụ tiềm tàng có thể phát sinh từ giao dịch kinh tế trong hoạt động kinh doanh chưa phù hợp với quy định của Thông tư số 121/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính về “Quy định về hoạt động của Công ty Chứng khoán”.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.



**Chữ Mạnh Hoan**  
**Phó Tổng Giám đốc**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 1403-2023-156-1  
*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO**  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2024



**Nguyễn Thị Huyền**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CN ĐKHN Kiểm toán số: 3652-2021-156-1



**BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>TÀI SẢN</b>				
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100 = 110 + 130)</b>	<b>100</b>		<b>97.965.952.175</b>	<b>92.688.810.585</b>
<b>I. Tài sản tài chính</b>	<b>110</b>		<b>97.949.974.888</b>	<b>92.583.960.585</b>
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	111	5	97.290.762.058	92.543.322.755
1.1. Tiền	111.1		97.290.762.058	92.543.322.755
2. Trả trước cho người bán	118	6	3.499.500.000	4.380.000.000
3. Các khoản phải thu khác	122	7	38.894.712.830	38.895.637.830
4. Dự phòng suy giảm giá trị các khoản phải thu	129	8	(41.735.000.000)	(43.235.000.000)
<b>II. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>130</b>		<b>15.977.287</b>	<b>104.850.000</b>
1. Tạm ứng	131		1.730.000	61.850.000
2. Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	134		14.247.287	-
3. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	135		-	43.000.000
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200 = 220 + 250)</b>	<b>200</b>		<b>1.849.454.477</b>	<b>2.337.803.981</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>1.298.761.278</b>	<b>1.798.863.489</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	1.298.761.278	1.798.863.489
- Nguyên giá	222		6.427.156.000	6.595.224.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	223.a		(5.128.394.722)	(4.796.360.511)
<b>II. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>250</b>		<b>550.693.199</b>	<b>538.940.492</b>
1. Cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược dài hạn	251		-	14.247.287
2. Tiền nộp quỹ hỗ trợ thanh toán	254	10	550.693.199	524.693.205
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)</b>	<b>270</b>		<b>99.815.406.652</b>	<b>95.026.614.566</b>
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310)</b>	<b>300</b>		<b>488.949.226</b>	<b>43.569.128</b>
<b>I. Nợ phải trả ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>488.949.226</b>	<b>43.569.128</b>
1. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	322	11	397.282.560	38.004.833
2. Chi phí phải trả ngắn hạn	325		91.666.666	-
3. Các khoản phải trả, phải nộp khác ngắn hạn	329		-	5.564.295
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>99.326.457.426</b>	<b>94.983.045.438</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	12	<b>99.326.457.426</b>	<b>94.983.045.438</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		220.000.000.000	220.000.000.000
1.1. Vốn góp của chủ sở hữu	411.1		220.000.000.000	220.000.000.000
a. Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411.1a		220.000.000.000	220.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	417		(120.673.542.574)	(125.016.954.562)
2.1. Lợi nhuận đã thực hiện	417.1		(120.673.542.574)	(125.016.954.562)
<b>TỔNG CỘNG NỢ PHẢI TRẢ VÀ VỐN CHỦ SỞ HỮU (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>99.815.406.652</b>	<b>95.026.614.566</b>

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

**CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN CỦA CTCK VÀ TÀI SẢN QUẢN LÝ THEO CAM KẾT</b>				
1. Nợ khó đòi đã xử lý	004	13	10.547.688.624	10.547.688.624
<b>B. TÀI SẢN VÀ CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ VỀ TÀI SẢN QUẢN LÝ CAM KẾT VỚI KHÁCH HÀNG</b>				
1. Tiền gửi của khách hàng	026	14	111.358.194	103.835.690
1.1. Tiền gửi của Nhà đầu tư về giao dịch chứng khoán theo phương thức CTCK quản lý	027		103.835.690	103.835.690
1.2 Tiền gửi của Tổ chức phát hành chứng khoán	030		7.522.504	-
2. Phải trả Nhà đầu tư về tiền gửi giao dịch chứng khoán theo phương thức CTCK quản lý	031	15	103.835.690	103.835.690
2.1 Phải trả Nhà đầu tư trong nước về tiền gửi giao dịch chứng khoán theo phương thức CTCK quản lý	031.1		103.835.690	103.835.690
3. Phải trả cổ tức, gốc và lãi trái phiếu	035		7.522.504	-



Lê Thị Nhi  
Người lập biểu



Lê Thị Nhi  
Kế toán trưởng



Phan Thanh Trà  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2024



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. DOANH THU HOẠT ĐỘNG</b>				
1.1 Doanh thu nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán	08	16	4.800.000.000	-
Cộng doanh thu hoạt động (20 = 08)	20		4.800.000.000	-
<b>II. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG</b>				
2.1 Chi phí nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán	29	17	116.000.000	-
Cộng chi phí hoạt động (40 = 29)	40		116.000.000	-
<b>III. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
3.1 Doanh thu, dự thu cổ tức, lãi tiền gửi ngân hàng không cố định	42	18	321.252.975	55.014.038
3.2 Doanh thu khác về đầu tư	44		-	60.409.305
Cộng doanh thu hoạt động tài chính (50 = 42 + 44)	50		321.252.975	115.423.343
<b>IV. CHI PHÍ BÁN HÀNG</b>	61		-	-
<b>V. CHI PHÍ QUẢN LÝ CÔNG TY CHỨNG KHOÁN</b>	62	19	661.840.987	9.336.014.101
<b>VI. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG</b> (70 = 50 - 61 - 62)	70		4.343.411.988	(9.220.590.758)
<b>VII. THU NHẬP KHÁC VÀ CHI PHÍ KHÁC</b>				
7.1 Thu nhập khác	71		-	141.000
7.2 Chi phí khác	72		-	114.023.967
Cộng kết quả hoạt động khác (80 = 71 - 72)	80		-	(113.882.967)
<b>VIII. TỔNG LỢI NHUẬN KẾ TOÁN TRƯỚC THUẾ</b> (90 = 70 + 80)	90		4.343.411.988	(9.334.473.725)
8.1 Lợi nhuận đã thực hiện	91		4.343.411.988	(9.334.473.725)
<b>IX. CHI PHÍ THUẾ TNDN</b>	100	20	-	-
<b>X. LỢI NHUẬN KẾ TOÁN SAU THUẾ TNDN</b> (200 = 90 - 100)	200		4.343.411.988	(9.334.473.725)
10.1 Lãi cơ bản trên cổ phiếu (Đồng/1 cổ phiếu)	501	21	197	(594)



Lê Thị Nhi  
Người lập biểu



Lê Thị Nhi  
Kế toán trưởng



Phan Thanh Trà  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
*(Theo phương pháp gián tiếp)*  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế thu nhập doanh nghiệp	01	4.343.411.988	(9.334.473.725)
2. Điều chỉnh cho các khoản:	02	(1.321.150.764)	4.868.471.407
- Khấu hao TSCĐ	03	500.102.211	633.394.750
- Các khoản dự phòng	04	(1.500.000.000)	4.350.000.000
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	07	(321.252.975)	(114.923.343)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	30	1.429.925.098	1.408.327.914
- Tăng/giảm phải thu khác	39	881.425.000	969.965.406
- Tăng/giảm các tài sản khác	40	103.120.000	(26.765.000)
- Tăng (giảm) chi phí phải trả (không bao gồm chi phí lãi vay)	41	91.666.666	-
- Tăng/giảm chi phí trả trước	42	-	257.067.500
- Tăng/giảm thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (Không bao gồm thuế TNDN đã nộp)	47	359.277.727	(1.355.000)
- Tăng/giảm phải trả, phải nộp khác	50	(5.564.295)	5.564.295
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	52	-	203.850.713
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	60	4.452.186.322	(3.057.674.404)
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ, BĐSĐT và các TS khác	61	-	(105.108.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ, BĐSĐT và các TS khác	62	-	110.000.000
3. Tiền thu về cổ tức và lợi nhuận được chia từ các khoản đầu tư tài chính dài hạn	65	295.252.981	55.014.038
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	70	295.252.981	59.906.038
<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	71	-	85.000.000.000
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	80	-	85.000.000.000
<b>IV. Tăng/giảm tiền thuần trong năm</b>	90	4.747.439.303	82.002.231.634
<b>V. Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm</b>	101	92.543.322.755	10.541.091.121
- Tiền	101.1	92.543.322.755	10.541.091.121
<b>VI. Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm</b>	103	97.290.762.058	92.543.322.755
- Tiền	103.1	97.290.762.058	92.543.322.755



Lê Thị Nhi  
Người lập biểu



Lê Thị Nhi  
Kế toán trưởng



Phan Thanh Trà  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2024



LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG MÔI GIỚI, ỦY THÁC CỦA KHÁCH HÀNG  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền hoạt động môi giới, ủy thác của khách hàng</b>			
- Nhận tiền gửi để thanh toán giao dịch chứng khoán của khách hàng	07	-	6.288.720
- Tiền thu của tổ chức phát hành chứng khoán	14	7.522.504	-
<i>Tăng/giảm tiền thuần trong năm</i>	20	7.522.504	6.288.720
<b>II. Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm của khách hàng</b>	30	103.835.690	97.546.970
- Tiền gửi của nhà đầu tư về giao dịch chứng khoán theo phương thức CTCK quản lý	32	103.835.690	97.546.970
<b>III. Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm của khách hàng (40 = 20 + 30)</b>	40	111.358.194	103.835.690
- Tiền gửi của nhà đầu tư về giao dịch chứng khoán theo phương thức CTCK quản lý	42	103.835.690	103.835.690
- Tiền gửi của Tổ chức phát hành	45	7.522.504	-



Lê Thị Nhi  
Người lập biểu



Lê Thị Nhi  
Kế toán trưởng



Phan Thanh Trà  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2024


**BÁO CÁO TÌNH HÌNH BIẾN ĐỘNG VỐN CHỦ SỞ HỮU**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023


Đơn vị: VND


Chi tiêu	Thuyết minh	Số dư đầu năm		Số tăng/giảm				Số dư cuối năm	
		Tại ngày 01/01/2022	Tại ngày 01/01/2023	Năm trước		Năm nay		Tại ngày 31/12/2022	Tại ngày 31/12/2023
				Tăng	Giảm	Tăng	Giảm		
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	12	135.000.000.000	220.000.000.000	85.000.000.000	-	-	-	220.000.000.000	220.000.000.000
2. LNST chưa phân phối	12	(115.682.480.837)	(125.016.954.562)	(9.334.473.725)	-	4.343.411.988	-	(125.016.954.562)	(120.673.542.574)
<b>Tổng vốn chủ sở hữu</b>	<b>12</b>	<b>19.317.519.163</b>	<b>94.983.045.438</b>	<b>75.665.526.275</b>	<b>-</b>	<b>4.343.411.988</b>	<b>-</b>	<b>94.983.045.438</b>	<b>99.326.457.426</b>

Chi tiết tăng, giảm trong năm của các chi tiêu vốn chủ sở hữu xem tại Thuyết minh số 12.



  
Lê Thị Nhi  
Người lập biểu

  
Lê Thị Nhi  
Kế toán trưởng

  
Phan Thanh Trà  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2024



## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

*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 Chứng khoán BIS (tiền thân là Công ty Cổ phần Chứng khoán Vàng Việt Nam và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kenanga Việt Nam) (“Công ty”) được thành lập theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 72/UBCK-GPHĐKD ngày 03 tháng 12 năm 2007 do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp và Giấy phép thành lập và hoạt động được điều chỉnh lần gần nhất số 92/GPĐC-UBCK ngày 14 tháng 11 năm 2023, Giấy chứng nhận kinh doanh thay đổi lần thứ 11 ngày 30 tháng 11 năm 2023. Theo đó, vốn điều lệ của Công ty là 220.000.000.000 VND.

Trụ sở Công ty đặt tại số 2D, phố Đường Thành, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 11 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 10 người).

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

- Môi giới chứng khoán;
- Tư vấn đầu tư chứng khoán.

#### **Hạn chế cho vay**

Công ty đã bị chấm dứt tư cách thành viên giao dịch tại 02 Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội từ tháng 8 năm 2015.

Ngày 26 tháng 12 năm 2022, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành Quyết định số 1070/QĐ-UBCK về việc đình chỉ hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán của Công ty. Thời hạn đình chỉ từ ngày 26 tháng 12 năm 2022 đến ngày 25 tháng 6 năm 2023.

Ngày 30 tháng 05 năm 2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành Quyết định số 396/QĐ-UBCK về việc chấm dứt tình trạng đình chỉ hoạt động của Công ty từ ngày ban hành.

#### **Hạn chế đầu tư**

Công ty tuân thủ quy định tại Điều 28 của Thông tư số 121/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính về “Quy định về hoạt động của Công ty Chứng khoán” và các quy định hiện hành về hạn chế đầu tư. Một số khoản mục hạn chế đầu tư theo các quy định hiện hành như sau:

- Công ty chứng khoán không được mua, góp vốn mua bất động sản trừ trường hợp để sử dụng làm trụ sở chính, chi nhánh, phòng giao dịch phục vụ trực tiếp cho các hoạt động nghiệp vụ của công ty chứng khoán;
- Công ty chứng khoán mua, đầu tư vào bất động sản và tài sản cố định theo nguyên tắc giá trị còn lại của tài sản cố định, bất động sản không được vượt quá năm mươi phần trăm (50%) giá trị tổng tài sản của công ty chứng khoán;



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

*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 (TIẾP THEO)**

**Hạn chế đầu tư (Tiếp theo)**

- Công ty chứng khoán không được trực tiếp hoặc ủy thác thực hiện các nghiệp vụ sau: Đầu tư vào cổ phiếu hoặc phần vốn góp trực tiếp của công ty có sở hữu trên năm mươi phần trăm (50%) vốn điều lệ của công ty chứng khoán, trừ trường hợp mua cổ phiếu lộ lẽ theo yêu cầu của khách hàng; Cùng với người có liên quan đầu tư từ năm phần trăm (5%) trở lên vốn điều lệ của công ty chứng khoán khác; Đầu tư quá hai mươi phần trăm (20%) tổng số cổ phiếu, chứng chỉ quỹ đang lưu hành của một tổ chức niêm yết; Đầu tư quá 15% tổng số cổ phiếu, chứng chỉ quỹ của một tổ chức chưa niêm yết, quy định này không áp dụng đối với chứng chỉ quỹ thành viên, quỹ hoán đổi danh mục và quỹ mở; Đầu tư hoặc góp vốn quá 10% trên tổng số vốn góp của một công ty TNHH hoặc dự án kinh doanh; Đầu tư hoặc góp vốn quá 15% vốn chủ sở hữu vào một tổ chức hoặc dự án kinh doanh; Đầu tư quá 70% vốn chủ sở hữu vào cổ phiếu, phần vốn góp và dự án kinh doanh, trong đó không được đầu tư quá 20% vốn chủ sở hữu vào cổ phiếu chưa niêm yết, phần vốn góp, dự án kinh doanh;

Tổng giá trị đầu tư vào các trái phiếu doanh nghiệp của công ty chứng khoán không được vượt quá 70% vốn chủ sở hữu. Công ty chứng khoán được cấp phép thực hiện nghiệp vụ tự doanh chứng khoán được phép mua bán lại trái phiếu niêm yết theo quy định có liên quan về mua bán lại trái phiếu chính phủ.

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

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

**Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán.

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH**

**Cơ sở lập báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các hướng dẫn kế toán áp dụng cho các công ty chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động, lưu chuyển tiền tệ và báo cáo tình hình biến động vốn chủ sở hữu theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

**Hoạt động liên tục**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có những dấu hiệu ảnh hưởng đến hoạt động liên tục như sau:

- Từ tháng 8 năm 2015, Công ty đã bị chấm dứt tư cách thành viên giao dịch tại 02 Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, cho đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép lại,
- Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có lỗ lũy kế là 120.673.542.574 VND,

Tại Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 08/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 220.000.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND, phương án này đã được UBCKNN chấp thuận theo Thông báo số 1294/UBCK-QLKD ngày 01/03/2024. Đồng thời trong năm 2023, Công ty cũng đã có doanh thu về tư vấn đầu tư, hoạt động của Công ty đang trong quá trình tái cấu trúc và dần đưa hoạt động kinh doanh ổn định trở lại. Do đó, Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty tin tưởng rằng việc áp dụng giả định hoạt động liên tục cho việc lập báo cáo tài chính của Công ty là phù hợp.

**Năm tài chính**

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***3. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Ngày 30 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2014/TT-BTC (“Thông tư 210”) hướng dẫn kế toán áp dụng đối với công ty chứng khoán. Thông tư 210 có hiệu lực áp dụng cho năm tài chính bắt đầu hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016. Những quy định trái với Thông tư này đều bãi bỏ. Thông tư 210 thay thế Thông tư số 95/2008/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng đối với công ty chứng khoán và Thông tư số 162/2010/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2010 về hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Thông tư số 95/2008/TT-BTC ngày 24 tháng 10 năm 2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn kế toán áp dụng đối với công ty chứng khoán. Thông tư 210 đưa ra các quy định liên quan đến chứng từ kế toán, hệ thống tài khoản kế toán cũng như phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính của công ty chứng khoán.

Ngày 27 tháng 12 năm 2016, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 334/2016/TT-BTC (“Thông tư 334”) sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 210/2014/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán áp dụng đối với công ty chứng khoán. Thông tư 334 đã hướng dẫn hệ thống tài khoản kế toán, mẫu và giải thích báo cáo tài chính, giải thích nội dung, kết cấu của tài khoản kế toán. Thông tư 334, có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu vào hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2016.

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

Công ty thực hiện kế toán trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam có liên quan, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các hướng dẫn kế toán áp dụng cho các công ty chứng khoán ban hành theo Thông tư 210 và Thông tư 334.

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

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

**Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam, các hướng dẫn kế toán áp dụng cho các công ty chứng khoán và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Chủ tịch Hội đồng Quản trị 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.

**Tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn.

**Tiền gửi của nhà đầu tư về giao dịch chứng khoán**

Tiền gửi của nhà đầu tư về giao dịch chứng khoán phản ánh các khoản đặt cọc ủy thác của nhà đầu tư chứng khoán tại ngân hàng chỉ định cho mục đích thực hiện các giao dịch chứng khoán. Khoản tiền này đang được trình bày tại các chỉ tiêu ngoài báo cáo tình hình tài chính.

**Tiền gửi thanh toán bù trừ giao dịch chứng khoán**

Tiền gửi thanh toán bù trừ giao dịch chứng khoán phản ánh các khoản ký quỹ cho việc thực hiện các giao dịch xóa lệnh và khớp lệnh tại Sở Giao dịch Chứng khoán và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán.

**Tài sản tài chính giữ đến ngày đáo hạn (HTM)**

Các tài sản tài chính HTM là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn, ngoại trừ:

- Các tài sản tài chính mà tại thời điểm ghi nhận ban đầu đã được xếp vào nhóm ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả thu nhập;
- Các tài sản tài chính đã được xếp vào nhóm sẵn sàng để bán;
- Các tài sản tài chính thỏa mãn định nghĩa về các khoản cho vay và phải thu.

Các tài sản tài chính HTM được ghi nhận ban đầu theo giá gốc và được tiếp tục ghi nhận sau ghi nhận ban đầu theo giá gốc trừ dự phòng suy giảm giá trị các tài sản tài chính HTM.



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

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

**4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)**

**Dự phòng suy giảm giá trị các tài sản tài chính và tài sản thế chấp**

Kết thúc năm tài chính, Công ty phải đánh giá dự phòng suy giảm giá trị các tài sản tài chính và tài sản nhận thế chấp đảm bảo đối với khoản cho vay của CTCK theo quy định của pháp luật chứng khoán.

Tài sản tài chính nhận thế chấp được đánh giá bằng 70% giá trị thị trường/ giá trị hợp lý tại thời điểm kết thúc năm tài chính.

Đối với tài sản thế chấp là các chứng khoán của các công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán thì giá trị thị trường được xác định là giá đóng cửa tại ngày giao dịch gần nhất đến ngày đánh giá lại.

Đối với tài sản thế chấp là các chứng khoán của các công ty chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán nhưng đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) thì giá trị thị trường được xác định là giá đóng cửa bình quân tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến ngày đánh giá lại.

**Bù trừ các công cụ tài chính**

Các tài sản tài chính và công nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần được trình bày trên Báo cáo tình hình tài chính khi Công ty có quyền hợp pháp thực hiện 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 các khoản nợ phải trả đồng thời.

**Các khoản phải thu và dự phòng suy giảm giá trị các khoản phải thu**

Tất cả các khoản phải thu và dự thu về cổ tức, tiền lãi của các tài sản tài chính thuộc danh mục tài sản tài chính của Công ty phát sinh trong năm đều được theo dõi tại chỉ tiêu “Phải thu và dự thu cổ tức, tiền lãi các tài sản tài chính” trên Báo cáo tình hình tài chính.

Các khoản phải thu được ghi nhận theo giá trị ghi sổ của các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác cùng dự phòng suy giảm giá trị các khoản phải thu. Dự phòng suy giảm giá trị các khoản phải thu được trích lập cho những khoản phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

**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 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.

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

	<u>Thời gian hữu dụng ước tính</u> (Năm)
Máy móc, thiết bị	02 - 04
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	02 - 07
Tài sản cố định hữu hình khác	03

**Tài sản cố định vô hình và khấu hao**

Tài sản cố định vô hình là giá trị của các chương trình phần mềm phục vụ hoạt động kinh doanh, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 03 - 05 năm.



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Nguồn vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối sau khi trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật và điều lệ công ty sẽ được phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

#### Doanh thu

- **Doanh thu nghiệp vụ môi giới chứng khoán:**  
Là khoản phí giao dịch chứng khoán mà Công ty được hưởng từ các hoạt động môi giới kinh doanh chứng khoán cho nhà đầu tư được xác định khi dịch vụ môi giới hoàn thành.
- **Lãi từ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi/lỗ:**  
Lãi từ các tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi/lỗ bao gồm các khoản chênh lệch lãi bán và giá vốn theo số lượng các tài sản tài chính FVTPL đã bán ra và khoản thu nhập từ cổ tức, lợi nhuận được chia phát sinh từ cổ phiếu, lãi trái phiếu, tiền lãi phát sinh các khoản tiền gửi cố định thuộc danh mục tài sản tài chính FVTPL và chênh lệch tăng về đánh giá lại các tài sản tài chính FVTPL.
- **Lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (HTM):**  
Tiền lãi phát sinh từ danh mục tài sản tài chính HTM mà Công ty được nhận (lãi trái phiếu, lãi tiền gửi có kỳ hạn).
- **Doanh thu nghiệp vụ tư vấn chứng khoán:**  
Doanh thu từ hoạt động tư vấn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động khi hoàn thành dịch vụ và khách hàng chấp nhận thanh toán.
- **Doanh thu nghiệp vụ lưu ký chứng khoán:**  
Doanh thu từ dịch vụ lưu ký chứng khoán cho nhà đầu tư của Công ty được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động là khoản phí lưu ký chứng khoán thu được của nhà đầu tư có chứng khoán gửi lưu ký chứng khoán ở Trung tâm Lưu ký chứng khoán được xác định vào cuối mỗi tháng.
- **Lãi từ các khoản cho vay và phải thu:**  
Là khoản phí chứng khoán mà công ty chứng khoán được hưởng từ hoạt động giao dịch ký quỹ và hoạt động ứng trước tiền bán chứng khoán cho nhà đầu tư được xác định khi dịch vụ hoàn thành.
- **Thu nhập hoạt động khác:**  
Phản ánh thu nhập hoạt động khác, gồm: Cho thuê, sử dụng tài sản, doanh thu dịch vụ tài chính khác, doanh thu từ trả hộ gốc, lãi trái phiếu, cổ tức của tổ chức phát hành, doanh thu khác.

#### Doanh thu hoạt động tài chính

Bao gồm lãi chênh lệch tỷ giá và lãi tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

#### Chi phí quản lý công ty chứng khoán

Bao gồm các chi phí lương, vật tư văn phòng, thuế, phí, lệ phí, chi phí dịch vụ mua ngoài và các chi phí bằng tiền khác phục vụ cho hoạt động quản lý của Công ty.

#### Ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc niên độ kế toán được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày này. Chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào Báo cáo thu nhập toàn diện. Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các số dư tại ngày kết thúc niên độ kế toán không được dùng để chia cho chủ sở hữu.

S. C  
TY  
ÁN  
O  
HÀ



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

### 4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP THEO)

#### Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Báo cáo tình hình tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn 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 kỳ hoạt động 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 đó, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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 hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ 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 thuần.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, số lỗ lũy kế của Công ty là 3.769.136.131 VND có thể được sử dụng để khấu trừ vào lợi nhuận trong tương lai (tối đa không quá 5 năm kể từ năm phát sinh). Tuy nhiên, Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho khoản lỗ lũy kế tính thuế được chuyển nêu trên do Công ty chưa chắc chắn được về kế hoạch lợi nhuận trong tương lai.

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

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

#### Bên liên quan

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

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

Các bên liên quan của Công ty gồm:

- Các thành viên Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc của Công ty.
- Công ty TNHH Đầu tư Gkey Homes (trước là Công ty TNHH Hưng An Điền): Cổ đông lớn.
- Các bên liên quan khác: Theo báo cáo tình hình quản trị Công ty năm 2023 công bố vào ngày 30/01/2024.



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

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

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tiền mặt (i)	6.534.134.388	109.605.717
Tiền gửi ngân hàng (ii)	90.756.627.670	92.433.717.038
<b>Cộng</b>	<b><u>97.290.762.058</u></b>	<b><u>92.543.322.755</u></b>

**Ghi chú:**

- (i) Theo Thỏa thuận mượn địa điểm để tài sản số 01/2023 ngày 11 tháng 12 năm 2023 giữa Công ty và Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín, Công ty mượn 10m<sup>2</sup> tại tầng 15 của Tòa nhà Vietbank Building số 72 Bà Triệu, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội để lưu trữ tài sản. Theo đó, quỹ tiền mặt của Công ty đang được lưu trữ tại két đặt tại địa chỉ này, đây là một trong các trụ sở thuộc Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín. Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín là Công ty mẹ của Công ty con - Công ty TNHH Một thành viên Quản lý nợ và khai thác tài sản Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín, nơi Bà Đặng Hồng Thi (Cổ đông đồng thời là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty) là Chủ tịch Hội đồng Thành viên.
- (ii) Tiền gửi ngân hàng trong đó bao gồm tiền góp vốn của các cổ đông hiện hữu trên tài khoản số 000002455357 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - Chi nhánh Hà Nội với số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 90.475.998.428 VND.

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Luật sư Đỗ Cao Thắng (i)	1.800.000.000	2.800.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Kim Cương	600.000.000	-
Luật sư Nguyễn Tổ Loan (ii)	500.000.000	500.000.000
Văn phòng Luật sư Nguyễn Thế Quyền (iii)	400.000.000	400.000.000
Công ty Luật Tuấn Minh (iv)	150.000.000	150.000.000
Công ty TNHH Kiểm toán VACO	49.500.000	30.000.000
Công ty Luật TNHH Bảo Ngọc	-	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.499.500.000</u></b>	<b><u>4.380.000.000</u></b>

**Ghi chú:**

- (i) Hợp đồng tư vấn pháp lý với Luật sư Đỗ Cao Thắng số 01/KDTM/2021/HĐDVPL-ĐCT ngày 02 tháng 4 năm 2021, theo đó, ông Đỗ Cao Thắng đứng ra bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của Công ty trong vụ án kinh doanh thương mại với Tổng Công ty Bất động sản Đông Á tại mọi cấp Tòa án và các cơ quan chấp pháp. Tại ngày 26 tháng 4 năm 2023, hai bên ký đã ký biên bản thanh lý để chấm dứt quyền và nghĩa vụ liên quan đến hợp đồng nêu trên, theo biên bản thanh lý Văn phòng luật sư Đỗ Cao Thắng phải hoàn trả cho Công ty số tiền là 1.000.000.000 VND, Công ty đã thu hồi được số tiền này trong năm 2023.
- (ii) Hợp đồng với Luật sư Nguyễn Thị Tổ Loan số 05/2019/HĐPL-VPLS ngày 31 tháng 12 năm 2019; Phụ lục hợp đồng dịch vụ pháp lý số 01/2021/HĐPL-VPLS ngày 25 tháng 10 năm 2021, theo đó, bà Nguyễn Thị Tổ Loan thay mặt Công ty tiếp tục gửi đơn tố giác Bà Nguyễn Thị Thanh Hằng lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt của Công ty số tiền 1,692 tỷ VND, các công việc bao gồm: Tư vấn và soạn thảo đơn từ, văn bản; Thu thập hồ sơ, tài liệu và chuẩn bị các căn cứ pháp lý gửi đến các cơ quan, tòa án; Thay mặt Công ty tham gia các buổi làm việc với cơ quan chức năng.
- (iii) Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Văn phòng Luật sư Nguyễn Thế Quyền số 06/2016/HĐ ngày 07 tháng 9 năm 2016, theo đó, Luật sư Nguyễn Thế Quyền cử luật sư tham gia tố tụng ở giai đoạn tố cáo đến khi có quyết định khởi tố vụ án hình sự, khởi tố các bị can về việc vi phạm pháp luật về hình sự để chiếm đoạt tài sản của Công ty. Phí văn phòng và phí hoạt động dịch vụ là 400.000.000 VND. Thời hạn thanh toán: Công ty thanh toán cho văn phòng luật sư toàn bộ số tiền phí trong vòng 5 ngày sau khi ký hợp đồng. Số tiền phí hợp đồng dịch vụ sẽ được chuyển 7 ngày sau khi ký hợp đồng.



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

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

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN (TIẾP THEO)**

- (iv) Hợp đồng dịch vụ pháp lý với Công ty Luật Tuấn Minh số 1211/2020/HĐTT/LTM-KVS ngày 12 tháng 11 năm 2020, theo đó, Công ty Luật Tuấn Minh tư vấn pháp lý và tham gia tố tụng để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty trong quá trình thụ án và giải quyết sơ thẩm vụ án tranh chấp Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư giữa Công ty với Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái.

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Tổng Công ty Bất động sản Đông Á (i)	22.000.000.000	22.000.000.000
Công ty CP Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái (ii)	7.000.000.000	7.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Fraden TNC (iii)	9.500.000.000	9.500.000.000
Khương Tuấn Sơn (iv)	385.000.000	385.000.000
Đối tượng khác	9.712.830	10.637.830
<b>Cộng</b>	<b><u>38.894.712.830</u></b>	<b><u>38.895.637.830</u></b>

Ghi chú:

- (i) Tổng Công ty Bất động sản Đông Á:

Theo Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 01/HDTUVD/KVS-ĐA/2011 ngày 20 tháng 12 năm 2011 với Tổng Công ty Bất động sản Đông Á và các phụ lục số 01 và 02, về việc hợp tác đầu tư hoàn thiện và đưa vào sử dụng “Dự án Khu Resort - Khu cầu Bình Hòa - Quảng Châu - Quảng Xương - Thanh Hóa”, giá trị 25.000.000.000 VND, thời hạn đầu tư là 10 tháng được gia hạn đến ngày 25 tháng 9 năm 2014 và lợi nhuận thỏa thuận là 2%/tháng, giảm xuống còn 1,2%/tháng kể từ ngày 01 tháng 10 năm 2012. Tài sản đảm bảo cho Hợp đồng vay này bao gồm: Nhà số 31 Hàng Than; Khu Resort “Khu cầu Bình Hòa - Quảng Châu - Quảng Xương - Thanh Hóa” và Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất thửa số 1343, thôn Châu An, xã Quảng Châu, huyện Quảng Xương, Thanh Hóa;

Theo biên bản làm việc ngày 13 tháng 02 năm 2014, hai bên đã thống nhất lộ trình thanh toán các khoản nợ, nhưng đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn chưa nhận được khoản tiền nào từ Tổng Công ty Bất động sản Đông Á theo như Biên bản đã ký. Công ty đã ngừng dự thu lợi nhuận của Công ty Bất động sản Đông Á từ ngày 28 tháng 02 năm 2013 và trích lập dự phòng phải thu khó đòi ở mức 100% theo quy định.

Công ty nộp đơn khởi kiện lên Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa và đã có Bản án sơ thẩm số 12/2016/KDTM-ST ngày 25 tháng 7 năm 2016 của Tòa án nhân dân Thành phố Thanh Hóa và Bản án phúc thẩm số 16/2016/KDTM-PT ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa;

Ngày 28 tháng 10 năm 2016, Công ty đã có đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên và nhận được Quyết định giám đốc thẩm số 01/2019/KDTM-HĐT ngày 21 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội.

Ngày 26 tháng 02 năm 2020, Tòa án nhân dân tối cao đã ra Quyết định giám đốc thẩm số 09/2020/KDTM-GĐT ngày 08 tháng 7 năm 2020.

Tòa án nhân dân tối cao quyết định:

- Chấp thuận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.
- Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 01/2019.
- Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân Thành phố Thanh Hóa xét xử lại thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật. Đến thời điểm hiện tại, vụ việc vẫn đang trong quá trình giải quyết.



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

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

(ii) Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái:

Theo Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 14/HĐTUVĐT/KVS/TN/2012 ngày 27 tháng 8 năm 2012 với Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái và các phụ lục số 01/PLHDTYVĐT/KVS-PT/2013 ngày 27 tháng 02 năm 2013; số 02/PLHDTYVĐT/KVS-PT/2013 ngày 03 tháng 10 năm 2013 về việc hợp tác đầu tư hoàn thiện “Dự án xây dựng Bệnh viện Phúc Thái tại Thái Nguyên”, thời hạn đầu tư 6 tháng, gia hạn đến ngày 27 tháng 9 năm 2013 và tiếp tục được gia hạn tới ngày 27 tháng 11 năm 2013; lợi nhuận 1,5%/tháng và giảm xuống 1,2%/tháng từ ngày 27 tháng 02 năm 2013. Số tiền góp của Công ty là 7 tỷ VND. Tài sản đảm bảo bao gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thửa số 359, phường Cái Đan, thị xã Sông Công, tỉnh Thái Nguyên.

Đến thời điểm 30 tháng 6 năm 2014, thời hạn thu hồi hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư đã quá hạn hơn 7 tháng so với thời hạn đã gia hạn. Công ty đã trích lập dự phòng phải thu khó đòi ở mức 100% theo quy định và ngừng thu lãi của hợp đồng từ ngày 01 tháng 4 năm 2013.

Ngày 20 tháng 8 năm 2018, Công ty đã có đơn khởi kiện Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái ra Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Do chủ doanh nghiệp đã bỏ trốn và Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái không còn hoạt động trên địa bàn đăng ký kinh doanh. Ngày 29 tháng 6 năm 2018, Công ty đã có văn bản gửi Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội đề nghị xử lý hình sự đối tượng lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Công ty đã gửi đơn khởi kiện lên công an đề nghị khởi tố hình sự đối tượng lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Hiện tại, vụ án đang được điều tra và chưa có kết luận của cơ quan điều tra. Chủ doanh nghiệp đã bỏ trốn và Công ty không còn hoạt động tại địa bàn đăng ký kinh doanh. Đến thời điểm hiện tại, vụ việc vẫn đang trong quá trình giải quyết.

(iii) Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Fraden TNC (Tên hiện tại: Công ty Cổ phần Bất động sản Fraden - TNC):

Theo Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 01/PLHĐTUVĐT/KVS-TNC/2012 ngày 26 tháng 7 năm 2012 với Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Fraden TNC và Phụ lục số 01/PLHDTYVĐT/KVS-TNC/2012 ngày 30 tháng 9 năm 2012 để nghiên cứu cơ hội đưa ra phương án tốt nhất và Bên A (Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Fraden) thực hiện dự án: Thời hạn đầu tư 2 tháng, được gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 30 tháng 01 năm 2013. Lợi nhuận: 1,5%/tháng. Số tiền góp của Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Fraden TNC là 9,5 tỷ VND. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất tại 99 Mai Hắc Đế, phường Bùi Thị Xuân, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội của ông Nguyễn Tiến Hùng và vợ là bà Lê Kim Dung.

Theo Bản án số 29/2019/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2019, Tòa án nhân dân quận Hai Bà Trưng xử: Buộc Công ty Cổ phần Bất động sản Fraden -TNC phải trả cho Công ty số tiền 9,5 tỷ VND. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty về việc phát mại tài sản đảm bảo. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước quy định.

Ngày 03 tháng 12 năm 2019, Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình ban hành Quyết định số 08/QĐ-CCTHADS về việc chưa có điều kiện thi hành án đối với Công ty Cổ phần Bất động sản Fraden - TNC về việc phải trả cho Công ty số tiền 9,5 tỷ VND.

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

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

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC (TIẾP THEO)**

(iv) Khương Tuấn Sơn

Theo Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 02/HĐTUVĐT/KVS/2012 ngày 25 tháng 6 năm 2012 với ông Khương Tuấn Sơn với mục đích hoàn thiện nhà; Thời gian 6 tháng; Lợi nhuận 1,8%/tháng. Tài sản đảm bảo là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở thửa số 54B, Tờ dân phố Yên Phúc, phường Yên Giang, quận Hà Đông, Hà Nội. Các phụ lục: Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐTUVĐT/2012 gia hạn thời hạn thanh toán đến ngày 25 tháng 3 năm 2013; Phụ lục số 02/PLHĐTUVĐT/2013 ngày 28 tháng 11 năm 2013 gia hạn đến ngày 25 tháng 11 năm 2014 và điều chỉnh lợi nhuận xuống còn 1,2%/tháng.

Công ty đã ngừng dự thu lãi hợp đồng này và thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi ở mức 100% theo quy định.

Đến thời điểm hiện tại, ông Khương Tuấn Sơn không có khả năng trả nợ, Công ty đã xác định không thu hồi được giá trị vốn tạm ứng, đã thanh lý tài sản đảm bảo để thu hồi vốn, phần công nợ còn lại là khoản không còn khả năng thu hồi chờ xử lý xóa sổ.



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BIS**Số 2D, phố Đường Thành, phường Cửa Đông,  
quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội, Việt Nam**MẪU SỐ B09 - CTCK**Ban hành kèm theo Thông tư số 334/2016/TT-BTC  
ngày 27 tháng 12 năm 2016 của Bộ Tài chính**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***8. DỰ PHÒNG PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Giá trị phải thu khó đòi	Năm nay				Số đầu năm
	Số đầu năm	Số trích lập trong năm	Số hoàn nhập trong năm	Số cuối năm	
VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Dự phòng trả trước cho người bán khó đòi</b>					
Luật sư Đỗ Cao Thắng	1.800.000.000	2.800.000.000	-	1.000.000.000	2.800.000.000
Luật sư Nguyễn Thị Tố Loan	500.000.000	500.000.000	-	-	500.000.000
Văn phòng Luật sư Nguyễn Thế Quyền	400.000.000	400.000.000	-	-	400.000.000
Công ty Luật Tuấn Minh	150.000.000	150.000.000	-	-	150.000.000
Công ty Luật TNHH Bảo Ngọc	-	500.000.000	-	500.000.000	500.000.000
<b>Dự phòng nợ phải thu khác khó đòi</b>					
Tổng Công ty Bất động sản Đông Á	22.000.000.000	22.000.000.000	-	-	22.000.000.000
Công ty CP Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái	7.000.000.000	7.000.000.000	-	-	7.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Fraden TNC	9.500.000.000	9.500.000.000	-	-	9.500.000.000
Khương Tuấn Sơn	385.000.000	385.000.000	-	-	385.000.000
<b>Cộng</b>	<b>41.735.000.000</b>	<b>43.235.000.000</b>	<b>-</b>	<b>1.500.000.000</b>	<b>41.735.000.000</b>
					<b>43.235.000.000</b>



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

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

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

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>				
Số dư đầu năm	136.068.000	6.427.156.000	32.000.000	6.595.224.000
Giảm trong năm	(136.068.000)	-	(32.000.000)	(168.068.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>6.427.156.000</b>	<b>-</b>	<b>6.427.156.000</b>
<b>HAO MÒN LŨY KẾ</b>				
Số dư đầu năm	127.309.000	4.637.051.511	32.000.000	4.796.360.511
Khấu hao trong năm	8.759.000	491.343.211	-	500.102.211
Giảm trong năm	(136.068.000)	-	(32.000.000)	(168.068.000)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>-</b>	<b>5.128.394.722</b>	<b>-</b>	<b>5.128.394.722</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>				
Số dư đầu năm	8.759.000	1.790.104.489	-	1.798.863.489
Số dư cuối năm	-	1.298.761.278	-	1.298.761.278

Nguyên giá các tài sản cố định hữu hình đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 4.513.192.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2023 là 3.862.960.000 VND).

**10. TIỀN NỢ QUỸ HỖ TRỢ THANH TOÁN**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền nợ ban đầu	464.283.900	464.283.900
Tiền lãi phân bổ trong năm	86.409.299	60.409.305
<b>Cộng</b>	<b>550.693.199</b>	<b>524.693.205</b>

**11. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
<b>Phải nộp</b>	<b>397.282.560</b>	<b>38.004.833</b>
Thuế giá trị gia tăng	365.777.727	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	6.500.000
Thuế khác	31.504.833	31.504.833

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

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

**12. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**Thay đổi trong vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	135.000.000.000	(115.682.480.837)	19.317.519.163
Tăng vốn điều lệ	85.000.000.000	-	85.000.000.000
Lỗ năm trước	-	(9.334.473.725)	(9.334.473.725)
Số dư đầu năm nay	220.000.000.000	(125.016.954.562)	94.983.045.438
Lãi năm nay	-	4.343.411.988	4.343.411.988
Số dư cuối năm nay	220.000.000.000	(120.673.542.574)	99.326.457.426

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty chưa sử dụng nguồn vốn tăng thêm trên.

**Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

Chi tiết vốn đầu tư của các cổ đông tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	VND	%	VND	%
Công ty TNHH Đầu tư Gkey Homes (Trước đây là Công ty TNHH Hưng An Điện)	107.800.000.000	49,00	107.800.000.000	49,00
Bà Phạm Lê Tú Uyên	44.000.000.000	20,00	44.000.000.000	20,00
Bà Phan Thanh Trà	37.211.460.000	16,91	37.211.460.000	16,91
Bà Đặng Hồng Thi	30.988.540.000	14,09	30.988.540.000	14,09
<b>Cộng</b>	<b>220.000.000.000</b>	<b>100</b>	<b>220.000.000.000</b>	<b>100</b>

Tình hình phát hành cổ phiếu của Công ty như sau:

	31/12/2023	01/01/2023	
Cổ phiếu phổ thông			
+ Số cổ phiếu được phép phát hành	22.000.000	22.000.000	cổ phiếu
+ Số cổ phiếu đã được phát hành và được góp vốn đầy đủ	22.000.000	22.000.000	cổ phiếu
+ Mệnh giá của cổ phiếu	10.000	10.000	VND/cổ phiếu

**13. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ**

Theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 29 tháng 6 năm 2022 và ngày 31 tháng 5 năm 2022, Công ty đã thông qua xóa bỏ công nợ của Công ty đối với các khoản phải thu, đầu tư, tồn đọng từ lâu, không ghi chi tiết đối tượng phải thu, không có hồ sơ lưu liên quan. Theo đó, Công ty đã ghi giảm các khoản phải thu, đầu tư này và giảm dự phòng tương ứng.



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

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

**13. NỢ KHÓ ĐÒI ĐÃ XỬ LÝ (TIẾP THEO)**

Đối tượng	Giá trị phải thu khó đòi	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND	VND
Tổng Thị Bích Đào	393.799.261	393.799.261	393.799.261
Nguyễn Văn Chuyên	470.911.000	470.911.000	470.911.000
Lã Quốc Hùng	413.000.000	413.000.000	413.000.000
Vũ Cát Sự	266.294.346	266.294.346	266.294.346
Huỳnh Thiện Phúc Ngủ	151.583.806	151.583.806	151.583.806
Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Fraden	224.200.000	224.200.000	224.200.000
Nguyễn Thị Hằng Nga	2.752.765.225	2.752.765.225	2.752.765.225
Nguyễn Văn Chuyên	306.404.644	306.404.644	306.404.644
Nguyễn Hữu Minh	416.757.878	416.757.878	416.757.878
Lê Hoàng Tuấn	607.012.515	607.012.515	607.012.515
Nguyễn Thị Vui	544.355.109	544.355.109	544.355.109
Trần Thị Hồng Anh	580.999.605	580.999.605	580.999.605
Đối tượng khác	2.990.498.505	3.419.605.235	3.419.605.235
<b>Cộng</b>	<b>10.118.581.894</b>	<b>10.547.688.624</b>	<b>10.547.688.624</b>

**14. TIỀN GỬI CỦA KHÁCH HÀNG**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền gửi của Nhà đầu tư về giao dịch chứng khoán theo phương thức CTCK quản lý	103.835.690	103.835.690
Tiền gửi của Tổ chức phát hành chứng khoán	7.522.504	-
<b>Cộng</b>	<b>111.358.194</b>	<b>103.835.690</b>

**15. PHẢI TRẢ NHÀ ĐẦU TƯ**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả Nhà đầu tư trong nước về tiền gửi giao dịch chứng khoán theo phương thức CTCK quản lý	103.835.690	103.835.690
<b>Cộng</b>	<b>103.835.690</b>	<b>103.835.690</b>

**16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG**

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu bên liên quan	-	-
Doanh thu không phải bên liên quan	4.800.000.000	-
Trong đó: Doanh thu nghiệp vụ tư vấn đầu tư chứng khoán (i)	4.800.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>4.800.000.000</b>	<b>-</b>

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

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

**16. DOANH THU HOẠT ĐỘNG (TIẾP THEO)**

Ghi chú:

(i) Doanh thu hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán và môi giới đầu tư chứng khoán tương ứng với 40% giá trị hợp đồng được nghiệm thu cho các đối tác không phải là bên liên quan của Công ty:

- Công ty Cổ phần Khu Du lịch Làng Chài theo Hợp đồng số 01/2023/HDTV/KVS-LC ngày 08/09/2023 về việc tư vấn đầu tư chứng khoán và môi giới chứng khoán với giá trị 6.000.000.000 VND, hợp đồng kết thúc sau 12 tháng, tức ngày 08/09/2024; và
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại An Khang theo Hợp đồng số 02/2023/HĐT/KVS-AK ngày 02/10/2023 về việc tư vấn đầu tư chứng khoán và môi giới chứng khoán với giá trị 6.000.000.000 VND, hợp đồng kết thúc sau 12 tháng, tức ngày 02/10/2024.

**17. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí hoạt động tư vấn đầu tư chứng khoán	116.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b>116.000.000</b>	-

**18. DOANH THU TÀI CHÍNH**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	321.252.975	55.014.038
Doanh thu khác về đầu tư	-	60.409.305
<b>Cộng</b>	<b>321.252.975</b>	<b>115.423.343</b>

**19. CHI PHÍ QUẢN LÝ CÔNG TY CHỨNG KHOÁN**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Chi phí lương và các khoản khác theo lương	757.373.844	1.459.189.406
Chi phí khấu hao TSCĐ	500.102.211	633.394.750
Chi phí thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	901.364.932	2.890.429.945
Chi phí/ (Hoàn nhập) dự phòng	(1.500.000.000)	4.350.000.000
<b>Cộng</b>	<b>661.840.987</b>	<b>9.336.014.101</b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán đã thực hiện trước thuế	4.343.411.988	(9.334.473.725)
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	(4.343.411.988)	4.350.000.000
Trừ: Chuyển lỗ	(4.343.411.988)	-
Cộng: Chi phí không được trừ	-	4.350.000.000
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>-</b>	<b>(4.984.473.725)</b>
Thuế suất thông thường	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

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

**20. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH (TIẾP THEO)**

Tại ngày 31/12/2023, Công ty còn các khoản lỗ lũy kế có thể sử dụng để chuyển lỗ vào các năm tiếp theo, nhưng không quá 5 năm kể từ năm phát sinh lỗ. Tuy nhiên, Công ty không ghi nhận thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ khoản chuyển lỗ này do Công ty không chắc chắn về kế hoạch lợi nhuận trong tương lai. Số lỗ lũy kế hàng năm còn được chuyển cụ thể như sau:

Đơn vị: VND

Năm phát sinh lỗ tính thuế	Thời gian được chuyển lỗ	Số lỗ phát sinh	Số lỗ đã chuyển	Số lỗ còn được chuyển	Tình trạng quyết toán thuế
2018	2019-2023	(878.804.503)	878.804.503	-	Đã thanh kiểm tra quyết toán
2020	2021-2025	(1.415.424.457)	1.415.424.457	-	Đã thanh kiểm tra quyết toán
2021	2022-2026	(833.845.434)	833.845.434	-	Đã thanh kiểm tra quyết toán
2022	2023-2027	(4.984.473.725)	1.215.337.594	(3.769.136.131)	Chưa thanh kiểm tra quyết toán
<b>Tổng cộng</b>		<b>(8.112.548.119)</b>	<b>4.343.411.988</b>	<b>(3.769.136.131)</b>	

**21. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu phân bổ cho các cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty được thực hiện trên cơ sở các số liệu sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	4.343.411.988	(9.334.473.725)
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Số lượng cổ phần phổ thông lưu hành bình quân	22.000.000	15.712.329
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>197</b>	<b>(594)</b>

**22. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Ngoài số dư và giao dịch các bên liên quan đã nêu tại Thuyết minh số 12 và 16, Công ty còn giao dịch với các bên liên quan như sau:

Các khoản lương thưởng của Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	VND	VND
Bà Phan Thanh Trà	70.000.000	35.000.000
Ông Nguyễn Đăng Khôi	180.000.000	105.000.000
Bà Trần Thị Dung	120.000.000	136.000.000
(Quyền kế toán trưởng)		

**23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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

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

**23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*Hệ số đòn bẩy tài chính*

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
Các khoản vay	-	-
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	97.290.762.058	92.543.322.755
Nợ thuần	-	-
Vốn chủ sở hữu	99.326.457.426	94.983.045.438
<b>Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>

**Các chính sách kế toán chủ yếu**

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 và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền và các khoản tương đương tiền	97.290.762.058	92.543.322.755
Các khoản phải thu, phải thu khác	659.212.830	40.637.830
Các khoản ký quỹ	14.247.287	14.247.287
<b>Tổng cộng</b>	<b>97.964.222.175</b>	<b>92.598.207.872</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản phải trả	-	5.564.295
Chi phí phải trả	91.666.666	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>91.666.666</b>	<b>5.564.295</b>

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của công nợ tài chính tại ngày kết thúc năm tài chính theo Thông tư số 210/2009/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế.

**Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty. Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.



### THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

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

#### 23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

##### *Rủi ro thị trường*

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

##### *Quản lý rủi ro lãi suất*

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

##### *Rủi ro tín dụng*

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Công ty không có bất kỳ rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

##### *Quản lý rủi ro thanh khoản*

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó, nếu có và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Số cuối năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	97.290.762.058	-	97.290.762.058
Các khoản phải thu, phải thu khác	659.212.830	-	659.212.830
Các khoản ký quỹ	14.247.287	-	14.247.287
<b>Tổng cộng</b>	<b>97.964.222.175</b>	-	<b>97.964.222.175</b>
<b>Số cuối năm</b>			
Các khoản phải trả	-	-	-
Chi phí phải trả	91.666.666	-	91.666.666
<b>Tổng cộng</b>	<b>91.666.666</b>	-	<b>91.666.666</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>97.872.555.509</b>	-	<b>97.872.555.509</b>



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

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

**23. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

*Quản lý rủi ro thanh khoản (Tiếp theo)*

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Số đầu năm</b>			
Tiền và các khoản tương đương tiền	92.543.322.755	-	92.543.322.755
Các khoản phải thu, phải thu khác	40.637.830	-	40.637.830
Các khoản ký quỹ	-	14.247.287	14.247.287
<b>Tổng cộng</b>	<b>92.583.960.585</b>	<b>14.247.287</b>	<b>92.598.207.872</b>
<b>Số đầu năm</b>			
Các khoản phải trả	5.564.295	-	5.564.295
Chi phí phải trả	-	-	-
<b>Số đầu năm</b>	<b>5.564.295</b>	<b>-</b>	<b>5.564.295</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>92.578.396.290</b>	<b>14.247.287</b>	<b>92.592.643.577</b>

**24. RỦI RO TIỀM TÀNG**

Khoản mục phải thu khác (mã số 122) trên Báo cáo tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty gồm:

- + Khoản đầu tư theo Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 01/HĐTUVĐT/KVS-ĐA/2011 ngày 20 tháng 11 năm 2011 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Bất động sản Đông Á về việc: Hợp tác đầu tư hoàn thiện và đưa vào sử dụng Dự án “Khu Resort - Khu cầu Bình Hòa - Quảng Châu - Quảng Xương - Thanh Hóa” với số tiền là 22.000.000.000 VND;
- + Khoản đầu tư theo Hợp đồng tạm ứng vốn đầu tư số 14/HĐTUVĐT/KVS/TN/2012 giữa Công ty với Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái về việc: Hợp tác đầu tư hoàn thiện “Dự án xây dựng Bệnh viện Phúc Thái tại Thái Nguyên” với số tiền là 7.000.000.000 VND.

Khi đầu tư hai khoản này, Công ty đã vi phạm Khoản 1, Điều 28 của Thông tư số 121/2020/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Bộ Tài chính về “Quy định về hoạt động của Công ty Chứng khoán”. Công ty chưa ước tính nghĩa vụ có thể phát sinh từ việc vi phạm này.

**25. THÔNG TIN KHÁC**

- Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 08/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2023 thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ từ 220.000.000.000 VND lên 500.000.000.000 VND. Công ty đã thông qua hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu tại Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 04/NQ-HĐQT ngày 22/12/2023. Công ty đã nộp hồ sơ đăng ký phát hành, chào bán cổ phần và tăng vốn điều lệ lên UBCKNN. Ngày 01/03/2024, UBCKNN đã ra Thông báo số 1294/UBCK-QLKD về hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu yêu cầu Công ty thực hiện đúng phương án chào bán đã báo cáo UBCKNN theo Giấy đăng ký chào bán cho cổ đông hiện hữu số 07/2024/CV-BIS ngày 16/01/2024.
- Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 08/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2023 thông qua việc thay đổi địa chỉ trụ sở chính của Công ty từ số 2D, phố Đường Thành, phường Cửa Đông, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam thành tầng 2, 62A Cách mạng Tháng Tám, phường Võ Thị Sáu, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh. Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển đổi trụ sở văn phòng làm việc.
- Cổ đông của Công ty là Công ty TNHH Hưng An Điền đã đổi tên thành Công ty TNHH Đầu tư Gkey Homes theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH Một thành viên thay đổi lần thứ 4 ngày 13/07/2023.



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

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

**25. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP THEO)**

- Theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông thường niên số 04/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/04/2023, Công ty thông qua việc chuyển nhượng cho ông Cao Văn Sơn (cổ đông cũ của Công ty) 03 khoản phải thu và 03 tài sản cố định của Công ty bao gồm:
  - + Khoản phải thu từ Tổng Công ty Bất động sản Đông Á giá trị 22.000.000.000 VND.
  - + Khoản phải thu từ Công ty Cổ phần Công nghiệp Thương mại và Dịch vụ y tế Phúc Thái giá trị 7.000.000.000 VND.
  - + Khoản phải thu từ Công ty TNHH Tư vấn và Quản lý Fraden TNC (Tên hiện tại: Công ty Cổ phần Bất động sản Fraden - TNC) giá trị 9.500.000.000 VND.
  - + Ô tô 04 chỗ, nhãn hiệu BMW, biển số 30G-668.84.
  - + Ô tô 05 chỗ, nhãn hiệu Mercedes Benz, biển số 30A-966.93.
  - + Ô tô 05 chỗ, nhãn hiệu Bentley, biển số 30A-598.61.



Lê Thị Nhi  
Người lập biểu



Lê Thị Nhi  
Kế toán trưởng



Phan Thanh Trà  
Chủ tịch Hội đồng Quản trị  
Hà Nội, ngày 21 tháng 03 năm 2024