

Vv: CBTT Báo cáo tài chính năm 2023

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư CFM

Trụ sở chính: Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lư, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 08 66885958

Tên chứng khoán: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư CFM

Mã chứng khoán: CFM

Mệnh giá giao dịch: 10.000 đồng/cổ phiếu

Sàn giao dịch: UPCOM

Người thực hiện công bố thông tin: Nguyễn Thị Nhâm

Loại thông tin công bố: Định kỳ Bất thường 24h Theo yêu cầu

Nội dung công bố thông tin:

- Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2023.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 29/03/2024 tại đường dẫn: <https://vi.cfminvestment.com/investorrelation>.

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.

Nơi nhận:

- Như Kính gửi
- Lưu VT

NGƯỜI PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN



NGUYỄN THỊ NHÂM

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

Báo cáo tài chính đã kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2023



MỤC LỤC

	Trang
THÔNG TIN VỀ CÔNG TY	2
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 22

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

THÔNG TIN CHUNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư CFM được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107952805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 08 năm 2017. Công ty đã nhiều lần điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, lần sửa đổi gần nhất là lần thứ bảy được cấp ngày 02 tháng 02 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ông Nguyễn Quốc Trung	Chủ tịch	
- Bà Trần Thùy Linh	Phó Chủ tịch	
- Ông Vũ Ngọc Thuân	Thành viên	<i>Miễn nhiệm ngày 18/06/2023</i>
- Ông Vũ Thanh Hùng	Thành viên	<i>Bổ nhiệm ngày 18/06/2023</i>

BAN GIÁM ĐỐC

- Bà Trần Thùy Linh	Giám đốc	<i>Miễn nhiệm ngày 11/01/2023</i>
- Bà Nguyễn Thị Nhâm	Giám đốc	<i>Bổ nhiệm ngày 11/01/2023</i>

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- Bà Đỗ Thị Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát	<i>Miễn nhiệm ngày 18/06/2023</i>
- Ông Ngô Việt Hưng	Trưởng Ban Kiểm soát	<i>Bổ nhiệm ngày 18/06/2023</i>
- Ông Trần Khánh Thiện	Thành viên	
- Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm cho đến ngày 11/01/2023 là bà Trần Thùy Linh - chức danh Giám đốc và từ ngày 11/01/2023 đến ngày lập báo cáo tài chính này là bà Nguyễn Thị Nhâm - chức danh Giám đốc.

TRỤ SỞ ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Công ty có trụ sở chính tại Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Cổ Nhuế 1, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán BDO đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (dưới đây được gọi là “Công ty”) trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM 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 kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đính kèm được trình bày từ trang 05 đến trang 22. Theo ý kiến của Ban Giám đốc báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực, hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Thị Nhâm
Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Số: BC/BDO/2024. 240

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Kính gửi: CỘ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 29 tháng 03 năm 2024, từ trang 05 đến trang 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc 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 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 Ban Giám đốc 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 các 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 Ban Giám đốc 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 kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Bùi Văn Vương - Phó Tổng Giám đốc
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán 0780-2023-038-1

Nguyễn Tuấn Anh - Kiểm toán viên
Số Giấy CNĐKHN kiểm toán 1906-2023-038-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

B01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		3.349.475.832	2.164.044.280
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	2.796.548.556	1.716.325.562
1. Tiền	111		1.296.548.556	1.716.325.562
2. Các khoản tương đương tiền	112		1.500.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.1	388.211.050	321.825.900
1. Chứng khoán kinh doanh	121		519.775.000	514.050.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(131.563.950)	(192.224.100)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		116.786.517	66.000.000
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	116.786.517	66.000.000
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		47.929.709	59.892.818
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	14.929.709	26.892.818
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.8	33.000.000	33.000.000
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		16.982.029.137	17.193.682.911
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.349.999.988	6.942.525.156
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	2.349.999.988	6.942.525.156
<i>Nguyên giá</i>	222		2.500.000.000	8.577.676.091
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(150.000.012)	(1.635.150.935)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.6	7.449.629.149	3.795.333.323
<i>Nguyên giá</i>	231		8.536.767.000	4.000.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(1.087.137.851)	(204.666.677)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		7.180.000.000	6.402.500.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.2	7.180.000.000	6.402.500.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		2.400.000	53.324.432
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4	2.400.000	53.324.432
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		20.331.504.969	19.357.727.191

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

B01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		323.231.519	975.420.956
I. Nợ ngắn hạn	310		297.231.519	821.268.185
1. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.7	-	522.500.000
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8	161.905.019	26.141.517
3. Phải trả người lao động	314	V.9	83.326.500	104.460.000
4. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.10	52.000.000	-
5. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.12.1	-	168.166.668
II. Nợ dài hạn	330		26.000.000	154.152.771
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.11	26.000.000	-
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.12.2	-	154.152.771
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		20.008.273.450	18.382.306.235
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.13	20.008.273.450	18.382.306.235
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		20.000.000.000	20.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		20.000.000.000	20.000.000.000
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		8.273.450	(1.617.693.765)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(1.617.693.765)	(773.412.934)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.625.967.215	(844.280.831)
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		20.331.504.969	19.357.727.191

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc

Trần Thanh Hương

Lương Thị Nhị Hà



Trần Thanh Hương

Lương Thị Nhị Hà

Nguyễn Thị Nhâm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B02-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	2.965.576.577	2.715.629.632
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.965.576.577	2.715.629.632
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.494.009.216	1.637.288.089
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.471.567.361	1.078.341.543
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	797.576.564	51.586.621
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(29.279.957)	245.271.706
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		30.891.626	49.858.062
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1.054.031.692	1.741.743.326
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.244.392.190	(857.086.868)
11. Thu nhập khác	31	VI.6	388.098.452	21.386.037
12. Chi phí khác	32		6.523.427	8.580.000
13. Lợi nhuận khác	40		381.575.025	12.806.037
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.625.967.215	(844.280.831)
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	-	-
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.625.967.215	(844.280.831)
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	813	(422)

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Trần Thanh Hương

Lương Thị Nhị Hà

Nguyễn Thị Nhâm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

B03-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023
 (Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.625.967.215	(844.280.831)
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		486.627.794	531.600.564
- Các khoản dự phòng	03		(60.660.150)	192.224.100
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.184.375.016)	(43.934.121)
- Chi phí lãi vay	06		30.891.626	49.858.062
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		898.451.469	(114.532.226)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(50.786.517)	5.609.979
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		-	8.580.000
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(329.869.998)	(288.440.702)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		62.887.541	334.156.230
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(5.725.000)	(514.050.000)
- Tiền lãi vay đã trả	14		(30.891.626)	(49.858.062)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(33.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		544.065.869	(651.534.781)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		839.700.000	-
2. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(3.180.000.000)	(6.000.000.000)
3. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		3.019.836.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		178.940.564	43.934.121
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		858.476.564	(5.956.065.879)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34		(322.319.439)	(168.166.668)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(322.319.439)	(168.166.668)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		1.080.222.994	(6.775.767.328)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	1.716.325.562	8.492.092.890
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	2.796.548.556	1.716.325.562

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc







Trần Thanh Hương

Lương Thị Nhị Hà

Nguyễn Thị Nhâm

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty cổ phần Đầu tư CFM được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107952805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 08 năm 2017. Công ty đã nhiều lần điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, lần sửa đổi gần nhất là lần thứ bảy được cấp ngày 02 tháng 02 năm 2023.

Công ty có trụ sở chính tại Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), KĐT Thành phố Giao Luru, Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề, hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm: Cung cấp dịch vụ đào tạo, tư vấn phát triển kinh doanh, xúc tiến thương mại cho các chủ dự án vừa và nhỏ muốn khởi nghiệp, mở rộng kinh doanh. Ngoài ra, Công ty không có hoạt động đáng kể nào ngoài chức năng kinh doanh đã được đăng ký.

3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

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

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không phát sinh những sự kiện về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi quy mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

5. Nhân viên

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 04 người (Tại ngày 31/12/2022 là 04 người).

6. 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 cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán BDO.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm: Theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT - BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

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

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã lập và trình bày báo cáo tài chính tuân thủ các yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các tài liệu hướng dẫn có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này. Những chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính của năm tài chính gần nhất.

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn (không quá 03 tháng), tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Việc xác định các khoản tương đương tiền đảm bảo theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng) được mua để bán lại để tạo lợi nhuận.

Giá trị ghi sổ: Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác 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. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Căn cứ trích lập dự phòng giảm giá: Dự phòng chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Chênh lệch dự phòng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong năm.

b) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ. Dự phòng giảm giá đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong năm.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- **Phải thu khách hàng:** Gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua, bán.
- **Phải thu khác:** Gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán.

Theo dõi khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải thu ngắn hạn, khoản phải thu có thời gian thu hồi còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải thu dài hạn.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

Tài sản cố định hữu hình (TSCĐ HH)

TSCĐ HH được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá TSCĐ HH là toàn bộ các chi phí Công ty phải bỏ ra để có TSCĐ tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Việc xác định nguyên giá TSCĐ HH đối với từng loại phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 về tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu (chi phí nâng cấp, cải tạo, duy tu, sửa chữa,...) được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ. Trong trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được do việc sử dụng TSCĐ HH vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu thì chi phí này được vốn hoá như một khoản nguyên giá tăng thêm của TSCĐ.

Khi TSCĐ HH được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý TSCĐ đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

TSCĐ HH được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính như sau:

<u>Nhóm TSCĐ</u>	<u>Số năm</u>
Sàn thương mại	50 năm

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)

Bất động sản đầu tư bao gồm bất động sản đầu tư cho thuê.

BĐSDT được phản ánh theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Các chi phí liên quan đến BĐSĐT phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho BĐSĐT tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá BĐSĐT.

BĐSDT được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính như sau:

<u>Nhóm BĐSĐT</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Sàn thương mại	50 năm

Công ty không trích khấu hao đối với BĐSĐT nắm giữ chờ tăng giá. Trường hợp có bằng chứng chắc chắn cho thấy BĐSĐT bị giảm giá so với giá trị thị trường và khoản giảm giá được xác định một cách đáng tin cậy, Công ty thực hiện đánh giá giảm nguyên giá BĐSĐT và ghi nhận khoản tổn thất vào giá vốn hàng bán trong năm.

Việc chuyển từ BĐS chủ sở hữu sử dụng thành BĐSĐT hoặc từ BĐSĐT sang BĐS chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Việc chuyển đổi như vậy không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của BĐS trong việc xác định giá trị hay để lập Báo cáo tài chính.

5. Thuê tài sản

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản tiền cho thuê theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê của hợp đồng thuê.

6. Nguyên tắc kế toán thuế

a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành (20%).

b) Các loại thuế khác

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

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, chi phí sử dụng phần mềm, nội thất văn phòng, ... và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai của Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian sử dụng hoặc thời gian thu hồi chi phí ước tính của Công ty.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được trình bày theo giá gốc. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

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

Theo dõi các khoản phải trả

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải trả có thời hạn trả nợ còn lại không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh được phân loại là phải trả ngắn hạn, khoản phải trả có thời gian trả nợ còn lại trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản phải trả dài hạn.

Các khoản nợ phải trả được ghi nhận không thấp hơn giá trị phải thanh toán.

9. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn, nguyên tệ. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản vay và nợ thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh tiếp theo được phân loại là vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn, các khoản có thời gian trả nợ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là khoản vay và nợ thuê tài chính dài hạn.

10. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu: Phản ánh số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

Vốn góp của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh chi tiết theo hai chỉ tiêu: vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Khoản tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu vượt quá mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ các ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận chưa phân phối

Lợi nhuận chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế TNDN và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty. Lợi nhuận chưa phân phối được theo dõi chi tiết theo kết quả hoạt động kinh doanh của từng năm tài chính (năm trước, năm nay), đồng thời theo dõi chi tiết theo từng nội dung phân chia lợi nhuận (trích lập các quỹ, bổ sung Vốn đầu tư của chủ sở hữu, chia cổ tức, lợi nhuận cho các cổ đông, cho các nhà đầu tư).

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính. Tỷ lệ hoàn thành giao dịch được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia, và lãi từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư tài chính.

Lãi tiền gửi: Được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và 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. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính: được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu khoản đầu tư được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch mua bán (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết). Thu nhập này được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư.

Doanh thu cho thuê

Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

12. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán trong năm.

13. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí lãi vay, hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong năm.

14. Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp: Là các chi phí quản lý chung, gồm chi phí lương nhân viên bộ phận quản lý doanh nghiệp (tiền lương, tiền công, các khoản phụ cấp,...); bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý doanh nghiệp; chi phí vật liệu văn phòng, công cụ lao động, khấu hao TSCĐ dùng cho quản lý doanh nghiệp; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng tiền lương; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax,...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng,...).

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

15. 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.

Giao dịch và số dư với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở Thuyết minh số VII.2.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	12.421.932	10.154.285
Tiền gửi ngân hàng	1.284.126.624	1.706.171.277
Cộng	1.296.548.556	1.716.325.562
Các khoản tương đương tiền (*)	1.500.000.000	-
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	2.796.548.556	1.716.325.562

(*): Các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất là 3,4%/năm.

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1 Chứng khoán kinh doanh

	<u>Số cuối năm</u>			<u>Số đầu năm</u>		
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị hợp lý</u>
Cổ phiếu niêm yết						
VHM (1.500 CP)	89.350.000	(24.550.000)	64.800.000	69.725.000	(21.725.000)	48.000.000
HPG (1.300 CP)	43.450.000	(7.115.000)	36.335.000	43.450.000	(20.050.000)	23.400.000
SSI (1.000 CP)	41.800.000	(9.000.000)	32.800.000	41.800.000	(24.100.000)	17.700.000
GEX (1.000 CP)	35.900.000	(12.300.000)	23.600.000	35.900.000	(23.500.000)	12.400.000
IJC (1.160 CP)	28.300.000	(12.118.000)	16.182.000	28.300.000	(16.200.000)	12.100.000
SAM (8.140 CP)	84.350.000	(30.951.600)	53.398.400	84.350.000	(35.428.600)	48.921.400
NLG (2.000 CP)	81.675.000	(8.375.000)	73.300.000	81.675.000	(19.675.000)	62.000.000
FUCVREIT (400 CP)	3.850.000	(954.000)	2.896.000	3.850.000	(1.278.000)	2.572.000
HDC (781 CP)	37.150.000	(11.650.350)	25.499.650	37.150.000	(19.087.500)	18.062.500
VBC (2.700 CP)	73.950.000	(14.550.000)	59.400.000	70.150.000	(8.900.000)	61.250.000
RAL	-	-	-	17.700.000	(2.280.000)	15.420.000
Cộng	519.775.000	(131.563.950)	388.211.050	514.050.000	(192.224.100)	321.825.900

2.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần Tập đoàn Bất động sản Thăng Lợi	-	-	-	402.500.000	-	402.500.000
Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise	7.180.000.000	-	7.180.000.000	4.000.000.000	-	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư MRD	-	-	-	2.000.000.000	-	2.000.000.000
Cộng	7.180.000.000	-	7.180.000.000	6.402.500.000	-	6.402.500.000

Thông tin sử dụng để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư là Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise chưa được kiểm toán.

Chi tiết tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết ở từng Công ty như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Vốn góp của CSH	Tỷ lệ nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Vốn góp của CSH	Tỷ lệ nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise	60.000.000.000	11,97%	11,97%	60.000.000.000	6,67%	6,67%

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước cho người bán là bên thứ ba	116.786.517	66.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	66.000.000	66.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	10.786.517	-
Văn phòng Luật sư Thuận Luật Sài Gòn	40.000.000	-
Trả trước cho người bán là bên liên quan	-	-
Cộng	116.786.517	66.000.000

4. Chi phí trả trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí trả trước ngắn hạn	14.929.709	26.892.818
Phí sử dụng phần mềm	14.929.709	25.864.248
Các khoản khác	-	1.028.570
Chi phí trả trước dài hạn	2.400.000	53.324.432
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	-	1.407.378
Giá trị công trình thi công nội thất tại căn penthouse	-	51.917.054
Các khoản khác	2.400.000	-

5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	7.036.767.000	1.540.909.091	8.577.676.091
Mua sắm mới	-	-	-
Giảm trong năm	(4.536.767.000)	(1.540.909.091)	(6.077.676.091)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(4.536.767.000)	-	(4.536.767.000)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.540.909.091)	(1.540.909.091)
Số cuối năm	2.500.000.000	-	2.500.000.000
Hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	721.000.494	914.150.441	1.635.150.935
Khấu hao trong năm	80.245.118	175.157.102	255.402.220
Giảm trong năm	(651.245.600)	(1.089.307.543)	(1.740.553.143)
- Chuyển sang bất động sản đầu tư	(651.245.600)	-	(651.245.600)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.089.307.543)	(1.089.307.543)
Số cuối năm	150.000.012	-	150.000.012
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.315.766.506	626.758.650	6.942.525.156
Số cuối năm	2.349.999.988	-	2.349.999.988

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 0 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 626.758.650 đồng).

Tài sản cố định hữu hình của Công ty thuộc nhà cửa vật kiến trúc là Sàn thương mại dịch vụ A2-6-02 khu đô thị An Bình City với nguyên giá 2.500.000.000 đồng hiện đang cho thuê một phần. Đơn giá thuê từ 01/01/2022 là 8.000.000 đồng/tháng.

Công ty đã chuyển đổi mục đích sử dụng căn hộ chung cư có giá trị nguyên giá là 4.536.767.000 VND sang bất động sản đầu tư cho thuê theo Nghị quyết HĐQT số 20/NQ-HĐQT/CFM ngày 21/03/2023.

6. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	4.000.000.000	4.000.000.000
Chuyển từ tài sản chủ sở hữu sử dụng sang BĐSĐT	4.536.767.000	4.536.767.000
Số cuối năm	8.536.767.000	8.536.767.000
Hao mòn lũy kế		
Số đầu năm	204.666.677	204.666.677
Khấu hao trong năm	231.225.574	231.225.574
Chuyển từ tài sản chủ sở hữu sử dụng sang BĐSĐT	651.245.600	651.245.600
Số cuối năm	1.087.137.851	1.087.137.851
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	3.795.333.323	3.795.333.323
Số cuối năm	7.449.629.149	7.449.629.149

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B09-DN

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 0 đồng).

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc giữ chờ tăng giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 0 đồng).

Bất động sản đầu tư cho thuê là Sàn thương mại dịch vụ A2-6-01 khu đô thị An Bình City được dùng cho thuê. Đơn giá thuê từ 01/01/2022 là 20.000.000 đồng/tháng, chi phí sửa chữa do bên thuê chịu. Chi phí của bên cho thuê bao gồm chi phí khấu hao, phí dịch vụ, tiền điện, nước hàng tháng theo thực tế phát sinh.

Bất động sản đầu tư cho thuê là căn chung cư được dùng cho thuê với đơn giá thuê 26.000.000 đồng/tháng. Chi phí của bên cho thuê gồm chi phí khấu hao.

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư: Tại ngày 31/12/2023 Công ty chưa thể tìm được giá trị giao dịch tương đồng với bất động sản do công ty đang nắm giữ nên chưa thể xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

7. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Người mua trả tiền trước là bên thứ ba</i>	-	522.500.000
Công ty Cổ phần BKL GROUP	-	137.500.000
Công ty Cổ phần SKK Chain and Franchise	-	385.000.000
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	-	-
Cộng	-	522.500.000

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Thuế phải nộp

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	20.822.471	249.847.682	110.363.316	160.306.837
Thuế thu nhập cá nhân	5.319.046	13.273.232	16.994.096	1.598.182
Các loại thuế khác	-	3.064.393	3.064.393	-
Cộng	26.141.517	266.185.307	130.421.805	161.905.019

Thuế phải thu

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	33.000.000	-	-	33.000.000
Cộng	33.000.000	-	-	33.000.000

9. Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 12	41.759.000	39.760.000
Lương tháng 13	41.567.500	43.100.000
Lương cộng tác viên	-	21.600.000
Cộng	83.326.500	104.460.000

10. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư	52.000.000	-
Cộng	52.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B09-DN

11. Phải trả khác dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc dài hạn	26.000.000	-
Cộng	26.000.000	-

12. Vay và nợ thuê tài chính

12.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm		Số cuối năm
		Tăng	Giảm	
Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ				Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn đến hạn trả	168.166.668	-	168.166.668	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	168.166.668	-	168.166.668	-
Cộng	168.166.668	-	168.166.668	-

12.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm		Số cuối năm
		Tăng	Giảm	
Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ				Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	154.152.771	-	154.152.771	-
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	154.152.771	-	154.152.771	-
Cộng	154.152.771	-	154.152.771	-

13. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	20.000.000.000	(773.412.934)	19.226.587.066
Lợi nhuận trong năm trước	-	(844.280.831)	(844.280.831)
Chia lợi nhuận trong năm trước	-	-	-
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	20.000.000.000	(1.617.693.765)	18.382.306.235
Lợi nhuận trong năm nay	-	1.625.967.215	1.625.967.215
Chia lợi nhuận trong năm nay	-	-	-
Số dư cuối năm nay	20.000.000.000	8.273.450	20.008.273.450

b. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	20.000.000.000	20.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B09-DN

c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	2.000.000	2.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.000.000	2.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.000.000	2.000.000

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 HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu dịch vụ tư vấn đào tạo	2.327.961.852	2.379.629.632
Doanh thu cho thuê BĐSĐT	637.614.725	336.000.000
Cộng	2.965.576.577	2.715.629.632

Trong đó

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho bên thứ ba	2.629.576.577	2.379.629.632
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số VII.2)	336.000.000	336.000.000
Cộng	2.965.576.577	2.715.629.632

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ tư vấn đào tạo	1.076.114.546	1.456.420.884
Giá vốn hoạt động cho thuê BĐSĐT	417.894.670	180.867.205
Cộng	1.494.009.216	1.637.288.089

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	12.540.564	9.750.421
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	1.300.000	7.652.500
Lãi thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác	617.336.000	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	166.400.000	34.183.700
Cộng	797.576.564	51.586.621

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền vay	30.891.626	49.858.062
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	1.587.500
(Hoàn nhập)/Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(60.660.150)	192.224.100
Chi phí tài chính khác	488.567	1.602.044
Cộng	(29.279.957)	245.271.706

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B09-DN

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	483.439.500	696.469.000
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.759.196	16.825.372
Chi phí khấu hao TSCĐ	242.902.216	439.100.556
Thuế, phí và lệ phí	3.064.393	3.095.006
Chi phí dịch vụ mua ngoài	311.867.387	578.755.443
Chi phí bằng tiền khác	8.999.000	7.497.949
Cộng	1.054.031.692	1.741.743.326

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	388.098.452	-
Các khoản khác	-	21.386.037
Cộng	388.098.452	21.386.037

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	28.441.401
Chi phí nhân công	718.289.500	901.431.963
Chi phí công cụ, dụng cụ	39.057.315	49.144.312
Chi phí khấu hao TSCĐ	486.627.794	531.600.564
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.292.002.906	1.857.820.220
Chi phí khác bằng tiền	12.063.393	10.592.955
Cộng	2.548.040.908	3.379.031.415

8. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	-	-
Cộng	-	-

Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các năm khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Dưới đây là bảng chi tiết chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành phát sinh trong năm của Công ty:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế	1.625.967.215	(844.280.831)
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	(159.876.573)	(25.603.700)
Các khoản điều chỉnh tăng	6.523.427	8.580.000
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	6.523.427	8.580.000
Các khoản điều chỉnh giảm	(166.400.000)	(34.183.700)
Doanh thu không chịu thuế TNDN	(166.400.000)	(34.183.700)
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	1.466.090.642	(869.884.531)
Lỗ năm trước chuyển sang	(1.466.090.642)	-
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	-	(869.884.531)
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	-	-

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu:

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.625.967.215	(844.280.831)
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	1.625.967.215	(844.280.831)
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	2.000.000	2.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	813	(422)

(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	-	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	2.000.000	2.000.000

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2. Giao dịch với các bên liên quan

2.1 Danh sách bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Quốc Trung	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thùy Linh	Phó Chủ tịch HĐQT
Ông Vũ Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT (đến ngày 18/06/2023)
Ông Vũ Thanh Hùng	Thành viên HĐQT (từ ngày 18/06/2023)
Bà Đỗ Thị Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát (đến ngày 18/06/2023)
Ông Trần Khánh Thiện	Thành viên BKS
Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên BKS
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên BKS (từ ngày 18/06/2023)
Bà Nguyễn Thị Nhâm	Giám đốc (từ ngày 11/01/2023)
Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam	Cùng Chủ tịch HĐQT
Công ty Cổ phần Kết nối doanh nhân và Tâm nhìn thế giới	Cùng Chủ tịch HĐQT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

B09-DN

2.2 Giao dịch với bên liên quan

a. Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

Họ và tên bên liên quan	Các khoản thu nhập	Giá trị giao dịch	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Quốc Trung	Lương đào tạo	-	9.000.000
	Phí sử dụng bản quyền	-	225.111.111
Bà Trần Thùy Linh	Lương, thưởng, phụ cấp	-	197.860.000
Bà Nguyễn Thị Nhâm	Lương, thưởng, phụ cấp	171.500.000	-

b. Giao dịch với bên liên quan

Trong năm, Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam	Cung cấp dịch vụ	240.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	Cung cấp dịch vụ	96.000.000	96.000.000

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán BDO.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Trần Thanh Hương

Lương Thị Nhị Hà

Nguyễn Thị Nhâm