

Hà Nội, ngày 30 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 Lưu, 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

Địa chỉ: TDP Kim Xuyên, Tiền Châu, Thành phố Phúc Yên, Vĩnh Phúc.

Điện thoại di động: 0967899118

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 2022.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 30/03/2023 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.

NGƯỜI PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN



GIÁM ĐỐC

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 2022



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

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 Thuận | Thành viên |

BAN GIÁM ĐỐC

- | | | |
|----------------------|----------|-----------------------------------|
| - Bà Trần Thùy Linh | Giám đốc | <i>Miễn nhiệm ngày 10/01/2023</i> |
| - Bà Nguyễn Thị Nhâm | Giám đốc | <i>Bổ nhiệm ngày 10/01/2023</i> |

BAN KIỂM SOÁT

- | | | |
|--------------------------|----------------------|-----------------------------------|
| - Bà Đỗ Thị Minh Hiếu | Trưởng Ban Kiểm soát | |
| - Ông Nguyễn Trọng Giang | Thành viên | <i>Miễn nhiệm ngày 12/06/2022</i> |
| - Bà Nguyễn Thị Kim Cúc | Thành viên | <i>Miễn nhiệm ngày 12/06/2022</i> |
| - Ông Trần Khánh Thiện | Thành viên | <i>Bổ nhiệm ngày 12/06/2022</i> |
| - Bà Phùng Thị Mai Anh | Thành viên | <i>Bổ nhiệm ngày 12/06/2022</i> |

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ cho đến ngày 10/01/2023 là bà Trần Thùy Linh - chức danh Giám đốc và từ ngày 10/01/2023 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), KĐT Thành phố Giao Lưu, Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, 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 2022 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 2022

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 2022 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 2022, 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.

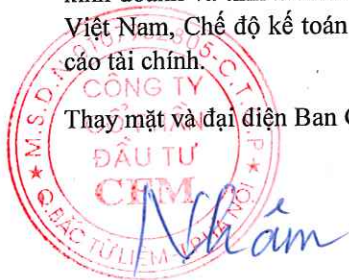
Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo báo cáo tài chính của Công ty được lập phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành 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 2022 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 2022, 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 2023



Tel: +84 (0)24 37833911/12/13
Fax: +84 (0)24 37833914
www.bdovietnam.vn

20th Floor, Icon 4 Tower
243A De La Thanh St
Đông Đa District, Hanoi,
Vietnam

Số: BC/BDO/2023. 197

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022

**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 2023, từ trang 05 đến trang 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 31/12/2022, 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.



Mai Lan Phương - Tổng Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán 0077-2023-038-1

BDO Audit Services Co., Ltd, a limited liability company incorporated in Vietnam, is a member of BDO International Limited, a UK company limited by guarantee, and forms part of the International BDO network of independent member firms. BDO is the brand name for the BDO International network and for each of the BDO Member Firms.

Phạm Thị Tú - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán 2581-2023-038-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

B01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		2.164.044.280	8.590.150.074
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.716.325.562	8.492.092.890
1. Tiền	111		1.716.325.562	6.492.092.890
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	2.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.1	321.825.900	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		514.050.000	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(192.224.100)	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		66.000.000	71.609.979
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		-	-
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	66.000.000	66.000.000
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		-	5.609.979
IV. Hàng tồn kho	140		-	8.580.000
1. Hàng tồn kho	141		-	8.580.000
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		59.892.818	17.867.205
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4.1	26.892.818	17.867.205
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		-	-
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.8.2	33.000.000	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		17.193.682.911	12.068.465.318
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		6.942.525.156	7.394.125.716
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	6.942.525.156	7.394.125.716
<i>Nguyên giá</i>	222		8.577.676.091	8.577.676.091
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(1.635.150.935)	(1.183.550.375)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.6	3.795.333.323	3.875.333.327
<i>Nguyên giá</i>	231		4.000.000.000	4.000.000.000
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(204.666.677)	(124.666.673)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2.2	6.402.500.000	402.500.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		6.402.500.000	402.500.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
V. Tài sản dài hạn khác	260		53.324.432	396.506.275
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4.2	53.324.432	396.506.275
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		19.357.727.191	20.658.615.392

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

B01-DN

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		975.420.956	1.432.028.326
I. Nợ ngắn hạn	310		821.268.185	1.109.708.887
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		-	-
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.7	522.500.000	72.600.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.8.1	26.141.517	203.687.219
4. Phải trả người lao động	314	V.9	104.460.000	188.780.000
5. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10	-	476.475.000
6. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.11.1	168.166.668	168.166.668
7. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
II. Nợ dài hạn	330		154.152.771	322.319.439
1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.11.2	154.152.771	322.319.439
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		18.382.306.235	19.226.587.066
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.12	18.382.306.235	19.226.587.066
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(1.617.693.765)	(773.412.934)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(773.412.934)	(910.510.957)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		(844.280.831)	137.098.023
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		19.357.727.191	20.658.615.392

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Trần Thanh Hương

Trần Thanh Hương

Kế toán trưởng

Lương Thị Nhị Hà

Lương Thị Nhị Hà

Giám đốc

Nguyễn Thị Nhâm

Nguyễn Thị Nhâm



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

B02-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

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	2.715.629.632	3.999.000.000
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.715.629.632	3.999.000.000
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	1.637.288.089	1.877.593.432
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.078.341.543	2.121.406.568
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	51.586.621	217.057.668
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	245.271.706	68.730.442
<i>Trong đó: chi phí lãi vay</i>	23		49.858.062	68.730.442
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	1.741.743.326	2.125.267.472
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		(857.086.868)	144.466.322
11. Thu nhập khác	31	VI.6	21.386.037	531.701
12. Chi phí khác	32	VI.7	8.580.000	7.900.000
13. Lợi nhuận khác	40		12.806.037	(7.368.299)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		(844.280.831)	137.098.023
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		-	-
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		(844.280.831)	137.098.023
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	(422)	69

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

B03-DN

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		(844.280.831)	137.098.023
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		531.600.564	531.600.564
- Các khoản dự phòng	03		192.224.100	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(43.934.121)	(12.652.189)
- Chi phí lãi vay	06		49.858.062	68.730.442
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(114.532.226)	724.776.840
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		5.609.979	151.190.021
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		8.580.000	18.109.104
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(288.440.702)	447.402.207
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		334.156.230	205.456.127
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		(514.050.000)	2.000.000.000
- Tiền lãi vay đã trả	14		(49.858.062)	(68.730.442)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(33.000.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(651.534.781)	3.478.203.857
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(6.000.000.000)	-
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	60.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		43.934.121	2.652.189
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.956.065.879)	62.652.189
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền trả nợ gốc vay	34	VII.1	(168.166.668)	(168.166.668)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(168.166.668)	(168.166.668)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(6.775.767.328)	3.372.689.378
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	8.492.092.890	5.119.403.512
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	1.716.325.562	8.492.092.890

Người lập biểu



Trần Thanh Hương

Kế toán trưởng



Lương Thị Nhị Hà

Giám đốc



Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023



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 Lưu, Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam.

2. Lĩnh vực kinh doanh

- 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.

3. 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.

4. 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.

5. 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 doanh nghiệp.

6. Nhân viên

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2022 là 04 người (Tại ngày 31/12/2021 là 07 người).

7. 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 31/12/2021 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, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. 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 (như: phải thu về lãi cho vay, tiền gửi, ...).

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.

Các khoản nợ phải thu được ghi nhận không vượt quá giá trị có thể thu hồi.

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, Bất động sản đầu tư

a) Nguyên tắc kế toán tài sản cố định hữu hình

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 tài sản cố định hữu hình là toàn bộ chi phí công ty phải bỏ ra để có được tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Việc xác định nguyên giá tài sản cố định hữu hình đối với từng trường hợp được áp dụng phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 – Tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí phát sinh sau khi đưa tài sản cố định vào hoạt động (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 tài sản cố định hữu hình 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 tài sản cố định hữu hình.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ khỏi Bảng cân đối kế toán. Phần chênh lệch giữa số tiền thu được từ việc thanh lý tài sản và giá trị còn lại của tài sản được ghi nhận là khoản lãi hoặc lỗ và trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Tài sản cố định hữu hình được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng ước tính. Thời gian sử dụng ước tính được phân loại theo từng nhóm tài sản như sau:

<u>Nhóm TSCĐ</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm	25 năm
Phương tiện vận tải	07 năm	07 năm
Sàn thương mại	50 năm	50 năm

b) 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>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Sàn thương mại	50 năm	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 kỳ.

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.

Chi phí trả trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng, bao gồm:

Loại chi phí

Thời gian phân bổ

Chi phí công cụ dụng cụ xuất dùng

12 - 24 tháng

Chi phí sử dụng phần mềm

12 tháng

Chi phí nội thất văn phòng

24 - 36 tháng

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 (như: phải trả về các khoản BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ...).

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.

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 các khoản chi phí đi vay

Ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay gồm chi phí lãi vay và chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay (như chi phí thẩm định, kiểm toán, lập hồ sơ vay vốn...).

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ khi phát sinh (trừ các trường hợp vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay").

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp 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.

Nguyên tắc ghi nhận 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).

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

a) Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

b) Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia, và 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.

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.

b) 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.

13. 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.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: chi phí lãi vay, lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán, 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 kỳ.

15. 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; thuế môn bài; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, quảng cáo ...); chi phí bằng tiền khác (phí ngân hàng, tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

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

16. 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. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của cá nhân được coi là liên quan.

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 VIII.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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.154.285	7.077.939
Tiền gửi ngân hàng	1.706.171.277	6.485.014.951
Cộng	1.716.325.562	6.492.092.890
Các khoản tương đương tiền	-	2.000.000.000
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	1.716.325.562	8.492.092.890

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu	514.050.000	(192.224.100)	321.825.900	-	-	-
Cộng	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 (i)	402.500.000	-	402.500.000	402.500.000	-	402.500.000
Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise (ii)	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư MRD (iii)	2.000.000.000	-	2.000.000.000	-	-	-
Cộng	6.402.500.000	-	6.402.500.000	402.500.000	-	402.500.000

(i) Thông tin sử dụng để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư là BCTC hợp nhất năm 2022 của đơn vị chưa được kiểm toán.

(ii) Thông tin sử dụng để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư là BCTC năm 2022 của đơn vị đã được kiểm toán.

(iii) Thông tin sử dụng để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư là BCTC năm 2022 của đơn vị chưa được kiểm toán.

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	<i>66.000.000</i>	<i>66.000.000</i>
Công ty Cổ phần Chứng khoán FPT	66.000.000	66.000.000
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cộng	66.000.000	66.000.000

4. Chi phí trả trước

4.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phí sử dụng phần mềm	25.864.248	17.867.205
Các khoản khác	1.028.570	-
Cộng	26.892.818	17.867.205

4.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	1.407.378	16.005.477
Giá trị công trình thi công nội thất tại căn penthouse	51.917.054	380.500.798
Cộng	53.324.432	396.506.275

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
Tăng trong năm	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	7.036.767.000	1.540.909.091	8.577.676.091
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	489.529.806	694.020.569	1.183.550.375
Tăng trong năm	231.470.688	220.129.872	451.600.560
- Khấu hao trong năm	231.470.688	220.129.872	451.600.560
Giảm trong năm	-	-	-
Số cuối năm	721.000.494	914.150.441	1.635.150.935
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	6.547.237.194	846.888.522	7.394.125.716
Số cuối năm	6.315.766.506	626.758.650	6.942.525.156

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 0 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội là 626.758.650 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 là 846.888.522 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.

6. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Số cuối năm
Nguyên giá	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000
Nhà và quyền sử dụng đất	4.000.000.000	-	-	4.000.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	124.666.673	80.000.004	-	204.666.677
Nhà và quyền sử dụng đất	124.666.673	80.000.004	-	204.666.677
Giá trị còn lại	3.875.333.327	(80.000.004)	-	3.795.333.323
Nhà và quyền sử dụng đất	3.875.333.327	(80.000.004)	-	3.795.333.323

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 2022 là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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 2022 là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2021 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.

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư: Tại ngày 31/12/2022 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>	<u>522.500.000</u>	<u>72.600.000</u>
Phuong Beauty Global	-	6.600.000
Ông Phạm Hữu Hùng	-	66.000.000
Công ty CP BKL GROUP	137.500.000	-
Công ty CP SKK Chain and Franchise	385.000.000	-
<i>Người mua trả tiền trước là bên liên quan</i>	-	-
Cộng	<u><u>522.500.000</u></u>	<u><u>72.600.000</u></u>

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

8.1 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	161.957.255	117.616.212	258.750.996	20.822.471
Thuế thu nhập cá nhân	41.729.964	35.408.900	71.819.818	5.319.046
Các loại thuế khác	-	3.095.006	3.095.006	-
Cộng	<u><u>203.687.219</u></u>	<u><u>156.120.118</u></u>	<u><u>333.665.820</u></u>	<u><u>26.141.517</u></u>

8.2 Thuế phải thu

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp thừa trong năm	Số cuối năm
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	33.000.000	33.000.000
Cộng	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>33.000.000</u></u>	<u><u>33.000.000</u></u>

9. Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 12	39.760.000	54.710.000
Lương tháng 13	43.100.000	59.100.000
Lương cộng tác viên	21.600.000	74.970.000
Cộng	<u><u>104.460.000</u></u>	<u><u>188.780.000</u></u>

10. Phải trả khác ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả khác ngắn hạn là bên thứ ba</i>	-	-
<i>Phải trả khác ngắn hạn là bên liên quan</i>	-	476.475.000
<i>(Chi tiết tại thuyết minh số VIII.2)</i>		
Cộng	<u><u>-</u></u>	<u><u>476.475.000</u></u>

11. Vay và nợ thuê tài chính

11.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
<i>Vay DH đến hạn trả</i>	<u>168.166.668</u>	<u>168.166.668</u>	<u>168.166.668</u>	<u>168.166.668</u>
Ngân hàng TMCP (i) Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	168.166.668	168.166.668	168.166.668	168.166.668
Cộng	<u><u>168.166.668</u></u>	<u><u>168.166.668</u></u>	<u><u>168.166.668</u></u>	<u><u>168.166.668</u></u>

11.2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số đầu năm	Phát sinh trong năm		Số cuối năm
	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị đồng thời là số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	322.319.439	-	168.166.668	154.152.771
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội	322.319.439		168.166.668	154.152.771
Cộng	322.319.439	-	168.166.668	154.152.771

Chi tiết các khoản vay ngân hàng dài hạn

(i): Khoản vay dài hạn của Công ty tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Tây Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 470/2018/HDTD/THN/01 ngày 28/10/2018. Số tiền vay 1.009.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán tiền mua xe ô tô Mercedes Benz biên kiểm soát 30F-430.05. Thời hạn vay: 72 tháng, khoản vay được giải ngân một lần vào ngày 16/11/2018. Lãi suất tại thời điểm giải ngân 8,2%/năm áp dụng đến ngày 16/11/2019. Lãi suất được điều chỉnh 3 tháng 1 lần theo thông báo của Ngân hàng. Khoản vay được thanh toán định kỳ 1 tháng/lần, kỳ hạn cuối cùng trả gốc vay vào ngày 16/11/2024. Tài sản thế chấp là ô tô được mua bằng nguồn vốn vay của Công ty. Số dư tiền vay tại ngày 31/12/2022 là 322.319.439 đồng.

12. 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	(910.510.957)	19.089.489.043
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lợi nhuận trong năm trước	-	137.098.023	137.098.023
Số dư cuối năm trước	20.000.000.000	(773.412.934)	19.226.587.066
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-
Lợi nhuận trong năm nay	-	(844.280.831)	(844.280.831)
Số dư cuối năm nay	20.000.000.000	(1.617.693.765)	18.382.306.235

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

	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	-	-

c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
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

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu dịch vụ tư vấn đào tạo	2.379.629.632	3.759.000.000
Doanh thu cho thuê BĐSĐT	336.000.000	240.000.000
Cộng	2.715.629.632	3.999.000.000

Trong đó

Doanh thu bán cho bên thứ ba	2.379.629.632	3.759.000.000
Doanh thu bán cho bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số VIII.2)	336.000.000	240.000.000
Cộng	2.715.629.632	3.999.000.000

2. Giá vốn hàng bán

	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ tư vấn đào tạo	1.456.420.884	1.704.992.183
Giá vốn hoạt động cho thuê BĐSĐT	180.867.205	172.601.249
Cộng	1.637.288.089	1.877.593.432

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.750.421	7.057.668
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	7.652.500	200.000.000
Lãi bán các khoản đầu tư khác	-	10.000.000
Cổ tức nhận bằng tiền	34.183.700	-
Cộng	51.586.621	217.057.668

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền vay	49.858.062	68.730.442
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	192.224.100	-
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	1.587.500	-
Chi phí tài chính khác	1.602.044	-
Cộng	245.271.706	68.730.442

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	696.469.000	865.496.000
Chi phí vật liệu quản lý	-	9.039.999
Chi phí đồ dùng văn phòng	16.825.372	31.468.093
Chi phí khấu hao TSCĐ	439.100.556	426.600.552
Thuế, phí và lệ phí	3.095.006	13.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	578.755.443	663.318.858
Chi phí bằng tiền khác	7.497.949	116.343.970
Cộng	1.741.743.326	2.125.267.472

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

B09-DN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản khác	21.386.037	531.701
Cộng	21.386.037	531.701

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Các khoản bị phạt	-	7.500.000
Các khoản khác	8.580.000	400.000
Cộng	8.580.000	7.900.000

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	28.441.401	18.109.104
Chi phí nhân công	901.431.963	1.082.906.000
Chi phí công cụ, dụng cụ	49.144.312	53.676.647
Chi phí khấu hao TSCĐ	531.600.564	531.600.564
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.857.820.220	1.648.558.139
Chi phí khác bằng tiền	10.592.955	668.010.450
Cộng	3.379.031.415	4.002.860.904

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 năm.

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	(844.280.831)	137.098.023
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	(844.280.831)	137.098.023
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	(422)	69

(*) 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. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

1. Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Năm nay	Năm trước
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	168.166.668	168.166.668
Cộng	168.166.668	168.166.668

VIII. 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 2022.

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 kiêm Giám đốc
Ông Vũ Ngọc Thuận	Thành viên HĐQT
Bà Đỗ Thị Minh Hiếu	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Trọng Giang	Thành viên BKS đến ngày 12/06/2022
Bà Nguyễn Thị Kim Cúc	Thành viên BKS đến ngày 12/06/2022
Ông Trần Khánh Thiện	Thành viên BKS từ ngày 12/06/2022
Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên BKS từ ngày 12/06/2022
Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	Chủ tịch HĐQT là ông Nguyễn Quốc Trung
Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam	Chủ tịch HĐQT là ông Nguyễn Quốc Trung

2.2 Giao dịch với bên liên quan

a. Giao dịch với thành viên chủ chốt

Họ và tên bên liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch	
		Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Quốc Trung	Lương đào tạo	9.000.000	51.500.000
	Phí sử dụng bản quyền	225.111.111	1.127.700.000
Bà Trần Thùy Linh	Lương, thưởng, phụ cấp	197.860.000	186.791.000
Ông Vũ Ngọc Thuận	Thù lao	-	15.000.000
Bà Đỗ Thị Minh Hiếu	Thù lao	-	24.000.000
Cộng		431.971.111	1.404.991.000

b. Giao dịch với các bên liên quan khác

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	180.000.000
Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	Cung cấp dịch vụ	96.000.000	60.000.000

Chính sách giá cả đối với các giao dịch giữa Công ty và các bên liên quan khác

Giá hàng hóa và dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan là giá thỏa thuận. Việc mua hàng hóa và dịch vụ từ các bên liên quan được thực hiện theo giá thỏa thuận.

c. Số dư bên liên quan

Phải trả khác (thuyết minh chi tiết cho khoản mục V.10)

Bên liên quan	Số cuối năm	Số đầu năm
Ông Nguyễn Quốc Trung	-	476.475.000
Cộng	-	476.475.000

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2021 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán BDO.

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2023

Người lập biểu

Trần Thanh Hương

Kế toán trưởng

Lương Thị Nhị Hà

Giám đốc



Nguyễn Thị Nhâm