

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI VÀ**  
**XUẤT NHẬP KHẨU CFS**  
**QUÝ IV NĂM 2022**



## NỘI DUNG

|   | Trang   |
|---|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc               | 02 - 03 |
| Báo cáo tài chính                           | 04 - 30 |
| <i>Bảng cân đối kế toán</i>                 | 04 - 05 |
| <i>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</i> | 06      |
| <i>Báo cáo lưu chuyển tiền tệ</i>           | 07 - 08 |
| <i>Thuyết minh Báo cáo tài chính</i>        | 09 - 30 |

## Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu CFS

Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

---

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu CFS (sau đây viết tắt là “Công ty”), đổi tên từ Công ty Cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF, tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Tân Mỹ Đình, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 0104168889 ngày 18 tháng 09 năm 2009, thay đổi lần thứ 26 ngày 12 tháng 09 năm 2022. Công ty đã thực hiện việc niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 11 tháng 09 năm 2013, mã giao dịch chứng khoán của Công ty là “KLF”.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                       |            |                              |
|-----------------------|------------|------------------------------|
| Ông Nguyễn Thanh Tùng | Chủ tịch   |                              |
| Ông Nguyễn Đức Công   | Thành viên |                              |
| Bà Trần Thị My Lan    | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 21/06/2022) |
| Ông Bùi Văn Ngọc      | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 21/06/2022)   |

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong kỳ và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                      |               |                              |
|----------------------|---------------|------------------------------|
| Ông Nguyễn Đức Công  | Tổng Giám đốc | (Miễn nhiệm ngày 06/09/2022) |
| Bà Nguyễn Trúc Quỳnh | Tổng Giám đốc | (Bổ nhiệm ngày 06/09/2022)   |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                          |            |                              |
|--------------------------|------------|------------------------------|
| Bà Nguyễn Thùy Linh      | Trưởng ban | (Miễn nhiệm ngày 21/06/2022) |
| Bà Hàn Thị Hồng Nhung    | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 21/06/2022) |
| Bà Nguyễn Thị Kiều Trinh | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 21/06/2022) |
| Bà Lê Thùy Dung          | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 21/06/2022)   |
| Bà Nguyễn Thị Thu Hằng   | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 21/06/2022)   |
| Bà Đào Thị Phượng        | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 21/06/2022)   |

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các số kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu CFS**

Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

---

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



---

**Nguyễn Trúc Quỳnh**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

| Mã số      | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND        |
|------------|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>100</b> | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | <b>2,025,500,070,105</b> | <b>930,852,545,966</b>   |
| <b>110</b> | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>3</b>    | <b>2,378,146,991</b>     | <b>2,857,358,571</b>     |
| 111        | 1. Tiền                                      |             | 2,378,146,991            | 2,857,358,571            |
| <b>120</b> | <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>4</b>    | <b>243,500,000,000</b>   | <b>243,500,000,000</b>   |
| 121        | 1. Chứng khoán kinh doanh                    |             | 243,500,000,000          | 243,500,000,000          |
| <b>130</b> | <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      |             | <b>1,750,480,363,914</b> | <b>642,324,930,906</b>   |
| 131        | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 5           | 490,979,024,488          | 543,513,115,707          |
| 132        | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          |             | 73,730,737,600           | 11,954,291,457           |
| 135        | 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 6           | 1,134,745,354,875        | 25,400,000,000           |
| 136        | 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 7           | 166,296,170,772          | 71,032,433,654           |
| 137        | 5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi        |             | (115,271,012,496)        | (9,574,998,587)          |
| 139        | 6. Tài sản thiếu chờ xử lý                   |             | 88,675                   | 88,675                   |
| <b>140</b> | <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>8</b>    | <b>28,087,465,000</b>    | <b>39,297,579,772</b>    |
| 141        | 1. Hàng tồn kho                              |             | 28,087,465,000           | 39,297,579,772           |
| <b>150</b> | <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              |             | <b>1,054,094,200</b>     | <b>2,872,676,717</b>     |
| 151        | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 11          | 12,582,500               | -                        |
| 152        | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | -                        | 1,831,165,017            |
| 153        | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 14          | 1,041,511,700            | 1,041,511,700            |
| <b>200</b> | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | <b>276,839,107,286</b>   | <b>1,453,064,652,910</b> |
| <b>210</b> | <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         |             | <b>-</b>                 | <b>1,173,372,354,875</b> |
| 215        | 1. Phải thu về cho vay dài hạn               | 6           | -                        | 1,173,372,354,875        |
| 216        | 2. Phải thu dài hạn khác                     | 7           | 53,612,500               | 53,612,500               |
| 219        | 3. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi         |             | (53,612,500)             | (53,612,500)             |
| <b>220</b> | <b>II. Tài sản cố định</b>                   |             | <b>665,145,376</b>       | <b>853,864,240</b>       |
| 221        | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 9           | 665,145,376              | 853,864,240              |
| 222        | - Nguyên giá                                 |             | 2,322,401,591            | 2,322,401,591            |
| 223        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (1,657,256,215)          | (1,468,537,351)          |
| <b>230</b> | <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>10</b>   | <b>119,765,250,860</b>   | <b>122,487,188,372</b>   |
| 231        | - Nguyên giá                                 |             | 136,096,875,932          | 136,096,875,932          |
| 232        | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (16,331,625,072)         | (13,609,687,560)         |
| <b>240</b> | <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           |             | <b>-</b>                 | <b>-</b>                 |
| <b>250</b> | <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>4</b>    | <b>156,156,348,400</b>   | <b>156,156,348,400</b>   |
| 252        | 1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết   |             | 156,156,348,400          | 156,156,348,400          |
| <b>260</b> | <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | <b>252,362,650</b>       | <b>194,897,023</b>       |
| 261        | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 11          | 252,362,650              | 194,897,023              |
| <b>270</b> | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <b>2,302,339,177,391</b> | <b>2,383,917,198,876</b> |

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

(tiếp theo)

| Mã số      | NGUỒN VỐN                                       | Thuyết minh | 31/12/2022<br>VND        | 01/01/2022<br>VND        |
|------------|---|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>300</b> | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                           |             | <b>655,829,641,209</b>   | <b>647,520,478,788</b>   |
| <b>310</b> | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                           |             | <b>655,369,398,313</b>   | <b>647,085,821,837</b>   |
| 311        | 1. Phải trả người bán ngắn hạn                  | 13          | 40,037,455,187           | 90,736,044,594           |
| 312        | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn            |             | 21,189,595,801           | 18,068,742,391           |
| 313        | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước          | 14          | 1,382,476,287            | 1,304,224,751            |
| 314        | 4. Phải trả người lao động                      |             | 451,255,824              | 530,551,011              |
| 315        | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                    | 15          | 29,470,403,725           | 1,833,298,660            |
| 319        | 6. Phải trả ngắn hạn khác                       | 16          | 87,112,856,807           | 4,997,552,828            |
| 320        | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn            | 12          | 475,392,537,779          | 529,282,590,699          |
| 322        | 8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                    |             | 332,816,903              | 332,816,903              |
| <b>330</b> | <b>II. Nợ dài hạn</b>                           |             | <b>460,242,896</b>       | <b>434,656,951</b>       |
| 337        | 1. Phải trả dài hạn khác                        | 16          | 460,242,896              | 434,656,951              |
| <b>400</b> | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                        |             | <b>1,646,509,536,182</b> | <b>1,736,396,720,088</b> |
| <b>410</b> | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>17</b>   | <b>1,646,509,536,182</b> | <b>1,736,396,720,088</b> |
| 411        | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                       |             | 1,653,525,610,000        | 1,653,525,610,000        |
| 411a       | - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        |             | 1,653,525,610,000        | 1,653,525,610,000        |
| 418        | 2. Quỹ đầu tư phát triển                        |             | 2,084,084,516            | 2,084,084,516            |
| 421        | 3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối            |             | (9,100,158,334)          | 80,787,025,572           |
| 421a       | - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước |             | 80,787,025,572           | 74,107,106,888           |
| 421b       | - LNST chưa phân phối kỳ này                    |             | (89,887,183,906)         | 6,679,918,684            |
| <b>440</b> | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      |             | <b>2,302,339,177,391</b> | <b>2,383,917,198,876</b> |

*Vũ Quang Hải*

*Trần Thanh Thủy*



Vũ Quang Hải  
Người lập biểu

Trần Thanh Thủy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trúc Quỳnh  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2022

| Mã số CHỈ TIÊU | Thuyết minh  | Quý IV năm 2022  |                 | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này |                            |
|----------------|--|------------------|-----------------|------------------------------------|----------------------------|
|                |  | Năm nay          | Năm trước       | Lũy kế đến hết Quý IV/2022         | Lũy kế đến hết Quý IV/2021 |
|                |  | VND              | VND             | VND                                | VND                        |
| 01             | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 10,008,946,621   | 152,870,015,127 | 457,941,905,594                    | 1,427,012,729,275          |
| 02             | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | -                | 299,348,546     | 131,122,347                        | 299,348,546                |
| 10             | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10,008,946,621   | 152,570,666,581 | 457,810,783,247                    | 1,426,713,380,729          |
| 11             | 4. Giá vốn hàng bán                                | 9,131,188,923    | 150,563,626,941 | 444,804,768,204                    | 1,412,294,156,532          |
| 20             | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 877,757,698      | 2,007,039,640   | 13,006,015,043                     | 14,419,224,197             |
| 21             | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 23,066,043,568   | 25,665,376,990  | 65,451,040,448                     | 53,025,310,778             |
| 22             | 7. Chi phí tài chính                               | 14,625,985,062   | 22,563,504,385  | 46,936,124,291                     | 48,353,382,735             |
| 23             | - Trong đó: Chi phí lãi vay                        | 14,625,985,062   | 23,221,038,632  | 46,936,124,291                     | 48,353,382,735             |
| 25             | 8. Chi phí bán hàng                                | 1,517,309,447    | 951,269,471     | 5,600,574,146                      | 3,645,214,148              |
| 26             | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 82,410,307,342   | 2,243,332,276   | 115,403,591,950                    | 6,622,422,312              |
| 30             | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | (74,609,800,585) | 1,914,310,498   | (89,483,234,896)                   | 8,823,515,780              |
| 31             | 11. Thu nhập khác                                  | 8,624,767        | 408,819,859     | 332,893,460                        | 410,215,121                |
| 32             | 12. Chi phí khác                                   | 126,785,410      | 266,283,673     | 736,842,469                        | 714,027,672                |
| 40             | 13. Lợi nhuận khác                                 | (118,160,643)    | 142,536,186     | (403,949,009)                      | (303,812,551)              |
| 50             | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | (74,727,961,228) | 2,056,846,684   | (89,887,183,905)                   | 8,519,703,229              |
| 51             | 15. Chi phí thuế TNDN hiện hành                    | -                | 547,113,237     | -                                  | 1,839,684,545              |
| 52             | 15. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                     | -                | -               | -                                  | -                          |
| 60             | 16. Lợi nhuận sau thuế TNDN                        | (74,727,961,228) | 1,509,733,447   | (89,887,183,905)                   | 6,680,018,684              |
| 70             | 17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | (451.93)         | 9.13            | (543.61)                           | 40.40                      |

*Chức*

Vũ Quang Hải  
Người lập biểu

*Thủy*  
Trần Thanh Thủy  
Kế toán trưởng



Nguyễn Trúc Quỳnh  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý IV năm 2022  
(Theo phương pháp gián tiếp)

| Mã số CHỈ TIÊU                                     | Lũy kế đến hết Quý  | Lũy kế đến hết Quý      |
|--|---|-------------------------|
|  | IV/2022   | IV/2021                 |
|  | VND   | VND                     |
| <b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>  |   |                         |
| 01   | <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>  | <b>8,519,703,229</b>    |
|  | <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>  |                         |
| 02   | - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                 | 2,910,656,376           |
| 03   | - Các khoản dự phòng  | 105,696,013,909         |
| 05   | - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư  | -                       |
| 06   | - Chi phí lãi vay   | 46,936,124,290          |
| 08   | <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước<br/>thay đổi vốn lưu động</b>       | <b>65,655,610,670</b>   |
| 09   | - Tăng/giảm các khoản phải thu  | (148,950,882,580)       |
| 10   | - Tăng/giảm hàng tồn kho  | 11,210,114,772          |
| 11   | - Tăng/giảm các khoản phải trả<br>(không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp) | 29,406,501,746          |
| 12   | - Tăng/giảm chi phí trả trước   | (70,048,127)            |
| 14   | - Tiền lãi vay đã trả   | (14,143,410,696)        |
| 17   | - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | -                       |
| 20   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                              | <b>(56,892,114,215)</b> |
| <b>II. LƯU CHUYỂN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>          |   |                         |
| 21   | 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài                       | -                       |
| 22   | 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các                        | -                       |
| 23   | 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                           | -                       |
| 24   | 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị<br>khác                | 64,027,000,000          |
| 27   | 5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                            | 46,275,955,555          |
| 30   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                  | <b>110,302,955,555</b>  |
| <b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b> |   |                         |
| 33   | 1. Tiền thu đi vay  | 519,438,876,065         |
| 34   | 2. Tiền trả nợ gốc vay  | (573,328,928,985)       |
| 40   | <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                               | <b>(53,890,052,920)</b> |

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý IV năm 2022

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Tiếp theo)

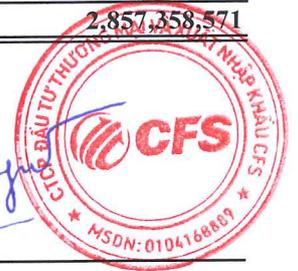
|    |                                  |                      |                      |
|----|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| 50 | Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ   | (479,211,580)        | 576,374,925          |
| 60 | Tiền và tương đương tiền đầu năm | 2,857,358,571        | 2,280,983,646        |
| 70 | Tiền và tương đương tiền cuối kỳ | <u>2,378,146,991</u> | <u>2,857,358,571</u> |

Vũ Quang Hải  
Người lập biểu

Trần Thanh Thủy  
Kế toán trưởng

Nguyễn Trúc Quỳnh  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Quý IV năm 2022

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu CFS (sau đây viết tắt là “Công ty”), đổi tên từ Công ty Cổ phần Liên doanh Đầu tư Quốc tế KLF, tiền thân là Công ty Cổ phần Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Tân Mỹ Đình, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần lần đầu số 0104168889 ngày 18 tháng 09 năm 2009, thay đổi lần thứ 26 ngày 12 tháng 09 năm 2022. Công ty đã thực hiện việc niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội từ ngày 11 tháng 09 năm 2013, mã giao dịch chứng khoán của Công ty là “KLF”.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm 31/12/2022 là 1.653.525.610.000 VND (Một nghìn, sáu trăm năm mươi ba tỷ, năm trăm hai mươi lăm triệu, sáu trăm mười nghìn đồng).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh thương mại, bất động sản và du lịch.

#### Ngành nghề kinh doanh

- Đại lý du lịch; Điều hành tua du lịch;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong ngành xây dựng, các thiết bị trong ngành y tế;
- Bán buôn, bán lẻ sữa, bánh kẹo;
- Kinh doanh, môi giới bất động sản.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về các công ty liên doanh, liên kết của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

### 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

#### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

##### Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

#### 2.3. Công cụ tài chính

##### Ghi nhận ban đầu

##### Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

#### 2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

*Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết* được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

*Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác* bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

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

- *Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết*: căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng. 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 kế hoạch khi quyết định đầu tư.
- *Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư*: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

#### 2.6 . Các khoản phải thu

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

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

#### 2.7 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

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

## 2.8 . Tài sản cố định

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

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |             |
|--------------------------|-------------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 06 - 10 năm |
| - Phương tiện vận tải    | 08 năm      |
| - Thiết bị văn phòng     | 04 - 06 năm |
| - Các tài sản khác       | 04 - 06 năm |

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                          |        |
|--------------------------|--------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc | 50 năm |
| - Quyền sử dụng đất      | 50 năm |

## 2.9 . Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên doanh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

### a) Đối với BCC theo hình thức tài sản đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán chi tiết trên cùng hệ thống sổ kế toán của mình để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình những nội dung sau đây:

- Phần vốn góp vào tài sản đồng kiểm soát, được phân loại theo tính chất của tài sản;
- Các khoản nợ phải trả phát sinh riêng của mỗi bên tham gia góp vốn liên doanh;
- Phần nợ phải trả phát sinh chung phải gánh chịu cùng với các bên tham gia góp vốn liên doanh khác từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản thu nhập từ việc bán hoặc sử dụng phần sản phẩm được chia từ liên doanh cùng với phần chi phí phát sinh được phân chia từ hoạt động của liên doanh;
- Các khoản chi phí phát sinh liên quan đến việc góp vốn liên doanh.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư khi mang đi góp vốn vào BCC và không chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành sở hữu chung của các bên thì bên nhận tài sản theo dõi như tài sản nhận giữ hộ, không hạch toán tăng tài sản và nguồn vốn kinh doanh; Bên góp tài sản không ghi giảm tài sản trên sổ kế toán mà chỉ theo dõi chi tiết địa điểm, vị trí, nơi đặt tài sản.

Đối với tài sản cố định, bất động sản đầu tư mang đi góp vốn có sự chuyển quyền sở hữu từ bên góp vốn thành quyền sở hữu chung, trong quá trình đang xây dựng tài sản đồng kiểm soát, bên mang tài sản đi góp phải ghi giảm tài sản trên sổ kế toán và ghi nhận giá trị tài sản vào chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Sau khi tài sản đồng kiểm soát hoàn thành, bàn giao, đưa vào sử dụng, căn cứ vào giá trị tài sản được chia, các bên ghi nhận tăng tài sản của mình phù hợp với mục đích sử dụng. Phần chênh lệch giữa giá trị hợp lý của tài sản được chia so với chi phí đầu tư xây dựng đã bỏ ra được ghi nhận là thu nhập khác (nếu lãi) hoặc chi phí khác (nếu lỗ).

Khi tài sản đồng kiểm soát đi vào hoạt động, BCC chuyển sang hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát, mỗi bên tham gia liên doanh được nhận sản phẩm hoặc doanh thu từ việc sử dụng và khai thác tài sản đồng kiểm soát và chịu một phần chi phí phát sinh theo thỏa thuận trong hợp đồng.

b) Đối với BCC theo hình thức hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát

Các bên tham gia liên doanh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên doanh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên doanh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên doanh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên doanh.

## **2.10 . Chi phí trả trước**

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

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

Lợi thế kinh doanh phát sinh khi cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước được phân bổ dần tối đa không quá 10 năm.

nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo

hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê

vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải  
 trả theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

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

#### 2.14 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

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

#### 2.15 . Vốn chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

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

#### 2.16 . Doanh thu

*Doanh thu bán hàng*

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

#### *Doanh thu bán bất động sản*

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

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

### **2.17 . Các khoản giảm trừ doanh thu**

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

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

### **2.18 . Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

### **2.19 . Chi phí tài chính**

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

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

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

### **2.20 . Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

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

## 2.21 . Các bên liên quan

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

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

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | <u>31/12/2022</u>           | <u>01/01/2022</u>           |
|---------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|                                 | VND                         | VND                         |
| Tiền mặt                        | 529.516.670                 | 51.456.290                  |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 1.848.630.321               | 2.805.902.281               |
| - Tiền gửi VND                  | 1.755.995.833               | 2.713.267.793               |
| - Tiền gửi USD                  | 6.150.147                   | 6.150.147                   |
| - Tiền gửi AUD                  | 86.484.341                  | 86.484.341                  |
|                                 | <u><u>2.378.146.991</u></u> | <u><u>2.857.358.571</u></u> |

**Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại và Xuất nhập khẩu CFS**

Tầng 5, Tòa nhà FLC Landmark Tower, Đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội

Báo cáo tài chính  
Quý IV năm 2022

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

|  | 31/12/2022             |                        | 01/01/2022             |                        |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND  | Giá gốc<br>VND         | Giá trị hợp lý<br>VND  |
| <b>Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết</b> | <b>156,156,348,400</b> | <b>156,156,348,400</b> |                        |                        |
| Công ty TNHH Hải Châu                          | 156,156,348,400        | 156,156,348,400        | 156,156,348,400        | 156,156,348,400        |
|  | <b>156,156,348,400</b> | <b>156,156,348,400</b> | <b>156,156,348,400</b> | <b>156,156,348,400</b> |

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

| Tên công ty           | Mối quan hệ      | Nơi thành lập | Tỷ lệ<br>lợi ích | Tỷ lệ<br>biểu<br>quyết | Hoạt động kinh doanh chính |
|-----------------------|------------------|---------------|------------------|------------------------|----------------------------|
| Công ty TNHH Hải Châu | Công ty liên kết | Vĩnh Phúc     | 26%              | 49%                    | Xây dựng, Bất động sản     |

## 5 . PHẢI THU KHÁCH HÀNG

|  | <u>31/12/2022</u>             | <u>01/01/2022</u>             |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| <b>5.1. Phải thu của khách hàng là các bên liên quan</b>           | <b>580.721.156</b>            | <b>1.547.558.235</b>          |
| Công ty Cổ phần nông dược HAI                                      | 473.751.156                   | 1.422.261.235                 |
| Công ty Cổ phần đầu tư và khoáng sản FLC Stone                     | 106.970.000                   | 125.297.000                   |
| <b>5.2. Phải thu của khách hàng khác</b>                           | <b>490.398.303.332</b>        | <b>541.965.557.472</b>        |
| Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam                             | 169.110.970.312               | 169.110.970.312               |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Y tế Hà Thành                              | 16.625.701.765                | 31.828.041.812                |
| Công ty Cổ phần vật tư thiết bị và xây dựng Đô Thành Hà Nội        | 33.015.732.817                | -                             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại tổng hợp Mai Vàng                | 81.045.121.487                | 66.553.976.098                |
| Công ty TNHH TM Dịch vụ và Đầu Tư Phát Triển Thịnh Phát            | 2.774.029.900                 | 57.344.029.900                |
| Công ty Cổ phần xây lắp công trình Việt Hàn                        | 91.174.164.010                | 46.112.120.121                |
| Công ty Cổ phần đầu tư thương mại và phát triển dịch vụ Phúc Thịnh | 34.588.000.000                | 55.323.310.274                |
| Công Ty TNHH Kinh Doanh Tổng Hợp Tiến Đạt                          | -                             | 11.020.210.000                |
| Công ty CP Đầu tư và thương mại Hoa Hướng Dương                    | 28.314.367.996                | 28.829.367.996                |
| Các đối tượng khác   | 33.750.215.045                | 75.843.530.959                |
|  | <b><u>490.979.024.488</u></b> | <b><u>543.513.115.707</u></b> |
| <b>Phải thu khách hàng phân loại theo kỳ hạn thanh toán</b>        |                               |                               |
| Các khoản phải thu khách hàng ngắn hạn                             | 490.979.024.488               | 543.513.115.707               |
| Các khoản phải thu khách hàng dài hạn                              | -                             | -                             |
|  | <b><u>490.979.024.488</u></b> | <b><u>543.513.115.707</u></b> |

## 6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY

|  | <u>31/12/2022</u>               |                               | <u>01/01/2022</u>             |                 |
|--|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------|
|  | Giá trị                         | Dự<br>phòng                   | Giá trị                       | Dự phòng        |
|  | VND                             | VND                           | VND                           | VND             |
| <b>Ngắn hạn</b>                        | <b>1.134.745.354.875</b>        | <b>(9.390.000.000)</b>        | <b>389.485.860.921</b>        | -               |
| Công ty TNHH Hải Châu                  | 85.000.000.000                  | -                             | 9.751.984.921                 | -               |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Thương mại Sip  | 454.241.336.099                 | (9.390.000.000)               | 267.315.700.000               | -               |
| Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam | 595.504.018.776                 | -                             | 112.418.176.000               | -               |
| <b>Dài hạn</b>                         | -                               | -                             | <b>529.132.298.000</b>        | -               |
| Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam | -                               | -                             | 228.784.298.000               | -               |
| Công ty TNHH Hải Châu                  | -                               | -                             | 240.368.000.000               | -               |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Thương mại Sip  | -                               | -                             | 59.980.000.000                | -               |
|  | <b><u>1.134.745.354.875</u></b> | <b><u>(9.390.000.000)</u></b> | <b><u>918.618.158.921</u></b> | <b><u>-</u></b> |

**7 . PHẢI THU KHÁC**

|   | <b>31/12/2022</b>      |             | <b>01/01/2022</b>     |          |
|---|------------------------|-------------|-----------------------|----------|
|   | Giá trị                | Dự<br>phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|   | VND                    | VND         | VND                   | VND      |
| <b>Ngắn hạn</b>   | <b>166.296.170.772</b> | -           | <b>71.032.433.654</b> | -        |
| Phải thu về lãi cho vay   | 72.939.177.282         | -           | 54.882.277.282        | -        |
| <i>Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam</i>                   | <i>34.516.223.744</i>  | -           | <i>24.921.502.744</i> | -        |
| <i>Công ty TNHH Đầu tư Và Thương mại Sip</i>                    | <i>29.722.231.538</i>  | -           | <i>23.985.052.538</i> | -        |
| <i>Công ty TNHH Hải Châu</i>                                    | <i>7.451.077.000</i>   | -           | <i>4.726.077.000</i>  | -        |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Hoa<br/>Hương Dương</i> | <i>1.249.645.000</i>   | -           | <i>1.249.645.000</i>  | -        |
| Ông Lê Bá Nguyên  | 8.560.678.000          | -           | 8.560.678.000         | -        |
| Công ty TNHH Newland Holdings Việt Nam                          | 21.466.000.000         | -           | -                     | -        |
| Công ty TNHH Đầu tư Và Thương mại Sip                           | 30.658.491.600         | -           | -                     | -        |
| Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển AZPRO Gia<br>Lai           | 29.250.000.000         | -           | -                     | -        |
| Ông Lê Bá Nguyên  | -                      | -           | -                     | -        |
| Ký cược, ký quỹ   | 1.327.758.500          | -           | 1.327.758.500         | -        |
| Tạm ứng   | 57.080.789             | -           | 57.080.789            | -        |
| Các đối tượng khác  | 2.036.984.601          | -           | 6.204.639.083         | -        |
| <b>Dài hạn</b>  | <b>53.612.500</b>      | -           | <b>53.612.500</b>     | -        |
| Ký cược, ký quỹ dài hạn   | 53.612.500             | -           | 53.612.500            | -        |
|   | <b>166.349.783.272</b> | -           | <b>71.086.046.154</b> | -        |

**8 . HÀNG TỒN KHO**

|                      | <b>31/12/2022</b>     |          | <b>01/01/2022</b>     |          |
|----------------------|-----------------------|----------|-----------------------|----------|
|                      | Giá trị               | Dự phòng | Giá trị               | Dự phòng |
|                      | VND                   | VND      | VND                   | VND      |
| Công cụ, dụng cụ     | 45.462.887            | -        | 45.462.887            | -        |
| Chi phí SXKD dở dang | 16.000.230.655        | -        | 7.629.772.256         | -        |
| Hàng hóa             | 12.041.771.458        | -        | 31.622.344.629        | -        |
|                      | <b>28.087.465.000</b> | -        | <b>39.297.579.772</b> | -        |

**9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | Thiết bị, dụng cụ<br>quản lý<br>VND | TSCĐ hữu hình<br>khác<br>VND | Cộng<br>VND          |
|-------------------------------|--------------------------|---|-------------------------------------|------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                          |   |                                     |                              |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | -                        | 1,603,121,009                             | 682,140,582                         | 37,140,000                   | 2,322,401,591        |
| Số tăng trong kỳ              | -                        | -   | -                                   | -                            | -                    |
| - <i>Mua trong kỳ</i>         | -                        | -   | -                                   | -                            | -                    |
| Số giảm trong kỳ              | -                        | -   | -                                   | -                            | -                    |
| - <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | -                        | -   | -                                   | -                            | -                    |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | -                        | <b>1,603,121,009</b>                      | <b>682,140,582</b>                  | <b>37,140,000</b>            | <b>2,322,401,591</b> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                          |   |                                     |                              |                      |
| Số dư đầu kỳ                  | -                        | 749,256,769                               | 682,140,582                         | 37,140,000                   | 1,468,537,351        |
| Số tăng trong kỳ              | -                        | 188,718,864                               | -                                   | -                            | 188,718,864          |
| - <i>Khấu hao trong kỳ</i>    | -                        | 188,718,864                               | -                                   | -                            | 188,718,864          |
| Số giảm trong kỳ              | -                        | -   | -                                   | -                            | -                    |
| - <i>Thanh lý, nhượng bán</i> | -                        | -   | -                                   | -                            | -                    |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | -                        | <b>937,975,633</b>                        | <b>682,140,582</b>                  | <b>37,140,000</b>            | <b>1,657,256,215</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                          |   |                                     |                              |                      |
| Tại ngày đầu kỳ               | -                        | 853,864,240                               | -                                   | -                            | 853,864,240          |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | -                        | <b>665,145,376</b>                        | -                                   | -                            | <b>665,145,376</b>   |

- Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng thẻ chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND

- Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết còn sử dụng: 719.280.582 VND

**10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

**Bất động sản đầu tư cho thuê**

|                               | <u>Quyền sử dụng đất</u><br>VND | <u>Nhà</u><br>VND             | <u>Cộng</u><br>VND            |
|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             |                                 |                               |                               |
| Số dư đầu kỳ                  | 29.231.157.535                  | 106.865.718.397               | 136.096.875.932               |
| - Mua trong kỳ                | -                               | -                             | -                             |
| <b>Số dư cuối năm</b>         | <u><u>29.231.157.535</u></u>    | <u><u>106.865.718.397</u></u> | <u><u>136.096.875.932</u></u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> |                                 |                               |                               |
| Số dư đầu kỳ                  | 2.923.115.760                   | 10.686.571.800                | 13.609.687.560                |
| - Khấu hao trong kỳ           | 584.623.152                     | 2.137.314.360                 | 2.721.937.512                 |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>          | <u><u>3.507.738.912</u></u>     | <u><u>12.823.886.160</u></u>  | <u><u>16.331.625.072</u></u>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>        |                                 |                               |                               |
| Tại ngày đầu kỳ               | 26.308.041.775                  | 96.179.146.597                | 122.487.188.372               |
| <b>Tại ngày cuối kỳ</b>       | <u><u>25.723.418.623</u></u>    | <u><u>94.041.832.237</u></u>  | <u><u>119.765.250.860</u></u> |

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|                         | <u>31/12/2022</u><br>VND  | <u>01/01/2022</u><br>VND  |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Ngắn hạn</b>         | <b>12.582.500</b>         | -                         |
| Chi phí CCDC xuất dùng  | 12.582.500                | -                         |
| <b>Dài hạn</b>          | <b>252.362.650</b>        | <b>194.897.023</b>        |
| Chi phí bảo trì tài sản | 252.362.650               | 194.897.023               |
|                         | <u><u>264.945.150</u></u> | <u><u>194.897.023</u></u> |

**12 . VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

|   | 01/01/2022             |                        | Trong kỳ               |                        | 31/12/2022             |                        |
|---|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|   | Giá trị                | Khả năng trả nợ        | Tăng                   | Giảm                   | Giá trị                | Khả năng trả nợ        |
|   | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    | VND                    |
| <b>a) Vay ngắn hạn</b>  |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| <i>Vay ngắn hạn</i>   |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn FLC                                  | 529,282,590,699        | 516,509,187,000        | 519,438,876,065        | 573,328,928,985        | 475,392,537,779        | 475,392,537,779        |
| Ngân hàng TMCP Quốc dân - Chi nhánh Hà Nội                    | 179,789,187,000        | 179,789,187,000        | 149,584,237,110        | -                      | 149,584,237,110        | 149,584,237,110        |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - PGD Sao Việt                     | 150,000,000,000        | 150,000,000,000        | 150,000,000,000        | 300,000,000,000        | 179,779,575,288        | 179,779,575,288        |
| Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn - CN Tây Đô     | 99,200,000,000         | 99,200,000,000         | 41,000,000,000         | 40,200,000,000         | 100,000,000,000        | 100,000,000,000        |
| Ngân hàng TMCP Đầu Tư và Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch 3 | 49,600,000,000         | 49,600,000,000         | 49,600,000,000         | 99,200,000,000         | -                      | -                      |
| Ngân hàng TMCP Công Thương VN - Chi nhánh Thành An            | 37,920,000,000         | 37,920,000,000         | 37,920,000,000         | 37,920,000,000         | 37,920,000,000         | 37,920,000,000         |
| Công ty Cổ phần kết nối tài chính Việt Nam                    | 12,773,403,699         | -                      | 91,334,638,955         | 95,999,317,273         | 8,108,725,381          | 8,108,725,381          |
|   | <b>529,282,590,699</b> | <b>529,282,590,699</b> | <b>519,438,876,065</b> | <b>573,328,928,985</b> | <b>475,392,537,779</b> | <b>475,392,537,779</b> |
| <b>b) Vay dài hạn</b>   |                        |                        |                        |                        |                        |                        |
| Ngân hàng TMCP Phương Đông - PGD Sao Việt                     | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      |
|   | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      | -                      |

**13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

|   | <b>31/12/2022</b>            |                              | <b>01/01/2022</b>            |                              |
|---|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|   | Giá trị                      | Số có khả năng trả<br>nợ     | Giá trị                      | Số có khả năng trả<br>nợ     |
|   | VND                          | VND                          | VND                          | VND                          |
| <b><i>Phải trả người bán là các bên liên quan</i></b>     |                              |                              |                              |                              |
| Công ty Cổ phần nông dược HAI                             | 69.839.425                   | 69.839.425                   | 14.019.682.111               | 14.019.682.111               |
| <b><i>Phải trả người bán là các bên khác</i></b>          |                              |                              |                              |                              |
| Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Xuất nhập khẩu Tâm An   | 8.493.553.437                | 8.493.553.437                | 3.601.950.434                | 3.601.950.434                |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn khách sạn Đông Á                 | -                            | -                            | 20.627.574.000               | 20.627.574.000               |
| Công ty TNHH Tư vấn và thương mại Đại An                  | 23.105.827.807               | 23.105.827.807               | -                            | -                            |
| Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển An Thịnh Đạt            | -                            | -                            | 7.465.754.332                | 7.465.754.332                |
| Công ty Cổ phần Nhiên liệu Sinh học Tùng Lâm              | -                            | -                            | 18.154.168.000               | 18.154.168.000               |
| Công ty TNHH tư vấn và thương mại Nam Thăng Long          | -                            | -                            | 11.882.652.919               | 11.882.652.919               |
| Công ty TNHH Đầu tư và phát triển Eldon                   | 198.260.789                  | 198.260.789                  | 246.823.152                  | 246.823.152                  |
| Đối tượng khác  | 8.169.973.729                | 8.169.973.729                | 14.737.439.646               | 14.737.439.646               |
|   | <b><u>40.037.455.187</u></b> | <b><u>40.037.455.187</u></b> | <b><u>90.736.044.594</u></b> | <b><u>90.736.044.594</u></b> |
| <b>Phải trả người bán chi tiết theo kỳ hạn thanh toán</b> |                              |                              |                              |                              |
| Phải trả người bán ngắn hạn                               | 40.037.455.187               | 40.037.455.187               | 90.736.044.594               | 90.736.044.594               |
|   | <b><u>40.037.455.187</u></b> | <b><u>40.037.455.187</u></b> | <b><u>90.736.044.594</u></b> | <b><u>90.736.044.594</u></b> |

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

|   | Số phải thu<br>đầu năm<br>VND | Số phải nộp<br>đầu năm<br>VND | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND | Số đã thực nộp<br>trong năm<br>VND | Số phải thu<br>cuối năm<br>VND | Số phải nộp<br>cuối năm<br>VND |
|---|-------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Thuế giá trị gia tăng                     | -                             | -                             | 368,875,215                     | 292,819,609                        | -                              | 76,055,606                     |
| Thuế tiêu thụ đặc biệt                    | 863,622                       | -                             | -                               | -                                  | 863,622                        | -                              |
| Thuế xuất, nhập khẩu                      | 481                           | -                             | -                               | -                                  | 481                            | -                              |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                | 1,040,647,597                 | -                             | -                               | 287,467,325                        | 1,040,647,597                  | -                              |
| Thuế thu nhập cá nhân                     | -                             | 36,525,748                    | 289,663,255                     | 3,000,000                          | -                              | 38,721,678                     |
| Các loại thuế khác                        | -                             | -                             | 3,000,000                       | -                                  | -                              | -                              |
| Phí, lệ phí và các khoản phải<br>nộp khác | -                             | 1,267,699,003                 | -                               | -                                  | -                              | 1,267,699,003                  |
|   | <b>1,041,511,700</b>          | <b>1,304,224,751</b>          | <b>661,538,470</b>              | <b>583,286,934</b>                 | <b>1,041,511,700</b>           | <b>1,382,476,287</b>           |

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                       | <u>31/12/2022</u>            | <u>01/01/2022</u>           |
|-----------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                       | VND                          | VND                         |
| <b>Ngắn hạn</b>       | <b>15.234.856.435</b>        | <b>1.833.298.660</b>        |
| Chi phí lãi vay       | 15.017.693.449               | 1.396.135.674               |
| Chi phí tour du lịch  | 217.162.986                  | 217.162.986                 |
| Chi phí phải trả khác | -                            | 220.000.000                 |
| <b>Dài hạn</b>        | <b>-</b>                     | <b>-</b>                    |
|                       | <u><b>15.234.856.435</b></u> | <u><b>1.833.298.660</b></u> |

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

|                              | <u>31/12/2022</u>            | <u>01/01/2022</u>           |
|------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
|                              | VND                          | VND                         |
| <b>Ngắn hạn</b>              | <b>87.112.856.807</b>        | <b>4.997.552.828</b>        |
| Tài sản thừa chờ giải quyết  | 14.431.865                   | 14.431.865                  |
| BHXH, BHYT, BHTN             | 229.582.214                  | 373.873.906                 |
| Kinh phí công đoàn           | 22.574.289                   | 29.380.649                  |
| Phải trả khác                | 86.846.268.439               | 4.579.866.408               |
| <b>Dài hạn</b>               | <b>460.242.896</b>           | <b>434.656.951</b>          |
| Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn | 460.242.896                  | 434.656.951                 |
|                              | <u><b>87.573.099.703</b></u> | <u><b>5.432.209.779</b></u> |

17 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu

|                             | Vốn đầu tư của<br>CSH<br>VND | Quỹ đầu tư<br>phát triển<br>VND | Lợi nhuận<br>sau thuế<br>chưa phân phối<br>VND | Cộng<br>VND              |
|-----------------------------|------------------------------|---------------------------------|--|--------------------------|
| Số dư đầu năm trước         | 1,653,525,610,000            | 2,084,084,516                   | 74,107,106,888                                 | 1,729,716,801,404        |
| Lãi trong năm trước         | -                            | -                               | 6,679,918,684                                  | 6,679,918,684            |
| <b>Số dư cuối năm trước</b> | <b>1,653,525,610,000</b>     | <b>2,084,084,516</b>            | <b>80,787,025,572</b>                          | <b>1,736,396,720,088</b> |
| Số dư đầu năm nay           | 1,653,525,610,000            | 2,084,084,516                   | 80,787,025,572                                 | 1,736,396,720,088        |
| Lãi trong năm nay           | -                            | -                               | (89,887,183,906)                               | (89,887,183,906)         |
| Giảm khác                   | -                            | -                               | -  | -                        |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>   | <b>1,653,525,610,000</b>     | <b>2,084,084,516</b>            | <b>(9,100,158,334)</b>                         | <b>1,646,509,536,182</b> |

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

|                           | Lũy kế đến hết<br>Quý IV/2022 |
|---------------------------|-------------------------------|
| Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                               |
| - Vốn góp đầu kỳ          | 1,653,525,610,000             |
| - Vốn góp tăng trong kỳ   | -                             |
| - Vốn góp giảm trong kỳ   | -                             |
| - Vốn góp cuối kỳ         | 1,653,525,610,000             |

**18 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|                            | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                            | VND                                   | VND                                   |
| Doanh thu bán hàng         | 394.393.836.725                       | 1.402.627.714.063                     |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ | 63.548.068.869                        | 24.385.015.212                        |
|                            | <u><b>457.941.905.594</b></u>         | <u><b>1.427.012.729.275</b></u>       |

**19 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

|                       | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                       | VND                                   | VND                                   |
| Chiết khấu thương mại | -                                     | 299.348.546                           |
| Hàng bán bị trả lại   | 131.122.347                           | -                                     |
|                       | <u><b>131.122.347</b></u>             | <u><b>299.348.546</b></u>             |

**20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|                                 | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|---------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                 | VND                                   | VND                                   |
| Giá vốn của hàng hóa đã bán     | 389.402.188.694                       | 1.393.145.525.898                     |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp | 55.402.579.510                        | 19.148.630.634                        |
|                                 | <u><b>444.804.768.204</b></u>         | <u><b>1.412.294.156.532</b></u>       |

**21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|                            | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|----------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                            | VND                                   | VND                                   |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 65.451.040.448                        | 53.025.310.778                        |
|                            | <u><b>65.451.040.448</b></u>          | <u><b>53.025.310.778</b></u>          |

**22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

|                        | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                        | VND                                   | VND                                   |
| Chi phí lãi vay        | 46.936.124.291                        | 48.353.382.735                        |
| Chi phí tài chính khác | -                                     | -                                     |
|                        | <u><b>46.936.124.291</b></u>          | <u><b>48.353.382.735</b></u>          |

**23 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

|                                  | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                  | VND                                   | VND                                   |
| Chi phí nhân công                | 5.211.598.071                         | 3.176.559.132                         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | -                                     | -                                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 386.576.075                           | 468.655.016                           |
| Chi phí khác bằng tiền           | 2.400.000                             | -                                     |
|                                  | <u><b>5.600.574.146</b></u>           | <u><b>3.645.214.148</b></u>           |

**24 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                       | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                                       | VND                                   | VND                                   |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu         | 39.677.873                            | 67.711.761                            |
| Chi phí nhân công                     | 4.120.827.311                         | 2.792.179.663                         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định      | 188.718.864                           | 188.718.864                           |
| Thuế, phí và lệ phí                   | 3.000.000                             | 285.000.000                           |
| Chi phí dự phòng/(Hoàn nhập) dự phòng | 105.642.401.409                       | -                                     |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài             | 5.408.966.493                         | 3.288.812.024                         |
| Chi phí khác bằng tiền                | -                                     | -                                     |
|                                       | <u><b>115.403.591.950</b></u>         | <u><b>6.622.422.312</b></u>           |

**25 . THU NHẬP KHÁC**

|               | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|               | VND                                   | VND                                   |
| Thu nhập khác | 332.893.460                           | 410.215.121                           |
|               | <u><b>332.893.460</b></u>             | <u><b>410.215.121</b></u>             |

**26 . CHI PHÍ KHÁC**

|                | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2022</u> | <u>Lũy kế đến hết Quý<br/>IV/2021</u> |
|----------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
|                | VND                                   | VND                                   |
| Các khoản khác | 736.842.469                           | 714.027.672                           |
|                | <u><b>736.842.469</b></u>             | <u><b>714.027.672</b></u>             |

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

|  | Lũy kế đến hết Quý<br>IV/2022 | Lũy kế đến hết Quý<br>IV/2021 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|
|  | VND                           | VND                           |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN             | (89.887.183.905)              | 8.519.703.229                 |
| Các khoản điều chỉnh tăng                          | -                             | 678.719.497                   |
| - Chi phí không được trừ khi tính thuế             | -                             | 678.719.497                   |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                            | (89.887.183.905)              | 9.198.422.726                 |
| Thu nhập tính thuế TNDN                            | (89.887.183.905)              | 9.198.422.726                 |
| Thuế TNDN nộp bổ sung các năm trước                | -                             | -                             |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b> | <b>-</b>                      | <b>1.839.684.545</b>          |

**28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

|                                  | Lũy kế đến hết Quý<br>IV/2022 | Lũy kế đến hết Quý<br>IV/2021 |
|----------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
|                                  | VND                           | VND                           |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 39.677.873                    | 67.711.761                    |
| Chi phí nhân công                | 9.332.425.382                 | 5.968.738.795                 |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 188.718.864                   | 188.718.864                   |
| Chi phí dự phòng                 | 105.642.401.409               | -                             |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 5.795.542.568                 | 3.757.467.040                 |
| Chi phí khác bằng tiền           | 5.400.000                     | 285.000.000                   |
|                                  | <b>121.004.166.096</b>        | <b>10.267.636.460</b>         |

**29 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH**

Các loại công cụ tài chính của Công ty bao gồm:

|                                    | Giá trị sổ kế toán       |                          |                          |                        |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|
|                                    | 31/12/2022               |                          | 01/01/2022               |                        |
|                                    | Giá gốc                  | Dự phòng                 | Giá gốc                  | Dự phòng               |
|                                    | VND                      | VND                      | VND                      | VND                    |
| <b>Tài sản tài chính</b>           |                          |                          |                          |                        |
| Tiền và các khoản tương đương tiền | 2.378.146.991            | -                        | 2.857.358.571            | -                      |
| Phải thu khách hàng, phải thu khác | 657.328.807.760          | (115.324.624.996)        | 614.599.161.861          | (9.628.611.087)        |
| Các khoản cho vay                  | 1.134.745.354.875        | -                        | 1.198.772.354.875        | -                      |
| Đầu tư dài hạn                     | -                        | -                        | -                        | -                      |
|                                    | <b>1.794.452.309.626</b> | <b>(115.324.624.996)</b> | <b>1.816.228.875.307</b> | <b>(9.628.611.087)</b> |

|                                   | Giá trị sổ kế toán     |                        |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
|                                   | 31/12/2022             | 01/01/2022             |
|                                   | VND                    | VND                    |
| <b>Nợ phải trả tài chính</b>      |                        |                        |
| Vay và nợ                         | 475.392.537.779        | 529.282.590.699        |
| Phải trả người bán, phải trả khác | 127.610.554.890        | 96.168.254.373         |
| Chi phí phải trả                  | 29.470.403.725         | 1.833.298.660          |
|                                   | <b>632.473.496.394</b> | <b>627.284.143.732</b> |

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá lại theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ báo cáo tài chính theo Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin tài chính cụ thể về công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của công cụ tài chính và nợ phải trả tài chính đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan.

### **Quản lý rủi ro tài chính**

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã áp dụng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát.

#### **Rủi ro thị trường**

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### **Rủi ro tín dụng**

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác), cụ thể như sau:

|                                       | <b>Từ 1 năm<br/>trở xuống</b> | <b>Trên 1 năm<br/>đến 5 năm</b> | <b>Trên 5 năm</b> | <b>Cộng</b>              |
|---------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------------|
|                                       | VND                           | VND                             | VND               | VND                      |
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b>            |                               |                                 |                   |                          |
| Tiền và tương đương tiền              | 2.378.146.991                 | -                               | -                 | 2.378.146.991            |
| Phải thu khách hàng,<br>phải thu khác | 541.950.570.264               | 53.612.500                      | -                 | 542.004.182.764          |
| Các khoản cho vay                     | 1.134.745.354.875             | -                               | -                 | 1.134.745.354.875        |
| Đầu tư dài hạn                        | -                             | -                               | -                 | -                        |
|                                       | <b>1.679.074.072.130</b>      | <b>53.612.500</b>               | <b>-</b>          | <b>1.679.127.684.630</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>            |                               |                                 |                   |                          |
| Tiền và tương đương tiền              | 2.857.358.571                 | -                               | -                 | 2.857.358.571            |
| Phải thu khách hàng,<br>phải thu khác | 614.545.549.361               | 53.612.500                      | -                 | 614.599.161.861          |
| Các khoản cho vay                     | 25.400.000.000                | 1.173.372.354.875               | -                 | 1.198.772.354.875        |
|                                       | <b>642.802.907.932</b>        | <b>1.173.425.967.375</b>        | <b>-</b>          | <b>1.816.228.875.307</b> |

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

|                                      | Từ 1 năm<br>trở xuống<br>VND | Trên 1 năm<br>đến 5 năm<br>VND | Trên 5 năm<br>VND | Cộng<br>VND            |
|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|-------------------|------------------------|
| <b>Tại ngày 31/12/2022</b>           |                              |                                |                   |                        |
| Vay và nợ                            | 475.392.537.779              | -                              | -                 | 475.392.537.779        |
| Phải trả người bán,<br>phải trả khác | 127.175.897.939              | 434.656.951                    | -                 | 127.610.554.890        |
| Chi phí phải trả                     | 29.470.403.725               | -                              | -                 | 29.470.403.725         |
|                                      | <b>632.038.839.443</b>       | <b>434.656.951</b>             | -                 | <b>632.473.496.394</b> |
| <b>Tại ngày 01/01/2022</b>           |                              |                                |                   |                        |
| Vay và nợ                            | 529.282.590.699              | -                              | -                 | 529.282.590.699        |
| Phải trả người bán,<br>phải trả khác | 95.733.597.422               | 434.656.951                    | -                 | 96.168.254.373         |
| Chi phí phải trả                     | 1.833.298.660                | -                              | -                 | 1.833.298.660          |
|                                      | <b>626.849.486.781</b>       | <b>434.656.951</b>             | -                 | <b>627.284.143.732</b> |

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

**30 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

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

**31 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính bán niên năm 2021 đã được soát xét và Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 đã được kiểm toán.



**Vũ Quang Hải**  
Người lập biểu



**Trần Thanh Thủy**  
Kế toán trưởng


**Nguyễn Trúc Quỳnh**  
Tổng Giám đốc  
Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2023