

# 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 2020



## MỤC LỤC

|                                      | <b>Trang</b> |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC             | 2 - 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 - 9        |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH    | 10 - 24      |

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM**

Địa chỉ: A2-6-02, An Bình City, KĐT Thành phố Giao Lưu, Phạm Văn Đồng, Cổ Nhuế 1, Bắc Từ Liêm, Hà Nội

# **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC**

Ban Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư CFM (dưới đây được gọi là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2020 đã được kiểm toán.

## **THÔNG TIN CHUNG**

Công ty cổ phần Đầu tư CFM (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107952805 ngày 07 tháng 08 năm 2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, địa chỉ trụ sở chính của Công ty, người đại diện theo pháp luật được thay đổi tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ lần thứ nhất đến lần thứ sáu ngày 15 tháng 09 năm 2020.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 09 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty là 20.000.000.000 đồng.

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; Mua bán quyền nội dung đào tạo của chuyên gia, sau đó cấp phép li-xăng cho các chuyên gia và giảng viên khác muốn tham gia vào thị trường đào tạo mà công ty đang khai thác,... Ngoài ra, Công ty không có hoạt động đáng kể nào ngoài chức năng kinh doanh đã được đăng ký.

Công ty có trụ sở chính đặt tại: Sàn thương mại dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), khu đô thị Thành phố Giao Lưu, đường Phạm Văn Đồng, phường Cổ Nhuế 1, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Địa chỉ cơ sở đào tạo tại: Căn hộ chung cư số 3505, Tòa nhà CT2 - Tổ hợp thương mại, siêu thị, văn phòng và nhà ở để bán Eco-Green City, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, thành phố Hà Nội.

## **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- |                         |              |
|-------------------------|--------------|
| - Ông Nguyễn Quốc Trung | Chủ tịch     |
| - Bà Trần Thùy Linh     | Phó Chủ tịch |
| - Ông Vũ Ngọc Thuận     | Thành viên   |

## **BAN GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Ban Giám đốc đã điều hành hoạt động của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

- |                     |          |
|---------------------|----------|
| - Bà Trần Thùy Linh | Giám đốc |
|---------------------|----------|

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này là Bà Trần Thùy Linh - Chức danh: Giám đốc

## **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 2020 của Công ty.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính và đảm bảo Báo cáo tài chính đã phản ánh một cách trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty và nhận thấy không có vấn đề bất thường xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng hoạt động liên tục của doanh nghiệp.

## **BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC** (tiếp theo)

Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc Công ty cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các 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;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu để đảm bảo việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

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 bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Theo ý kiến của Ban Giám đốc Công ty, báo cáo tài chính đã được kiểm toán (đính kèm) đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2020 cũng như kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Giám đốc  
Trần Thùy Linh

Số: 169/2021/BCKT-BDO

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2021

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Về Báo cáo tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư CFM  
cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2020

**Kính gửi: CỎ 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, được lập ngày 31 tháng 03 năm 2021 từ trang 5 đến trang 24, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2020, 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 ngày 31 tháng 12 năm 2020, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Bùi Văn Vương - Phó Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán 0780-2018-038-1

**Nguyễn Tuấn Anh - Kiểm toán viên**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán 1906-2018-038-1

## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>7.377.892.616</b>  | <b>13.616.613.063</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>110</b> | <b>V.1</b>  | <b>5.119.403.512</b>  | <b>12.087.635.805</b> |
| 1. Tiền                                      | 111        |             | 5.119.403.512         | 2.087.635.805         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                | 112        |             | -                     | 10.000.000.000        |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>         | <b>120</b> | <b>V.2</b>  | <b>2.000.000.000</b>  | <b>-</b>              |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                    | 121        |             | 2.000.000.000         | -                     |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh  | 122        |             | -                     | -                     |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>      | <b>130</b> |             | <b>222.800.000</b>    | <b>1.287.319.189</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 131        |             | -                     | -                     |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 132        | V.4         | 122.400.000           | 33.809.600            |
| 3. Phải thu về cho vay ngắn hạn              | 135        | V.2         | -                     | 1.200.000.000         |
| 4. Phải thu ngắn hạn khác                    | 136        | V.5         | 100.400.000           | 53.509.589            |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                      | <b>140</b> |             | <b>26.689.104</b>     | <b>-</b>              |
| 1. Hàng tồn kho                              | 141        |             | 26.689.104            | -                     |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>              | <b>150</b> |             | <b>9.000.000</b>      | <b>241.658.069</b>    |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 151        | V.6         | 9.000.000             | 70.853.366            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ       | 152        |             | -                     | 170.804.703           |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>12.864.389.214</b> | <b>7.007.001.908</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>         | <b>210</b> |             | <b>-</b>              | <b>-</b>              |
| 1. Phải thu dài hạn khác                     | 216        |             | -                     | -                     |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                   | <b>220</b> |             | <b>5.345.726.276</b>  | <b>5.747.326.832</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 221        | V.7         | 5.345.726.276         | 5.747.326.832         |
| Nguyên giá                                   | 222        |             | 6.077.676.091         | 6.077.676.091         |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 223        |             | (731.949.815)         | (330.349.259)         |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>              | <b>230</b> | <b>V.8</b>  | <b>3.955.333.331</b>  | <b>-</b>              |
| Nguyên giá                                   | 231        |             | 4.000.000.000         | -                     |
| Giá trị hao mòn lũy kế                       | 232        |             | (44.666.669)          | -                     |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>           | <b>240</b> | <b>V.9</b>  | <b>2.500.000.000</b>  | <b>830.000.000</b>    |
| 1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang           | 242        |             | 2.500.000.000         | 830.000.000           |
| <b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>           | <b>250</b> |             | <b>452.500.000</b>    | <b>402.500.000</b>    |
| 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác            | 253        | V.3         | 452.500.000           | 402.500.000           |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>              | <b>260</b> |             | <b>610.829.607</b>    | <b>27.175.076</b>     |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 261        | V.6         | 610.829.607           | 27.175.076            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     | <b>270</b> |             | <b>20.242.281.830</b> | <b>20.623.614.971</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2020

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN                                      | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--|------------|-------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                         | <b>300</b> |             | <b>1.152.792.787</b>  | <b>1.212.672.389</b>  |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                          | <b>310</b> |             | <b>662.306.680</b>    | <b>554.019.614</b>    |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                 | 311        |             | -                     | 1.650.000             |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn           | 312        | V.10        | 13.200.000            | 132.000.000           |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước         | 313        | V.11        | 30.470.012            | 33.356.001            |
| 4. Phải trả người lao động                     | 314        |             | 126.070.000           | 52.176.364            |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                   | 315        | V.12        | -                     | 930.581               |
| 6. Phải trả ngắn hạn khác                      | 319        | V.13        | 324.400.000           | 155.740.000           |
| 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn           | 320        | V.14        | 168.166.668           | 168.166.668           |
| 8. Dự phòng phải trả ngắn hạn                  | 321        |             | -                     | 10.000.000            |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b> |             | <b>490.486.107</b>    | <b>658.652.775</b>    |
| 1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 338        | V.14        | 490.486.107           | 658.652.775           |
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                | <b>400</b> |             | <b>19.089.489.043</b> | <b>19.410.942.582</b> |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                       | <b>410</b> | <b>V.15</b> | <b>19.089.489.043</b> | <b>19.410.942.582</b> |
| 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        |             | (910.510.957)         | (589.057.418)         |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 421a       |             | (589.057.418)         | (117.004.445)         |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 421b       |             | (321.453.539)         | (472.052.973)         |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                     | <b>440</b> |             | <b>20.242.281.830</b> | <b>20.623.614.971</b> |

Lập ngày 31 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu



Trần Thanh Hương

Kế toán trưởng



Lương Thị Nhị Hà

Giám đốc



Trần Thùy Linh

## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2020

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        | 2.284.080.000 | 1.807.609.089 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    | 02    |             | -             | -             |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ | 10    |             | 2.284.080.000 | 1.807.609.089 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                | 11    | VI.2        | 1.111.686.375 | 1.190.683.470 |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   | 20    |             | 1.172.393.625 | 616.925.619   |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 21    | VI.3        | 395.406.529   | 1.304.589.255 |
| 7. Chi phí tài chính                               | 22    | VI.4        | 91.846.018    | 503.936.709   |
| Trong đó: chi phí lãi vay                          | 23    |             | 91.846.018    | 594.374.721   |
| 8. Chi phí bán hàng                                | 25    |             | -             | -             |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 26    | VI.5        | 1.795.407.809 | 1.875.395.162 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        | 30    |             | (319.453.673) | (457.816.997) |
| 11. Thu nhập khác                                  | 31    |             | 3.000.134     | 1             |
| 12. Chi phí khác                                   | 32    |             | 5.000.000     | 14.235.977    |
| 13. Lợi nhuận khác                                 | 40    |             | (1.999.866)   | (14.235.976)  |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              | 50    |             | (321.453.539) | (472.052.973) |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 51    | VI.6        | -             | -             |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 52    |             | -             | -             |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp       | 60    |             | (321.453.539) | (472.052.973) |
| 18. Lỗ cơ bản trên cổ phiếu                        | 70    | VI.7        | (161)         | (376)         |

Lập ngày 31 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng



Trần Thanh Hương

Lương Thị Nhị Hà

Trần Thùy Linh



## **BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU   | Mã<br>số  | Thuyết<br>minh | Năm nay                | Năm trước              |
|--|-----------|----------------|------------------------|------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |           |                |                        |                        |
| <b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>   | <b>01</b> |                | <b>(321.453.539)</b>   | <b>(472.052.973)</b>   |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>  |           |                |                        |                        |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư  | 02        |                | 446.267.225            | 296.718.306            |
| - Các khoản dự phòng   | 03        |                | (10.000.000)           | 10.000.000             |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04        |                | -                      | -                      |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư  | 05        |                | (332.593.194)          | (1.304.589.255)        |
| - Chi phí lãi vay  | 06        |                | 91.846.018             | 594.374.721            |
| - Các khoản điều chỉnh khác  | 07        |                | -                      | (90.438.012)           |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                    | <b>08</b> |                | <b>(125.933.490)</b>   | <b>(965.987.213)</b>   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu  | 09        |                | 35.323.892             | 811.535.159            |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho  | 10        |                | (26.689.104)           | 23.822.727             |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả  | 11        |                | 118.287.066            | 316.247.365            |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước   | 12        |                | (521.801.165)          | (79.999.290)           |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh  | 13        |                | (2.000.000.000)        | 100.000.000            |
| - Tiền lãi vay đã trả  | 14        |                | (91.846.018)           | (593.444.140)          |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15        |                | -                      | -                      |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16        |                | -                      | -                      |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh   | 17        |                | -                      | -                      |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b> |                | <b>(2.612.658.819)</b> | <b>(387.825.392)</b>   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |           |                |                        |                        |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác               | 21        |                | (5.670.000.000)        | (5.366.767.000)        |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22        |                | (62.813.335)           | -                      |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23        |                | (50.000.000)           | (21.535.000.000)       |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24        |                | 1.250.000.000          | 20.335.000.000         |
| 5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác  | 25        |                | (50.000.000)           | (1.152.500.000)        |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác  | 26        |                | -                      | 750.000.000            |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27        |                | 395.406.529            | 1.288.479.666          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>   | <b>30</b> |                | <b>(4.187.406.806)</b> | <b>(5.680.787.334)</b> |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2020

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm nay              |                       |
|--|-----------|-------------|----------------------|-----------------------|
|  |           |             | Năm nay              | Năm trước             |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>   |           |             |                      |                       |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31        |             | -                    | 18.300.000.000        |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32        |             | -                    | -                     |
| 3. Tiền thu từ đi vay  | 33        |             | -                    | 5.350.000.000         |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay   | 34        |             | (168.166.668)        | (5.563.291.668)       |
| 5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính  | 35        |             | -                    | -                     |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu   | 36        |             | -                    | -                     |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>  | <i>40</i> |             | <i>(168.166.668)</i> | <i>18.086.708.332</i> |
| Lưu chuyển tiền thuần trong năm  | 50        |             | (6.968.232.293)      | 12.018.095.606        |
| Tiền và tương đương tiền đầu năm   | 60        | V.1         | 12.087.635.805       | 69.540.199            |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61        |             | -                    | -                     |
| Tiền và tương đương tiền cuối năm  | 70        | V.1         | <u>5.119.403.512</u> | <u>12.087.635.805</u> |

Lập ngày 31 tháng 03 năm 2021

Người lập biểu

Kế toán trưởng





Trần Thanh Hương

Lương Thị Nhị Hà

Trần Thùy Linh

## **THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Năm 2020**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

#### **1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty cổ phần Đầu tư CFM (gọi tắt là "Công ty") là doanh nghiệp được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107952805 ngày 07 tháng 08 năm 2017 do Sở kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp. Trong quá trình hoạt động, địa chỉ trụ sở chính của Công ty, người đại diện theo pháp luật được thay đổi tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp từ lần thứ nhất đến lần thứ sáu ngày 15 tháng 09 năm 2020.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 6 ngày 15 tháng 09 năm 2020, vốn điều lệ của Công ty là 20.000.000.000 đồng.

#### **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;
- Mua bán quyền nội dung đào tạo của chuyên gia, sau đó cấp phép li-xăng cho các chuyên gia và giảng viên khác muốn tham gia vào thị trường đào tạo mà công ty đang khai thác.

#### **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; Mua bán quyền nội dung đào tạo của chuyên gia, sau đó cấp phép li-xăng cho các chuyên gia và giảng viên khác muốn tham gia vào thị trường đào tạo mà công ty đang khai thác,... 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. Nhân viên**

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2020 là 7 người (Tại ngày 31/12/2019 là 4 người).

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

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 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).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**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 22/12/2014 và thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016.

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 ÁP DỤNG****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 (<3 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**

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

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Chứng khoán niêm yết được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Chứng khoán chưa niêm yết được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

*Căn cứ trích lập dự phòng giảm giá:* Cuối niên độ kế toán, Công ty thực hiện lập dự phòng giảm giá trong trường hợp giá trị thị trường của chứng khoán kinh doanh bị giảm xuống thấp hơn giá gốc.

**b) Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

*Giá trị ghi sổ:* Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc.

*Căn cứ trích lập dự phòng đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác:* Dự phòng được lập khi giá trị ghi sổ của khoản đầu tư cao hơn giá trị có thể thu hồi. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn thỏa mãn định nghĩa các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (gồm: Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, trái phiếu, cho vay...): Được đánh giá lại tại thời điểm 31/12/2020.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**c) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác**

Giá trị ghi sổ: Các khoản đầu tư vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Căn cứ lập dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác:

- *Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy:* Việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu (tương tự như dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh).
- *Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo:* Căn cứ trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính của bên được đầu tư. Trường hợp bên được đầu tư là Công ty mẹ, căn cứ trích lập dự phòng là Báo cáo tài chính hợp nhất của công ty mẹ đó. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

**3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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, lãi tiền gửi...)

**Theo dõi khoản phải thu**

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn gốc, kỳ hạn còn lại tại thời điểm báo cáo, theo nguyên tệ và theo từng đối tượng. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản phải thu có 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.

**4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Việc xác định được thực hiện theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 02- "Hàng tồn kho", cụ thể: Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho tại địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được, được xác định bằng giá bán ước tính trừ đi (-) chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ.

*Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho:* Bình quân gia quyền.

*Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Kế khai thường xuyên.

Theo đánh giá của Ban Giám đốc Công ty, tại ngày 31/12/2020, Công ty không có hàng tồn kho bị giảm giá, hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời..., nên không cần trích lập dự phòng.

**5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định****a) Tài sản cố định hữu hình (TSCĐ HH)**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

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

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

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

| <u>Nhóm TSCĐ</u>       | <u>Số năm</u> |
|------------------------|---------------|
| Phương tiện vận tải    | 7 năm         |
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 năm        |
| Sàn thương mại         | 50 năm        |

***Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ***

Các quy định khác về quản lý, sử dụng, khấu hao TSCĐ được Công ty thực hiện theo Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về "Sửa đổi một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ".

***b) Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSĐT)***

BĐSĐT gồm: Quyền sử dụng đất, nhà, hoặc một phần của nhà hoặc cả nhà và đất, cơ sở hạ tầng do người chủ sở hữu hoặc người đi thuê tài sản theo hợp đồng thuê tài chính, nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá mà không phải để sử dụng trong sản xuất, cung cấp hàng hóa, dịch vụ hoặc sử dụng cho các mục đích quản lý; hoặc để bán trong kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường.

BĐSĐT 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.

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

| <u>Nhóm BĐSĐT</u> | <u>Số năm</u> |
|-------------------|---------------|
| Sàn thương mại    | 50 năm        |

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

**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%).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**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 và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán

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

**Loại chi phí****Thời gian phân bổ**

Công cụ, dụng cụ xuất dùng

06 - 24 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**

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: các khoản chi hộ...).

**Theo dõi các khoản phải trả**

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

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

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

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

**10. Nguyên tắc ghi nhận 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****a) Nguyên tắc ghi nhận vốn góp của chủ sở hữu**

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

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

**b) 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, lãi cho vay.

*Lãi tiền gửi, lãi cho vay:* 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.

**13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán.**

Giá vốn hàng bán phản ánh giá vốn dịch vụ cung cấp trong kỳ. Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí.

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: các khoản chi phí lãi vay

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; tiền thuê đất, thuế môn bài; khoản lập dự phòng phải thu khó đòi; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax, bảo hiểm tài sản, cháy nổ...); chi phí bằng tiền khác (tiếp khách, hội nghị khách hàng...).

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

**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.

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

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



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**17. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác****Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm: Chi phí đầu tư XD CB, mua sắm, sửa chữa lớn TSCĐ phát sinh (TSCĐ hữu hình và TSCĐ vô hình); chi phí cải tạo, nâng cấp TSCĐ.

**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                                       | 5.034.218            | 1.630.544.083         |
| Tiền gửi ngân hàng                             | 5.114.369.294        | 457.091.722           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>5.119.403.512</b> | <b>2.087.635.805</b>  |
| Các khoản tương đương tiền (*)                 | -                    | 10.000.000.000        |
| <b>Cộng tiền và các khoản tương đương tiền</b> | <b>5.119.403.512</b> | <b>12.087.635.805</b> |

(\*) Các khoản tương đương tiền bao gồm khoản tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng tại ngân hàng BIDV, với mức lãi suất

**2. Các khoản đầu tư tài chính****2.1 Chứng khoán kinh doanh**

|   | Số cuối năm          |                 |                       | Số đầu năm     |                 |                       |
|---|----------------------|-----------------|-----------------------|----------------|-----------------|-----------------------|
|   | <i>Giá gốc</i>       | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá trị hợp lý</i> | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá trị hợp lý</i> |
| Công ty Cổ phần Central Kitchen & Franchise (i) | 2.000.000.000        | -               | 2.000.000.000         | -              | -               | -                     |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>2.000.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>2.000.000.000</b>  | <b>-</b>       | <b>-</b>        | <b>-</b>              |

Chứng khoán kinh doanh là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Central Kitchen & Franchise với số cổ phần là: 200.000 cổ phần theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 0812/2020/CKF-CFM, giá mua bằng mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần.

**2.2 Cho vay**

|  | Số cuối năm    |                 |                       | Số đầu năm           |                 |                       |
|--|----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|-----------------|-----------------------|
|  | <i>Giá gốc</i> | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá trị hợp lý</i> | <i>Giá gốc</i>       | <i>Dự phòng</i> | <i>Giá trị hợp lý</i> |
| Công ty Cổ phần Sản xuất Sơn Thái Lan (ii) | -              | -               | -                     | 1.200.000.000        | -               | 1.200.000.000         |
| <b>Cộng</b>                                | <b>-</b>       | <b>-</b>        | <b>-</b>              | <b>1.200.000.000</b> | <b>-</b>        | <b>1.200.000.000</b>  |

Khoản cho vay Công ty Cổ phần Sản xuất Sơn Thái Lan theo hợp đồng số HDVV/20191031-01 với số tiền 1.200.000.000 VNĐ, thời hạn vay 5 tháng bắt đầu kể từ ngày 31 tháng 10 năm 2019, lãi suất 1% tháng.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**2.3 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 Địa ốc Thăng Lợi (i)     | 402.500.000        | -        | 402.500.000        | 402.500.000        | -        | 402.500.000        |
| Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam (ii) | 50.000.000         | -        | 50.000.000         | -                  | -        | -                  |
| <b>Cộng</b>                              | <b>452.500.000</b> | <b>-</b> | <b>452.500.000</b> | <b>402.500.000</b> | <b>-</b> | <b>402.500.000</b> |

(i) Thông tin sử dụng để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư là Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần địa ốc Thăng Lợi chưa được kiểm toán. Trong năm số cổ phiếu nắm giữ của Công ty tại Công ty Cổ phần địa ốc Thăng Lợi tăng 25% do nhận được phân chia cổ tức bằng cổ phiếu.

(ii) Thông tin sử dụng để đánh giá giá trị hợp lý của khoản đầu tư là BCTC của Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam chưa được kiểm toán.

**3. Trả trước cho người bán****3.1 Trả trước cho người bán ngắn hạn**

|  | Số cuối năm        | Số đầu năm        |
|--|--------------------|-------------------|
| Công ty Cổ phần Nội thất Bar Café              | 122.400.000        | -                 |
| Công ty Cổ phần Hồng Lam                       | -                  | 15.840.000        |
| Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại AAA Việt Nam | -                  | 7.050.000         |
| Công ty Cổ phần IDMAX                          | -                  | 10.000.000        |
| Các nhà cung cấp còn lại                       | -                  | 919.600           |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>122.400.000</b> | <b>33.809.600</b> |

**4. Phải thu khác****4.1 Phải thu khác ngắn hạn**

|                                 | Số cuối năm        |          | Số đầu năm        |          |
|---------------------------------|--------------------|----------|-------------------|----------|
|                                 | Giá trị            | Dự phòng | Giá trị           | Dự phòng |
| Công ty Cổ phần Glexhomes       | 100.000.000        | -        | -                 | -        |
| Công ty Cổ phần KVN Nhà Sài Gòn | 400.000            | -        | 400.000           | -        |
| Ký quỹ thuê văn phòng           | -                  | -        | 12.000.000        | -        |
| Phải thu khác                   | -                  | -        | 41.109.589        | -        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>100.400.000</b> | <b>-</b> | <b>53.509.589</b> | <b>-</b> |

**5. Chi phí trả trước****5.1 Chi phí trả trước ngắn hạn**

|  | Số cuối năm      | Số đầu năm        |
|--|------------------|-------------------|
| Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ | -                | 24.281.528        |
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng               | -                | 1.151.112         |
| Phí sử dụng phần mềm                     | 9.000.000        | -                 |
| Các khoản khác                           | -                | 45.420.726        |
| <b>Cộng</b>                              | <b>9.000.000</b> | <b>70.853.366</b> |

**5.2 Chi phí trả trước dài hạn**

|   | Số cuối năm        | Số đầu năm        |
|---|--------------------|-------------------|
| Công cụ, dụng cụ xuất dùng                            | 57.496.274         | 27.175.076        |
| Giá trị công trình thi công nội thất tại căn penhouse | 553.333.333        | -                 |
| <b>Cộng</b>   | <b>610.829.607</b> | <b>27.175.076</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

|                        | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc | Phương tiện vận tải,<br>truyền dẫn | Cộng                 |
|------------------------|---------------------------|------------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>      |                           |                                    |                      |
| Số đầu năm             | 4.536.767.000             | 1.540.909.091                      | 6.077.676.091        |
| - Mua sắm mới          | -                         | -                                  | -                    |
| <b>Số cuối năm</b>     | <b>4.536.767.000</b>      | <b>1.540.909.091</b>               | <b>6.077.676.091</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b> |                           |                                    |                      |
| Số đầu năm             | 76.588.434                | 253.760.825                        | 330.349.259          |
| - Khấu hao trong năm   | 181.470.684               | 220.129.872                        | 401.600.556          |
| <b>Số cuối năm</b>     | <b>258.059.118</b>        | <b>473.890.697</b>                 | <b>731.949.815</b>   |
| <b>Giá trị còn lại</b> |                           |                                    |                      |
| Số đầu năm             | 4.460.178.566             | 1.287.148.266                      | 5.747.326.832        |
| Số cuối năm            | <b>4.278.707.882</b>      | <b>1.067.018.394</b>               | <b>5.345.726.276</b> |

**Trong đó:**

Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 0 đồng

Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 0 đồng

Giá trị còn lại cuối kỳ của TSCĐ đã dùng thế chấp, cầm cố, đảm bảo khoản vay: 1.067.018.394 đồng

**7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư****Bất động sản đầu tư cho thuê**

|                               | Số đầu năm | Tăng trong năm       | Giảm trong năm | Số cuối năm          |
|-------------------------------|------------|----------------------|----------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>             | -          | 4.000.000.000        | -              | 4.000.000.000        |
| Nhà và quyền sử dụng đất      | -          | 4.000.000.000        | -              | 4.000.000.000        |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b> | -          | 44.666.669           | -              | 44.666.669           |
| Nhà và quyền sử dụng đất      | -          | 44.666.669           | -              | 44.666.669           |
| <b>Giá trị còn lại</b>        | -          | <b>3.955.333.331</b> | -              | <b>3.955.333.331</b> |
| Nhà và quyền sử dụng đất      | -          | 3.955.333.331        | -              | 3.955.333.331        |

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. Thời điểm cho thuê tính từ 01/01/2021, đơn giá thuê hàng tháng là 15.000.000 đồng (180.000.000 đồng/năm), chi phí sửa chữa do bên thuê chịu. Chi phí của bên cho thuê bao gồm chi phí khấu hao (80.000.000 đồng/năm), 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 31/12/2020 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.

**8. Xây dựng cơ bản dở dang**

|   | Số cuối năm          | Số đầu năm         |
|---|----------------------|--------------------|
| Chi phí sửa chữa, thiết kế, thi công nội thất văn phòng | -                    | 830.000.000        |
| Nhà và quyền sử dụng đất                                | 2.500.000.000        | -                  |
| <b>Cộng</b>   | <b>2.500.000.000</b> | <b>830.000.000</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**9. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

|                      | Số cuối năm       | Số đầu năm         |
|----------------------|-------------------|--------------------|
| Nguyễn Tuấn Tú       | -                 | 44.000.000         |
| Nguyễn Bảo Gia       | -                 | 44.000.000         |
| Trần Vũ Doãn         | -                 | 44.000.000         |
| Phuong Beauty Global | 6.600.000         | -                  |
| Văn Đình Sơn         | 6.600.000         | -                  |
| <b>Cộng</b>          | <b>13.200.000</b> | <b>132.000.000</b> |

**10. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

|                            | Số đầu năm        | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | Số cuối năm       |
|----------------------------|-------------------|-----------------------|---------------------|-------------------|
| Thuế GTGT hàng bán nội địa | -                 | 169.566.512           | 157.325.000         | 12.241.512        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 33.356.001        | 70.005.786            | 85.133.287          | 18.228.500        |
| Các loại thuế khác         | -                 | 5.000.000             | 5.000.000           | -                 |
| <b>Cộng</b>                | <b>33.356.001</b> | <b>244.572.298</b>    | <b>247.458.287</b>  | <b>30.470.012</b> |

**11. Chi phí phải trả****11.1 Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                 | Số cuối năm | Số đầu năm     |
|-----------------|-------------|----------------|
| Chi phí lãi vay | -           | 930.581        |
| <b>Cộng</b>     | <b>-</b>    | <b>930.581</b> |

**12. Phải trả khác****12.1 Phải trả ngắn hạn khác**

|                               | Số cuối năm        | Số đầu năm         |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn | 100.000.000        | 100.000.000        |
| Nguyễn Quốc Trung             | 224.400.000        | 46.740.000         |
| Nguyễn Thị Minh Hằng          | -                  | 9.000.000          |
| <b>Cộng</b>                   | <b>324.400.000</b> | <b>155.740.000</b> |

**12.2 Phải thu của khách hàng là các bên liên quan**

Xem thuyết minh VII.2

**13. Vay và nợ thuê tài chính****13.1 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn**

|   | Số đầu năm         |                       | Trong năm          |                    | Số cuối năm        |                       |
|---|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------|
|   | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ | Tăng               | Giảm               | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ |
| <b>Vay DH đến hạn trả</b>                 | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b>    | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b>    |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội | 168.166.668        | 168.166.668           | 168.166.668        | 168.166.668        | 168.166.668        | 168.166.668           |
| <b>Cộng</b>                               | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b>    | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b>    |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**13.2 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn**

|   | Số đầu năm         |                       | Trong năm |                    | Số cuối năm        |                       |
|---|--------------------|-----------------------|-----------|--------------------|--------------------|-----------------------|
|   | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ | Tăng      | Giảm               | Giá trị            | Số có khả năng trả nợ |
| Vay dài hạn                               | 658.652.775        | 658.652.775           | -         | 168.166.668        | 490.486.107        | 490.486.107           |
| Ngân hàng TMCP Tiên Phong - CN Tây Hà Nội | (i) 658.652.775    | 658.652.775           | -         | 168.166.668        | 490.486.107        | 490.486.107           |
| <b>Cộng</b>                               | <b>658.652.775</b> | <b>658.652.775</b>    | <b>-</b>  | <b>168.166.668</b> | <b>490.486.107</b> | <b>490.486.107</b>    |

**Chi tiết các khoản vay ngân hàng và các công ty tài chính 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 biển 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.

**14. Vốn chủ sở hữu****14.1 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                         | 1.700.000.000             | (117.004.445)                     | 1.582.995.555         |
| Tăng vốn trong năm trước                 | 18.300.000.000            | -                                 | 18.300.000.000        |
| Lợi nhuận trong năm trước                | -                         | (472.052.973)                     | (472.052.973)         |
| <b>Số dư cuối năm trước/ đầu năm nay</b> | <b>20.000.000.000</b>     | <b>(589.057.418)</b>              | <b>19.410.942.582</b> |
| Tăng vốn trong năm nay                   | -                         | -                                 | -                     |
| Lợi nhuận trong năm nay                  | -                         | (321.453.539)                     | (321.453.539)         |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>                | <b>20.000.000.000</b>     | <b>(910.510.957)</b>              | <b>19.089.489.043</b> |

**14.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                                   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Vốn góp của Ông Nguyễn Quốc Trung | 10.220.000.000        | 10.300.000.000        |
| Vốn góp của các cổ đông khác      | 9.780.000.000         | 9.700.000.000         |
| <b>Cộng</b>                       | <b>20.000.000.000</b> | <b>20.000.000.000</b> |

Tại thời điểm 31/12/2020, số lượng cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư CFM là 140 người.

**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        | 1.700.000.000         |
| + Vốn góp tăng trong năm  | -                     | 18.300.000.000        |
| + Vốn góp cuối năm        | <b>20.000.000.000</b> | <b>20.000.000.000</b> |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | -                     | -                     |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**14.3 Cổ phiếu**

|  | <u>Số cuối năm</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|--|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành              | 2.000.000          | 2.000.000         |
| Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng | 2.000.000          | 2.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 2.000.000          | 2.000.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                | -                  | -                 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại                   |                    |                   |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành                  | 2.000.000          | 2.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông                             | 2.000.000          | 2.000.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                | -                  | -                 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:                 | 10.000 VND         |                   |

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

|                                  | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|
| Doanh thu dịch vụ tư vấn đào tạo | 2.145.000.000        | 1.531.609.089        |
| Doanh thu nhượng quyền tác giả   | 139.080.000          | 276.000.000          |
| <b>Cộng</b>                      | <b>2.284.080.000</b> | <b>1.807.609.089</b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                    | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Giá vốn dịch vụ tư vấn đào tạo     | 1.004.206.371        | 1.137.883.470        |
| Giá vốn nhượng quyền tác giả       | 62.813.335           | 52.800.000           |
| Giá vốn hoạt động kinh doanh BĐSĐT | 44.666.669           | -                    |
| <b>Cộng</b>                        | <b>1.111.686.375</b> | <b>1.190.683.470</b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                            | <u>Năm nay</u>     | <u>Năm trước</u>     |
|----------------------------|--------------------|----------------------|
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 395.406.529        | 1.304.589.255        |
| <b>Cộng</b>                | <b>395.406.529</b> | <b>1.304.589.255</b> |

**4. Chi phí tài chính**

|   | <u>Năm nay</u>    | <u>Năm trước</u>   |
|---|-------------------|--------------------|
| Chi phí lãi vay                                     | 91.846.018        | 594.374.721        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán KD và tổn thất đầu tư | -                 | (90.438.012)       |
| <b>Cộng</b>   | <b>91.846.018</b> | <b>503.936.709</b> |

**5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                           | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|---------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý | 683.005.818          | 438.284.364          |
| Chi phí vật liệu quản lý  | 45.073.717           | 127.719.966          |
| Chi phí đồ dùng văn phòng | 18.799.565           | 279.091              |
| Chi phí khấu hao TSCĐ     | 401.600.556          | 296.718.306          |
| Thuế, phí và lệ phí       | 11.486.200           | 25.804.153           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 618.187.453          | 934.601.167          |
| Chi phí bằng tiền khác    | 17.254.500           | 51.988.115           |
| <b>Cộng</b>               | <b>1.795.407.809</b> | <b>1.875.395.162</b> |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**6. Chi phí thuế TNDN hiện hành**

|  | Năm nay  | Năm trước |
|--|----------|-----------|
| Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                               | -        | -         |
| Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | -        | -         |
| <b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>  | <b>-</b> | <b>-</b>  |

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

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

|   | Năm nay       | Năm trước     |
|---|---------------|---------------|
| Lợi nhuận/(lỗ) thuần trước thuế                               | (321.453.539) | (472.052.973) |
| <b>Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán</b> | <b>-</b>      | <b>-</b>      |
| <i>Các khoản điều chỉnh tăng</i>                              | -             | -             |
| Chi phí không hợp lý, hợp lệ                                  | -             | -             |
| <i>Các khoản điều chỉnh giảm</i>                              | -             | -             |
| Lợi nhuận điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước         | (321.453.539) | (472.052.973) |
| Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành                     | (321.453.539) | (472.052.973) |
| Thuế suất   | 20%           | 20%           |
| <b>Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành</b>              | <b>-</b>      | <b>-</b>      |

**7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

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

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

|  | Năm nay       | Năm trước     |
|--|---------------|---------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp   | (321.453.539) | (472.052.973) |
| 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: | -             | -             |
| - <i>Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi</i>  | -             | -             |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty   | (321.453.539) | (472.052.973) |
| Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm  | -             | -             |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)   | 2.000.000     | 1.255.833     |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>  | <b>(161)</b>  | <b>(376)</b>  |

(\*) 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 | 170.000   |
| Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm | -         | 1.085.833 |
| 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 | 1.255.833 |

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

**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        |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>168.166.668</b> | <b>168.166.668</b> |

**VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC****1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Theo đánh giá của Ban giám đốc, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc niên độ kế toán.

**2. Giao dịch với các bên liên quan**

Các bên được xem là các bên liên quan khi một bên có khả năng kiểm soát phía bên kia hoặc tạo ra ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong các quyết định về tài chính và kinh doanh. Các bên có liên quan là các doanh nghiệp kể cả công ty mẹ, công ty con, các cá nhân 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. Các bên 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 chức trách quản lý chủ chốt như Giám đốc, viên chức của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân hoặc các bên liên kết này hoặc những công ty liên kết với các cá nhân này cũng được coi là bên liên quan.

**2.1 Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan như sau:

|  | Năm nay       | Năm trước      |
|--|---------------|----------------|
| <b>Ông Nguyễn Quốc Trung</b>   |               |                |
| Lương đào tạo, phí sử dụng bản quyền                                       | 622.200.000   | 534.782.727    |
| Góp vốn  | -             | 18.300.000.000 |
| Mua cổ phần Công ty Cổ phần Sản xuất Biga Panel                            | -             | 1.080.000.000  |
| Bán cổ phần Công ty Cổ phần Sản xuất Biga Panel                            | -             | 1.089.000.000  |
| Mua cổ phần Công ty cổ phần Đầu Tư Kết Nối Doanh Nhân và Tầm Nhìn Thế Giới | -             | 1.200.000.000  |
| Bán cổ phần Công ty cổ phần Đầu Tư Kết Nối Doanh Nhân và Tầm Nhìn Thế Giới | -             | 283.500.000    |
| Nhận vay nợ  | 8.600.000.000 | 50.000.000     |
| Trả vay nợ   | 8.600.000.000 | 50.000.000     |
| Lãi cho vay  | 226.666.666   | -              |
| <b>Bà Trần Thùy Linh</b>   |               |                |
| Lương, thưởng, phụ cấp   | 104.880.000   | 110.990.000    |
| Nhận vay nợ  | -             | -              |
| Trả vay nợ   | -             | 45.000.000     |



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Năm 2020

Tại ngày kết thúc năm tài chính, số dư phải thu, phải trả với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

|   | Số cuối năm        | Số đầu năm        |
|---|--------------------|-------------------|
| <b><u>Nợ phải trả</u></b>                     |                    |                   |
| <b>Ông Nguyễn Quốc Trung</b>                  |                    |                   |
| Phải trả lương đào tạo, phí sử dụng bản quyền | 224.400.000        | 46.740.000        |
| <b>Bà Trần Thùy Linh</b>                      |                    |                   |
| Phải trả tiền lương                           | 30.440.000         | -                 |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>254.840.000</b> | <b>46.740.000</b> |

**2.2 Các bên liên quan khác**

Danh sách các bên liên quan khác với Công ty gồm:

| <b>Bên liên quan</b>   | <b>Mối quan hệ</b>  |
|--|---|
| Công ty Cổ phần Đầu Tư Kết Nối Doanh Nhân và Tâm Nhìn Thế Giới | Tổng Giám đốc là ông Nguyễn Quốc Trung.                                   |
| Công ty Cổ phần truyền thông M.O.V.E Việt Nam                  | Chủ tịch HĐQT là ông Nguyễn Quốc Trung,<br>Giám đốc là bà Trần Thùy Linh. |
| Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam                            | Chủ tịch HĐQT là ông Nguyễn Quốc Trung.                                   |

Giao dịch với các bên liên quan này trong năm như sau:

|   | Năm nay    | Năm trước   |
|---|------------|-------------|
| <b>Công ty Cổ phần Đầu Tư Kết Nối Doanh Nhân và Tâm Nhìn Thế Giới</b> |            |             |
| Mua dịch vụ   | 4.000.000  | 365.454.545 |
| <b>Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam</b>                            |            |             |
| Góp vốn   | 50.000.000 | -           |

**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.

**3. Thông tin so sánh**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31/12/2019 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán BDO.

Người lập biểu



Trần Thanh Hương

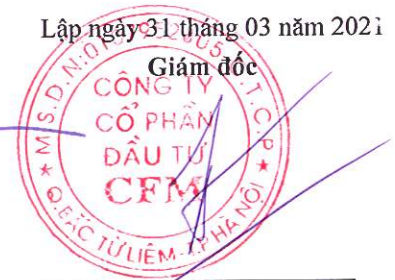
Kế toán trưởng



Lương Thị Nhị Hà

Lập ngày 31 tháng 03 năm 2021

Giám đốc



Trần Thùy Linh