CÔNG TY CỔ PHẦN PROPERTY ONE
Phòng 1901, Tầng 19 Toà nhà Thăng Long 98 Nguỵ Như Kon Tun
P. Nhân Chính - Q. Thanh Xuân - TP. Hà Nội.
MST: 0102234744 - Điện thoại: 0242 200 1076

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN PROPERTY ONE

Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023

CÔNG TY CỔ PHẦN PROPERTY ONE
Phòng 1901, Tầng 19 Toà nhà Thăng Long 98 Nguỵ Như Kon Tun
P. Nhân Chính - Q. Thanh Xuân - TP. Hà Nội.
MST: 0102234744 - Điện thoại: 0242 200 1076

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN PROPERTY ONE

Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
			VND	VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**8.977.165.080**	**16.949.707.784**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**990.424.071**	**7.237.253.641**
111	1. Tiền		990.424.071	7.237.253.641
112	1. Các khoản tương đương tiền			-
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**	**4**	**1.500.000.000**	
121	1. Chứng khoán kinh doanh			
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh (*)			
123	- 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		1.500.000.000	
130	**II. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**3.562.444.827**	**4.000.915.812**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	483.898.137	816.869.961
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	650.145.841	251.577.021
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	2.907.906.590	3.411.974.571
	- *Phải thu khác (TK1388)*		*2.907.906.590*	*3.411.974.571*
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(479.505.741)	(479.505.741)
140	**III. Hàng tồn kho**	**8**	**-**	**119.240.000**
141	1. Hàng tồn kho		-	119.240.000
	- *Hàng hoá*			*119.240.000*
150	**IV. Tài sản ngắn hạn khác**		**2.924.296.182**	**5.592.099.602**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12		
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	14	2.749.463.040	5.417.266.460
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	174.833.142	175.031.871
	- *Thuế Giá trị gia tăng*		*209.764*	*209.764*
	- *Thuế Thu nhập doanh nghiệp*		*174.623.378*	*174.822.107*
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**353.141.318.063**	**439.036.162.240**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**43.451.360.148**	**45.456.063.063**
211	1. Phải thu dài hạn của khách hàng	5	113.763.131	113.763.131
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	43.337.597.017	45.342.299.932
	- *Phải thu khác (TK1388)*		*43.337.597.017*	*45.342.299.932*
220	**II. Tài sản cố định**		**108.692.125.723**	**111.815.834.602**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	108.692.125.723	111.815.834.602

222	-	*Nguyên giá*		*206.101.817.120*	*205.645.280.120*
223	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(97.409.691.397)*	*(93.829.445.518)*
227	2.	Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	-	*Nguyên giá*		*70.000.000*	*70.000.000*
229	-	*Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(70.000.000)*	*(70.000.000)*
240	**III.**	**Tài sản dở dang dài hạn**	**9**	**-**	**364.411.200**
242	1.	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		-	364.411.200
250	**IV.**	**Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**200.081.254.566**	**279.989.788.664**
252	1.	Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		420.000.000	420.000.000
253	2.	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		279.989.788.664	279.989.788.664
254	3.	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(80.328.534.098)	(420.000.000)
260	**V.**	**Tài sản dài hạn khác**		**916.577.626**	**1.410.064.711**
261	1.	Chi phí trả trước dài hạn	12	875.577.626	1.009.064.711
268	2.	Tài sản dài hạn khác	12	41.000.000	401.000.000
270		**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**362.118.483.143**	**455.985.870.024**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023

(tiếp theo)

Mã số		NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
				VND	VND
300	**C.**	**NỢ PHẢI TRẢ**		**367.677.751.256**	**387.809.665.075**
310	**I.**	**Nợ ngắn hạn**		**4.235.010.446**	**19.851.800.868**
311	1.	Phải trả người bán ngắn hạn	13	2.321.667.028	6.813.905.217
312	2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	-	6.717.825
313	3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	68.211.099	33.325.666
	-	*Thuế Thu nhập cá nhân*		*68.211.099*	*33.325.666*
	-	*Thuế TNDN*		-	
314	4.	Phải trả người lao động	13	1.128.495.159	181.215.000
315	4.	Chi phí phải trả ngắn hạn		-	-
319	5.	Phải trả ngắn hạn khác	16	300.000.000	12.400.000.000
	-	*Các khoản phải trả, phải nộp khác*		*300.000.000*	*12.400.000.000*
321	7.	Dự phòng phải trả ngắn hạn khác			
	-	*Dự phòng chi phí lương*			
322	7.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	13	416.637.160	416.637.160
	-	*Quỹ khen thưởng*		*416.637.160*	*416.637.160*
330	**II.**	**Nợ dài hạn**		**363.442.740.810**	**367.957.864.207**

331	1.	Phải trả người bán dài hạn	13	363.050.578	363.050.578
336	2.	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	15	72.210.010.706	74.315.755.453
337	3.	Phải trả dài hạn khác	16	261.169.679.526	263.579.058.176
	-	*Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược*		*261.169.679.526*	*263.579.058.176*
338	5.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	29.700.000.000	29.700.000.000
	-	*Các khoản đi vay dài hạn*		*29.700.000.000*	*29.700.000.000*
400	**D.**	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**(5.559.268.113)**	**68.176.204.949**
410	**I.**	**Vốn chủ sở hữu**	**18**	**(5.559.268.113)**	**68.176.204.949**
411	1.	Vốn góp của chủ sở hữu		100.000.000.000	100.000.000.000
411a		*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*100.000.000.000*	*100.000.000.000*
418	2.	Quỹ đầu tư phát triển		2.221.366.960	2.221.366.960
420	3.	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		585.890.074	585.890.074
421	4.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(108.366.525.147)	(34.631.052.085)
421a	*5.*	*Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối luỹ kế cuối kỳ trước*		*(34.631.052.085)*	*(39.362.288.410)*
421b		*LNST chưa phân phối kỳ này*		*(73.735.473.062)*	*4.731.236.325*
440		**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**362.118.483.143**	**455.985.870.024**
				-	-

M.S.D.N: 0102234744 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN PROPERTY ONE
Q. THANH XUÂN - TP. HÀ NỘI

Bùi Việt Hà	**Phạm Thị Hạnh**	**Đỗ Minh Hiền**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
		Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**19**	**39.880.050.732**	**38.567.815.952**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**39.880.050.732**	**38.567.815.952**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**20**	**17.998.716.677**	**20.908.623.758**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**21.881.334.055**	**17.659.192.184**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	204.488.883	362.816.692
22	7. Chi phí tài chính	22	89.002.273.029	8.959.591.010
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*9.093.738.931*	*8.959.591.010*
25	8. Chi phí bán hàng	23	161.914.224	72.702.500
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	6.410.097.392	3.587.445.378
30	**10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(73.488.461.707)**	**5.402.269.998**
31	11. Thu nhập khác	24	215.148.837	58.499.238
32	12. Chi phí khác	25	257.724.397	180.000.001
40	**13. Lợi nhuận khác**		**(42.575.560)**	**(121.500.763)**
50	**14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(73.531.037.267)**	**5.280.769.235**
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	104.101.392	549.731.639
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	**17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(73.635.138.659)**	**4.731.236.325**

M.S.D.N: 0102234744 - C.T.C.P. CÔNG TY CỔ PHẦN PROPERTY ONE Q. THANH XUÂN - TP. HÀ NỘI

Bùi Việt Hà	**Phạm Thị Hạnh**	**Đỗ Minh Hiền**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		41.984.342.356	164.842.968.049
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(17.961.174.341)	(19.736.395.483)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(6.336.608.783)	(1.212.805.096)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(10.843.355.206)	(5.418.221.147)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(104.101.392)	-
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		7.463.663.609	-
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(7.424.767.936)	(76.253.139.002)
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		***6.777.998.307***	***62.222.407.321***
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	0. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	-
22	1. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác			11.063.421.019
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(5.050.000.000)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.250.000.000	-
25	4. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(11.250.000.000)	-
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		25.172.123	50.761.897
	Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn (TM doanh thu HĐTC)		*25.172.123*	
	Cổ tức, lợi nhuận được chia (TM doanh thu HĐTC)			
	Phải thu cổ tức, lợi nhuận cuối kỳ (TM phải thu)			
	Phải thu cổ tức, lợi nhuận đầu kỳ (TM phải thu)			
	Phải thu lãi tiền gửi, cho vay cuối kỳ (TM phải thu)			
	Phải thu lãi tiền gửi, cho vay đầu kỳ (TM phải thu)			
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		***(13.024.827.877)***	***11.114.182.916***
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	0. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	-
32	0. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33	1. Tiền thu từ đi vay		20.800.000.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(20.800.000.000)	(71.000.000.000)
35	2. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	-
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu			

40	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính***		***-***	***(71.000.000.000)***
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**(6.246.829.570)**	**2.336.590.237**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**7.237.253.641**	**4.900.663.404**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**3**	**990.424.071**	**7.237.253.641**

M.S.D.N: 0102234744 - C.T.C.P - CÔNG TY CỔ PHẦN PROPERTY ONE - Q. THANH XUÂN - TP. HÀ NỘI

Bùi Việt Hà	**Phạm Thị Hạnh**	**Đỗ Minh Hiền**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 31/12/2023

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Property One được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102234744 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25 tháng 04 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 22 tháng 03 năm 2023

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Phòng 1901, tầng 19 tòa nhà Thăng Long số 98 Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 100.000.000.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 100.000.000.000 đồng; tương đương 10.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu;
  Chi tiết: Tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật và tư vấn tài chính), Dịch vụ định giá tài sản (không bao gồm dịch vụ giám định);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Hoạt động tư vấn quản lý;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của công ty không vượt quá 12 tháng.

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 mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

2.4 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán 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. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... 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 vào công cụ vốn của 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 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.

2.5 . Các khoản nợ 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.

2.6 . 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.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

2.7 . 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 luỹ 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	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05	năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05	năm

2.8 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để 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.

2.9 . Các khoản nợ phải trả

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

2.10 . Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Giá trị khoản nợ phải trả thuê tài chính là tổng số tiền phải trả được tính bằng giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu hoặc giá trị hợp lý của tài sản thuê.

Các khoản vay và nợ phải trả thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay, nợ thuê tài chính. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.11 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm 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.

2.12 . Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước như: số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản, khoản lãi nhận trước khi cho vay vốn hoặc mua các công cụ nợ và các khoản doanh thu chưa thực hiện khác như: chênh lệch giữa giá bán hàng trả chậm, trả góp theo cam kết với giá bán trả tiền ngay, khoản doanh thu tương ứng với giá trị hàng hóa, dịch vụ hoặc số phải chiết khấu giảm giá cho khách hàng trong chương trình khách hàng truyền thống...

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ hoặc Doanh thu hoạt động tài chính theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

2.13 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.14 . Doanh thu

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 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.

2.15 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong kỳ 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.

2.16 . 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;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- 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.

2.17 . Thuế

a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được xác định dựa trên tổng chênh lệch tạm thời được khấu trừ và giá trị được khấu trừ chuyển sang năm sau của các khoản lỗ tính thuế và ưu đãi thuế chưa sử dụng. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định dựa trên các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế.

Tài sản thuế TNDN hoãn lại và Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất thuế TNDN hiện hành (hoặc thuế suất dự tính thay đổi trong tương lai nếu việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại hoặc thuế thu nhập hoãn lại phải trả nằm trong thời gian thuế suất mới có hiệu lực), dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc năm tài chính.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi lập Bảng cân đối kế toán.

b) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại

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 tài chính hiện hành.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

2.18 . 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

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Tiền mặt	616.325.129	33.000.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	374.098.942	7.204.253.641
Tiền đang chuyển	-	-
Các khoản tương đương tiền	-	-
	990.424.071	**7.237.253.641**

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
	VND	VND		VND
Đầu tư ngắn hạn	**1.500.000.000**	**1.500.000.000**	**-**	**-**
Tiền gửi có kỳ hạn	1.500.000.000	1.500.000.000	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
Đầu tư dài hạn	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu	-	-	-	-
- Các khoản đầu tư khác	-	-	-	-
	1.500.000.000	**1.500.000.000**	**-**	**-**

b) Chứng khoán kinh doanh

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết				
Công ty CP KT và NC PT Thăng Long	420.000.000	(420.000.000)	420.000.000	(420.000.000)
Đầu tư vào đơn vị khác				
Công ty CP UNIK Xanh	279.989.788.664	(79.908.534.098)	279.989.788.664	-

	280.409.788.664	**(80.328.534.098)**	**280.409.788.664**	**(420.000.000)**

(*) 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.

5 . PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	- Công ty Cổ phần Chứng khoán MB		219.236.281
	- Nguyễn Thụy Chính		125.000.000
	- Công ty CP thương mại và dịch vụ Vinapros		92.417.935
	- Công ty cổ phần Lizen	27.343.272	
	- Công ty TNHH một thành viên tài chính cộng đồng	31.364.170	
	- Công ty cổ phần bất động sản Bầu trời việt	34.613.766	
	- Công ty cổ phần công nghệ thông tin Đông Nam Á	58.503.852	
	- Công ty cổ phần phát triển dịch vụ viễn thông ITC	81.350.875	
	- Công ty TNHH NTT Data DVS	117.666.860	1.080.000
	- Phải thu của khách hàng khác	133.055.342	379.135.745
		483.898.137	**816.869.961**
b)	**Dài hạn**		
	- Công ty TNHH Giải pháp Truyền thông Á Châu	113.763.131	113.763.131
		113.763.131	**113.763.131**

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn				
- Công ty CP DV TM và ĐT Đông Nam Á		-	86.184.000	-
- Công ty TNHH đầu tư và phát triển thương mại Nam Hải	66.000.000		66.000.000	
- Công ty CP Tư vấn Handic - ĐT và PT Nhà Hà Nội	71.648.500	-	71.648.500	-
- Công ty TNHH phòng cháy chữa cháy Hà Nội	472.657.441	-		-
- Trả trước cho người bán khác	39.839.900	-	27.744.521	-
	650.145.841	**-**	**251.577.021**	**-**

7 . PHẢI THU KHÁC

		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Tạm ứng	782.906.590	-	1.231.974.571	-
	Phải thu khác:	2.125.000.000		2.180.000.000	
	- Công ty TNHH ĐT PT Công nghệ và Dịch vụ Trí Anh	*2.000.000.000*	-	*2.000.000.000*	-
	- Phải thu khác	*125.000.000*	-	*180.000.000*	-
		2.907.906.590	**-**	**3.411.974.571**	**-**
b)	**Dài hạn**				
	- Khách hàng dịch vụ của TSC	*36.514.108.856*	-	*38.518.811.771*	-
	- Công ty TNHH Phương Vinh	*5.869.194.889*	-	*5.869.194.889*	-

- Phải thu khác	*954.293.272*	*(479.505.741)*	*954.293.272*	*(479.505.741)*
	43.337.597.017	**(479.505.741)**	**45.342.299.932**	**(479.505.741)**

8 . HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hoá	-	-	119.240.000	-
	-	**-**	**119.240.000**	**-**

9 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	-	**364.411.200**
- Dự án cải tạo vách ngăn nhà vệ sinh tòa nhà Thăng Long	-	364.411.200
	-	**364.411.200**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu kỳ	203.672.018.429	186.400.000	1.578.272.637	208.589.054	**205.645.280.120**
Số dư cuối kỳ	**204.128.555.429**	**186.400.000**	**1.578.272.637**	**208.589.054**	**206.101.817.120**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu kỳ	92.961.349.649	124.266.680	591.852.240	151.976.949	**93.829.445.518**
- Khấu hao trong kỳ	3.323.767.431	37.280.004	197.284.080	21.914.364	**3.580.245.879**
Số dư cuối kỳ	**96.285.117.080**	**161.546.684**	**789.136.320**	**173.891.313**	**97.409.691.397**
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu kỳ	110.710.668.780	62.133.320	986.420.397	56.612.105	**111.815.834.602**
Tại ngày cuối kỳ	**107.843.438.349**	**24.853.316**	**789.136.317**	**34.697.741**	**108.692.125.723**

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	70.000.000	70.000.000
Số dư cuối năm	**70.000.000**	**70.000.000**
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm		**70.000.000**
- Khấu hao trong năm	-	-
Số dư cuối năm	**-**	**70.000.000**
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	70.000.000	-
Tại ngày cuối năm	**70.000.000**	**-**

12 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

		Số cuối năm	Số đầu năm
		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Chi phí trả trước ngắn hạn khác		
b)	**Dài hạn**		
	Chi phí trả trước dài hạn khác	875.577.626	1.009.064.711
		875.577.626	**1.009.064.711**

12 . TÀI SẢN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dài hạn	41.000.000	401.000.000
Các khoản đặt cọc:	-	*400.000.000*
Công ty CP Unikare		

Công ty tài chính TNHH MTV Cộng Đồng	*37.500.000*		-
Nguyễn Thị Hoà - Đặt cọc thuê nhà đội bảo vệ	*2.500.000*		-
Khác	*1.000.000*		*1.000.000*
	41.000.000		**401.000.000**

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

		Số cuối năm		Số đầu năm	
		Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	2.321.667.028	-	6.813.905.217	
	Công ty CP Unikare	*1.159.452.055*	-	*4.042.654.815*	-
	Công ty TNHH MTV DV TV Doanh nghiệp Unik		-	*1.818.574.035*	-
	Công ty điện lực Thanh Xuân	*172.714.701*	-		-
	Phải trả các đối tượng khác	*989.500.272*	-	*952.676.367*	-
2.	Khách hàng tòa nhà trả trước	-	-	6.717.825	
3.	Phải trả người lao động	1.128.495.159	-	181.215.000	
4.	Quỹ khen thưởng phúc lợi	416.637.160	-	416.637.160	
		3.866.799.347		**7.418.475.202**	
b)	**Dài hạn**				
	Công ty TNHH Cát Lâm	363.050.578	-	363.050.578	-
		363.050.578	**-**	**363.050.578**	**-**

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp/bù trừ	Số phải thu 31/12/2023	Số phải nộp 31/12/2023
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế GTGT được khấu trừ	5.417.266.460		3.822.263.383	1.154.459.963	2.749.463.040	
- Thuế GTGT đầu ra nộp thừa	209.764				209.764	
- Thuế TNDN	174.822.107		104.300.121	104.101.392	174.623.378	
- Thuế TNCN		33.325.666	198.935.661	164.050.228		68.211.099
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất			392.970.524	392.970.524		-
- Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác			3.000.000	3.000.000	-	
Cộng	**5.592.298.331**	**33.325.666**	**4.521.469.689**	**1.818.582.107**	**2.924.296.182**	**68.211.099**

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 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Dài hạn		
Doanh thu nhận trước	72.210.010.706	74.315.755.453
	72.210.010.706	**74.315.755.453**

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm

		VND	VND
a)	**Ngắn hạn**		
	Huỳnh Minh Thành	-	7.300.000.000
	Công ty CP Unik Holdings	300.000.000	5.100.000.000
		300.000.000	**12.400.000.000**
b)	**Dài hạn**		
	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (*)	172.598.602.945	172.598.602.945
	Công ty CP Chứng khoán MB (**)	36.442.781.334	38.444.612.859
	Công ty CP Unikare (***)	46.000.000.000	46.000.000.000
	Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	6.128.295.247	6.535.842.372
		261.169.679.526	**263.579.058.176**

(*) Tại ngày 31/12/2023, số tiền Công ty CP Đầu tư Tài chính Thăng Long còn phải trả cho Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương tín liên quan đến các hợp đồng sau:
- Nợ gốc theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 24062011/HTĐT/2011/TLI-SBS ngày 24/06/2011 là 129.317.500.000 đồng;
- Nợ lãi hợp đồng hợp tác đầu tư số 24062011/HTĐT/2011/TLI-SBS ngày 24/06/2011 là 43.081.102.945 đồng;
- Phải trả khác 200.000.000 đồng.

(**) Các hợp đồng hợp tác đầu tư số 3012/2009/HĐHT/TLI-TSC ngày 30/12/2009, hợp đồng hợp tác đầu tư số 0503/2010/HTĐT/TLI-TSC ngày 05/03/2010 và hợp đồng hợp tác đầu tư số 2511/2010/TLI-TSC ngày 25/11/2010 về việc Công ty CP Đầu tư Tài chính Thăng Long và Công ty CP Chứng khoán MB phối hợp góp vốn đầu tư chứng khoán.

(***) Hợp đồng HTĐT về việc khai thác tòa nhà Thăng Long số 1003/2022/HĐHTĐT/TLI-UNIKARE

17 . VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	Số đầu năm		Số trong kỳ		Số cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn, Nợ dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam						
a) Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	29.700.000.000	29.700.000.000		20.800.000.000	8.900.000.000	
Ông Phạm Trường Giang			8.000.000.000		*8.000.000.000*	
Ông Nguyễn Minh Trí			3.000.000.000		*3.000.000.000*	
Bà Trần Nguyệt Minh Thu			2.000.000.000		*2.000.000.000*	
Bà Đặng Cẩm Tú			7.800.000.000		*7.800.000.000*	
	29.700.000.000	**29.700.000.000**	**20.800.000.000**	**20.800.000.000**	**29.700.000.000**	**-**
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	**29.700.000.000**	**29.700.000.000**	**20.800.000.000**	**20.800.000.000**	**29.700.000.000**	

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay

(*) Hợp đồng tín dụng số MMD2016471/HĐTD ngày 31/12/2016, với các điều khoản chi tiết sau:

+ Hạn mức tín dụng: 120.000.000.000 đồng;
+ Mục đích vay: Mua lại quyền khai thác 13 sàn văn phòng tại tòa nhà Thăng Long Tower của Công ty CP Dịch vụ, Thương mại và Đầu tư Sao Thủy;
+ Thời hạn của hợp đồng: 10 năm kể từ ngày giải ngân;
+ Lãi suất cho vay: Lãi suất thả nổi theo quy định tại Khế ước Nhận nợ được lập tại từng lần rút vốn vay;
+ Số dư nợ gốc tại thời điểm ngày 31/03/2023 là: 8,900,000,000 đồng
+ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tài sản đảm bảo là Quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê bất động sản được quy định cụ thể tại Hợp đồng thế chấp số MMD2016472/HĐTC ngày 31/12/2016.

(*) Hợp đồng vay vốn cá nhân số 01/2023/ HĐVV/P1 - CN - Ông Phạm Trường Giang ngày 14/03/2023, với điều khoản chi tiết sau

+ Giá trị khoản vay: 8,000,000,000 đồng
+ Mục đích vay: Trả nợ cho ngân hàng TCB
+ Thời hạn vay: Từ ngày giải ngân đến ngày 31/12/2026
+ Lãi suất cho vay: Bằng lãi suất NH TCB - 3%

(*) Hợp đồng vay vốn cá nhân số 02/2023/ HĐVV/P1 - CN - Ông Nguyễn Minh Trí ngày 14/03/2023, với điều khoản chi tiết sau

+ Giá trị khoản vay: 3,000,000,000 đồng

+ Mục đích vay: Trả nợ cho ngân hàng TCB
+ Thời hạn vay: Từ ngày giải ngân đến ngày 31/12/2026
+ Lãi suất cho vay: Bằng lãi suất NH TCB - 3%

(*) Hợp đồng vay vốn cá nhân số 03/2023/ HĐVV/P1 - CN - Bà Trần Nguyệt Minh Thu ngày 05/04/2023, với điều khoản chi tiết sau
+ Giá trị khoản vay: 2,000,000,000 đồng
+ Mục đích vay: Trả nợ cho ngân hàng TCB
+ Thời hạn vay: Từ ngày giải ngân đến ngày 31/12/2026
+ Lãi suất cho vay: Bằng lãi suất NH TCB - 3%

(*) Hợp đồng vay vốn cá nhân số 04/2023/ HĐVV/P1 - CN - Bà Đặng Cẩm Tú ngày 05/10/2023, với điều khoản chi tiết sau
+ Giá trị khoản vay: 2,000,000,000 đồng
+ Mục đích vay: Trả nợ cho ngân hàng TCB
+ Thời hạn vay: Từ ngày giải ngân đến ngày 31/12/2026
+ Lãi suất cho vay: Bằng lãi suất NH TCB - 3%

(*) Hợp đồng vay vốn cá nhân số 05/2023/ HĐVV/P1 - CN - Bà Đặng Cẩm Tú ngày 02/11/2023, với điều khoản chi tiết sau
+ Giá trị khoản vay: 3,800,000,000 đồng
+ Mục đích vay: Trả nợ cho ngân hàng TCB
+ Thời hạn vay: Từ ngày giải ngân đến ngày 31/12/2026
+ Lãi suất cho vay: Bằng lãi suất NH TCB - 3%

(*) Hợp đồng vay vốn cá nhân số 06/2023/ HĐVV/P1 - CN - Bà Đặng Cẩm Tú ngày 14/12/2023 với điều khoản chi tiết sau
+ Giá trị khoản vay: 2,000,000,000 đồng
+ Mục đích vay: Trả nợ cho ngân hàng TCB
+ Thời hạn vay: Từ ngày giải ngân đến ngày 31/12/2026
+ Lãi suất cho vay: Bằng lãi suất NH TCB - 3%

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	2.221.366.960	585.890.074	(39.362.288.410)	63.444.968.624
Lãi/Lỗ trong năm				4.731.236.325	4.731.236.325
Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	2.221.366.960	585.890.074	(34.631.052.085)	68.176.204.949
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	2.221.366.960	585.890.074	(34.631.052.085)	68.176.204.949
Lãi/Lỗ trong năm				(73.735.473.062)	(73.735.473.062)
Số dư cuối năm nay	**100.000.000.000**	**2.221.366.960**	**585.890.074**	**(108.366.525.147)**	**-5.559.268.113**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ	Số cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	(%)	VND	(%)	VND
Ông Trần Chí Dũng	44,36%	44.356.150.000	43,86%	43.856.150.000
Công ty cổ phần Unik Holdings	2,60%	2.600.000.000	0,00%	-
Công ty Tài chính CP HANDICO	10,00%	10.000.000.000	10,00%	10.000.000.000
Công ty cổ phần Đầu Tư Hà Bình			5,60%	5.600.000.000
Bà Nguyễn Thị Mai Chi	10,66%	10.655.000.000	5,06%	5.055.000.000
Bà Trần Thị Thương	5,00%	5.000.000.000	5,00%	5.000.000.000
Bà Trần Hoàng Ly	16,61%	16.608.850.000	26,61%	26.608.850.000
Ông Trần Tuấn Anh	7,40%	7.400.000.000		
Bà Lê Thị Oanh	1,25%	1.250.000.000		
Ông Trần Thế Sơn	1,04%	1.040.000.000		
Các cổ đông khác	1,09%	1.090.000.000	3,88%	3.880.000.000
	100%	**100.000.000.000**	**100%**	**100.000.000.000**

19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	39.880.050.732	38.567.815.952
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	-
- *Doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong năm*	-	-
- *Tổng doanh thu luỹ kế của hợp đồng xây dựng được ghi nhận đến thời điểm lập báo cáo tài chính*	-	-
	39.880.050.732	**38.567.815.952**

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.998.716.677	20.908.623.758
	17.998.716.677	**20.908.623.758**

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	24.488.883	50.761.897
Doanh thu hoạt động tài chính khác	180.000.000	312.054.795
	204.488.883	**362.816.692**

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền vay	9.093.738.931	8.959.591.010
Chi phí tài chính khác	79.908.534.098	-
	89.002.273.029	**8.959.591.010**

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí đồ dùng văn phòng	406.785.175	25.057.051
Chi phí nhân công	3.840.856.869	1.085.524.851
Chi phí khấu hao tài sản cố định	409.727.931	699.046.476
Thuế, phí, lệ phí	5.046.320	4.870.047
Chi phí dự phòng		113.763.131
Chi phí dịch vụ mua ngoài	353.983.828	1.654.400.392
Chi phí khác bằng tiền	1.393.697.270	162.394.291
	6.410.097.393	**3.745.056.239**

24 . THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	
Tiền phạt thu được, được thưởng, bồi thường	210.180.975	3.853.782
Thu nhập khác	4.967.862	54.645.456
	215.148.837	**58.499.238**

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Giá trị còn lại và chi phí từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	
Các khoản bị phạt	257.249.465	
Chi phí khác	474.932	180.000.001
	257.724.397	**180.000.001**

27 ǂ CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(73.531.037.267)	5.280.769.235
Các khoản điều chỉnh tăng	377.724.397	180.000.001
- *Chi phí không hợp lệ*	*377.724.397*	*180.000.001*
Các khoản điều chỉnh giảm	-	(2.689.378.673)
- *Chuyển lỗ các năm trước*		*(2.689.378.673)*
Thu nhập chịu thuế TNDN	(73.153.312.870)	2.713.104.684
Thuế suất thuế TNDN		20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	**549.532.910**

27 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

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

28 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong kỳ, Công ty có các giao dịch phát sinh và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau: (riêng đối với các khoản vay với các bên liên quan được nêu chi tiết tại thuyết minh số 17.)

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán:

	Mối quan hệ	Năm nay	Năm trước
		VND	VND
Đầu tư vào đơn vị khác			**279.989.788.664**
Công ty CP UNIK Xanh	Công ty liên kết		279.989.788.664

29 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Bùi Việt Hà	**Phạm Thị Hạnh**	**Đỗ Minh Hiền**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 29 tháng 03 năm 2024