

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH GIÁO DỤC**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

---

Hà Nội – Tháng 3 năm 2025

## MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo Kết quả kinh doanh	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ	9
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 24

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103021027, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi các lần sau đó và thay đổi lần thứ 12 ngày 15 tháng 05 năm 2024, với mã số doanh nghiệp cấp lại là 0102556300.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102556300 thay đổi lần thứ 12 ngày 15/05/2024 là 108.800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ tám tỷ, tám trăm triệu đồng*).

Tên giao dịch tiếng Anh: Education Financial Investment Joint Stock Company.

Tên viết tắt: EFI., JSC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch tại sàn UpCOM với mã cổ phiếu là EFI. Cổ phiếu của Công ty bị hạn chế giao dịch theo Quyết định số 332/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2023, chỉ được giao dịch vào phiên thứ sáu hàng tuần.

Trụ sở chính của Công ty: Số 81, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

**Hội đồng Quản trị**

Ông Ngô Tiến Minh	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Bổ nhiệm ngày 25/4/2024)
Bà Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Chủ tịch Hội đồng Quản trị (Miễn nhiệm ngày 25/4/2024)
Ông Nguyễn Việt Thắng	Phó Chủ tịch
Bà Nguyễn Thanh Bích Hà	Thành viên
Ông Phạm Đức Long	Thành viên
Bà Nguyễn Thanh Hòa	Thành viên (Miễn nhiệm ngày 01/06/2024)

**Ban Kiểm soát**

Bà Thành Thị Ngọc	Trưởng ban
Bà Lê Thùy Dương	Thành viên

**Ban Tổng Giám đốc**

Ông Phạm Đức Long	Tổng Giám đốc
-------------------	---------------

**SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.



**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)**

**KIỂM TOÁN VIÊN**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT.

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2024 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì Hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính để Báo cáo tài chính không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Tổng Giám đốc,



Phạm Đức Long

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025



**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục, được lập ngày 27/3/2025, từ trang 06 đến trang 24, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, 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 Tổng Giám đốc**

Ban Tổng 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về hệ thống kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng 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 Tổng 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 Tài chính Giáo dục tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Các vấn đề cần nhấn mạnh**

Như trình bày tại mục 7.2 - Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, sau khi nhận được bản án sơ thẩm số 298/2023/HS-ST ngày 18/07/2023 và Thông báo số 1601/TB-TA ngày 31/07/2023 của Tòa Án nhân dân Thành phố Hà Nội thông báo về việc ông Huỳnh Bá Vân đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 27/01/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ra Bản án phúc thẩm số 115/2024/HS-PT, chấp nhận một phần kháng cáo của bị cáo Huỳnh Bá Vân. Theo bản án phúc thẩm, Tòa án sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên xử phạt ông Huỳnh Bá Vân 3 năm tù nhưng cho hưởng án treo với thời gian thử thách là 5 năm kể từ ngày tuyên án. Về trách nhiệm bồi thường, căn cứ vào ghi nhận tự nguyện của người bị hại là Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục, bị cáo Huỳnh Bá Vân không phải tiếp tục bồi thường số tiền còn lại là 79.968.000.000 đồng.

Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến các vấn đề này.



*thuan*

**Phan Thanh Nam**

**Phó Tổng Giám đốc**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 1009-2023-137-1

Giấy Ủy quyền số: 02/2025/UQ-CPA VIETNAM ngày 02/01/2025 của Chủ tịch HĐQT

Thay mặt và đại diện

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**

**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025

**Lưu Anh Tuấn**

**Kiểm toán viên**

Số Giấy CN ĐKHN Kiểm toán 1026-2024-137-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+150)	<b>100</b>		<b>20.922.499.432</b>	<b>22.215.823.024</b>
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	506.068.158	2.704.166.268
1. Tiền	111		306.068.158	2.704.166.268
2. Các khoản tương đương tiền	112		200.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	3.130.493.496	2.217.803.555
1. Chứng khoán kinh doanh	121		3.282.723.306	759.480.056
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(152.229.810)	(60.328.556)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.518.652.055
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		16.894.344.931	16.941.444.943
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		-	22.000.000
2. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.3	16.894.344.931	16.919.444.943
IV. Tài sản ngắn hạn khác	150		391.592.847	352.408.258
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		165.184.429	129.928.822
2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	5.6	226.408.418	222.479.436
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN(200=220+250)</b>	<b>200</b>		<b>48.614.373.455</b>	<b>48.781.860.983</b>
I. Tài sản cố định	220		139.573.456	307.060.984
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.4	139.573.456	307.060.984
- Nguyên giá	222		1.339.900.245	1.339.900.245
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(1.200.326.789)	(1.032.839.261)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.5	-	-
- Nguyên giá	228		30.000.000	30.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(30.000.000)	(30.000.000)
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	5.2	48.474.799.999	48.474.799.999
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		48.863.324.999	48.863.324.999
2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	254		(388.525.000)	(388.525.000)
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100+200)</b>	<b>270</b>		<b>69.536.872.887</b>	<b>70.997.684.007</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
<b>C- NỢ PHẢI TRẢ (300=310)</b>	<b>300</b>		<b>876.228.551</b>	<b>3.918.848.551</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>876.228.551</b>	<b>3.918.848.551</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		17.380.000	-
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.6	-	60.000.000
3. Phải trả người lao động	314		351.609.842	351.609.842
4. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.7	507.238.709	3.507.238.709
<b>D- VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>68.660.644.336</b>	<b>67.078.835.456</b>
<b>I- Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.8</b>	<b>68.660.644.336</b>	<b>67.078.835.456</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		108.800.000.000	108.800.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		108.800.000.000	108.800.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		31.454.653.077	31.454.653.077
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		5.326.196.908	5.326.196.908
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		(76.920.205.649)	(78.502.014.529)
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		(78.502.014.529)	(78.962.414.251)
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.581.808.880	460.399.722
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b> (440 = 300+400)	<b>440</b>		<b>69.536.872.887</b>	<b>70.997.684.007</b>

Người lập

Hoàng Thanh Hà

Kế toán trưởng

Hoàng Thanh Hà

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025  
Tổng Giám đốc



Phạm Đức Long

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		-	-
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01-02)	10		-	-
4. Giá vốn hàng bán	11		-	-
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10-11)	20		-	-
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.1	252.715.361	1.477.946.925
7. Chi phí tài chính	22	6.2	92.795.504	(1.178.682.375)
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.3	1.678.116.082	2.236.229.578
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20+(21-22)-(25+26)}	30		(1.518.196.225)	420.399.722
11. Thu nhập khác	31	6.4	3.100.005.105	100.000.000
12. Chi phí khác	32	6.4	-	60.000.000
13. Lợi nhuận khác (40 = 31-32)	40	6.4	3.100.005.105	40.000.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30+40+45)	50		1.581.808.880	460.399.722
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	6.5	-	-
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50-51-52)	60		1.581.808.880	460.399.722
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.6	145,39	42,32

Người lập

Hoàng Thanh Hà

Kế toán trưởng

Hoàng Thanh Hà

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025  
Tổng Giám đốc



Phạm Đức Long



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.581.808.880	460.399.722
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và BĐS đầu tư	02		167.487.528	167.487.528
- Các khoản dự phòng	03		91.901.254	(92.122.138.650)
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(244.735.361)	(1.289.990.308)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.596.462.301	(92.784.241.708)
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		9.212.313	73.730.499.135
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(3.042.620.000)	2.052.086.875
- Tăng giảm chứng khoán kinh doanh	13		(2.523.243.250)	17.854.483.549
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(3.960.188.636)	852.827.851
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(2.937.556.164)	(18.652.055)
2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		4.456.208.219	-
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		243.438.471	1.317.584.308
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		1.762.090.526	1.298.932.253
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		-	-
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20+30+40)	50		(2.198.098.110)	2.151.760.104
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		2.704.166.268	552.406.164
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70 = 50+60+61)	70	5.1	506.068.158	2.704.166.268

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025

Người lập



Hoàng Thanh Hà

Kế toán trưởng



Hoàng Thanh Hà

Tổng Giám đốc




Phạm Đức Long



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục là doanh nghiệp thành lập và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam. Công ty được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0103021027, đăng ký lần đầu ngày 03 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi các lần sau đó và thay đổi lần thứ 12 ngày 15 tháng 05 năm 2024, với mã số doanh nghiệp cấp lại là 0102556300.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102556300 thay đổi lần thứ 12 ngày 15/05/2024 là 108.800.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm lẻ tám tỷ, tám trăm triệu đồng*).

Tên giao dịch tiếng Anh: Education Financial Investment Joint Stock Company.

Tên viết tắt: EFI., JSC.

Cổ phiếu của Công ty hiện đang giao dịch tại sàn UpCOM với mã cổ phiếu là EFI. Cổ phiếu của Công ty bị hạn chế giao dịch theo Quyết định số 332/QĐ-SGDHN ngày 05/04/2023, chỉ được giao dịch vào phiên thứ sáu hàng tuần.

Trụ sở chính của Công ty: Số 81, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Tổng số lao động của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 02 người (tại ngày 31/12/2023 là 05 người).

**1.2. Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

**Ngành nghề kinh doanh của Công ty**

- Hoạt động chuyên môn khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Tư vấn hỗ trợ doanh nghiệp (không bao gồm tư vấn pháp luật và tài chính), tư vấn cổ phần hóa, xác định giá trị doanh nghiệp;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu, chi tiết: Dịch vụ tư vấn đầu tư thực hiện mua bán doanh nghiệp, dịch vụ tư vấn đầu tư dự án;
- Hoạt động tư vấn quản lý, Chi tiết: Dịch vụ tư vấn quản lý dự án, (không bao gồm tư vấn pháp luật, thuế, tài chính, hôn nhân có yếu tố nước ngoài);
- Nghiên cứu thị trường và thăm dò dư luận, chi tiết: Dịch vụ nghiên cứu phát triển thị trường, (không bao gồm hoạt động điều tra và các hoạt động Nhà nước cấm);
- Xây dựng nhà các loại, chi tiết: Xây dựng trường học các cấp, xây dựng cao ốc, xây dựng các khu du lịch, khu vui chơi giải trí, khách sạn, nhà hàng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: cung cấp các sản phẩm phục vụ việc giảng dạy trong nhà trường, kinh doanh giấy;
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác, chi tiết: Dịch vụ vệ sinh học đường;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, chi tiết: Kinh doanh bất động sản, cung cấp dịch vụ quản lý, khai thác, vận hành tòa nhà;
- Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, chi tiết: Tổ chức hội nghị hội thảo;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày, chi tiết: Kinh doanh các khu du lịch, khu vui chơi giải trí, khách sạn (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: Kinh doanh nhà hàng (không bao gồm kinh doanh vũ trường, quán bar, phòng hát karaoke);
- Điều hành tua du lịch, chi tiết: Lữ hành nội địa, lữ hành quốc tế;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch, chi tiết: Các dịch vụ phục vụ khách du lịch (đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật).

Hoạt động chính của Công ty trong năm là: Dịch vụ tư vấn đầu tư thực hiện mua bán doanh nghiệp và đầu tư chứng khoán kinh doanh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**1.3. Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

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

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành, do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính là có thể so sánh được.

**2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN****Kỳ 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 kế toán**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

**3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/3/2016 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**

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

**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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 03 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)****Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính*****Chứng khoán kinh doanh***

Chứng khoán kinh doanh là các khoản chứng khoán được Công ty nắm giữ với mục đích kinh doanh. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. 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 cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Tại các kỳ kế toán tiếp theo, các khoản đầu tư chứng khoán được xác định theo giá gốc trừ các khoản giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc trên 3 tháng.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

***Các khoản đầu tư khác***

Được ghi nhận theo phương pháp giá gốc, bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

***Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư***

Dự phòng giảm giá của các khoản đầu tư vào đơn vị khác được thực hiện khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này tại ngày kết thúc năm tài chính.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được đánh giá và xem xét lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán và gặp khó khăn trong việc thu hồi, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Thời gian khấu hao (số năm)
08

Phương tiện vận tải, truyền dẫn

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

**Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm máy tính được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính là 5 năm.

**Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả**

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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.

Các khoản nợ phải trả bao gồm phải trả người bán và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- 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 giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

**Nguyên tắc ghi nhận Vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/ hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được trích lập dựa trên Điều lệ của Công ty.

Cổ tức, lợi nhuận được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu**

*Doanh thu từ tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác*

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

**Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính**

Chi phí tài chính phản ánh những khoản chi phí phát sinh trong năm chủ yếu bao gồm phí ứng tiền bán chứng khoán, lỗ bán chứng khoán kinh doanh, dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (Tiếp theo)**

**Nguyên tắc ghi nhận Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành và thuế khác**

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc thu nhập thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành (hoặc thu nhập thuế thu nhập hiện hành) khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: Là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập hiện hành được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong năm tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất bằng 20% trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế, tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế TNDN tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo quy định của Pháp Luật về thuế.

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong năm.

**Các 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.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng trong năm Công ty chỉ hoạt động trong lĩnh vực khác với hoạt động chính trong năm, không có bộ phận hoạt động kinh doanh khác và hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý duy nhất là Việt Nam nên không lập Báo cáo bộ phận.

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**5.1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Tiền mặt	6.110.818	2.012.899.118
Tiền gửi ngân hàng	299.957.340	691.267.150
Các khoản tương đương tiền (i)	200.000.000	-
<b>Tổng</b>	<b>506.068.158</b>	<b>2.704.166.268</b>

(i) Tiền gửi tại ngân hàng thương mại kỳ hạn 01 tháng, lãi suất 3,8%/năm.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH GIÁO DỤC  
Số 81, đường Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo,  
quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Mẫu số B 09 - DN  
Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC  
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.2. Các khoản đầu tư tài chính

a. Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2024		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng	Giá trị hợp lý (*)	Dự phòng
Công ty CP Tập đoàn Đất Xanh (DXG)	196.594.500	174.640.020	(21.954.480)	176.602.500	-
Công ty CP Đầu tư & PT giáo dục HN (EID)	579.507.476	664.345.200	-	579.507.476	(58.938.476)
Ngân hàng TMCP Quân đội (MBB)	1.194.288.750	1.091.500.000	(102.788.750)	-	-
Công ty CP Tập đoàn Hòa Phát (HPG)	611.916.500	586.300.000	(25.616.500)	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (CTG)	697.046.000	697.046.000	-	-	-
Công ty CP Suất ăn Công nghiệp (ATS)	3.370.080	1.500.000	(1.870.080)	3.370.080	(1.390.080)
Tổng	3.282.723.306	3.215.331.220	(152.229.810)	716.049.000	(60.328.556)

(\*) Công ty đã xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này trên cơ sở giá niêm yết của cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán tại ngày 31/12/2024 và số lượng cổ phiếu mà Công ty đang nắm giữ.

b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024		Đơn vị tính: VND
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	-	-	-	1.518.652.055	-
Tổng	-	-	-	1.518.652.055	-



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

5.2 Các khoản đầu tư tài chính (Tiếp theo)

c. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2024		01/01/2024	
	Tỉ lệ đầu tư %	Tỉ lệ sở hữu %	Giá gốc	Giá trị hợp lý
Đầu tư vào đơn vị khác			48.863.324.999	
Công ty Cổ phần Tòa nhà Cavico Việt Nam (1)			41.024.799.999	
Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Công nghệ BVAM (Công ty Cổ phần Quản lý và Khai thác Bất động sản EFI) (2)	4%	4%	6.000.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất bản Giáo dục Hà Nội			750.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất bản Giáo dục tại Đà Nẵng			350.000.000	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Xuất bản Giáo dục Gia Định			350.000.000	
Công ty Cổ phần Bell Torta			388.525.000	(388.525.000)
Tổng			48.863.324.999 (*)	48.863.324.999 (*) (388.525.000)

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này để thuyết minh trong Báo cáo tài chính vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các khoản đầu tư tài chính này và Chuẩn mực, Chế độ kế toán Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác so với giá trị ghi sổ.

(1) Công ty thực hiện đầu tư vào Công ty Cổ phần tòa nhà Cavico Việt Nam với giá trị 41.024.799.999 đồng, theo thỏa thuận giữa hai bên gồm:

- Công ty nhận chuyển nhượng Diện tích sàn tầng 15 Tòa nhà Apex Tower- Lô HH3-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, xã Mễ Trì, đường Phạm Hùng, huyện Từ Liêm, Hà Nội, của Công ty CP Tòa nhà Cavico Việt Nam - Cavico Tower. Thời hạn chuyển nhượng từ ngày 01/9/2012 đến ngày 27/12/2055, giá chuyển nhượng 11.500.000.000 đồng.
- Công ty hạch toán chuyển khoản công nợ phải thu (gốc + lãi) của Công ty CP Tòa nhà Cavico Việt Nam sang nhận chuyển nhượng tài sản Theo biên bản thỏa thuận ngày 4/10/2012, giữa Công ty CP Tòa nhà Cavico và Công ty CP Đầu tư Tài chính Giáo dục. Theo đó Công ty CP Tòa nhà Cavico Việt Nam hợp đồng công chứng chuyển nhượng cho Công ty 3 sản văn phòng tầng 16,17,18 của tòa nhà Apex Tower. Số tiền chuyển nhượng của từng sản là 9.841.600.000 đồng (bao gồm VAT), tổng giá trị chuyển nhượng là 29.524.799.000 đồng. Công ty chưa được Công ty CP Tòa nhà Cavico Việt Nam cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý để ghi nhận các tài sản nêu trên.

(2) Đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý và khai thác Bất động sản EFI nay đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư tài chính Công nghệ BVA sau khi Công ty này tăng vốn thêm 150 tỷ đồng tương ứng với tỷ lệ đầu tư tại thời điểm 31/12/2024 vào công ty này là 4%.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5.3. Phải thu khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
<i>Phải thu khác</i>	16.889.962.371	-	16.919.444.943	-
Đinh Ngọc Huê (*)	8.900.000.000	-	8.900.000.000	-
Nguyễn Văn Quyết (*)	7.300.000.000	-	7.300.000.000	-
Các khoản khác	689.962.371	-	719.444.943	-
<i>Tạm ứng</i>	<i>4.382.560</i>	-	-	-
<b>Tổng</b>	<b>16.894.344.931</b>	<b>-</b>	<b>16.919.444.943</b>	<b>-</b>

(\*) Các khoản phải thu của Đinh Ngọc Huê và Nguyễn Văn Quyết nêu trên là tiền tạm ứng mua cổ phần theo hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 03.12.23/HĐĐCCP ngày 07/12/2023 và số 04.12.23/HĐĐCCP ngày 13/12/2023.

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

*Đơn vị tính: VND*

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	1.339.900.245	1.339.900.245
Số dư tại 31/12/2024	1.339.900.245	1.339.900.245
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	1.032.839.261	1.032.839.261
Tăng trong năm	167.487.528	167.487.528
Khấu hao trong năm	167.487.528	167.487.528
Số dư tại 31/12/2024	1.200.326.789	1.200.326.789
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2024	307.060.984	307.060.984
Tại 31/12/2024	139.573.456	139.573.456

**5.5. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Phần mềm máy tính	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	30.000.000	30.000.000
Số dư tại 31/12/2024	30.000.000	30.000.000
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại 01/01/2024	30.000.000	30.000.000
Số dư tại 31/12/2024	30.000.000	30.000.000
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Tại 01/01/2024	-	-
Tại 31/12/2024	-	-

Nguyên giá tài sản cố định vô hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 30.000.000 đồng (tại ngày 31/12/2023 là 30.000.000 đồng).



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5.6. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

	01/01/2024 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2024 VND
<b>Phải nộp</b>	<b>60.000.000</b>	<b>57.787.517</b>	<b>117.787.517</b>	<b>-</b>
Thuế thu nhập cá nhân	-	57.787.517	57.787.517	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	60.000.000	-	60.000.000	-
<b>Phải thu</b>	<b>222.479.436</b>	<b>-</b>	<b>3.928.982</b>	<b>226.408.418</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	217.605.709	-	-	217.605.709
Thuế thu nhập cá nhân	4.873.727	-	3.928.982	8.802.709

**5.7. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>507.238.709</b>	<b>3.507.238.709</b>
Phải trả, phải nộp khác	507.238.709	3.507.238.709
<i>Huỳnh Bá Văn (Tạm nộp bồi thường vụ án chưa có kết luận điều tra của cơ quan pháp luật)</i>	-	3.015.000.000
<i>Cổ tức phải trả</i>	9.020.000	9.020.000
<i>Phải trả khác</i>	498.218.709	483.218.709
<b>Tổng</b>	<b>507.238.709</b>	<b>3.507.238.709</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5.8. Vốn chủ sở hữu**

**a. Biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Đơn vị tính: VND	
						Tổng
Số dư tại 01/01/2023	108.800.000.000	31.454.653.077	5.326.196.908	(78.962.414.251)	66.618.435.734	
Lãi trong năm trước	-	-	-	460.399.722	460.399.722	
Số dư tại 31/12/2023	108.800.000.000	31.454.653.077	5.326.196.908	(78.502.014.529)	67.078.835.456	
Số dư tại 01/01/2024	108.800.000.000	31.454.653.077	5.326.196.908	(78.502.014.529)	67.078.835.456	
Lãi trong năm nay	-	-	-	1.581.808.880	1.581.808.880	
Số dư tại 31/12/2024	108.800.000.000	31.454.653.077	5.326.196.908	(76.920.205.649)	68.660.644.336	

**b. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2024		01/01/2024	
	VND		VND	
Công ty Cổ phần Đầu tư PVR Hà Nội	7.648.000.000	7.648.000.000	7.648.000.000	7.648.000.000
Nguyễn Sơn Tùng	16.202.000.000	16.202.000.000	16.202.000.000	16.202.000.000
Nguyễn Đình Việt	20.260.000.000	20.260.000.000	20.260.000.000	20.260.000.000
Vốn góp của cổ đông khác	64.690.000.000	64.690.000.000	64.690.000.000	64.690.000.000
Tổng	108.800.000.000	108.800.000.000	108.800.000.000	108.800.000.000



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**5.8. Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp tại đầu năm	108.800.000.000	108.800.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	108.800.000.000	108.800.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2024 Cổ phiếu	01/01/2024 Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.880.000	10.880.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.880.000	10.880.000
Cổ phiếu phổ thông	10.880.000	10.880.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.880.000	10.880.000
Cổ phiếu phổ thông	10.880.000	10.880.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000

**5.9. Các khoản mục ngoài Bảng Cân đối kế toán**

Nợ khó đòi đã xử lý (*)	Số tiền nợ VND
Đối tượng	
Công ty TNHH Dịch vụ Huy Tuấn Phát	395.895.318
Đinh Thạch Huyền Chiêu	104.000.000
Công ty Cổ phần Thiết bị giáo dục và công nghệ Việt Nam	70.000.333
Công ty TNHH Thương mại Hải Trà	900.000.000
Công ty CP Thiết bị Giáo dục và Công nghệ Việt Nam	2.500.000.000
Bùi Văn Dũng	78.433.505.050
Nguyễn Văn Ngọc	3.800.418.000
Công ty Cổ phần A&TCORP	3.750.000.000
<b>Tổng</b>	<b>89.953.818.701</b>

(\*) Công ty đã thực hiện xóa nợ khó đòi theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2023 và Biên bản số 04A/2023/BB-HĐQT ngày 10/05/2023.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

**6.1. Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	24.530.761	136.439.708
Cổ tức, lợi nhuận được chia	220.204.600	1.181.144.600
Lãi bán chứng khoán	7.980.000	160.362.617
<b>Tổng</b>	<b>252.715.361</b>	<b>1.477.946.925</b>

**6.2. Chi phí hoạt động tài chính**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Phí ứng tiền bán chứng khoán	894.250	27.594.000
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	-	962.043.574
Dự phòng các khoản đầu tư chứng khoán/(Hoàn nhập)	91.901.254	(2.168.319.949)
<b>Tổng</b>	<b>92.795.504</b>	<b>(1.178.682.375)</b>

**6.3. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.678.116.082	2.236.229.578
Chi phí nhân viên quản lý	1.109.976.052	1.601.820.459
Chi phí đồ dùng văn phòng	3.758.754	5.363.120
Chi phí khấu hao TSCĐ	167.487.528	167.487.528
Thuế phí và lệ phí	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	305.126.867	212.289.945
Chi phí bằng tiền khác	88.766.881	249.268.526
<b>Tổng</b>	<b>1.678.116.082</b>	<b>2.236.229.578</b>

**6.4. Thu nhập khác, chi phí khác**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thu nhập khác		
Ông Huỳnh Bá Văn bồi thường vụ án	3.000.000.000	-
Nợ khó đòi đã xóa sổ	100.000.000	100.000.000
Thu nhập khác	5.105	-
<b>Tổng</b>	<b>3.100.005.105</b>	<b>100.000.000</b>
Chi phí khác		
Phạt vi phạm hành chính	-	60.000.000
Chi phí khác	-	-
<b>Tổng</b>	<b>-</b>	<b>60.000.000</b>
<b>Thu nhập khác thuần/chi phí khác (thuần)</b>	<b>3.100.005.105</b>	<b>40.000.000</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**6.5. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận/ (Lỗ) trước thuế	1.581.808.880	460.399.722
Thu nhập chịu thuế	1.581.808.880	460.399.722
Các khoản tăng thu nhập chịu thuế	-	60.000.000
Chi phí không được trừ	-	60.000.000
Các khoản giảm thu nhập chịu thuế	1.581.808.880	1.181.144.600
Cổ tức được nhận trong kỳ	220.204.600	1.181.144.600
Lỗ năm trước chuyển sang	1.361.604.280	-
Thu nhập chịu thuế	-	(660.744.878)
Thu nhập hoạt động kinh doanh	-	(660.744.878)
Thu nhập tính thuế	-	-
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp năm hiện hành	-	-

**6.6. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	1.581.808.880	460.399.722
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	1.581.808.880	460.399.722
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (cổ phiếu)	10.880.000	10.880.000
Lãi/(Lỗ) cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	145,39	42,32

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan**

**a. Danh sách các bên liên quan**

Bên liên quan	Mối quan hệ
Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc, người quản lý khác và các cá nhân thân cận trong gia đình của các thành viên này	Ảnh hưởng đáng kể

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**7.1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan (Tiếp theo)**

**b. Giao dịch với các nhân sự chủ chốt**

*Thù lao Hội đồng Quản trị*

Họ tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ngô Tiến Minh	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 25/4/2024)	-	-
Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/4/2024)	40.000.000	43.200.000
Nguyễn Viết Thắng	Phó Chủ tịch HĐQT	36.000.000	32.400.000
Nguyễn Thanh Bích Hà	Thành viên HĐQT	36.000.000	32.400.000
Phạm Đức Long	Thành viên HĐQT	36.000.000	21.600.000
Nguyễn Thanh Hoà	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm ngày 01/6/2024)	12.000.000	21.600.000
<b>Tổng</b>		<b>160.000.000</b>	<b>151.200.000</b>

*Thù lao Ban Kiểm soát*

Họ tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Thành Thị Ngọc	Trưởng Ban Kiểm soát	36.000.000	28.800.000
Lê Thùy Dương	Thành viên BKS	24.000.000	21.600.000
Vũ Diệu Hương	Nguyên Trưởng Ban Kiểm soát	-	7.200.000
<b>Tổng</b>		<b>60.000.000</b>	<b>57.600.000</b>

*Tiền lương của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc và người quản lý khác*

Họ tên	Chức danh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Ngô Tiến Minh	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm ngày 25/4/2024)	-	-
Nguyễn Thị Ánh Tuyết	Chủ tịch HĐQT (Miễn nhiệm ngày 25/4/2024)	141.188.476	367.340.940
Phạm Đức Long	Tổng Giám đốc	444.428.277	370.282.440
Hoàng Thanh Hà	Kế toán trưởng (Bổ nhiệm ngày 01/6/2024)	70.000.000	-
Nguyễn Thanh Hòa	Kế toán trưởng (Miễn nhiệm ngày 01/6/2024)	72.670.855	174.928.896
<b>Tổng</b>		<b>728.287.608</b>	<b>912.552.276</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**7.2. Thông tin khác**

Ngày 18/7/2023, Tòa Án nhân dân Thành phố Hà Nội đã công bố Bản án sơ thẩm số 298/2023/HS-ST liên quan đến khoản công nợ phải thu của Bùi Văn Dũng giá trị 78.433.505.050 đồng và Nguyễn Văn Ngọc giá trị 3.800.418.000 đồng. Theo kết luận bản án, ông Huỳnh Bá Vân (nguyên Giám đốc Công ty giai đoạn 2014 -2018) bị buộc phải bồi thường cho Công ty Cổ phần Tài chính Giáo dục số tiền 82.968.000.000 đồng thay cho ông Dũng và ông Ngọc. Ngày 31/7/2023, Công ty đã nhận được Thông báo số 1601/TB-TA của Tòa Án nhân dân Thành phố Hà Nội thông báo về việc ông Huỳnh Bá Vân đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ngày 27/01/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội đã ra Bản án phúc thẩm số 115/2024/HS-PT, chấp nhận một phần kháng cáo của bị cáo Huỳnh Bá Vân. Theo bản án phúc thẩm, Tòa án sửa một phần bản án sơ thẩm, tuyên xử phạt ông Huỳnh Bá Vân 3 năm tù nhưng cho hưởng án treo với thời gian thử thách là 5 năm kể từ ngày tuyên án. Về trách nhiệm bồi thường, căn cứ vào ghi nhận tự nguyện của người bị hại là Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Giáo dục, bị cáo Huỳnh Bá Vân không phải tiếp tục bồi thường số tiền còn lại là 79.968.000.000 đồng.

**7.3. Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Người lập

Kế toán trưởng

Hà Nội, ngày 27 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc

  
Hoàng Thanh Hà

  
Hoàng Thanh Hà

