

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 2025



MỤC LỤC

	Trang
THÔNG TIN VỀ CÔNG TY	2
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 22

10795
CÔNG
CỐ P
ĐẦU
CF
TỪ LIỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

THÔNG TIN CHUNG CỦA CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư CFM được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107952805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 08 năm 2017. Công ty đã nhiều lần điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 được cấp ngày 30 tháng 12 năm 2025.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- Ông Nguyễn Quốc Trung	Chủ tịch	
- Bà Trần Thùy Linh	Thành viên	
- Ông Vũ Thanh Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 10/09/2025
- Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên	
- Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên độc lập	

BAN GIÁM ĐỐC

- Bà Nguyễn Thị Nhâm	Giám đốc
----------------------	----------

ỦY BAN KIỂM TOÁN

- Ông Ngô Việt Hưng	Chủ tịch Ủy ban kiểm toán	
- Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Bổ nhiệm ngày 10/09/2025
- Ông Vũ Thanh Hùng	Thành viên Ủy ban kiểm toán	Miễn nhiệm ngày 10/09/2025

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm đến ngày lập báo cáo tài chính này là bà Nguyễn Thị Nhâm - chức danh Giám đốc.

TRỤ SỞ ĐĂNG KÝ KINH DOANH

Công ty có trụ sở chính tại Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán BDO đã kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Về báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (dưới đây được gọi là "Công ty") trình bày báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được kiểm toán.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc được yêu cầu phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

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

Ban Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc chúng tôi phê duyệt báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 đính kèm được trình bày từ trang 05 đến trang 22. Theo ý kiến của Ban Giám đốc báo cáo tài chính này đã phản ánh trung thực, hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện Ban Giám đốc,



Nguyễn Thị Nhâm
Giám đốc

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

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 2025

**Kính gửi: CỐ ĐỒNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM (gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 05 đến trang 22, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư CFM tại ngày 31/12/2025, 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.

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN BDO

Nguyễn Tuấn Anh - Phó Giám đốc
Số Giấy CNDKHN kiểm toán 1906-2023-038-1

Phạm Thị Tú - Kiểm toán viên
Số Giấy CNDKHN kiểm toán 2581-2023-038-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

B01-DN

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		10.508.198.469	3.854.689.299
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.494.138.569	3.457.495.575
1. Tiền	111		10.494.138.569	3.457.495.575
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2.1	-	381.323.400
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	513.936.667
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	(132.613.267)
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		14.059.900	11.032.018
1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.3	14.003.517	11.032.018
2. Phải thu ngắn hạn khác	136		56.383	-
IV. Hàng tồn kho	140		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		-	4.838.306
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.4	-	4.838.306
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		21.689.373.753	16.604.684.445
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220		2.249.999.980	2.299.999.984
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.5	2.249.999.980	2.299.999.984
Nguyên giá	222		2.500.000.000	2.500.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(250.000.020)	(200.000.016)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.6	6.926.687.773	7.188.158.461
Nguyên giá	231		8.536.767.000	8.536.767.000
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(1.610.079.227)	(1.348.608.539)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		12.512.686.000	7.112.686.000
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2.2	12.512.686.000	7.112.686.000
VI. Tài sản dài hạn khác	260		-	3.840.000
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.4	-	3.840.000
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		32.197.572.222	20.459.373.744

Đơn vị tính: VND

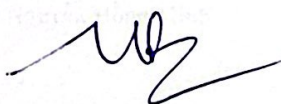
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		1.327.433.754	226.997.898
I. Nợ ngắn hạn	310		1.299.433.754	226.997.898
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		7.156.450	-
2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.7	223.152.440	38.420.075
3. Phải trả người lao động	314	V.8	36.627.500	60.127.500
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		6.000.000	-
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.9	667.257.014	71.290.323
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.10.1	359.240.350	57.160.000
II. Nợ dài hạn	330		28.000.000	-
1. Phải trả dài hạn khác	337	V.10.2	28.000.000	-
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		30.870.138.468	20.232.375.846
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.11	30.870.138.468	20.232.375.846
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		30.000.000.000	20.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		30.000.000.000	20.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		(135.000.000)	-
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		1.005.138.468	232.375.846
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		232.375.846	8.273.450
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		772.762.622	224.102.396
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		32.197.572.222	20.459.373.744

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Hồng Minh



Nguyễn Hồng Minh



Nguyễn Thị Nhâm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B02-DN

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	2.216.623.694	1.363.075.542
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		2.216.623.694	1.363.075.542
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	651.927.463	593.504.376
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		1.564.696.231	769.571.166
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	426.492.284	731.146.653
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	11.900.390	2.170.770
Trong đó: chi phí lãi vay	23		-	-
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	28.000.000	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	629.281.292	761.059.553
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.322.006.833	737.487.496
11. Thu nhập khác	31		-	-
12. Chi phí khác	32		1.844.186	36.363.636
13. Lợi nhuận khác	40		(1.844.186)	(36.363.636)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.320.162.647	701.123.860
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.8	147.400.025	77.021.464
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.172.762.622	624.102.396
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	569	312

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Giám đốc



Nguyễn Hồng Minh



Nguyễn Hồng Minh



Nguyễn Thị Nhâm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
 (Theo phương pháp gián tiếp)

B03-DN

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		1.320.162.647	701.123.860
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		311.470.692	311.470.692
- Các khoản dự phòng	03		(132.613.267)	1.049.317
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(350.672.239)	(723.869.986)
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		1.148.347.833	289.773.883
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(3.027.882)	138.754.499
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		1.005.644.306	(197.053.543)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		8.678.306	8.651.403
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		513.936.667	5.838.333
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(87.188.475)	(7.361.542)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		2.586.390.755	238.603.033
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(5.400.000.000)	(3.000.000.000)
2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	3.531.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		350.672.239	260.183.986
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(5.049.327.761)	791.183.986
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		9.865.000.000	-
2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(365.420.000)	(368.840.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.499.580.000	(368.840.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		7.036.642.994	660.947.019
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	3.457.495.575	2.796.548.556
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	10.494.138.569	3.457.495.575

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Nguyễn Hồng Minh

Nguyễn Hồng Minh



Nguyễn Thị Nhâm

I. THÔNG TIN CHUNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư CFM được thành lập và hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107952805 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 07 tháng 08 năm 2017. Công ty đã nhiều lần điều chỉnh giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, lần sửa đổi gần nhất là lần thứ 8 được cấp ngày 30 tháng 12 năm 2025.

Công ty có trụ sở chính tại Sàn thương mại, dịch vụ tầng 02 (A2-6-02), Dự án Ngôi sao An Bình 2 (An Bình City), Khu đô thị Thành phố Giao Lưu, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Phú Diễn, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty mẹ của Công ty là Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings.

2. Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề, hoạt động kinh doanh chính của Công ty bao gồm: Cung cấp dịch vụ đào tạo, tư vấn phát triển kinh doanh, xúc tiến thương mại cho các chủ dự án vừa và nhỏ muốn khởi nghiệp, mở rộng kinh doanh. Ngoài ra, Công ty không có hoạt động đáng kể nào ngoài chức năng kinh doanh đã được đăng ký.

3. 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.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Không phát sinh những sự kiện về môi trường pháp lý, diễn biến thị trường, đặc điểm hoạt động kinh doanh, quản lý, tài chính, các sự kiện sáp nhập, chia, tách, thay đổi quy mô... có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính của Công ty.

5. Nhân viên

Tổng số cán bộ nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2025 là 04 người (Tại ngày 31/12/2024 là 04 người).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán năm: Theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành kèm theo Thông tư 200/2014/TT - BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"), Thông tư 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư 200 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Báo cáo tài chính được lập theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam. Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

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

Ban Giám đốc đảm bảo đã lập và trình bày báo cáo tài chính tuân thủ các yêu cầu của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các tài liệu hướng dẫn có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này. Những chính sách kế toán được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính này nhất quán với các chính sách kế toán áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính của năm tài chính gần nhất.

1. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm: tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và có kỳ hạn (không quá 03 tháng), tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Việc xác định các khoản tương đương tiền đảm bảo theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 “Báo cáo lưu chuyển tiền tệ”.

2. Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

a) Chứng khoán kinh doanh

Chứng khoán kinh doanh bao gồm các loại chứng khoán nắm giữ vì mục đích kinh doanh (kể cả các chứng khoán có thời gian đáo hạn trên 12 tháng) được mua để bán lại để tạo lợi nhuận.

Giá trị ghi sổ: Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác bao gồm: Giá mua cộng (+) các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm nhà đầu tư có quyền sở hữu.

Căn cứ trích lập dự phòng giảm giá: Dự phòng chứng khoán kinh doanh được lập khi giá thị trường của chứng khoán kinh doanh giảm xuống thấp hơn giá trị ghi sổ. Chênh lệch dự phòng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong năm.

b) Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ. Dự phòng giảm giá đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh trong năm.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

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

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- **Phải thu khách hàng:** Gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua, bán.
- **Phải thu khác:** Gồm các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán.

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 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc năm tài chính. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4. Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định và Bất động sản đầu tư

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.

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:

Nhóm TSCĐ

Số năm

Sàn thương mại

50 năm

Nguyên tắc kế toán bất động sản đầu tư (BĐSDT)

Bất động sản đầu tư bao gồm bất động sản đầu tư cho thuê.

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

Nguyên giá BĐSĐT là toàn bộ các chi phí (tiền hoặc tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được BĐSĐT tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành BĐSĐT đó.

Các chi phí liên quan đến BĐSĐT phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho BĐSĐT tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá BĐSĐT.

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

Nhóm BĐSĐT

Số năm

Nhà cửa, vật kiến trúc

25 năm

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 năm.

Việc chuyển từ BĐS chủ sở hữu sử dụng thành BĐSĐT hoặc từ BĐSĐT sang BĐS chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng. Việc chuyển đổi như vậy không làm thay đổi giá trị ghi sổ của tài sản được chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá của BĐS trong việc xác định giá trị hay để lập Báo cáo tài chính.

5. Thuê tài sản

Tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào bất động sản đầu tư của Công ty trên bảng cân đối kế toán. Các chi phí phát sinh trực tiếp trong quá trình cho thuê hoạt động được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản tiền cho thuê theo hợp đồng cho thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời hạn cho thuê của hợp đồng thuê.

6. Nguyên tắc kế toán thuế

a) Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

Chi phí thuế thu nhập hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm hiện hành (15%).

b) Các loại thuế khác

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với các loại nghiệp vụ khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

7. Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước là các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán.

Chi phí trả trước chủ yếu bao gồm giá trị công cụ, dụng cụ, chi phí sử dụng phần mềm, nội thất văn phòng, ... và các chi phí khác phát sinh trong quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty và được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai của Công ty. Các chi phí này được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng, dựa trên thời gian sử dụng hoặc thời gian thu hồi chi phí ước tính của Công ty.

Các khoản chi phí trả trước được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, khoản chi phí trả trước có thời gian không quá 12 tháng hoặc một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được phân loại là chi phí trả trước ngắn hạn, khoản chi phí trả trước có thời gian trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ kinh doanh kể từ thời điểm trả trước được ghi nhận là chi phí trả trước dài hạn.

8. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được trình bày theo giá gốc. Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- **Phải trả người bán:** Gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản.
- **Phải trả khác:** Gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

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.

9. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả bao gồm các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán trong năm nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận trong năm báo cáo dựa trên điều khoản ghi trong các hợp đồng tương ứng.

10. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện được ghi nhận khi Công ty nhận được tiền khách hàng trả trước liên quan đến các khoản sau: Khách hàng trả trước tiền thuê tài sản; Khách hàng trả trước tiền dịch vụ đào tạo.

Phương pháp phân bổ doanh thu chưa thực hiện: Doanh thu chưa thực hiện được phân bổ và ghi nhận vào kết quả kinh doanh trong kỳ, căn cứ thời gian, kỳ hạn của số tiền nhận trước.

11. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Vốn góp của các cổ đông được ghi theo giá thực tế phát hành cổ phiếu, nhưng được phản ánh chi tiết theo hai chỉ tiêu: vốn góp của chủ sở hữu và thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Khoản tiền thu được từ việc phát hành cổ phiếu vượt quá mệnh giá được ghi nhận là thặng dư vốn cổ phần. Các chi phí liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ các ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo tỷ lệ hoàn thành của giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính. Tỷ lệ hoàn thành giao dịch được đánh giá dựa trên khảo sát các công việc đã được thực hiện. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố không chắc chắn trọng yếu liên quan tới khả năng thu hồi các khoản phải thu.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Doanh thu cho thuê

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu hoạt động tài chính gồm: Lãi tiền gửi, cổ tức và lợi nhuận được chia, và lãi từ hoạt động thanh lý các khoản đầu tư tài chính.

Lãi tiền gửi: Được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức và lợi nhuận được chia: Được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm.

Thu nhập từ thanh lý các khoản đầu tư tài chính: được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu khoản đầu tư được chuyển giao cho người mua. Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu chỉ được chuyển giao cho người mua khi hoàn thành giao dịch mua bán (đối với chứng khoán đã niêm yết) hoặc hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng tài sản (đối với chứng khoán chưa niêm yết). Thu nhập này được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn khoản đầu tư.

13. Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán được ghi nhận theo nguyên tắc phù hợp với doanh thu.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm giá vốn hàng bán trong năm.

14. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính bao gồm: lỗ chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán; dự phòng (hoàn nhập) giảm giá chứng khoán kinh doanh.

Chi phí lãi vay (kể cả số trích trước) của kỳ báo cáo được ghi nhận đầy đủ trong năm.

15. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí bán hàng: Là các khoản chi phí thực tế phát sinh trong quá trình bán sản phẩm, hàng hoá, cung cấp dịch vụ, bao gồm các chi phí chào hàng, giới thiệu sản phẩm, quảng cáo sản phẩm, hoa hồng bán hàng, chi phí bảo hành sản phẩm, hàng hoá (trừ hoạt động xây lắp), chi phí bảo quản, đóng gói, vận chuyển.

Công ty không phát sinh các khoản ghi giảm chi phí bán hàng trong năm.

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, thuê môn bài; khoản lập dự phòng tiền lương; dịch vụ mua ngoài (điện, nước, điện thoại, fax,...); 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.

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	1.634	30.388.576
Tiền gửi ngân hàng (*)	10.494.136.935	3.427.106.999
Cộng	10.494.138.569	3.457.495.575
Các khoản tương đương tiền	-	-
Cộng tiền và các khoản tương đương tiền	10.494.138.569	3.457.495.575

(*) Tại ngày 31/12/2025, số dư tiền gửi tại Ngân hàng TNHH MTV Public Việt Nam bao gồm 10.000.000.000 VND phát sinh từ đợt tăng vốn trong năm đang được ngân hàng theo dõi phong tỏa do Công ty chưa gửi công văn của UBCKNN về kết quả chào bán cổ phiếu cho ngân hàng. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính, khoản tiền này đã được giải tỏa.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

2. Các khoản đầu tư tài chính

2.1 Chứng khoán kinh doanh

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Cổ phiếu niêm yết						
VHM	-	-	-	127.400.000	(27.400.000)	100.000.000
HPG	-	-	-	43.450.000	(5.340.500)	38.109.500
SSI	-	-	-	41.800.000	(10.540.000)	31.260.000
GEX	-	-	-	35.900.000	(16.800.000)	19.100.000
IJC	-	-	-	28.300.000	(12.234.000)	16.066.000
SAM	-	-	-	84.350.000	(23.300.000)	61.050.000
NLG	-	-	-	-	-	-
HDC	-	-	-	37.150.000	(14.655.100)	22.494.900
VBC	-	-	-	75.780.000	(19.780.000)	56.000.000
VNM	-	-	-	12.680.000	-	12.680.000
VRE	-	-	-	23.276.667	(981.667)	22.295.000
Chứng chỉ quỹ						
FUCVREIT	-	-	-	3.850.000	(1.582.000)	2.268.000
Cộng	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>513.936.667</u>	<u>(132.613.267)</u>	<u>381.323.400</u>

2.2 Đầu tư vào đơn vị khác

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý
Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise	6.512.686.000	-	(*)	4.112.686.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Devoted Hermes Solutions	3.000.000.000	-	(*)	3.000.000.000	-	(*)
Công ty Cổ phần Ameri Cosmetic	3.000.000.000	-	(*)	-	-	(*)
Cộng	<u>12.512.686.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.112.686.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Chi tiết tỷ lệ vốn nắm giữ và quyền biểu quyết ở từng Công ty như sau:

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Vốn góp của CSH	Tỷ lệ nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Vốn góp của CSH	Tỷ lệ nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần SKK Chain & Franchise	60.000.000.000	11,17%	11,17%	60.000.000.000	7,17%	7,17%
Công ty Cổ phần Devoted Hermes Solutions	32.000.000.000	9,38%	9,38%	32.000.000.000	9,38%	9,38%
Công ty Cổ phần Ameri Cosmetic	30.000.000.000	10,00%	10,00%	30.000.000.000	0,00%	0,00%

3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho người bán là bên thứ ba</i>	14.003.517	11.032.018
Tập đoàn Công nghiệp- Viễn thông Quân đội	217.000	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành & Khai thác Bất động sản Geleximco	10.786.517	10.786.517
Công ty TNHH Tư vấn THT Việt Nam	3.000.000	-
Tổng Công ty Cổ phần Bưu chính Viettel	-	245.501
<i>Trả trước cho người bán là bên liên quan</i>	-	-
Cộng	14.003.517	11.032.018

4. Chi phí trả trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí trả trước ngắn hạn	-	4.838.306
Phí sử dụng phần mềm	-	4.838.306
Chi phí trả trước dài hạn	-	3.840.000
Các khoản khác	-	3.840.000
Cộng	-	8.678.306

5. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	2.500.000.000	-	2.500.000.000
Số cuối năm	2.500.000.000	-	2.500.000.000
Hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	200.000.016	-	200.000.016
Khấu hao trong năm	50.000.004	-	50.000.004
Số cuối năm	250.000.020	-	250.000.020
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	2.299.999.984	-	2.299.999.984
Số cuối năm	2.249.999.980	-	2.249.999.980

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 0 đồng).

Giá trị còn lại của tài sản cố định hữu hình của công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 0 đồng).

6. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số đầu năm	8.536.767.000	8.536.767.000
Số cuối năm	8.536.767.000	8.536.767.000
Hao mòn lũy kế		
Số đầu năm	1.348.608.539	1.348.608.539
Khấu hao trong năm	261.470.688	261.470.688
Số cuối năm	1.610.079.227	1.610.079.227
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	7.188.158.461	7.188.158.461
Số cuối năm	6.926.687.773	6.926.687.773

Giá trị còn lại của bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố, đảm bảo khoản vay tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 0 đồng).

Nguyên giá của bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn còn cho thuê hoặc giữ chờ tăng giá tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 0 đồng (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 0 đồng).

Bất động sản đầu tư cho thuê là Sàn thương mại dịch vụ A2-6-01 khu đô thị An Bình City được dùng cho thuê. Đơn giá thuê từ 01/01/2022 là 20.000.000 đồng/tháng, chi phí sửa chữa do bên thuê chịu. Chi phí của bên cho thuê bao gồm chi phí khấu hao, phí dịch vụ, tiền điện, nước hằng tháng theo thực tế phát sinh.

Bất động sản đầu tư cho thuê là căn chung cư được dùng cho thuê với đơn giá thuê 28.000.000 đồng/tháng. Chi phí của bên cho thuê gồm chi phí khấu hao.

Giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư: Tại ngày 31/12/2025 Công ty chưa thể tìm được giá trị giao dịch tương đồng với bất động sản do công ty đang nắm giữ nên chưa thể xác định giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư.

7. 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	1.760.153	199.036.291	80.156.476	120.639.968
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.659.922	147.400.025	87.188.475	96.871.472
Thuế thu nhập cá nhân	-	9.144.375	3.503.375	5.641.000
Các loại thuế khác	-	3.000.000	3.000.000	-
Cộng	38.420.075	358.580.691	173.848.326	223.152.440

8. Phải trả người lao động

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lương tháng 12	36.627.500	35.777.500
Lương tháng 13	-	24.350.000
Cộng	36.627.500	60.127.500

9. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Doanh thu nhận trước từ cho thuê bất động sản đầu tư	25.454.545	71.290.323
Doanh thu chưa thực hiện dịch vụ đào tạo	641.802.469	-
Cộng	667.257.014	71.290.323

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

10. Phải trả khác

10.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả ngắn hạn khác là bên thứ ba</i>	<i>359.240.350</i>	<i>57.160.000</i>
Nhận đặt cọc, ký cược	291.600.000	26.000.000
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	65.740.000	31.160.000
Phải trả, phải nộp khác	1.900.350	-
<i>Phải trả ngắn hạn khác là bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
Cộng	359.240.350	57.160.000

10.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nhận đặt cọc, ký cược	28.000.000	-
Cộng	28.000.000	-

11. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn góp của chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Thặng dư vốn cổ phần	Tổng cộng
Số dư đầu năm trước	20.000.000.000	8.273.450	-	20.008.273.450
Lợi nhuận trong năm	-	624.102.396	-	624.102.396
Chia cổ tức	-	(400.000.000)	-	(400.000.000)
Số dư cuối năm trước/đầu năm nay	20.000.000.000	232.375.846	-	20.232.375.846
Tăng vốn trong năm (*)	10.000.000.000	-	(135.000.000)	9.865.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	1.172.762.622	-	1.172.762.622
Chia cổ tức (**)	-	(400.000.000)	-	(400.000.000)
Số dư cuối năm nay	30.000.000.000	1.005.138.468	(135.000.000)	30.870.138.468

(*) Công ty tăng vốn bằng hình thức chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 27/05/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày 27/05/2025 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 năm 2025 số 1009/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày 10/09/2025.

(**) Công ty tạm ứng cổ tức năm 2025 với tỷ lệ 2%/cổ phần (tương ứng 200 đ/cổ phần) theo Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/11/2025/NQ-HĐQT/CFM ngày 11/11/2025, và căn cứ theo kế hoạch năm 2025 được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 27/05/2025/NQ-ĐHĐCĐ/CFM ngày 27/05/2025.

b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	20.200.000.000	10.200.000.000
Các cổ đông khác	9.800.000.000	9.800.000.000
Cộng	30.000.000.000	20.000.000.000

c. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu

	Năm nay	Năm trước
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	20.000.000.000	20.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	10.000.000.000	-
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	30.000.000.000	20.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	400.000.000	400.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

d. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành/bán ra công chúng	3.000.000	2.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
- Cổ phiếu phổ thông	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.000.000	2.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	3.000.000	2.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:	10.000 VND	

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu dịch vụ tư vấn đào tạo	1.630.938.272	650.000.000
Doanh thu cho thuê BĐSĐT	585.685.422	713.075.542
Cộng	2.216.623.694	1.363.075.542
Trong đó	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho bên thứ ba	1.976.623.694	1.025.257.360
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho bên liên quan (chi tiết tại thuyết minh số VII.2)	240.000.000	337.818.182
Cộng	2.216.623.694	1.363.075.542

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ tư vấn đào tạo	293.684.001	147.595.000
Giá vốn hoạt động cho thuê BĐSĐT	358.243.462	445.909.376
Cộng	651.927.463	593.504.376

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	11.332.239	11.707.986
Lãi bán chứng khoán kinh doanh	75.820.045	7.276.667
Lãi thanh lý các khoản đầu tư vào đơn vị khác	-	463.686.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	339.340.000	248.476.000
Cộng	426.492.284	731.146.653

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lỗ bán chứng khoán kinh doanh	134.679.612	-
(Hoàn nhập)/Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	(132.613.267)	1.049.317
Chi phí tài chính khác	9.834.045	1.121.453
Cộng	11.900.390	2.170.770

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ CFM
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

B09-DN

5. Chi phí bán hàng

	Năm nay	Năm trước
Chi phí dịch vụ mua ngoài	28.000.000	-
Cộng	28.000.000	-

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	329.884.300	483.409.750
Chi phí vật liệu quản lý	6.376.180	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	50.000.004	37.500.000
Thuế, phí và lệ phí	3.000.000	3.033.780
Chi phí dịch vụ mua ngoài	240.020.808	235.264.672
Chi phí bằng tiền khác	-	1.851.351
Cộng	629.281.292	761.059.553

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân công	500.666.800	591.004.750
Chi phí công cụ, dụng cụ	6.376.180	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	311.470.692	311.470.692
Chi phí dịch vụ mua ngoài	484.342.970	353.700.318
Chi phí khác bằng tiền	3.352.113	98.388.174
Cộng	1.306.208.755	1.354.563.929

8. Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay	Năm trước
Chi phí thuế TNDN hiện hành	147.400.025	77.021.464
Cộng	147.400.025	77.021.464

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	1.320.162.647	701.123.860
Các điều chỉnh tăng/(giảm) lợi nhuận/(lỗ) theo kế toán	(337.495.814)	(210.612.364)
Các khoản điều chỉnh tăng	1.844.186	37.863.636
Chi phí không hợp lý, hợp lệ	1.844.186	37.863.636
Các khoản điều chỉnh giảm	(339.340.000)	(248.476.000)
Doanh thu không chịu thuế TNDN	(339.340.000)	(248.476.000)
Lợi nhuận/(lỗ) điều chỉnh trước thuế chưa trừ lỗ năm trước	982.666.833	490.511.496
Lỗ năm trước chuyển sang	-	(105.404.177)
Thu nhập chịu thuế ước tính năm hiện hành	982.666.833	385.107.319
Thuế suất	15%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính năm hiện hành	147.400.025	77.021.464

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong 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	1.172.762.622	624.102.396
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty	1.172.762.622	624.102.396
Số trích quỹ khen thưởng phúc lợi trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm (*)	2.060.274	2.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	569	312

(*) Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được xác định như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân đầu năm	2.000.000	2.000.000
Cộng: Số lượng cổ phiếu phát hành thêm lưu hành bình quân trong năm	60.274	-
Trừ: Số lượng cổ phiếu quỹ mua lại bình quân trong năm	-	-
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	2.060.274	2.000.000

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

2. Giao dịch với các bên liên quan

2.1 Danh sách bên liên quan

Danh sách các bên liên quan có giao dịch và số dư chủ yếu trong năm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Quốc Trung	Chủ tịch HĐQT
Bà Trần Thùy Linh	Thành viên HĐQT
Ông Vũ Thanh Hùng	Thành viên HĐQT kiêm thành viên UBKT (đến ngày 10/09/2025)
Bà Phùng Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT Thành viên UBKT (từ ngày 10/09/2025)
Ông Ngô Việt Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Chủ tịch UBKT
Bà Nguyễn Thị Nhâm	Giám đốc
Bà Nguyễn Hồng Minh	Kế toán trưởng (từ ngày 15/04/2025)
Bà Lương Thị Nhị Hà	Kế toán trưởng (đến ngày 15/04/2025)
Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam	Cùng Chủ tịch HĐQT

2.2 Giao dịch với bên liên quan

a. Thu nhập của thành viên quản lý chủ chốt

Họ và tên bên liên quan	Các khoản thu nhập	Giá trị giao dịch	
		Năm nay	Năm trước
Bà Nguyễn Thị Nhâm	Lương, thưởng, phụ cấp	186.000.000	201.500.000
Bà Lương Thị Nhị Hà	Lương, thưởng, phụ cấp	16.340.000	56.760.000
Bà Nguyễn Hồng Minh (*)	Lương, thưởng, phụ cấp	81.000.000	-

(*) Thu nhập được tính từ tháng cá nhân chính thức trở thành thành viên chủ chốt.

b. Giao dịch với bên liên quan

Trong năm, Công ty có các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan như sau:

Bên liên quan	Nội dung giao dịch	Giá trị giao dịch	
		Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần CFM Lounge Việt Nam	Cung cấp dịch vụ	240.000.000	240.000.000
Công ty Cổ phần Alchemist Investment Holdings	Cung cấp dịch vụ	-	97.818.182
	Trả cổ tức	204.000.000	204.000.000
Cộng		444.000.000	541.818.182

3. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán BDO.

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Chủ tịch






Nguyễn Hồng Minh

Nguyễn Hồng Minh

Nguyễn Thị Nhâm