

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ
BẤT ĐỘNG SẢN IDJ**

BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021



HÀ NỘI, THÁNG 1 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ

Địa Chỉ: Số 3-G1, KĐT Nam Thăng Long, phường Xuân La,
Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

MỤC LỤC

| NỘI DUNG | TRANG |
|--------------------------------------|--------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC | 02 - 03 |
| BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP | 04 - 05 |
| BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN | 06 - 07 |
| BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH | 08 |
| BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ | 09 |
| BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH | 10 - 23 |



BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ (gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021.

Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 và đến ngày lập Báo cáo này, gồm:

Hội đồng quản trị

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| Ông Trần Trọng Hiếu | Chủ tịch |
| Ông Hoàng Hà Phan | Thành viên |
| Bà Trần Thị Huyền | Thành viên (từ nhiệm ngày 01/11/2021) |
| Bà Nguyễn Thị Trúc Linh | Thành viên (bổ nhiệm ngày 01/11/2021) |

Ban Giám đốc

| | |
|-------------------|---|
| Ông Hoàng Hà Phan | Giám đốc (bổ nhiệm ngày 30/12/2021) Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 13/10/2021, miễn nhiệm ngày 30/12/2021) |
| Bà Trần Thị Huyền | Phó giám đốc (bổ nhiệm ngày 01/03/2021) |

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban 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 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm, 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:

- 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;
- 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; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số 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 tuân thủ 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. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ

Địa chỉ: Số 3-G1, KĐT Nam Thăng Long, phường Xuân La,
Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

đính kèm Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Ban 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 cho Ban Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ



Trần Trọng Hiếu

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2022



Số: 03 -22/BC-TC/VAE

Hà Nội, ngày 19 tháng 01 năm 2022

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ (gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 11/01/2022, từ trang 06 đến trang 23, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2021, 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

(tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2021, 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.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty chưa được kiểm toán.



Đặng Thị Thu Huyền

Giám đốc Kiểm toán

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 1410-2018-034-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Hằng

Kiểm toán viên

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3744-2021-034-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---|------------|-------------|------------------------|-------------------|
| A. TÀI SẢN NGẮN HẠN | 100 | | 100.174.624.090 | 33.431.632 |
| I. Tiền và các khoản tương đương tiền | 110 | V.1. | 24.180.281.891 | 31.423.932 |
| 1. Tiền | 111 | | 6.180.281.891 | 31.423.932 |
| 2. Các khoản tương đương tiền | 112 | | 18.000.000.000 | - |
| II. Đầu tư tài chính ngắn hạn | 120 | V.2. | 77.311.868 | - |
| 1. Chứng khoán kinh doanh | 121 | | 32.206.042 | - |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh | 122 | | (4.894.174) | - |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | 123 | | 50.000.000 | - |
| III. Các khoản phải thu ngắn hạn | 130 | | 75.473.028.551 | 2.007.700 |
| 1. Trả trước cho người bán ngắn hạn | 132 | V.3. | 23.091.544 | - |
| 2. Phải thu ngắn hạn khác | 136 | V.4. | 75.449.937.007 | 2.007.700 |
| IV. Hàng tồn kho | 140 | | - | - |
| V. Tài sản ngắn hạn khác | 150 | | 444.001.780 | - |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn | 151 | V.5. | 55.484.002 | - |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ | 152 | | 96.644.772 | - |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153 | V.8. | 291.873.006 | - |
| B. TÀI SẢN DÀI HẠN | 200 | | 513.779.044 | 16.304.000 |
| I. Các khoản phải thu dài hạn | 210 | | - | - |
| II. Tài sản cố định | 220 | | 419.144.278 | - |
| 1. Tài sản cố định hữu hình | 221 | V.6. | 419.144.278 | - |
| - Nguyên giá | 222 | | 433.316.364 | - |
| - Giá trị hao mòn lũy kế | 223 | | (14.172.086) | - |
| III. Bất động sản đầu tư | 230 | | - | - |
| IV. Tài sản dở dang dài hạn | 240 | | - | - |
| V. Đầu tư tài chính dài hạn | 250 | V.2. | 94.634.766 | - |
| 1. Đầu tư vào công ty con | 251 | | 100.000.000 | - |
| 2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn | 254 | | (5.365.234) | - |
| VI. Tài sản dài hạn khác | 260 | | - | 16.304.000 |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn | 261 | V.5. | - | 16.304.000 |
| TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200) | 270 | | 100.688.403.134 | 49.735.632 |

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021
 (tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

| NGUỒN VỐN | Mã số | Thuyết minh | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---|------------|--------------|------------------------|-------------------|
| C NỢ PHẢI TRẢ | 300 | | 326.812.991 | - |
| I. Nợ ngắn hạn | 310 | | 326.812.991 | - |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn | 311 | V.7. | 700.006 | - |
| 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước | 313 | V.8. | 77.509.190 | - |
| 3. Phải trả người lao động | 314 | | 111.730.795 | - |
| 4. Chi phí phải trả ngắn hạn | 315 | V.9. | 136.873.000 | - |
| II. Nợ dài hạn | 330 | | - | - |
| D VỐN CHỦ SỞ HỮU | 400 | | 100.361.590.143 | 49.735.632 |
| I. Vốn chủ sở hữu | 410 | V.10. | 100.361.590.143 | 49.735.632 |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu | 411 | | 100.000.000.000 | 60.000.000 |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết | 411a | | 100.000.000.000 | 60.000.000 |
| - Cổ phiếu ưu đãi | 411b | | - | - |
| 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421 | | 361.590.143 | (10.264.368) |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a | | (10.264.368) | (6.145.479) |
| - LNST chưa phân phối năm nay | 421b | | 371.854.511 | (4.118.889) |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác | 430 | | - | - |
| TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400) | 440 | | 100.688.403.134 | 49.735.632 |

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ
 Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người lập

Kế toán trưởng




Ngô Thị Thanh Huyền

Ngô Thị Thanh Huyền



Trần Trọng Hiếu



(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Năm 2021 | Năm 2020 |
|---|-------|-------------|----------------|-------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ | 01 | VI.1. | 12.900.000.000 | - |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu | 02 | | - | - |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (01-02) | 10 | | 12.900.000.000 | - |
| 4. Giá vốn hàng bán | 11 | VI.2. | 10.964.859.281 | - |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11) | 20 | | 1.935.140.719 | - |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính | 21 | VI.3. | 184.664.277 | 52.611 |
| 7. Chi phí tài chính | 22 | VI.4. | 11.225.021 | - |
| Trong đó: Chi phí lãi vay | 23 | | - | - |
| 8. Chi phí bán hàng | 25 | | - | - |
| 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp | 26 | VI.7. | 1.638.070.326 | 4.545.500 |
| 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)} | 30 | | 470.509.649 | (4.492.889) |
| 11. Thu nhập khác | 31 | VI.5. | - | 374.000 |
| 12. Chi phí khác | 32 | VI.6. | 3.500.000 | - |
| 13. Lợi nhuận khác (40= 31-32) | 40 | | (3.500.000) | 374.000 |
| 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40) | 50 | | 467.009.649 | (4.118.889) |
| 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 51 | VI.8. | 95.155.138 | - |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại | 52 | | - | - |
| 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52) | 60 | | 371.854.511 | (4.118.889) |

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ

Người lập

Kế toán trưởng

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Ngô Thị Thanh Huyền

Ngô Thị Thanh Huyền

Trần Trọng Hiếu

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021

| CHỈ TIÊU | Mã số | Thuyết minh | Đơn vị tính: VND | |
|--|-------|-------------|------------------|-------------|
| | | | Năm 2021 | Năm 2020 |
| I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh | | | | |
| 1. Lợi nhuận trước thuế | 01 | | 467.009.649 | (4.118.889) |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản | | | | |
| - Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT | 02 | | 14.172.086 | - |
| - Các khoản dự phòng | 03 | | 10.259.408 | - |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư | 05 | | (165.390.803) | (52.611) |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động | 08 | | 326.050.340 | (4.171.500) |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu | 09 | | (75.567.665.623) | - |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11 | | 326.812.991 | - |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước | 12 | | (39.180.002) | (4.180.000) |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh | 13 | | (32.206.042) | - |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp | 15 | | (387.028.144) | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh | 20 | | (75.373.216.480) | (8.351.500) |
| II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư | | | | |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác | 21 | | (433.316.364) | - |
| 2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác | 23 | | (50.000.000) | - |
| 3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác | 25 | | (100.000.000) | - |
| 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia | 27 | | 165.390.803 | 52.611 |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư | 30 | | (417.925.561) | 52.611 |
| 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 | | 99.940.000.000 | - |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính | 40 | | 99.940.000.000 | - |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40) | 50 | | 24.148.857.959 | (8.298.889) |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ | 60 | | 31.423.932 | 39.722.821 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61 | | - | - |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61) | 70 | V.01 | 24.180.281.891 | 31.423.932 |

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ

Người lập



Ngô Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Huyền

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Trọng Hiếu

(Các thuyết minh từ trang 10 đến trang 23 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính này)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp****1. Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ (gọi tắt là "Công ty"), tiền thân là Công ty Cổ phần Hà Thành - Cổ Trấn được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0108035417 ngày 25/10/2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp. Công ty có 1 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 1 ngày 01/03/2021 về việc thay đổi tên Công ty từ Công ty Cổ phần Hà Thành - Cổ Trấn thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ, vốn điều lệ của Công ty là: **100.000.000.000 VND** (Bằng chữ: *Một trăm tỷ đồng chẵn*).

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

Trụ sở Công ty tại: Số 3-G1, KĐT Nam Thăng Long, phường Xuân La, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc doanh nghiệp

Danh sách các công ty con:

| Tên Công ty | Địa chỉ trụ sở chính | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ lợi ích | Tỷ lệ quyền biểu quyết |
|------------------------------------|--|----------------------------|---------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu IPT | Số 3-G1, KĐT Nam Thăng Long, phường Xuân La, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội | Bán buôn đồ dùng gia đình | 56,18% | 56,18% |

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**1. 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.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, 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.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**1. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 – “Báo cáo bộ phận” chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập là báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ. Công ty lập Báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin, cụ thể là theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Đồng thời, Công ty cũng lập báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con (như chi tiết trình bày tại Thuyết minh số I.5.) cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 theo 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 báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật Kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là 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 chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

3. 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 mua bán để kiếm lời. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá 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.

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

+ Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0)

+ Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường thấp hơn giá gốc.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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 nắm giữ đến ngày đáo hạn. Khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư vào công ty con

Đầu tư vào công ty con

Công ty con là các công ty do Công ty kiểm soát. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư vào công ty con có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại công ty con.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con cần phải trích lập tại ngày lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra do đối tượng nợ khó có khả năng thanh toán vì bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Tăng, giảm số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập Báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 để sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC và 147/2016/TT-BTC.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty gồm:

Loại tài sản cố định

Phương tiện vận tải

Thời gian khấu hao (năm)

06

6. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm 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 bao gồm chi phí thuê văn phòng, chi phí quảng cáo, công cụ dụng cụ đã xuất dùng, chi phí trước thành lập doanh nghiệp và một số khoản chi phí trả trước khác.

Chi phí thuê văn phòng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong vòng 1 năm.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 01 - 03 năm.

Chi phí trước thành lập doanh nghiệp được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong vòng 1 năm.

7. Nguyên tắc kế toán nợ phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc 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 và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ với công ty con.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty là khoản chi phí trích trước lương tháng 13 và các chi phí khác là chi phí thực tế đã phát sinh trong kỳ báo cáo nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán, được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lãi từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hoá được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này. Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi có bằng chứng về tỷ lệ dịch vụ cung cấp được hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

11. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí dự phòng đầu tư tài chính, lỗ do bán các khoản đầu tư và chi phí tài chính khác.

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất 10% đối với doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ, không chịu thuế với doanh thu từ tiền lãi cho vay.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại. phải trả hiện tại.



Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận 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 thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

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

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|-----------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Tiền | 6.180.281.891 | 31.423.932 |
| Tiền mặt | 25.198.582 | 8.710.600 |
| Tiền gửi ngân hàng | 6.155.083.309 | 22.713.332 |
| Các khoản tương đương tiền (*) | 18.000.000.000 | - |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Sở giao dịch (1) | 8.000.000.000 | - |
| Tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long Biên (2) | 10.000.000.000 | - |
| Cộng | 24.180.281.891 | 31.423.932 |

(1) Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Sở giao dịch theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 241221-IDJ-VPB ngày 24/12/2021 với kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 4%/năm.

(2) Khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Long Biên theo hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn số 08/2021/10430475/HĐT/G ngày 24/12/2021 với kỳ hạn 1 tháng, lãi suất 3.2%/năm, tái tục phần gốc và lãi.

2. Các khoản đầu tư tài chính

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|--|-------------------|-------------------|------------|----------------|
| | Giá gốc | Giá trị ghi sổ | Giá gốc | Giá trị ghi sổ |
| Ngắn hạn | | | | |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 50.000.000 | 50.000.000 | - | - |
| Tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Sở giao dịch | 50.000.000 | 50.000.000 | - | - |
| Cộng | 50.000.000 | 50.000.000 | - | - |

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ

Địa chỉ: Số 3-G1, KĐT Nam Thăng Long, phường Xuân La, Quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021**Mẫu số B 09 - DN****BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)***(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***2. Các khoản đầu tư tài chính****b) Chứng khoán kinh doanh**

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|------------|------------|
| | VND | VND |

| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị hợp lý |
|-----------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------|----------|----------------|
| Tổng giá trị cổ phiếu | 32.206.042 | (4.894.174) | 27.311.868 | - | - | - |
| Mã chứng khoán ADS | 2.111.868 | - | 2.111.868 | - | - | - |
| Số lượng | 71 | | | | | |
| Mã chứng khoán SD9 | 9.163.451 | (1.963.451) | 7.200.000 | - | - | - |
| Số lượng | 500 | | | | | |
| Mã chứng khoán AAT | 20.930.723 | (2.930.723) | 18.000.000 | - | - | - |
| Số lượng | 1.000 | | | | | |
| Tổng cộng | 32.206.042 | (4.894.174) | 27.311.868 | - | - | - |

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|------------|------------|
| | VND | VND |

| | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị ghi số | Giá gốc | Dự phòng | Giá trị ghi số |
|--|--------------------|--------------------|-------------------|----------|----------|----------------|
| Đầu tư vào công ty con | 100.000.000 | (5.365.234) | 94.634.766 | - | - | - |
| Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu IPT (1) | 100.000.000 | (5.365.234) | 94.634.766 | - | - | - |
| Cộng | 100.000.000 | (5.365.234) | 94.634.766 | - | - | - |

(1) Trong năm, Công ty thực hiện góp 100.000.000 đồng chiếm tỷ lệ 56,18% cổ phần vào Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu IPT theo Nghị quyết số 11/2021/NQ/HĐQT ngày 08/09/2021. Tại thời điểm 31/12/2021, Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu IPT lỗ nên Công ty đã trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính.

(*) Tại thời điểm 31/12/2021, Công ty chưa có cơ sở để xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết, công cụ vốn của đơn vị khác để thuyết minh trong Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2021 do không có giá giao dịch trên thị trường đối với các khoản đầu tư này hoặc không có đầy đủ thông tin cần thiết để xác định giá trị hợp lý. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi số.

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

3. Trả trước cho người bán

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|--------------------|-------------------|----------|------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| Ngắn hạn | | | | |
| Các đối tượng khác | 23.091.544 | - | - | - |
| Cộng | 23.091.544 | - | - | - |

4. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---|-----------------------|----------|------------------|----------|
| | Giá trị | Dự phòng | Giá trị | Dự phòng |
| a) Ngắn hạn | 75.449.937.007 | - | 2.007.700 | - |
| Tạm ứng | 44.312.007 | - | 2.007.700 | - |
| Trần Trọng Hiếu | 4.402.001 | - | - | - |
| Hoàng Hà Phan | 26.260.065 | - | - | - |
| Trần Thị Huyền | 4.899.141 | - | 2.007.700 | - |
| Trịnh Văn Đức | 6.355.000 | - | - | - |
| Nguyễn Giang Sơn | 1.695.800 | - | - | - |
| Ngô Thị Thanh Huyền | 700.000 | - | - | - |
| Phải thu khác | 35.405.625.000 | - | - | - |
| Trần Trọng Hiếu (1) | 26.689.000.000 | - | - | - |
| Hoàng Hà Phan (2) | 8.716.625.000 | - | - | - |
| Ký cược, ký quỹ | 40.000.000.000 | - | - | - |
| Tiền đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng DA Hải Phòng - Công ty Cổ phần Đầu tư sáng tạo mới NCI (3) | 20.000.000.000 | - | - | - |
| Tiền đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng DA Thái Nguyên - Công ty Cổ phần Phát triển đô thị IDJ (4) | 20.000.000.000 | - | - | - |
| Cộng | 75.449.937.007 | - | 2.007.700 | - |

(1) Khoản đặt cọc với cá nhân theo các Hợp đồng đặt cọc đã kí để đảm bảo việc ký kết các Hợp đồng mua các lô đất tại Dự án tại Hà Nam, Thái Nguyên trong năm 2022.

(2) Khoản đặt cọc với cá nhân theo các thỏa thuận đặt cọc đã kí để đảm bảo việc ký kết các Hợp đồng mua các lô đất tại Dự án tại thành phố Thái Nguyên.

(3) Khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư sáng tạo mới NCI theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 12/12/2021 để đảm bảo việc ký kết các Hợp đồng mua bán các lô đất tại Dự án tại các quận thuộc thành phố Hải Phòng.

(4) Khoản đặt cọc với Công ty Cổ phần Phát triển đô thị IDJ theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 11/12/2021 để đảm bảo việc ký kết các Hợp đồng mua bán các lô đất tại Dự án Khu đô thị mới Túc Duyên, thành phố Thái Nguyên.

b) Phải thu khác là các bên liên quan: chi tiết trình bày tại thuyết minh số VII.2

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

| 5. Chi phí trả trước | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| <i>a) Ngắn hạn</i> | 55.484.002 | - |
| Chi phí thuê văn phòng | 27.096.774 | - |
| Công cụ dụng cụ xuất dùng chờ phân bổ | 19.832.389 | - |
| Chi phí trả trước khác | 8.554.839 | - |
| <i>b) Dài hạn</i> | - | 16.304.000 |
| Chi phí thành lập doanh nghiệp | - | 16.304.000 |
| Cộng | 55.484.002 | 16.304.000 |

6. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

| Chỉ tiêu | Phương tiện vận tải | Cộng |
|-------------------------------|---------------------|-------------|
| Nguyên giá | | |
| Số dư ngày 01/01/2021 | - | - |
| Mua trong năm | 433.316.364 | 433.316.364 |
| Số dư ngày 31/12/2021 | 433.316.364 | 433.316.364 |
| Giá trị hao mòn lũy kế | | |
| Số dư ngày 01/01/2021 | - | - |
| Khấu hao trong năm | 14.172.086 | 14.172.086 |
| Số dư ngày 31/12/2021 | 14.172.086 | 14.172.086 |
| Giá trị còn lại | | |
| Tại ngày 01/01/2021 | - | - |
| Tại ngày 31/12/2021 | 419.144.278 | 419.144.278 |

7. Phải trả người bán

| | 31/12/2021 | | 01/01/2021 | |
|---------------------------|----------------|-----------------------|------------|-----------------------|
| | Giá trị | Số có khả năng trả nợ | Giá trị | Số có khả năng trả nợ |
| <i>Ngắn hạn</i> | | | | |
| Công ty XD KVIII-TNHH MTV | 700.006 | - | - | - |
| Cộng | 700.006 | - | - | - |

8. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đơn vị tính: VND

| a) <i>Phải nộp</i> | 01/01/2021 | Số phải nộp trong năm | Số đã nộp trong năm | 31/12/2021 |
|--------------------|------------|-----------------------|---------------------|------------|
| | Thuế TNDN | - | 95.155.138 | 95.155.138 |
| Thuế TNCN | - | 87.726.183 | 10.216.993 | 77.509.190 |

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

| | | | | |
|--|----------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | - | 123.547.167 | 123.547.167 | - |
| Cộng | - | 306.428.488 | 228.919.298 | 77.509.190 |

b) Phải thu

| | | | | |
|-------------|----------|----------|--------------------|--------------------|
| Thuế TNDN | - | - | 291.873.006 | 291.873.006 |
| Cộng | - | - | 291.873.006 | 291.873.006 |

9. Chi phí phải trả

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|--|--------------------|------------|
| | VND | VND |
| Ngắn hạn | | |
| Trích trước chi phí lương tháng thứ 13 | 96.873.000 | - |
| Trích trước chi phí khác | 40.000.000 | - |
| Cộng | 136.873.000 | - |

10. Vốn chủ sở hữu

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

| Chỉ tiêu | Vốn góp của chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Đơn vị tính: VND |
|---------------------------|------------------------|-----------------------------------|------------------|
| | | | Cộng |
| Số dư tại ngày 01/01/2020 | 60.000.000 | (6.145.479) | 53.854.521 |
| Lỗi trong năm trước | - | (4.118.889) | (4.118.889) |
| Số dư tại ngày 31/12/2020 | 60.000.000 | (10.264.368) | 49.735.632 |
| Tăng vốn trong năm nay | 99.940.000.000 | - | 99.940.000.000 |
| Lãi trong năm nay | - | 371.854.511 | 371.854.511 |
| Số dư tại ngày 31/12/2021 | 100.000.000.000 | 361.590.143 | 100.361.590.143 |

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

| | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
|---|------------------------|-------------------|
| | VND | VND |
| Hoàng Hà Phan | 4.991.000.000 | 10.000.000 |
| Trần Đức Thành | - | 10.000.000 |
| Trần Trọng Hiếu | 22.292.000.000 | 30.000.000 |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn IDJ | 2.463.000.000 | 10.000.000 |
| Công ty Cổ phần Học viện QTKD IDJ | 435.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư sáng tạo mới NCI | 100.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển đô thị IDJ | 260.000.000 | - |
| Các cổ đông khác | 69.459.000.000 | - |
| Cộng | 100.000.000.000 | 60.000.000 |

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

| | Năm 2021 | Năm 2020 |
|------------------------|----------------|------------|
| | VND | VND |
| Vốn góp của chủ sở hữu | | |
| Vốn góp đầu năm | 60.000.000 | 60.000.000 |
| Vốn góp tăng trong năm | 99.940.000.000 | - |

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Vốn góp giảm trong năm | - | - |
| Vốn góp cuối năm | 100.000.000.000 | 60.000.000 |
| Cổ tức, lợi nhuận đã chia | - | - |
| d) Cổ phiếu | 31/12/2021 | 01/01/2021 |
| | Cổ phiếu | Cổ phiếu |
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành | 10.000.000 | 6.000 |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 10.000.000 | 6.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 10.000.000 | 6.000 |
| Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ) | - | - |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | - | - |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 10.000.000 | 6.000 |
| - <i>Cổ phiếu phổ thông</i> | 10.000.000 | 6.000 |
| - <i>Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân là vốn chủ sở hữu)</i> | - | - |
| - Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/ Cổ phiếu | | |

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 | Năm 2021 | Năm 2020 |
| | VND | VND |
| <i>Doanh thu</i> | | |
| Doanh thu chuyển nhượng Bất động sản | 12.900.000.000 | - |
| Cộng | 12.900.000.000 | - |
| 2. Giá vốn hàng bán | Năm 2021 | Năm 2020 |
| | VND | VND |
| Giá vốn chuyển nhượng bất động sản | 10.964.859.281 | - |
| Cộng | 10.964.859.281 | - |
| 3. Doanh thu hoạt động tài chính | Năm 2021 | Năm 2020 |
| | VND | VND |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 165.390.803 | 52.611 |
| Lãi từ bán chứng khoán | 19.273.474 | - |
| Cộng | 184.664.277 | 52.611 |
| 4. Chi phí tài chính | Năm 2021 | Năm 2020 |
| | VND | VND |
| Lỗ do bán các loại chứng khoán | 555.881 | - |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | 10.259.408 | - |
| Chi phí tài chính khác | 409.732 | - |
| Cộng | 11.225.021 | - |
| 5. Thu nhập khác | Năm 2021 | Năm 2020 |
| | VND | VND |
| Thu nhập khác | - | 374.000 |
| Cộng | - | 374.000 |

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

| 6. Chi phí khác | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
|---|----------------------|------------------|
| Chi phí phạt vi phạm hành chính, phạt chậm nộp | 3.500.000 | - |
| Cộng | 3.500.000 | - |
| 7. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
| <i>Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm</i> | | |
| Chi phí nhân viên quản lý | 909.531.566 | - |
| Chi phí dụng cụ, đồ dùng | 87.744.917 | - |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 14.172.086 | - |
| Thuế, phí, lệ phí | 11.154.900 | 4.545.500 |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 488.001.872 | - |
| Chi phí bằng tiền khác | 127.464.985 | - |
| Cộng | 1.638.070.326 | 4.545.500 |
| 8. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
| Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp | 5.453.759 | (4.118.889) |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 8.766.043 | - |
| Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động | - | - |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 14.219.802 | (4.118.889) |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành | 2.843.960 | - |
| Hoạt động chuyển nhượng bất động sản | | |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế thu nhập doanh nghiệp | 461.555.890 | - |
| Chi phí không được trừ khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp | - | - |
| Lỗ được chuyển và bù trừ lãi lỗ các hoạt động | - | - |
| Thu nhập tính thuế thu nhập doanh nghiệp | 461.555.890 | - |
| Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 20% | 20% |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế | 92.311.178 | - |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, được giảm | - | - |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | - | - |
| Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành | 95.155.138 | - |
| 9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
| Chi phí nguyên vật liệu | - | - |
| Chi phí nhân công | 909.531.566 | - |
| Chi phí khấu hao TSCĐ | 14.172.086 | - |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 575.746.789 | - |
| Chi phí bằng tiền khác | 138.619.885 | 4.545.500 |
| Cộng | 1.638.070.326 | 4.545.500 |

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

10. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính này của Công ty mà được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

VII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

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 31/12/2021.

2. Nghiệp vụ và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Danh sách các bên liên quan

| Bên liên quan | Mối quan hệ |
|---|---------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư sáng tạo mới NCI | Cổ đông |
| Công ty Cổ phần Phát triển đô thị IDJ | Cổ đông |
| Trần Trọng Hiếu | Chủ tịch HĐQT |
| Hoàng Hà Phan | Giám đốc |
| Trần Thị Huyền | Phó Giám đốc |

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

| | Năm 2021 VND | Năm 2020 VND |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Tạm ứng | 5.629.824.701 | - |
| Trần Trọng Hiếu | 5.629.824.701 | - |
| Hoàng Hà Phan | 4.376.551.325 | - |
| Trần Thị Huyền | 51.477.141 | - |
| Hoàn tạm ứng | 9.975.713.960 | - |
| Trần Trọng Hiếu | 5.625.422.700 | - |
| Hoàng Hà Phan | 4.350.291.260 | - |
| Trần Thị Huyền | 48.585.700 | - |
| Ký quỹ ký cược | 40.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư sáng tạo mới NCI | 20.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển đô thị IDJ | 20.000.000.000 | - |
| Số dư với các bên liên quan | 31/12/2021 VND | 01/01/2021 VND |
| Tạm ứng | 35.561.207 | 2.007.700 |
| Trần Trọng Hiếu | 4.402.001 | - |
| Hoàng Hà Phan | 26.260.065 | - |
| Trần Thị Huyền | 4.899.141 | 2.007.700 |
| Phải thu khác | 35.405.625.000 | - |
| Trần Trọng Hiếu | 26.689.000.000 | - |

Mẫu số B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

| | | |
|---|-----------------------|---|
| Hoàng Hà Phan | 8.716.625.000 | - |
| Ký quỹ ký cược | 40.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Đầu tư sáng tạo mới NCI | 20.000.000.000 | - |
| Công ty Cổ phần Phát triển đô thị IDJ | 20.000.000.000 | - |

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt được hưởng trong năm như sau:

| | |
|-----------------------|--------------------|
| | Năm 2021 |
| | VND |
| Thu nhập Ban Giám đốc | 338.780.088 |
| Cộng | 338.780.088 |

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2020 của Công ty Cổ phần Hà Thành - Cổ Trấn (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ) do Công ty lập.

Hà Nội, ngày 11 tháng 01 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ QUẢN LÝ BẤT ĐỘNG SẢN IDJ

Người lập



Ngô Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Huyền

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Trần Trọng Hiếu

