

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06 - 27
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10 - 27

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0108035417 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25 tháng 10 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 17 tháng 8 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại số 3 - G1, khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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

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

Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch
Ông Hoàng Hà Phan	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	Thành viên

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

Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc
Bà Trần Thị Huyền	Phó Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Dương Thị Thắng	Trưởng ban
Ông Nguyễn Thanh Sơn	Thành viên
Bà Nguyễn Quỳnh Hoa	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính hợp nhất cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính hợp nhất, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;

Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ

Số 3 - G1, khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ 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;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2024

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Hoàng Hà Phan



Số: 16/2024/ASCO/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý 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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ được lập ngày 15 tháng 3 năm 2024, từ trang 6 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

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 hợp nhất 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 và Quản lý Bất động sản IDJ tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi xin lưu ý người đọc báo cáo về các vấn đề sau:

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 01 Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính, Công ty đã thông qua Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về việc giải thể Công ty, thời gian thực hiện do Hội đồng quản trị tiến hành thực hiện và báo cáo Đại hội cổ đông. Đến ngày 20/12/2023, Hội đồng quản trị đã có nghị quyết về việc tiếp tục duy trì hoạt động của Công ty đến hết năm 2025. Do đó, Báo cáo tài chính 2023 của Công ty vẫn đang lập trên giả định Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục.

Vấn đề cần nhấn mạnh này không làm thay đổi ý kiến kiểm toán nêu trên của chúng tôi.

Hà Nội, ngày 16 tháng 3 năm 2024

Thay mặt và đại diện cho

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO

Phó Tổng Giám đốc



Phan Đình Dũng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4887-2024-149-1

Kiểm toán viên

Nguyễn Đức Mạnh

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 6142-2023-149-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		92.690.406.252	95.087.912.700
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	37.139.373.713	40.646.527.150
111 1. Tiền		23.429.373.713	30.086.527.150
112 2. Các khoản tương đương tiền		13.710.000.000	10.560.000.000
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	5	80.709.750	76.103.111
121 1. Chứng khoán kinh doanh		51.976.293	84.182.335
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(26.601.293)	(60.529.224)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		55.334.750	52.450.000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.239.138.468	4.109.659.755
132 1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	17.267.000	31.890.000
135 2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	7.100.000.000	3.680.000.000
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	8	121.871.468	397.769.755
140 IV. Hàng tồn kho	9	47.703.166.216	49.704.005.500
141 1. Hàng tồn kho		47.703.166.216	49.704.005.500
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		528.018.105	551.617.184
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	32.313.891	84.915.618
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		29.882.648	880.000
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13	465.821.566	465.821.566
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.974.855.486	6.087.524.882
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		150.000	40.600.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	8	150.000	40.600.000
220 II. Tài sản cố định		274.705.486	346.924.882
221 1. Tài sản cố định hữu hình	10	274.705.486	346.924.882
222 - Nguyên giá		433.316.364	433.316.364
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(158.610.878)	(86.391.482)
240 IV. Tài sản dở dang dài hạn		-	-
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	5	5.700.000.000	5.700.000.000
253 1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.700.000.000	5.700.000.000
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		98.665.261.738	101.175.437.582

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		102.770.112	683.347.251
310 I. Nợ ngắn hạn		100.259.733	676.578.688
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	1.637.756	128.839
313 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	1.349.250	426.908.573
314 3. Phải trả người lao động		-	132.041.276
315 4. Chi phí phải trả ngắn hạn	14	12.272.727	50.000.000
319 5. Phải trả ngắn hạn khác	15	85.000.000	67.500.000
330 II. Nợ dài hạn		2.510.379	6.768.563
341 1. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	26	2.510.379	6.768.563
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		98.562.491.626	100.492.090.331
410 I. Vốn chủ sở hữu	16	98.562.491.626	100.492.090.331
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		100.000.000.000	100.000.000.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		100.000.000.000	100.000.000.000
421 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(1.733.140.372)	197.578.908
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		197.578.908	168.517.096
421b - LNST chưa phân phối năm nay		(1.930.719.280)	29.061.812
429 4. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		295.631.998	294.511.423
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		98.665.261.738	101.175.437.582

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Vũ Thị Huyền

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Huyền

Giám đốc



Hoàng Hà Phan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2023

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
01 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	17	2.376.000.000	11.100.575.819
10 2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.376.000.000	11.100.575.819
11 3. Giá vốn hàng bán	18	2.005.357.984	8.097.531.470
20 4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		370.642.016	3.003.044.349
21 5. Doanh thu hoạt động tài chính	19	546.398.895	1.309.620.398
22 6. Chi phí tài chính	20	(10.582.357)	45.567.878
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25 7. Chi phí bán hàng	21	133.578.182	671.961.792
26 8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	2.658.034.212	3.606.778.853
30 9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.863.989.126)	(11.643.776)
31 10. Thu nhập khác	23	5	96.059.581
32 11. Chi phí khác	24	69.867.768	27.559.747
40 12. Lợi nhuận khác		(69.867.763)	68.499.834
50 13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.933.856.889)	56.856.058
51 14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	-	23.402.425
52 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	26	(4.258.184)	5.695.516
60 16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.929.598.705)	27.758.117
61 16. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ		(1.930.719.280)	29.061.812
62 16. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		1.120.575	(1.303.695)
70 17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	27	(193,07)	2,91
71 18. Lãi suy giảm trên cổ phiếu		(193,07)	2,91

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Vũ Thị Huyền

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Huyền

Giám đốc



Hoàng Hà Phan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế	(1.929.598.705)	56.856.058
	2. Điều chỉnh cho các khoản	(508.758.550)	(1.191.842.245)
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	72.219.396	72.219.396
03	- Các khoản dự phòng	(10.600.000)	45.558.757
05	- Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư	(570.377.946)	(1.309.620.398)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	(2.438.357.255)	(1.134.986.187)
09	- Tăng/giảm các khoản phải thu	332.387.981	74.551.746.235
10	- Tăng/giảm hàng tồn kho	2.000.839.284	(49.704.005.500)
11	- Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	(580.577.139)	332.359.030
12	- Tăng/giảm chi phí trả trước	52.601.727	(29.431.616)
13	- Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh	32.206.042	-
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	-	(149.350.985)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	(600.899.360)	23.866.330.977
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(6.122.884.750)	(44.822.450.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	2.700.000.000	41.490.000.000
25	3. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	-	(5.700.000.000)
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	516.630.673	1.309.620.398
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(2.906.254.077)	(7.722.829.602)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ	-	222.000.000
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	-	222.000.000
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm	(3.507.153.437)	16.365.501.375
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm	40.646.527.150	24.281.025.775
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4 37.139.373.713	40.646.527.150

Người lập biểu

Vũ Thị Huyền

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2024



Hoàng Hà Phan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2023

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0108035417 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25 tháng 10 năm 2017, đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 17 tháng 8 năm 2022.

Trụ sở chính của Công ty tại số 3 - G1, khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 100.000.000.000 đồng, tương đương 10.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 7 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 11 người).

Lĩnh vực kinh doanh

- Đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

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

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.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính hợp nhất

Ngày 06/04/2023, Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua phương án giải thể Công ty và giao Hội đồng quản trị giải quyết các nội dung liên quan thời gian, tiến độ và các thủ tục giải thể Công ty. Theo đó, Đại hội đồng cổ đông thông qua lý do giải thể, thời hạn, thủ tục thanh lý hợp đồng, thanh toán các khoản nợ của doanh nghiệp; Giao Hội đồng quản trị quyết định và thực hiện quyết toán các nghĩa vụ tài chính và nghĩa vụ khác với người lao động, các bên có liên quan; Thành lập tổ thanh lý tài sản và ủy quyền cho Hội đồng quản trị thực hiện việc thanh lý tài sản, tiến hành thủ tục giải thể Công ty theo quy định của pháp luật;

Đến ngày 20/12/2023, Hội đồng quản trị đã thông qua nghị quyết về việc tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh của Công ty. Theo đó, Hội đồng quản trị thông qua việc tiếp tục thúc đẩy việc bán bất động sản để thu tiền về. Trong trường hợp hoàn thành việc thanh lý tài sản và hoàn thành tất cả các nghĩa vụ với các tổ chức liên quan, Công ty sẽ làm thủ tục giải thể theo kế hoạch của Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 06/04/2023, thời hạn thực hiện đến hết năm 2025. Trong trường hợp không thể bán được bất động sản, Công ty vẫn tiếp tục hoạt động và chuyển về hình thức công ty cổ phần (không còn là công ty đại chúng).

Cấu trúc doanh nghiệp

Thông tin về công ty con, công ty liên doanh liên kết của Công ty xem chi tiết tại thuyết minh số 05.

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính hợp nhất được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính hợp nhất này nên đọc các Báo cáo tài chính hợp nhất kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Công ty.

2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.5 . Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc, bao gồm: Giá mua cộng các chi phí mua (nếu có) như chi phí môi giới, giao dịch, cung cấp thông tin, thuế, lệ phí và phí ngân hàng. Sau ghi nhận ban đầu, chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh. Khi thanh lý hoặc nhượng bán, giá vốn của chứng khoán kinh doanh được xác định theo phương pháp nhập trước xuất trước/hoặc phương pháp bình quân gia quyền.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn (bao gồm cả các loại tín phiếu, kỳ phiếu), trái phiếu, cổ phiếu ưu đãi bên phát hành bắt buộc phải mua lại tại thời điểm nhất định trong tương lai, các khoản cho vay,... được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh, liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Cổ tức nhận bằng cổ phiếu chỉ thực hiện ghi nhận số lượng cổ phiếu được nhận, không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư và doanh thu hoạt động tài chính.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- *Đối với các khoản đầu tư chứng khoán kinh doanh*: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.
- *Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư*: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.6 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

2.7 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8 . Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Phương tiện vận tải

06 năm

2.9 . Chi phí trả trước

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

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ kế toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.10 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản nợ phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.11 . Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: tiền lương nghỉ phép, chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa, vụ, chi phí lãi tiền vay phải trả ... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.12 . Vốn chủ sở hữu

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

2.13 . Doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- 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 hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

2.14 . Giá vốn hàng bán

Giá vốn hàng bán trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan,... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.15 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thanh lý, chuyển nhượng chứng khoán ngắn hạn, chi phí giao dịch bán chứng khoán;
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.16 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.17 . 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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm 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 (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, Quỹ khen thưởng Ban điều hành và cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

2.18 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;

- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

4 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	753.318.483	21.524.627
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.676.055.230	30.065.002.523
Các khoản tương đương tiền	13.710.000.000	10.560.000.000
	37.139.373.713	40.646.527.150

Trong đó, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị tại ngày 31/12/2023 là 13.650.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Bắc Á - CN Hàng Đậu với lãi suất 3,8%/năm.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tiền gửi có kỳ hạn	55.334.750	-	52.450.000	-
	55.334.750	-	52.450.000	-

Tại ngày 31/12/2023, tiền gửi có kỳ là khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng, được gửi tại ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - CN Sở giao dịch - PGD Đông Hà Nội với lãi suất 5,5%/năm.

5 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Năng Động IDJ	5.700.000.000	N/a	5.700.000.000	N/a
	5.700.000.000	-	5.700.000.000	-

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Nha Khoa Vườn Ngoại Giao	13.000.000	-	-	-
- Công ty TNHH thu phí tự động VETC	4.267.000	-	4.390.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	-	-	27.500.000	-
Tổng	17.267.000	-	31.890.000	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Ông Đoàn Mạnh Hà (1)	5.700.000.000	-	2.500.000.000	-
- Ông Vũ Đức Anh (2)	600.000.000	-	700.000.000	-
- Ông Phạm Quang Hà	300.000.000	-	-	-
- Bà Trần Thị Khánh Ly (3)	250.000.000	-	300.000.000	-
- Ông Nguyễn Văn Thái	120.000.000	-	-	-
- Ông Đinh Bá Long	-	-	50.000.000	-
- Ông Trịnh Văn Đức	130.000.000	-	130.000.000	-
	7.100.000.000	-	3.680.000.000	-

Là các khoản cho vay cá nhân không có tài sản đảm bảo có thời hạn vay từ 3 tháng đến 12 tháng với mức lãi suất từ 7% đến 8%/năm.

(1) Khoản vay được ông Trần Trọng Hiếu - Chủ tịch HĐQT, bảo lãnh và cam kết trả nợ thay cho ông Đoàn Mạnh Hà theo thỏa thuận bảo lãnh hợp đồng vay số 1601/2023/TTBLHĐV ngày 16/01/2023 và số 2003/2023/TTBLHĐV ngày 20/3/2023. Tài sản để bảo lãnh cho khoản vay là một phần cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của ông Trần Trọng Hiếu.

(2) Khoản vay được ông Hoàng Hà Phan - Giám đốc Công ty, bảo lãnh và cam kết trả nợ thay cho ông Vũ Đức Anh theo thỏa thuận bảo lãnh hợp đồng vay số 712/2023/TTBLHĐV ngày 07/12/2023. Tài sản để bảo lãnh cho khoản vay là toàn bộ cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của ông Hoàng Hà Phan.

(3) Khoản vay được ông Phùng Minh Hoàn, bảo lãnh và cam kết trả nợ thay cho bà Trần Thị Khánh Ly theo thỏa thuận bảo lãnh hợp đồng vay số 2912/2023/TTBLHĐV ngày 29/12/2023. Tài sản để bảo lãnh cho khoản vay là toàn bộ cổ phiếu của Công ty thuộc sở hữu của ông Phùng Minh Hoàn.

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	63.796.534	-	136.295.600	-
Phải thu khác	58.074.934	-	261.474.155	-
	121.871.468	-	397.769.755	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	150.000	-	40.600.000	-
	150.000	-	40.600.000	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	8.681.257	-	222.178.113	-

9 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa	47.703.166.216	-	49.704.005.500	-
	47.703.166.216	-	49.704.005.500	-

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	433.316.364	433.316.364
Số dư cuối năm	433.316.364	433.316.364
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	86.391.482	86.391.482
- Khấu hao trong năm	72.219.396	72.219.396
Số dư cuối năm	158.610.878	158.610.878
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	346.924.882	346.924.882
Tại ngày cuối năm	274.705.486	274.705.486

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng	13.000.000	44.444.444
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	17.813.891	21.198.674
Chi phí trả trước chờ phân bổ	1.500.000	19.272.500
	32.313.891	84.915.618

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
- Công ty TNHH Bảo hiểm Liberty	1.442.100	1.442.100	-	-
- Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại TST Việt Nam	130.000	130.000	-	-
- Công ty Cổ phần Chuyển phát nhANH New post	65.656	65.656	128.839	128.839
	1.637.756	1.637.756	128.839	128.839

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm VND	Số phải nộp đầu năm VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã thực nộp trong năm VND	Số phải thu cuối năm VND	Số phải nộp cuối năm VND
Thuế giá trị gia tăng	-	402.539.297	13.254.136	415.793.433	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	465.821.566	-	-	-	465.821.566	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	24.369.276	31.465.165	54.485.191	-	1.349.250
Các loại thuế khác	-	-	61.878.036	61.878.036	-	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	31.253.608	31.253.608	-	-
	465.821.566	426.908.573	137.850.945	563.410.268	465.821.566	1.349.250

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Chi phí phải trả khác	12.272.727	50.000.000
	12.272.727	50.000.000

15 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	50.000.000	50.000.000
Thù lao ban kiểm soát	35.000.000	17.500.000
	85.000.000	67.500.000

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của CSH	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	168.517.096	100.168.517.096
Lãi trong năm trước	-	29.061.812	29.061.812
Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	197.578.908	100.197.578.908
Lỗ trong năm nay	-	(1.930.719.280)	(1.930.719.280)
Số dư cuối năm	100.000.000.000	(1.733.140.372)	98.266.859.628

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2023	Tỷ lệ	01/01/2023	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Trần Trọng Hiếu	43.640.000.000	43,64	18.592.000.000	18,59
Các cổ đông khác	56.360.000.000	56,36	81.408.000.000	81,41
	100.000.000.000	100,00	100.000.000.000	100,00

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</i>		
- Vốn góp đầu năm	100.000.000.000	100.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	-
- Vốn góp giảm trong năm	-	-
- Vốn góp cuối năm	<u>100.000.000.000</u>	<u>100.000.000.000</u>
d) Cổ phiếu		
	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	10.000.000	10.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		
17 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	2.376.000.000	11.100.575.819
	<u>2.376.000.000</u>	<u>11.100.575.819</u>
18 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của bất động sản đã bán	2.005.357.984	8.097.531.470
	<u>2.005.357.984</u>	<u>8.097.531.470</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	-	<u>7.890.014.000</u>
19 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	545.747.775	1.309.620.398
Lãi bán các khoản đầu tư	245.769	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	405.351	-
	<u>546.398.895</u>	<u>1.309.620.398</u>
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 30)	-	<u>21.920.274</u>

20 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(10.595.784)	45.567.878
Chi phí tài chính khác	13.427	-
	(10.582.357)	45.567.878

21 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	133.578.182	671.961.792
	133.578.182	671.961.792

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	52.351.194	88.167.033
Chi phí nhân công	1.591.048.287	2.003.145.654
Chi phí khấu hao tài sản cố định	72.219.396	72.219.396
Thuế, phí và lệ phí	6.000.000	13.343.641
Chi phí dịch vụ mua ngoài	772.324.182	1.168.631.492
Chi phí khác bằng tiền	164.091.153	261.271.637
	2.658.034.212	3.606.778.853

23 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thuế TNDN, thuế GTGT người mua trả thay	-	94.832.640
Các khoản khác	5	1.226.941
	5	96.059.581

24 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Phạt vi phạm hợp đồng	40.000.000	25.000.000
Các khoản bị phạt vi phạm hành chính	29.266.442	2.559.747
Các khoản khác	601.326	-
	69.867.768	27.559.747

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại công ty mẹ	-	23.402.425
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	23.402.425

26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	(4.258.184)	5.695.516
	(4.258.184)	5.695.516

27 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	(1.930.719.280)	29.061.812
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.930.719.280)	29.061.812
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	10.000.000	10.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(193,07)	2,91

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Công ty chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu mới nên lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng lãi cơ bản trên cổ phiếu.

28 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.591.048.287	2.003.145.654
Chi phí khấu hao tài sản cố định	72.219.396	72.219.396
Chi phí dịch vụ mua ngoài	958.253.558	1.928.760.317
Chi phí khác bằng tiền	170.091.153	274.615.278
	2.791.612.394	4.278.740.645

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

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

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

Danh sách và mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Công ty Cổ phần Đầu tư sáng tạo mới NCI	Có cùng người đại diện Công ty/ Cổ đông
- Công ty Cổ phần Phát triển đô thị IDJ	Có cùng người đại diện Công ty/ Cổ đông
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/ Cổ đông
- Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	Thành viên HĐQT/Cổ đông
- Bà Trần Thị Huyền	Phó Giám đốc/ Cổ đông

Công ty có các giao dịch phát sinh trong năm và số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn hàng bán	-	7.890.014.000
- Ông Trần Trọng Hiếu	-	7.890.014.000
Doanh thu tài chính	-	21.920.274
- Ông Hoàng Hà Phan	-	21.920.274
Tạm ứng	1.608.360.864	745.456.333
- Ông Trần Trọng Hiếu	1.552.272.000	600.360.320
- Ông Hoàng Hà Phan	12.930.864	114.962.308
- Bà Trần Thị Huyền	43.158.000	30.133.705
Hoàn ứng	1.601.608.817	765.926.427
- Ông Trần Trọng Hiếu	1.552.272.000	604.762.321
- Ông Hoàng Hà Phan	23.389.720	126.131.260
- Bà Trần Thị Huyền	25.947.097	35.032.846
Thu hồi đặt cọc, ký quỹ	-	75.055.625.000
- 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
- Ông Trần Trọng Hiếu	-	26.689.000.000
- Ông Hoàng Hà Phan	-	8.366.625.000

Thanh toán tiền bất động sản	-	6.808.680.000
- Ông Trần Trọng Hiếu	-	6.808.680.000
Mua bất động sản	-	41.302.367.000
- Ông Trần Trọng Hiếu	-	32.935.742.000
- Ông Hoàng Hà Phan	-	8.366.625.000
Thanh toán tiền thuê văn phòng	144.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	144.000.000	-
Cho vay	-	2.900.000.000
- Ông Hoàng Hà Phan	-	2.900.000.000
Thu hồi cho vay	-	3.250.000.000
- Ông Hoàng Hà Phan	-	3.250.000.000
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:		
	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Phải thu khác ngắn hạn	8.681.257	222.178.113
- Ông Trần Trọng Hiếu	-	207.087.000
- Ông Hoàng Hà Phan	8.681.257	15.091.113
Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của thành viên trong Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	639.115.250	652.526.750
- Ông Hoàng Hà Phan	245.761.750	267.878.750
- Ông Trần Trọng Hiếu	239.778.500	240.000.000
- Bà Trần Thị Huyền	153.575.000	144.648.000

31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO kiểm toán.

Người lập biểu



Vũ Thị Huyền

Kế toán trưởng



Ngô Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 15 tháng 3 năm 2024

Giám đốc



Hoàng Hà Phan