

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 riêng đã được kiểm toán	06 - 27
Bảng cân đối kế toán riêng	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	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 riêng 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 riêng cho Công ty.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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;

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 các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng 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.

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Hoàng Hà Phan



Số: 15/2024/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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Quản lý Bất động sản IDJ được lập ngày 15 tháng 03 năm 2024, từ trang 6 đến trang 27, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về 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 riêng 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 riêng 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

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 riêng 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 riêng.



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 03 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 RIÊNG

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		92.403.618.773	94.823.536.713
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	37.021.795.446	40.542.290.375
111 1. Tiền		23.371.795.446	30.042.290.375
112 2. Các khoản tương đương tiền		13.650.000.000	10.500.000.000
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	55.334.750	61.328.111
121 1. Chứng khoán kinh doanh		-	32.206.042
122 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		-	(23.327.931)
123 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		55.334.750	52.450.000
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		7.098.861.756	3.969.383.043
132 1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	17.267.000	31.890.000
135 2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	6.970.000.000	3.550.000.000
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	111.594.756	387.493.043
140 IV. Hàng tồn kho	8	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		524.460.605	546.529.684
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	29.636.391	80.708.118
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		29.002.648	-
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	465.821.566	465.821.566
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.962.303.591	6.053.682.069
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		150.000	40.600.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	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	9	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)
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	5.687.448.105	5.666.157.187
251 1. Đầu tư vào công ty con		5.700.000.000	5.700.000.000
254 2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(12.551.895)	(33.842.813)
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		98.365.922.364	100.877.218.782

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		100.259.733	676.578.688
310 I. Nợ ngắn hạn		100.259.733	676.578.688
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn		1.637.756	128.839
313 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	1.349.250	426.908.573
314 3. Phải trả người lao động		-	132.041.276
315 4. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	12.272.727	50.000.000
319 5. Phải trả ngắn hạn khác	13	85.000.000	67.500.000
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		98.265.662.631	100.200.640.094
410 I. Vốn chủ sở hữu	14	98.265.662.631	100.200.640.094
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		(1.734.337.369)	200.640.094
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		200.640.094	169.590.143
421b - LNST chưa phân phối năm nay		(1.934.977.463)	31.049.951
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		98.365.922.364	100.877.218.782

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 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 RIÊNG

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	15	2.376.000.000	11.100.575.819
02 2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		2.376.000.000	11.100.575.819
11 4. Giá vốn hàng bán	16	2.005.357.984	8.097.531.470
20 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		370.642.016	3.003.044.349
21 6. Doanh thu hoạt động tài chính	17	529.586.187	1.304.887.004
22 7. Chi phí tài chính	18	(21.277.491)	46.916.666
23 - Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25 8. Chi phí bán hàng	19	133.578.182	671.961.792
26 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	2.653.037.212	3.603.100.353
30 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(1.865.109.700)	(14.047.458)
31 11. Thu nhập khác	21	5	96.059.581
32 12. Chi phí khác	22	69.867.768	27.559.747
40 13. Lợi nhuận khác		(69.867.763)	68.499.834
50 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(1.934.977.463)	54.452.376
51 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	-	23.402.425
52 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60 17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(1.934.977.463)	31.049.951

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 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 RIÊNG

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		(1.934.977.463)	54.452.376
2. Điều chỉnh cho các khoản			
02 - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		72.219.396	72.219.396
03 - Các khoản dự phòng		(21.290.918)	46.911.336
05 - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(552.914.118)	(1.304.887.004)
08 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(2.436.963.103)	(1.131.303.896)
09 - Tăng/giảm các khoản phải thu		331.736.861	74.537.096.948
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)		(576.318.955)	332.359.029
12 - Tăng/giảm chi phí trả trước		51.071.727	(25.224.116)
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		(597.428.144)	23.859.571.480
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)	(44.692.450.000)
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		-	(5.600.000.000)
27 4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		499.817.965	1.304.887.004
30 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(2.923.066.785)	(7.497.562.996)
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.520.494.929)	16.362.008.484
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		40.542.290.375	24.180.281.891
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	37.021.795.446	40.542.293.375

Người lập biểu

Vũ Thị Huyền

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024



Hoàng Hà Phan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 07 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 riêng

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 đến 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 các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con 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 chi 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 các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, liên kết*: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích 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.
- *Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

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.

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, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính riêng 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 giá 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

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.

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 bất động sản

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

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty 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.

Trường hợp bán hàng hóa bất động sản theo hình thức khách hàng tự hoàn thiện hoặc Công ty hoàn thiện theo yêu cầu của khách hàng thì được ghi doanh thu khi hoàn thành bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.14 . 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% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

2.17 . 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	731.784.483	12.990.627
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.640.010.963	30.029.299.748
Các khoản tương đương tiền	13.650.000.000	10.500.000.000
Tổng	37.021.795.446	40.542.290.375

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.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	55.334.750	-	52.450.000	-
Tiền gửi có kỳ hạn	55.334.750	-	52.450.000	-
Tổng	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.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

b) Chứng khoán kinh doanh

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Tổng giá trị cổ phiếu	-	-	32.206.042	8.878.111
Mã chứng khoán ADS	-	-	2.111.868	668.111
Mã chứng khoán SD9	-	-	9.163.451	3.250.000
Mã chứng khoán AAT	-	-	20.930.723	4.960.000
	-	-	32.206.042	8.878.111
	-	-		(23.327.931)
	-	-		(1.443.757)
	-	-		(5.913.451)
	-	-		(15.970.723)
	-	-		(23.327.931)

Lý do thay đổi đối với từng khoản đầu tư:

- Công ty Cổ phần Damsan: Giảm do bán ra toàn bộ 71 cổ phiếu;
- Công ty Cổ phần Sông Đà 9: Giảm do bán ra toàn bộ 500 cổ phiếu;
- Công ty Cổ phần Tập đoàn Tiên Sơn Thanh Hóa: Giảm do bán ra toàn bộ 1.000 cổ phiếu.

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào công ty con	5.700.000.000	5.687.448.105	5.700.000.000	5.666.157.187
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu IPT	5.700.000.000	5.687.448.105	5.700.000.000	5.666.157.187
	5.700.000.000	5.687.448.105	5.700.000.000	5.666.157.187
				(33.842.813)
				(33.842.813)
				(33.842.813)

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

Tên công ty con	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu IPT	Số 3 - G1, khu đô thị Nam Thăng Long, phường Xuân La, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội, Việt Nam	95%	95%	Bán buôn đồ dùng gia đình

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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	-

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng 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	-
Tổng	6.970.000.000	-	3.550.000.000	-

Thông tin chi tiết về các khoản cho vay như sau:

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.

(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 01/12/2023.

(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.

7 . 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	56.796.534	-	129.295.600	-
Phải thu khác	54.798.222	-	258.197.443	-
Tổng	111.594.756	-	387.493.043	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	150.000	-	40.600.000	-
Tổng	150.000	-	40.600.000	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 27)	8.681.257	-	222.178.113	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Hàng hóa bất động sản	47.703.166.216	-	49.704.005.500	-
Tổng	47.703.166.216	-	49.704.005.500	-

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tài, 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

10 . 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	15.136.391	16.991.174
Chi phí trả trước chờ phân bổ	1.500.000	19.272.500
Tổng	29.636.391	80.708.118

11 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	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	-	-	29.253.608	29.253.608	-	-
	465.821.566	426.908.573	135.850.945	561.410.268	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 riêng có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

12 . 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
Tổng	12.272.727	50.000.000

13 . 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
Tổng	85.000.000	67.500.000

14 . 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	169.590.143	100.169.590.143
Lãi trong năm trước	-	31.049.951	31.049.951
Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	200.640.094	100.200.640.094
Số dư đầu năm nay	100.000.000.000	200.640.094	100.200.640.094
Lỗ trong năm nay	-	(1.934.977.463)	(1.934.977.463)
Số dư cuối năm	100.000.000.000	(1.734.337.369)	98.265.662.631

b) Chi tiết vốn đầu tư 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
Ông Hoàng Hà Phan	210.000.000	0,21	4.259.000.000	4,26
Công ty Cổ phần Tập đoàn IDJ	2.823.000.000	2,82	2.263.000.000	2,26
Cổ đông khác	53.327.000.000	53,33	74.886.000.000	74,89
Tổng	100.000.000.000	100,00	100.000.000.000	100

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 cuối năm	100.000.000.000	100.000.000.000
<i>Cổ tức, lợi nhuận</i>		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả cuối năm	-	-
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
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu		
15 . 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
Tổng	2.376.000.000	11.100.575.819
16 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN		
	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng Bất động sản	2.005.357.984	8.097.531.470
Tổng	2.005.357.984	8.097.531.470
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan	-	7.890.014.000

17 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	528.935.067	1.304.887.004
Lãi bán các khoản đầu tư	245.769	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	405.351	-
Tổng	529.586.187	1.304.887.004
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 27)</i>	-	21.920.274

18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	46.916.666
Chi phí tài chính khác	13.427	-
Hoàn nhập dự phòng đầu tư	(21.290.918)	-
Tổng	(21.277.491)	46.916.666

19 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

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

20 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	50.821.194	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	4.000.000	10.888.641
Chi phí dịch vụ mua ngoài	770.857.182	1.167.407.992
Chi phí khác bằng tiền	164.091.153	261.271.637
Tổng	2.653.037.212	3.603.100.353

21 . 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
Tổng	5	96.059.581

22 . CHI PHÍ KHÁC

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

23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(2.559.475)	947.472.718
Các khoản điều chỉnh tăng	29.266.442	62.559.747
- Chi phí không hợp lệ	29.266.442	62.559.747
Thu nhập chịu thuế TNDN	26.706.967	1.010.032.465
Bù trừ lỗ của hoạt động kinh doanh bất động sản	(1.932.417.988)	(893.020.342)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	23.402.425
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	-	23.402.425
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(1.932.417.988)	(893.020.342)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(1.932.417.988)	(893.020.342)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	-	23.402.425
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	-	23.402.425

24 . 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.

25 . 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	955.256.558	1.927.536.817
Chi phí khác bằng tiền	168.091.153	272.160.278
Tổng	2.786.615.394	4.275.062.145

26 . 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 riêng này.

27 . 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 Trần Thị Huyền	Phó Giám đốc/Cổ đông
- Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	Thành viên HĐQT/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:

	Mối quan hệ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Giá vốn bán hàng		-	7.890.014.000
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/Cổ đông lớn	-	7.890.014.000
Doanh thu tài chính		-	21.920.274
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/Cổ đông	-	21.920.274

Tạm ứng		1.608.360.864	745.456.333
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/Cổ đồng lớn	1.552.272.000	600.360.320
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/Cổ đồng	12.930.864	114.962.308
- Bà Trần Thị Huyền	Phó Giám đốc/Cổ đồng	43.158.000	30.133.705
Hoàn ứng		1.601.608.817	765.926.427
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/Cổ đồng lớn	1.552.272.000	604.762.321
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/Cổ đồng	23.389.720	126.131.260
- Bà Trần Thị Huyền	Phó Giám đốc/Cổ đồng	25.947.097	35.032.846
Thu hồi đặt cọc, kỹ quỹ		-	75.055.625.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư sáng tạo mới NCI	Có cùng người đại diện Công ty/Cổ đồng	-	20.000.000.000
- Công ty Cổ phần Phát triển đô thị IDJ	Có cùng người đại diện Công ty/Cổ đồng	-	20.000.000.000
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/Cổ đồng lớn	-	26.689.000.000
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/Cổ đồng	-	8.366.625.000
Thanh toán tiền bất động sản		-	6.808.680.000
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/Cổ đồng lớn	-	6.808.680.000
Mua bất động sản		-	41.302.367.000
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/Cổ đồng lớn	-	32.935.742.000
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/Cổ đồng	-	8.366.625.000
Thanh toán tiền thuê văn phòng		144.000.000	-
- Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	Thành viên HĐQT/Cổ đồng	144.000.000	-
Cho vay		-	2.900.000.000
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/Cổ đồng	-	2.900.000.000
Thu hồi cho vay		-	3.250.000.000
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/Cổ đồng	-	3.250.000.000
Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:			
	Mối quan hệ	31/12/2023	01/01/2023
		VND	VND
Phải thu khác ngắn hạn		8.681.257	222.178.113
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/Cổ đồng lớn	-	207.087.000
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/Cổ đồng	8.681.257	15.091.113

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 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

28 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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 03 năm 2024

Giám đốc



Hoàng Hà Phan