

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 31/12/2024

(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 - 26
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 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11 - 26

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 31/12/2024.

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 ba ngày 26 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty tại nhà số 04 lô D5, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, 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;
- 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.

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

Nhà số 04 lô D5, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

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 31/12/2024, 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 26 tháng 03 năm 2025

TM. Ban Giám đốc

Giám đốc



Hoàng Hà Phan



Số: 27/2025/ASCO/BCKT-NV1

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 26 tháng 03 năm 2025, từ trang 6 đến trang 26, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính 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 bất thường về giảm vốn điều lệ, thu hẹp quy mô kinh doanh tuy nhiên không ảnh hưởng đến giả định hoạt động liên tục của Công ty. Do đó, Báo cáo tài chính 2024 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 26 tháng 03 năm 2025

Thay mặt và đại diện

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 2024

Mã số TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100 A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		21.820.874.981	92.403.618.773
110 I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	2.566.247.442	37.021.795.446
111 1. Tiền		1.316.247.442	23.371.795.446
112 2. Các khoản tương đương tiền		1.250.000.000	13.650.000.000
120 II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	59.107.822	55.334.750
123 1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		59.107.822	55.334.750
130 III. Các khoản phải thu ngắn hạn		392.377.205	7.098.861.756
132 1. Trả trước cho người bán ngắn hạn	5	26.918.272	17.267.000
135 2. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6	100.000.000	6.970.000.000
136 3. Phải thu ngắn hạn khác	7	265.458.933	111.594.756
140 IV. Hàng tồn kho	8	18.098.000.775	47.703.166.216
141 1. Hàng tồn kho		18.098.000.775	47.703.166.216
150 V. Tài sản ngắn hạn khác		705.141.737	524.460.605
151 1. Chi phí trả trước ngắn hạn	10	15.718.182	29.636.391
152 2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	29.002.648
153 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	11	689.423.555	465.821.566
200 B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.888.490.008	5.962.303.591
210 I. Các khoản phải thu dài hạn		150.000	150.000
216 1. Phải thu dài hạn khác	7	150.000	150.000
220 II. Tài sản cố định		202.486.090	274.705.486
221 1. Tài sản cố định hữu hình	9	202.486.090	274.705.486
222 - Nguyên giá		433.316.364	433.316.364
223 - Giá trị hao mòn lũy kế		(230.830.274)	(158.610.878)
250 V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	5.685.853.918	5.687.448.105
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		(14.146.082)	(12.551.895)
270 TỔNG CỘNG TÀI SẢN		27.709.364.989	98.365.922.364

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (tiếp theo)

Mã số NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300 C. NỢ PHẢI TRẢ		160.337.936	100.259.733
310 I. Nợ ngắn hạn		160.337.936	100.259.733
311 1. Phải trả người bán ngắn hạn		-	1.637.756
313 2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11	9.444.491	1.349.250
314 3. Phải trả người lao động		106.449.000	-
315 4. Chi phí phải trả ngắn hạn	12	25.000.000	12.272.727
319 5. Phải trả ngắn hạn khác	13	19.444.445	85.000.000
400 D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		27.549.027.053	98.265.662.631
410 I. Vốn chủ sở hữu	14	27.549.027.053	98.265.662.631
411 1. Vốn góp của chủ sở hữu		30.000.000.000	100.000.000.000
411a - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		30.000.000.000	100.000.000.000
421 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(2.450.972.947)	(1.734.337.369)
421a - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(1.734.337.369)	200.640.094
421b - LNST chưa phân phối năm nay		(716.635.578)	(1.934.977.463)
440 TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		27.709.364.989	98.365.922.364

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Huyền

Giám đốc



Hoàng Hà Phan

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15	31.655.317.600	2.376.000.000
02	1. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		31.655.317.600	2.376.000.000
11	3. Giá vốn hàng bán	16	29.667.380.957	2.005.357.984
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.987.936.643	370.642.016
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	17	203.301.791	529.586.187
22	6. Chi phí tài chính	18	2.840.762	(21.277.491)
23	- Trong đó: Chi phí lãi vay		1.246.575	-
25	7. Chi phí bán hàng	19	529.968.038	133.578.182
26	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	20	2.383.236.835	2.653.037.212
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(724.807.201)	(1.865.109.700)
31	10. Thu nhập khác	21	8.524.231	5
32	11. Chi phí khác	22	352.608	69.867.768
40	12. Lợi nhuận khác		8.171.623	(69.867.763)
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(716.635.578)	(1.934.977.463)
51	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	23	-	-
52	13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		(716.635.578)	(1.934.977.463)

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Huyền

Giám đốc



Hoàng Hà Phan

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01 1. Lợi nhuận trước thuế		(716.635.578)	(1.934.977.453)
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		1.594.187	(21.290.918)
05 - Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(203.301.791)	(552.914.118)
06 - Chi phí lãi vay		1.246.575	-
08 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		(844.877.211)	(2.436.963.103)
09 - Tăng/giảm các khoản phải thu		(318.505.501)	331.736.861
10 - Tăng/giảm hàng tồn kho		29.605.165.441	2.000.839.284
11 - Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		237.017.853	(576.318.955)
12 - Tăng/giảm chi phí trả trước		13.918.209	51.071.727
13 - Tăng/giảm chứng khoán kinh doanh		-	32.206.042
14 - Tiền lãi vay đã trả		(1.121.917)	-
15 - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(177.064.308)	-
20 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		28.514.532.566	(597.428.144)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23 1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.773.072)	(6.122.884.750)
24 2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.870.000.000	2.700.000.000
27 3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		163.692.502	499.817.965
30 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		7.029.919.430	(2.923.066.785)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
32 1. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		(70.000.000.000)	-
33 2. Tiền thu đi vay		1.000.000.000	-
34 3. Tiền trả nợ gốc vay		(1.000.000.000)	-
40 Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(70.000.000.000)	-

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(34.455.548.004)	(3.520.494.929)
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		37.021.795.446	40.542.290.375
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>2.566.247.442</u>	<u>37.021.795.446</u>

Người lập biểu

Ngô Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

Ngô Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025



Giám đốc

Hoàng Hà Phan

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2024

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 ba ngày 26 tháng 11 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty tại nhà số 04 lô D5, Khu đô thị Nam Thăng Long, Phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty là 30.000.000.000 đồng, tương đương 3.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, tổng số cán bộ nhân viên của Công ty là 06 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023: 07 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

Trong năm, Công ty đã thực hiện giảm vốn điều lệ bằng hình thức hoàn trả một phần vốn góp cho các cổ đông theo tỷ lệ sở hữu theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2024 số 02/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 08/11/2024 và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/06/2024; Nghị quyết HĐQT số 2012/2023/NQ-HĐQT ngày 20/12/2023. Theo đó, Công ty đã hoàn thành giảm vốn điều lệ từ 100.000.000.000 đồng xuống 30.000.000.000 đồng. Việc giảm vốn điều lệ này nằm trong kế hoạch kinh doanh của Công ty để tối đa hóa hiệu quả hoạt động và Công ty không có ý định dừng kinh doanh trong tương lai gần. Do đó, Báo cáo tài chính năm 2024 vẫn được lập trên giả định Công ty vẫn tiếp tục hoạt động liên tục.

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 31/12/2024 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

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 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 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 31/12/2024.

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	12.444.118	731.784.483
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	1.303.803.324	22.640.010.963
Các khoản tương đương tiền (i)	1.250.000.000	13.650.000.000
	2.566.247.442	37.021.795.446

(i) Trong đó, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị tại ngày 31/12/2024 là 1.250.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng với lãi suất 2,8% - 2,9%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	59.107.822	-	55.334.750	-
Tiền gửi có kỳ hạn	59.107.822	-	55.334.750	-
	59.107.822	-	55.334.750	-

Tại ngày 31/12/2024, tiền gửi có kỳ hạn 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 4,2%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công ty con

	31/12/2024		01/01/2024	
	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	(14.146.082)	5.700.000.000	(12.551.895)
- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu IPT	5.700.000.000	(14.146.082)	5.700.000.000	(12.551.895)
	5.700.000.000	(14.146.082)	5.700.000.000	(12.551.895)

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2024 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%	Buôn bán đồ dùng gia đình

5 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Nha Khoa Vườn Ngoại Giao	13.000.000	-	13.000.000	-
Công ty TNHH Thu phí tự động VETC	418.272	-	4.267.000	-
Các khoản trả trước cho người bán ngắn hạn khác	13.500.000	-	-	-
	26.918.272	-	17.267.000	-

6 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Ông Đoàn Mạnh Hà	-	-	5.700.000.000	-
Ông Vũ Đức Anh (1)	100.000.000	-	600.000.000	-
Ông Phạm Quang Hà	-	-	300.000.000	-
Bà Trần Thị Khánh Ly	-	-	250.000.000	-
Ông Nguyễn Văn Thái	-	-	120.000.000	-
	100.000.000	-	6.970.000.000	-

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

Lã 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%/năm.

(1) 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.

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
Tạm ứng	224.698.959	-	56.796.534	-
Phải thu khác	40.759.974	-	54.798.222	-
	265.458.933	-	111.594.756	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	150.000	-	150.000	-
	150.000	-	150.000	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan	161.471.028	-	30.625.660	-
<i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 26)</i>				

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Hàng hóa bất động sản	18.098.000.775	-	47.703.166.216	-
	18.098.000.775	-	47.703.166.216	-

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Cộng 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	158.610.878	158.610.878
- Khấu hao trong năm	72.219.396	72.219.396
Số dư cuối năm	230.830.274	230.830.274
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	274.705.486	274.705.486
Tại ngày cuối năm	202.486.090	202.486.090

10 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí thuê văn phòng	13.000.000	13.000.000
Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.718.182	15.136.391
Chi phí trả trước chờ phân bổ	-	1.500.000
	<u>15.718.182</u>	<u>29.636.391</u>

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	-	-	181.762.199	228.299.880	46.537.681	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	465.821.566	-	-	177.064.308	642.885.874	-
Thuế thu nhập cá nhân	-	1.349.250	60.106.880	52.011.639	-	9.444.491
Các loại thuế khác	-	-	74.540.596	74.540.596	-	-
	<u>465.821.566</u>	<u>1.349.250</u>	<u>316.409.675</u>	<u>531.916.423</u>	<u>689.423.555</u>	<u>9.444.491</u>

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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí phải trả khác	25.000.000	12.272.727
	25.000.000	12.272.727

13 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	50.000.000
Thù lao Ban kiểm soát	19.444.445	35.000.000
	19.444.445	85.000.000

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	200.640.094	100.200.640.094
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-
Lỗ trong năm trước	-	(1.934.977.463)	(1.934.977.463)
Số dư cuối năm trước	100.000.000.000	(1.734.337.369)	98.265.662.631
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-
Lỗ trong năm nay	-	(716.635.578)	(716.635.578)
Giảm vốn trong năm nay	(70.000.000.000)	-	(70.000.000.000)
Số dư cuối năm	30.000.000.000	(2.450.972.947)	27.549.027.053

b) Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	31/12/2024	Tỷ lệ	01/01/2024	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Ông Trần Trọng Hiếu	23.085.900.000	76,95	43.640.000.000	43,64
Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	2.925.000.000	9,75	-	-
Ông Hoàng Hà Phan	213.000.000	0,71	210.000.000	0,21
Công ty Cổ phần Tập đoàn IDJ	846.900.000	2,82	2.823.000.000	2,82
Các cổ đông khác	2.929.200.000	9,76	53.327.000.000	53,33
	30.000.000.000	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 2024	Năm 2023
	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	(70.000.000.000)	-
- Vốn góp cuối năm	30.000.000.000	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

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	3.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	3.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.000.000	10.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	3.000.000	10.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	3.000.000	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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu chuyển nhượng bất động sản	31.655.317.600	2.376.000.000
	31.655.317.600	2.376.000.000

16 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản	29.667.380.957	2.005.357.984
	29.667.380.957	2.005.357.984

17 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	203.301.791	528.935.067
Lãi bán các khoản đầu tư	-	245.769
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	405.351
	203.301.791	529.586.187

18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	1.246.575	-
Dự phòng/hoàn nhập giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	1.594.187	(21.290.918)
Các khoản ghi giảm chi phí tài chính	-	13.427
	2.840.762	(21.277.491)
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính trả cho các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 26)	1.246.575	-

19 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí dịch vụ mua ngoài	516.808.842	133.578.182
Chi phí khác bằng tiền	13.159.196	-
	529.968.038	133.578.182

20 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	24.699.805	50.821.194
Chi phí nhân công	1.526.147.031	1.591.048.287
Chi phí khấu hao tài sản cố định	72.219.396	72.219.396
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	609.539.179	770.857.182
Chi phí khác bằng tiền	145.631.424	164.091.153
	2.383.236.835	2.653.037.212

21 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ	8.280.556	-
Các khoản khác	243.675	5
	8.524.231	5

22 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt vi phạm hành chính	239.141	29.266.442
Phạt vi phạm hợp đồng	-	40.000.000
Các khoản khác	113.467	601.326
	352.608	69.867.768

23 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	(716.635.578)	(2.559.475)
Các khoản điều chỉnh tăng	239.141	29.266.442
- Chi phí không hợp lệ	239.141	29.266.442
Thu nhập chịu thuế TNDN	(716.396.437)	26.706.967
Bù trừ lỗ của hoạt động kinh doanh bất động sản	(909.444.575)	(1.932.417.988)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	(909.444.575)	(1.932.417.988)
Thu nhập chịu thuế TNDN	(909.444.575)	(1.932.417.988)
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	-	-
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	-	-

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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.526.147.031	1.591.048.287
Chi phí khấu hao tài sản cố định	72.219.396	72.219.396
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.151.047.826	955.256.558
Chi phí khác bằng tiền	163.790.620	168.091.153
	2.913.204.873	2.786.615.394

26 . NGHIỆP VỤ VÀ SỔ 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 sổ 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 2024 VND	Năm 2023 VND
Tạm ứng		35.505.526.355	1.608.360.864
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn	35.326.491.655	1.552.272.000
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/ Cổ đông	62.355.000	12.930.864
- Bà Trần Thị Huyền	Phó Giám đốc/ Cổ đông	116.679.700	43.158.000
Hoàn ứng		35.365.898.487	1.601.608.817
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn	35.320.964.000	1.552.272.000
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/ Cổ đông	15.377.584	23.389.720
- Bà Trần Thị Huyền	Phó Giám đốc/ Cổ đông	29.556.903	25.947.097
Thanh toán tiền thuê văn phòng		72.000.000	144.000.000
- Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	Thành viên HĐQT/ Cổ đông	72.000.000	144.000.000
Mua dịch vụ		120.000.000	120.000.000
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn	120.000.000	120.000.000
Cho vay		1.000.000.000	-
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn	1.000.000.000	-
Thu hồi cho vay		1.000.000.000	-
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn	1.000.000.000	-

Chi trả vốn góp		61.009.100.000	-
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn	53.687.100.000	-
- Bà Nguyễn Thị Trúc Linh	Thành viên HĐQT/ Cổ đông	6.825.000.000	-
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/ Cổ đông	497.000.000	-

Số dư tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm:

Mối quan hệ	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND

Phải thu ngắn hạn khác		161.471.028	30.625.660
- Ông Trần Trọng Hiếu	Chủ tịch HĐQT/ Cổ đông lớn	5.527.655	-
- Ông Hoàng Hà Phan	Giám đốc/ Cổ đông	51.609.673	8.681.257
- Bà Trần Thị Huyền	Phó Giám đốc/ Cổ đông	104.333.700	21.944.403

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập của thành viên trong Ban Giám đốc và Hội đồng Quản trị	678.275.000	639.115.250
- Ông Hoàng Hà Phan	268.675.000	245.761.750
- Ông Trần Trọng Hiếu	253.675.000	239.778.500
- Bà Trần Thị Huyền	155.925.000	153.575.000

27 . 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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán và Định giá ASCO kiểm toán.

Người lập biểu

(Chữ ký)

Ngô Thị Thanh Huyền

Kế toán trưởng

(Chữ ký)

Ngô Thị Thanh Huyền

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2025



Hoàng Hà Phan